

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza remitido por el Departamento Ejecutivo Municipal, a consideración del Cuerpo Legislativo, haciendo referencia a las notas enviadas por la Empresa CFR S.A., en carácter de propietarios de diversas fracciones de terreno del lote 132 de la Colonia Sunchales, y las notas de adhesión por parte de los Sres. Hugo Carrara DNI 17.461.558 y Alberto Villa L.E. 6.299.967, y;

CONSIDERANDO:

Que las mencionadas notas solicitan que la Municipalidad se expida sobre la factibilidad que, esas fracciones puedan ser declaradas como área urbana;

Que las fracciones citadas se encuentran dentro de las áreas programadas para futuras urbanizaciones;

Que se han presentado los proyectos y avales para la dotación de las obras de infraestructuras básicas de agua potable y electrificación domiciliaria;

Art. 1°) Establécese la factibilidad de ser incorporadas al área urbana de Sunchales las fracciones de terreno del Lote 132 de la Colonia Sunchales, según croquis, proyecto de urbanización y loteo que se adjunta, identificado como polígono A-B-C-D-E-A con una superficie de 138.398,56m², propiedad según títulos, de los Sres. Alberto Villa LE 6.299.967, Hugo Carrara DNI 17.461.558, CFR S.A. y la Municipalidad de Sunchales, en el que se incluye un espacio verde privado de uso público, propiedad de CFR S.A., según Anexo que conforma la presente Ordenanza.-

Art. 2°) Como condición para ulteriormente declarar al o los inmuebles como área urbana, la Municipalidad de Sunchales a través de la Secretaría de Gobierno, Obras y Servicios Públicos, exigirá infraestructuras al parcelamiento en cuestión, quedando a exclusivo cargo del loteador la provisión, dotación y/o ejecución de:

1) Demarcación de calles y manzanas:

1.1) El urbanizador hará la demarcación de los límites de las manzanas que se generen, por medio de mojones esquineros, que serán construidos con material perdurable, respondiendo a lo establecido en el proyecto de trazado de calles que deberá ser aprobado previamente por la Oficina de Catastro de la Municipalidad local, conforme a las condiciones del territorio y en virtud del croquis plano subdivisión, manzanas y lotes predio Hurra Llanura, presentado por los propietarios y aprobado en la presente norma legal. El loteador ejecutará el trazado de calles de dicho loteo de acuerdo al Proyecto Urbanístico acordado en la Secretaría de Gobierno, Obras y Servicios Públicos o en virtud a los establecidos en las normativas vigentes sobre el Trazado Oficial de calles para el Distrito Sunchales.

1.2) En cualquier caso que un propietario destine a espacio libre o calle pública una porción del inmueble de su pertenencia, librándola al servicio público o tránsito en general y sin perjuicio de las obligaciones impuestas por

esta ordenanza, se entenderá que hizo cesión gratuita de esa parte del terreno a favor de la Municipalidad incorporándolo a su dominio público sin derecho a indemnización alguna, debiendo efectuarse el otorgamiento de la escritura pública respectiva, luego de aprobado el proyecto de urbanización o de trazado de nuevas calles y pasajes, o la modificación de las existentes, sin cargo alguno para el Municipio.

2) Arbolado público:

I.- La Secretaría de Gobierno, Obras y Servicios Públicos a través de la Asesoría de Arbolado Público determinará las especies a emplear para la forestación del loteo, como así también las condiciones de plantación.

II.- Los ejemplares se implantarán a una distancia mínima entre planta y planta de 7 (siete) metros.

III.- Se implantarán especies iguales en calles que registren igual ancho, una especie para calles de 15.58 a 20 metros y otra para calles de más de 20 metros.

IV.- El riego, mantenimiento y reposición de las mismas correrá por cuenta del urbanizador, debiéndose garantizar el crecimiento de la totalidad de las especies durante 24 meses corridos a partir de su plantación.

V.- Toda obra de infraestructura que se realice, como así también los proyectos de construcción deberán respetar la forestación existente, no siendo permitido la extracción de ningún ejemplar para realizar construcción alguna, sin previo proyecto de obra y extracción, aprobado por la Municipalidad.

3) Agua corriente:

3.1- Todo proyecto de urbanización y/o loteo debe contar con el correspondiente plano de red primaria y secundaria para distribución del fluido líquido, acorde a dimensionamiento de proyectos y distribución territorial según planimetría definida.

Retiros a considerar: sean éstos redes primarias o secundarias.-

<u>Tipo de traza</u>	<u>L.M. a traza de conducto</u>
Bulevares	2,5 metros
Avenidas	2,5 metros
Calles de 20 metros	2,5 metros
Calles menores a 20 metros	2,5 metros
Colectoras 6 metros	1 metro
Colectoras mayores a 6 metros	a considerar
Pasajes	1 metro
Pasajes más de 10 metros	a considerar

3.2- Dotar a cada lote a subdividir del servicio público de agua potable, siendo el ente concesionario local prestador del servicio el único autorizado para realizar las obras de tendido de red y de infraestructura necesaria para la prestación del servicio.

4) Energía eléctrica:

Dotar de red de energía eléctrica domiciliaria y de alumbrado público, debiendo cumplimentarse los siguientes requisitos previos:

I.- Conjuntamente entre los propietarios y la Municipalidad, se determinarán las características técnicas necesarias para el tendido de iluminación pública y tendido domiciliar, en relación al uso del espacio público y de acuerdo a lo reglamentado por la Empresa Provincial de la Energía de Santa Fe, (EPE), acorde a normativas en vigencia.

II.- La iluminación pública se realizará con columnas de alumbrado. Deberán respetar las características dictaminadas para el resto de la ciudad, considerando que el posteo urbano debe tener una separación libre poste-L.M. de 10 (diez) centímetros. Luminaria en todas las intersecciones de calles y en el punto medio de las cuadras, cuya longitud sea mayor a 50 metros. En ningún caso la distancia entre cada luminaria podrá ser mayor a 50 metros. La altura de las luminarias no será inferior a los 6,5 metros. El tipo constructivo de las columnas y las características de los artefactos y materiales a utilizar, serán determinados por esta Municipalidad. Se acordarán con la Secretaría respectiva los aspectos que surjan en relación al tipo de arteria y al arbolado público previsto.

III.- Los elementos y artefactos deberán ser tipo:

- 1.- Bartel B T 90
- 2.- Balasto Wanco (250 W)
- 3.- Lámpara de 250 W vapor de sodio
- 4.- Philips - Osram
- 5.- Ignitores Wanco
- 6.- Capacitores elect. 33 MF X 400 Volt.
- 7.- O cualquier otro elemento que cumpla con las normas IRAM AADL CIE y AADL AEA.

5) Sistema de desagües y saneamiento pluvial:

El propietario realizará el sistema integral de desagües pluviales. Contará con cordón cuneta de hormigón realizado in situ y con las cañerías, bocas y conductos que sean necesarios, previa presentación del proyecto técnico avalado por profesional habilitado, que será evaluado por la Secretaría de Gobierno, Obras y Servicios Públicos.

6) Pasillos peatonales:

En todas las calles del loteo, el urbanizador deberá ejecutar los pasajes peatonales en coincidencia con la proyección de las Líneas Municipales. El nivel de los pasillos será de 15 cm bajo la cota del lomo del cordón de las manzanas próximas y se ejecutarán con hormigón H-21 sobre sub-base compactada. Sus dimensiones serán de 1 metro de ancho y su largo será igual al ancho de la calle pública.

7) Ripio en calles:

Los propietarios deberán realizar la provisión y ejecución del ripio en la totalidad de las calles correspondientes. La banda de rodamiento de las calzadas será del

ancho correspondiente al ancho de la calle. Especificación de material pétreo y compactado de subrasante, sujeto a especificaciones técnicas del proyecto visado y aprobado por la Municipalidad.

8) Red de desagües cloacales:

Los propietarios del loteo deberán dotar de la red cloacal primaria, que se ajustará al proyecto técnico elaborado por la Secretaría de Gobierno, Obras y Servicios Públicos.

Art. 3°) La presente norma legal no establece ningún tipo de aprobación provisoria al loteo, sino un enunciado de acciones que definen compromisos para la creación de tierra urbana. El sector referido en el Art. 1°, únicamente podrá ser incorporado al Área Urbana del Distrito Sunchales una vez finalizadas las obras establecidas en el Art. 2°) de la presente. No podrá bajo ningún aspecto, declararse área urbana hasta no cumplimentarse lo expuesto en el artículo precedente según dictamen emanado de la Secretaría de Gobierno, Obras y Servicios Públicos, el que pasará a formar parte de la Ordenanza junto a la correspondiente aprobación del plano de mensura y subdivisión por el SCIT Dirección Topografía de la Provincia de Santa Fe.

Art. 4°) Ratifícase lo dispuesto en la Ordenanza 16/68 sobre porcentajes de sesión de tierras para espacios públicos determinados según croquis a saber: para calles públicas 37.072,07 m², superficie para espacios verdes públicos: 5.029,47 m², y lo dispuesto en la Ordenanza N° 1606/05 en general y sobre construcción de veredas en particular.-

Art. 5°) Establécese el plazo de un año para la ejecución de las obras de infraestructura mencionadas en el Art. 2°). Dicho plazo se contará a partir de la promulgación de la presente norma legal.-

Art. 6°) Inicio Modificación Incorporada mediante Ordenanza N° 2110/2011 Dispónese que los loteadores deberán presentar, en un plazo de 60 días corridos a partir de la promulgación de la presente, un seguro de caución igual al 100% del monto correspondiente a cada obra de infraestructura faltante, Etapa II, previa presentación de presupuesto de los ítems a ejecutar con sus respectivos valores; todo con la debida conformidad de la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Municipalidad.
Fin Modificación Incorporada mediante Ordenanza N° 2110/2011.-

Otras consideraciones incluidas en la Ordenanza N° 2110/2011 Vencido el plazo establecido en el artículo precedente sin haber presentado el seguro de caución a satisfacción de la Municipalidad, quedará sin efecto la factibilidad de urbanización otorgada por la Ordenanza N° 1863/08 y la presente norma legal.-

Art. 7°) La Dirección de Tesorería de la Municipalidad será la responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas, dándolo a conocer a la Secretaría de Gobierno, Obras y Servicios Públicos.-

Art. 8°) Incorpórase como Anexo I:

- Croquis de amanzamiento y loteo.

Anexo II:

- Notas de propietarios solicitando la factibilidad de incorporación de terrenos a zona urbana de fecha 09/12/08 y 11/12/08.

- Nota de factibilidad de la Cooperativa de Provisión de Agua Potable.

- Nota de factibilidad de Suministro de energía otorgado por la Empresa Provincial de la Energía de Santa Fe.

- Escrituras.-

Art. 9°) Derógase la Ordenanza N° 1788/07.-

Otras consideraciones incluidas en la Ordenanza N° 2110/2011 Establécese una prórroga de 10 meses para la culminación de las obras de infraestructuras pendientes - Etapa II s/Anexo II-, conforme lo dispuesto por Ordenanza 1863/08. Dicho plazo se contará a partir de la promulgación de la presente norma legal.-