

Sunchales, 2 de Mayo de 1994.-

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

ORDENANZA N° 989 / 1994

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza remitido por el Departamento Ejecutivo Municipal, a consideración del Cuerpo Legislativo, haciendo referencia a la solicitud enviada por nota de fecha 5 de mayo de 1993, a los efectos de realizar una urbanización del lote 31, propiedad de sucesores de Bartolomé Gariglio y el Expediente N° 00103-0005947-9.-, proveniente de la Subsecretaría de Municipio y Comunas, (Dirección General Planeamiento Urbano y Ambiental), y;

CONSIDERANDO:

Que, el citado pedido fue analizado por el Departamento del Planeamiento Urbano de la Dirección Provincial de Municipios y Comunas;

Que, de dicho análisis se desprende que la solicitud en cuestión es viable de ser aceptada en razón de ser compatible con el sentido actual de crecimiento de la trama urbana;

Que, además en dicho informe se hace hincapié en que se debe preservar el carácter paisajístico del actual sector;

Que, para el Proyecto de la trama urbana se ha solicitado la intervención de un grupo de profesionales de nuestra localidad, el cual ha emitido un dictamen básico para la formulación del proyecto;

Que, es importante destacar que el área a urbanizar, se trata de un sector que por el tipo de emplazamiento edilicio que se ha dado, ha originado numerosos requerimientos, para la adquisición de inmuebles en dicha área;

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

ORDENANZA N° 989 / 1994

Art. 1º) Dispónese que de la presente Ordenanza, regirá el tipo y forma de ocupación del suelo en el sector delimitado por las siguientes vías públicas: **Limite Norte:** Calle Rafaela, **Limite Sur:** Calle Maretto, **Limite Este:** Calle Gral. Paz y como **Limite Oeste:** continuidad de Calle Perú.-

Art. 2º) Establécese que las definiciones no contempladas en la presente Ordenanza, se regirán por lo establecido en la Ordenanza N° 80/75, y a los efectos de la presente entiéndase por:

MANZANAS: Se define por manzanas a toda fracción rodeada por vías públicas.-

ÁREA URBANIZADA: Se considera "área urbanizada" a la compuesta por manzanas sobre las que se están prestando los siguientes servicios, abovedamiento de calles, red de alumbrado público y domiciliario, forestación.-

LOTEO RESIDENCIAL PARQUE: Llámase así al sector definido en el Art. 1º, cuyo uso dominante será el residencial, uso complementario el Comercial Diario y Equipamiento, donde las residencias a emplazar tendrán un alto valor estético, con la finalidad de preservar la estructura paisajística del sector.

URBANIZACIÓN: Considérase así a todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de crear núcleos urbanos o ampliar los ya existentes, con apertura de calles o avenidas, con la creación de espacios verdes o espacios libres de utilidad pública o del dominio privado municipal, también se considerarán los restos de manzanas, manzanas completas y a subdividir, y a todo fraccionamiento aún sin apertura de calles.

PARCELA: Entiéndase por parcela a los efectos de aplicación de la presente Ordenanza a una fracción indivisa de terreno que tenga por lo menos uno de sus lados adyacentes a una vía pública cuya existencia y elementos esenciales, consten en el documento cartográfico originado en un acto de relevamiento territorial inscripto en el Dpto. Topográfico de la Dirección Pcial. de Catastro o en documento públicos correspondientes, siendo elementos esenciales de la parcela (A) la ubicación del inmueble, (B) los límites del inmueble con el título jurídico o la posesión ejercida (C) las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.-

LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA: La que forma intersección con la línea Municipal o línea Divisoria de fondo.-

LÍNEA DIVISORIA DEL FONDO: La correspondiente al o los lados opuestos al que coincide con la línea Municipal de la parcela.

SUBDIVISIÓN SIMPLE: Todo fraccionamiento de tierra sin apertura de calles, pasajes o avenidas de carácter público y que no modifique la estructura básica de los parcelamientos existentes.-

Art. 3°) Fíjase que las fracciones resultantes de la subdivisión de parcelas deberán tener una superficie mínima de trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m²), para lo cual deberán tener un ancho de frente mínimo de catorce metros (14 mts.), y un largo no menor de veinticinco metros (25 m.) donde ninguno de los lados menores podrá tener una longitud inferior al 75% de la medida mínima establecida para el frente.-

Art. 4°) Dispónese que quedarán exceptuados de lo establecido en el Artículo 3ro.), los inmuebles ubicados en la Manzana 16 con frente sobre calle continuación de Las Américas, los cuales podrán tener un ancho de frente mínimo de **diez metros** (10 mts.), y un largo no menor de **veinticinco metros** (25 mts.).

Art. 5°) USO DEL SUELO:

- a) **DOMINANTE:** Residencial
- b) **COMPLEMENTARIO:** Comercial de uso diurno y equipamiento.
- c) **EXCLUIDO:** Industrial o similar.

OCUPACIÓN DEL SUELO: ÍNDICE 0,6

Art. 6°) RETIRO DE LA LÍNEA MUNICIPAL: Toda edificación estará emplazada como mínimo a cuatros (4) metros de la Línea Municipal, debiendo quedar ese espacio resultante comprendido entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación destinada al emplazamiento de jardines.-

Art. 7°) RETIRO DE LA LÍNEA MEDIANERA O SEPARATIVA DE HEREDADES: Toda edificación a emplazar en el sector descripto en el artículo 1ro., deberá estar separada de todas las líneas divisorias (lateral o de fondo), de una distancia mínima de por lo menos de un metro quince centímetros (1,15), para lo cual dicha distancia mínima se computará como la distancia existente entre líneas antes mencionadas y el parapeto vertical más cercano a ésta. Quedan exceptuados del presente artículo los inmuebles mencionados en el Art. 4to.-

Art. 8°) La presente urbanización será incorporada como **Area Urbanizada** en forma progresiva, quedando establecido que para autorizar nuevas incorporaciones, deberán elevarse al Concejo Municipal el o los pertinentes proyectos de Ordenanzas.

Art. 9°) El loteador deberá dotar al sector a urbanizar de infraestructura de servicios mínimos, para lo cual quedará a su exclusivo cargo la ejecución y o provisión de:

- A) - **CONSTRUCCIÓN DE VEREDA PERIMETRAL:** En todo el recorrido del amanzamiento solicitado, aprobado y a urbanizar, el cual estará en un todo de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 12-14 inciso b) de la Ordenanza N° 0142/78.
- B) - **ARBOLADO PÚBLICO:** Los ejemplares serán plantados a una distancia máxima entre sí de siete (7) metros, siendo las especies a implantar las que surjan según dictamen de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos a través del asesor correspondiente.-

SE tendrá en cuenta una sola y determinada especie de planta para todas las calles del mismo ancho, a saber:

- Una especie para calles de 12 a 15 mts.-
 - Otra especie para calles de 15 a 20 mts.-
 - Otra especie para calles de más de 20 mts.-
- C) - **ENERGÍA ELECTRICA:** Se dotará al sector de una red de energía eléctrica domiciliaria como de alumbrado público.-
 - D) - **AGUA POTABLE:** Deberá presentarse Certificado de factibilidad de tendido de red de agua potable expedida por el ente responsable de brindar dicho servicio.-

Art. 10°) El plazo propuesto, para la ejecución de las obras de infraestructura básica, será de un (1) año a partir de la aprobación del sector solicitado a los fines de ser urbanizada.-

Art. 11°) A los efectos de asumir un compromiso de ejecución de las obras de infraestructura básica, el loteador garantizará la concreción de las mismas por medio de una garantía, la que se constituirá en un 10 % del monto de la infraestructura básica. Dicha garantía podrá efectivizarse por medio de valor en efectivo o póliza de caución.

Art. 12°) **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** Toda edificación será ejecutada dentro de los sistemas constructivos tradicionales de construcción en sus distintos tipos. Pero no se admitirá la edificación con sistemas prefabricados, que no estén aprobados por el Municipio.-

Art. 13°) La línea divisoria de dos heredades que delimite espacios abiertos de ambos inmuebles, deberá materializarse mediante:

- A) - Mampostería de ladrillos visto con junta tonada, altura mínima 0,45 m y máximo 0,70 m.
- B) - Cercos vivos: altura mínima 0,45 m y altura máxima 1,80 m.

Art.14°) Elévese al D.E.M. 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 Sunchales, a los dos días del mes de Mayo del año mil novecientos noventa y cuatro.