

Sunchales, 22 de agosto de 2006.-

El Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 1708 / 2006

VISTO:

Las Ordenanzas N° 1690/06 y 1704/06, y;

CONSIDERANDO:

Que a través de dichas Ordenanzas se incorporaron al área urbana las manzanas 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 del inmueble fracción del lote 33 de la Colonia Sunchales, propiedad de los Sres. Víctor Martino y Roberto Beraudo;

Que los propietarios y profesionales por ellos contratados elaboraron conjuntamente con la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios los lineamientos que regirán el sector;

Que la presente Ordenanza tiene el propósito de reglamentar tanto el uso del suelo como las características de las construcciones a ejecutarse en el sector, de modo que se ajusten a lo dispuesto por las Ordenanzas N° 1294/99 y 1606/05;

Por lo expuesto, el Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, dicta la siguiente:

ORDENANZA N° 1708 / 2006

Art. 1°: Dispónese que la presente Ordenanza determinará el tipo de ocupación del suelo que ha de asignarse a la fracción de tierras que es parte del lote 33 de la Colonia Sunchales propiedad de los Sres. Víctor Martino y Roberto Beraudo y que se identifica como: Manzana 6 superficie 6.860 m²; Manzana 7 superficie 6.860 m²; Manzana 8 superficie 6.860 m²., Manzana 9 superficie 3.964,79 m².; Manzana 10 superficie 6.648 m².; Manzana 11 superficie 9.331,19 m²; Manzana 12 superficie 12.928,32 m², según Ordenanza N° 1690/06 y 1704/06.-

Art. 2°: Fíjase como medidas mínimas para las parcelas resultantes de la subdivisión del inmueble descrito en el Art. 1° las siguientes:
-superficie mínima: 330 m².
-Frente mínimo 14,00 m.
-Fondo mínimo: 24,00 m.

Art. 3°: Dispónese que las construcciones particulares a realizarse en el sector, deberán cumplir con las normas establecidas en las Ordenanzas N° 1582/04, 1606/05, o la que la reemplazare y por lo establecido en la presente Ordenanza y se tendrá presente lo dispuesto por la Ordenanza N° 1294/99 en su artículo 3.2.9 (DCS).

Art. 4°: Identifícase el sector a urbanizarse como distrito residencial con características determinadas (DRCD 1), tal como lo establece la Ordenanza 1294/99. Las

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

1.-Tipología de la construcción: Toda edificación será ejecutada por medio de los sistemas constructivos que estén aprobados por el municipio según Ordenanza N° 1606/05. Queda totalmente prohibida la edificación por medio de sistemas prefabricados de losas de hormigón premoldeadas. Queda además prohibida la construcción de galpones o tinglados. Para el caso de la construcción de locales destinados a depósitos, estos deberán tener características arquitectónicas similares a la construcción principal a la cual están asociados.

2.- Retiro de la línea de edificación municipal (L.E.M.):

a) Toda edificación estará emplazada como mínimo a 4 (cuatro) metros de la línea de edificación municipal, debiendo destinarse el espacio comprendido entre esta línea y la edificación propiamente dicha a jardines.

b) En un 50% del largo de la fachada se permitirá avanzar un metro y medio (1,50m.) hacia la línea de edificación Municipal.

c) En los lotes esquineros, el retiro de 4 (cuatro) metros deberá respetarse en al menos uno de los lados, obligándose a realizarlo sobre el frente de prolongación de la Avda. Sarmiento.

3.- Retiro de los ejes medianeros o líneas separativas de heredades: Toda edificación a emplazar en el sector descripto en el artículo 1°, deberá respetar los retiros que se detallan a continuación:

a) Retiro de la línea divisoria lateral: las construcciones deberán estar retiradas de los ejes medianeros laterales un metro quince centímetros (1,15m.) como mínimo en el tramo comprendido entre el punto medio de este último y la L.E.M.

b) Las líneas medianeras de fondo podrán utilizarse en toda su extensión.

4.- Materialización de las líneas divisorias: Las líneas separativas de heredades y las líneas municipales de edificación podrán materializarse de la siguiente manera:

a) Si se deseara materializar la línea municipal deberá efectuarse con elementos que aseguren la transparencia y visuales de las fachadas principales de los inmuebles. Esta materialización podrá efectuarse mediante rejas o elementos similares, no pudiendo superar su altura los dos metros (2 m.). Cuando estos elementos separativos requieran de una base sólida, o se realice mediante seto vivo, este no podrá superar los noventa centímetros (0,90m.).

b) Las líneas divisorias entre heredades deberán ser materializadas de la siguiente manera:

1- Desde la Línea de Edificación Municipal (LEM) hasta la Línea de Edificación, propiamente dicha (LE), por medio de elementos que aseguren la transparencia y visuales de las fachadas principales de los inmuebles. Esta materialización podrá efectuarse mediante rejas o elementos similares, no pudiendo superar su altura los dos metros (2 m.). Cuando estos elementos separativos requieran de una base sólida, o se realice mediante seto vivo, este no podrá superar los noventa centímetros (0,90m.).

2-Desde la Línea de Edificación Municipal (L.E.M.) hasta la Línea Medianera de Fondo (LMF) con elementos que armonicen con el estilo constructivo empleado en el resto del inmueble.

5.- Accesos peatonales y/o vehiculares: Podrán materializarse los solados de los accesos vehiculares y peatonales desde el ripiado de la calle hasta el interior de los lotes, respetando en todos los casos las infraestructuras y especies arbóreas implantadas. Las alcantarillas respectivas deberán ser colocadas por el propietario, previa autorización de la Oficina de Obras Privadas quien determinará el diámetro y la cota del mismo.

6.- Indicadores urbanísticos:

a) Factor de ocupación de suelo (FOS): El índice de ocupación de suelo para este sector será de 0,6. Esto indica que podrá ocuparse con la edificación, el sesenta por ciento (60%) de la superficie del terreno según título.

b) Factor de ocupación total: El índice de ocupación total de terreno para este sector será de 1. Esto indica que podrá construirse un total de superficie cubierta como máximo igual a la del título, en distintas plantas.

c) Alturas permitidas: La altura máxima permitida para cualquier elemento de las construcciones será de 12 metros.

Art. 5°: Establécese que los loteadores deberán entregar una copia de la presente ordenanza a cada comprador, quedando de ese modo fehacientemente notificado del contenido de la misma.

Art. 6°: Dispónese para este sector la vigencia de las Ordenanzas N° 499/85 -título V- y N° 1217/98 (utilización de volquetes y limpieza de lotes respectivamente).

Art. 7°: Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O.-

///

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los veintidós días del mes de agosto del año dos mil seis.-