

VISTO:

La solicitud de cambio de Uso de Suelo formulada por la Compañía Fiduciaria Regional S.A. (CFR S.A.), y los Sres. Hugo Carrara y Alberto Villa, y;

CONSIDERANDO:

Que en las mismas se solicita una modificación de las Ordenanzas N° 1294/99 y N° 1719/06 tendientes al cambio de usos de suelo del predio denominado "Hurra Llanura";

Que dicho predio está ubicado en el triángulo formado por la intersección de la Ruta Nacional N° 34, la Ruta Provincial 280S y la prolongación de la calle N. Oroño, con una superficie aproximada de 110.750 m²;

Que tal como lo dispone la Constitución de la Provincia de Santa Fe (art. 106 a 108) y la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756 (art. 39), es el Municipio el órgano competente para regular el uso de la tierra en el distrito;

Que según lo establece la Ordenanza N° 1294/99 corresponde a Distrito Servicios, con los usos permitidos al mismo;

Que asimismo los terrenos se encuentran dentro de las áreas programadas para futuras urbanizaciones;

Que por Ordenanza N° 1788/07 se estableció la factibilidad de incorporar el sector al área urbana ;

Que el uso de Suelo determinado inicialmente respondió a un emprendimiento integral para el sector financiado por Acres S.A., a fin de posibilitar la concreción de proyectos estratégicos relacionados al Uso de Servicios e Industrias no contaminantes;

Que existe un nuevo proyecto, que prevé la subdivisión de Manzanas y Lotes, por lo que se hace necesario incorporar el predio en cuestión a Distritos diferentes al original, destinando una parte al Distrito Residencial con Características Determinadas (DR) (DRCD) y otra parte al Distrito Comercial con Características Determinadas (DCoCD);

Art. 1°) Inicio Modificación Incorporada mediante [Ordenanza N° 2036/2010](#)

Modifícase lo dispuesto en la Ordenanza N° 1294/99, desafectándose del Distrito Servicios (DS) el sector demarcado en croquis anexo que se adjunta a la presente, incluyéndolo en el Distrito Residencial con Características Determinadas, (DR), (DRCD), cuyos usos permitidos serán los siguientes:

Dominante: Residencial (UR1, UR6 y UR7).

Complementario: Comercial minorista básico y especializado (UC1-a y UC1-b), Servicios básicos mínimos y profesionales (US1-a y US1-c), y de Espacios Verdes (UEV).

Condicionado: Equipamiento educacional (UE2), Equipamiento institucional (UE3a y UE3b), Equipamiento sanitario (UE4) y Equipamiento sociocultural (UE5). **Fin Modificación Incorporada mediante [Ordenanza N° 2036/2010](#).**

Inicio Texto Agregados de la [Ordenanza N° 2036/2010](#)

Las normas constructivas que caracterizarán al sector serán las que se detallan a continuación:

1. TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN:

Toda edificación deberá asegurar el carácter residencial de la zona, las construcciones deberán ser ejecutadas por medio de los sistemas constructivos tradicionales que estén aprobados por el Municipio. Queda prohibida la edificación por medio de sistemas prefabricados. Toda modificación o ampliación de la construcción deberá someterse al mismo trámite de aprobación que la construcción original y respetando el estilo de ésta.-

2. INDICADORES URBANÍSTICOS:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al sesenta por ciento (60%) del total de la superficie del terreno, debiendo computarse a efectos de este cálculo la proyección de todo lo construido incluyendo galerías.-

Factor de ocupación total (FOT): El índice de ocupación total del terreno para este sector será de 1. Esto indica que podrá construirse como máximo una superficie igual o menor que la superficie del terreno.-

3. RETIRO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN:

Las construcciones particulares estarán emplazadas como mínimo a dos (2) metros de la línea municipal de frente, debiendo destinarse el espacio comprendido entre esta línea y la edificación propiamente dicha, a jardines. Podrá avanzarse con aleros sobre estos espacios verdes como máximo un metro (1 m.). En los lotes esquineros el retiro de dos metros deberá observarse en ambos lados.-

4. MATERIALIZACIÓN DE LAS LÍNEAS DIVISORIAS:

A los efectos de mantener el aspecto de jardín común, sobre la línea municipal y sobre ejes medianeros desde la línea municipal hasta la línea de edificación, se permitirán únicamente cercos frontales y laterales que tuvieran una altura máxima de (0,60 m.) cero sesenta metros.

A partir de ese punto se podrán efectuar cercos de hasta un metro ochenta (1,80 m.) de altura, los que podrán materializarse con postes y alambre tejido, madera, arbustos y rejas o elementos similares. Si estos requirieran una base sólida, ésta no podrá superar los (0,60 m.) cero sesenta metros de altura. A ella podrá anexársele un cerco vivo, empalizadas de madera, rejas o elementos similares, debiendo respetar en su totalidad la altura estipulada.-

5. ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES:

Las viviendas podrán desarrollar hasta un máximo de dos plantas y media.-

6. ACCESOS PEATONALES Y VEHICULARES:

A fin de garantizar la estética de conjunto, no se podrán construir veredas en el espacio público comprendido entre la línea municipal y la calzada. Sólo podrán materializarse los solados de los accesos vehiculares y peatonales desde el ripiado de la calle hasta el interior de los lotes.-

7. ARBOLADO PÚBLICO:

No está permitida la extracción de ejemplares del arbolado público, por lo que se deberá considerar la ubicación de éste, previo al diseño y ejecución de construcciones. En casos de fuerza mayor y previa autorización

municipal, se deberá reemplazar el ejemplar con la misma especie preexistente.-

Fíjanse como medidas mínimas para las parcelas del loteo en cuestión, las siguientes:

Superficie mínima: 300 m2.

Frente mínimo: 11,50 m.

Fondo mínimo: 18,00 m.

Solamente serán susceptibles de mensura y subdivisión, los lotes esquineros, siempre y cuando los nuevos lotes resultantes cumplan con las dimensiones mínimas fijadas en la presente.-

Dispónese para este sector la vigencia de las Ordenanzas N° 1217/98-Volquetes-, N° 1294/99-Usos de Suelo-y su modificatoria N° 1719/06, N° 1378/01-Barreras Arquitectónicas-, N° 1606/05-Reglamento de Edificación y sus modificatorias- o las que las reemplazaren o modificaren y toda otra norma que rija en el Distrito Sunchales.- **Fin Texto Agregados de la Ordenanza N° 2036/2010.-**

Art. 2°) Modifícase lo dispuesto en la Ordenanza N° 1294/99, desafectándose del Distrito Servicios (DS) al sector delimitado por el polígono M, L, Y, N, M, según croquis que se adjunta a la presente, definiéndolo como un Distrito Comercial con Características Determinadas (DCoCD) que difiere de lo establecido en la Ordenanza N° 1294/99:

Uso Dominante:

Comercial - UC1

Servicios - US1

Uso Complementario:

US2 -d

US2 -g

UC2 -a

UR4

UIP1

UE1 a, b, c, d

UE2

UE3

UE4

UE5

Uso Condicionado:

UR3

UR2

Art. 3°) Incorpórase como Anexo:

-Notas de CFR S.A. de fechas 26/12/2007; 28/07/2008 y 10/11/2008.-

-Notas de los Sres. Hugo Carrara y Alberto Villa de fecha 27/11/2008.-

-Dictamen Órgano Técnico de Aplicación (Según Ordenanza N° 1294/99 Art. 5.2.4) de fecha 26/11/2008.-

-Planimetría predio Hurra Llanura.-