

Sunchales, 18 de septiembre de 2014



Señor
Ezequiel Bolatti
Intendente de la
MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES

Ref: Proyecto Urbanización terreno sobre Ruta Nacional N° 34.
Grupo Sancor Seguros.

De nuestra consideración:

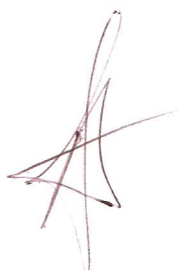
En el marco del proceso de diálogo acordado, entre los funcionarios municipales, los asesores externos contratados por la Municipalidad y nuestros profesionales proyectistas, durante las sucesivas reuniones mantenidas en Sunchales, incluida la más reciente, que tuvo lugar el día 12 de agosto de 2014, elevamos a usted el proyecto de referencia para su aprobación, aclarando que el mismo contempla las modificaciones, ampliaciones y explicaciones, que nos fueron solicitadas.

Con ese propósito adjuntamos a la presente nota:

- Memoria de cambios efectuados,
- 01 Plano de Usos y amanzanamiento,
- 02 Plano de Superficies por Sectores,
- 03 Plano de Loteo,
- 04 Plano Categoría Calles,
- 05 Detalles perfiles calles,
- 06 Detalles perfiles calles,
- 07 Detalle Tipo instalaciones subterráneas,
- 08 Planilla de superficies,
- 09 Plano de espacios a ceder.

De acuerdo a lo que nos fue solicitado, simultáneamente enviaremos por correo electrónico, en formato digital, la documentación antes mencionada.

Con la presente versión del proyecto, entendemos que se logran satisfacer todas las peticiones recibidas de los asesores municipales, manteniendo el foco en el polo científico, educativo y productivo del emprendimiento, el cual, tal como ha sido manifestado en ocasiones



anteriores, necesita de un conjunto urbano abierto acondicionado con determinadas características que permitan su normal funcionamiento y evolución.

De esta forma, el emprendimiento está contribuyendo fuertemente a fomentar y fortalecer el vínculo entre el área científico-tecnológica con las demás áreas de la sociedad. Una asociación generalmente reservada para las grandes urbes donde se encuentran establecidos la mayoría de los centros de investigación y educación superior. Por lo anterior, consideramos que las características que tiene este emprendimiento son marcadamente diferenciales, las cuales lo definen como innovador y de especial aporte a la comunidad.

Por otro lado, reiteramos que estamos dispuestos a brindar todo el apoyo y esfuerzo necesarios para promocionar, reflotar y perfeccionar todos aquellos programas y políticas públicas municipales que tiendan a disminuir la cantidad de basura generada, a través de acciones que impulsen la separación, la reutilización y el reciclaje de residuos. Sin dudas ello permitirá mejorar el sistema de tratamiento de los residuos.

Como conclusión, interpretamos que esta nueva versión se adapta plenamente a los requerimientos municipales, y que reúne, todos los requisitos necesarios para que la Municipalidad pueda presentar la información solicitada en la Resolución N° 292, del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe.

Agradecemos desde ya su colaboración y, confiando en haber dado respuestas suficientes a sus inquietudes, quedamos a su disposición para cualquier otra aclaración que considere necesaria.

Sin más por el momento, aprovechamos para saludarlo atentamente.


 **GRUPO
SANCOR
SEGUROS**
ALFREDO FEDERICO PANELLA
INGENIERO CIVIL
PROYECTO URBANIZACIÓN

RESUMEN DE LA REVISION AL PROYECTO URBANO.

SEPTIEMBRE 2014

La revisión al proyecto urbano ha sido elaborada el Arq. Pablo Guiraldes, con la colaboración de los ingenieros Eduardo Roude y Marco Boidi y del arquitecto Daniel Cella.

Los ejes de esta revisión, que están enfocados a resolver las observaciones tratadas en la reunión del 12 de agosto próximo pasado, con integrantes de la Secretaria de Obras Publicas del Municipio y resumidas en la minuta recibida el 28 del mismo mes , son los siguientes:

1) Respetto del trazado urbano, las principales modificaciones son:

- 1) Manzanas con medidas máximas de 150 y mínima de 50 mts.
- 2) Se eliminan los lotes residenciales con fondo a espacios públicos.
- 3) Los espacios públicos tienen acceso franco desde calles públicas.
- 4) Se ha buscado generar continuidad entre las calles de la urbanización, manteniendo un trazado que respete las curvas de nivel naturales del terreno.

2) Respetto de las calles y avenidas:

- 1) Se amplían los bulevares (estructurantes) a 33 mts desde línea de edificación a línea de edificación, generándose un cantero central de 10 mts., dos calzadas de 6.5 mts. de ancho y dos veredas de 5 mts cada una.
- 2) Las calles secundarias son de dos tipos: Unas, con un ancho de 18 mts., calzadas de 7.5 mts y veredas de 5.25 mts cada una y otras con un ancho de 15,58 mts., dos veredas de 4.5 mts y calzada de 6.5 mts.
- 3) En todos los casos se adopta el cordón tipo "serrano".
- 4) Para todas las calzadas se adopta una vereda de 1,20 de ancho, manteniendo el resto con parquizado verde.

Se resalta que, a los efectos de generar mayor espacialidad urbana en las circulaciones, los bulevares de 33 mts. superan en 8 mts. el ancho exigido de 25 mts. y que las calles secundarias de 18 mts. superan en 2.42 mts., dado que el ancho mínimo de 15.58 mts.

3) Respetto del cálculo de los porcentajes de espacios verdes y calles y equipamiento comunitario, es necesario hacer las siguientes consideraciones:

- 1) El lote con una superficie de 79.48 hectáreas, debe donar 0.86 hect para la colectora de la ruta 34.
- 2) Por disposición del la Secretaria de recursos hídricos su lado sobre el canal Cululu tiene una restricción de 22.9 hect. para uso residencial.
- 3) Como la superficie de espacios verdes necesaria para un barrio está en función de la superficie residencial, la que en este caso es de 55.65 hectáreas, es razonable que el

porcentaje exigido se calcule en base a esa cifra y lo que nos daría un mínimo de 5.6 hectáreas.

En el proyecto la superficie asignada para espacios verdes es de 10.06 hectáreas, distribuida en 3.72 hectáreas de plazas y un bloque de 6.34 hectáreas ubicadas entre el aeródromo y la zona residencial.

Estas 10.06 hectáreas de espacios verdes, 18.08 % de las 55,65 hect. constituyen un 80 % más que el 10 % requerido.

El resto de la superficie urbanizable (lote "C" sobre el canal) al no poder subdividirse para uso residencial, no agrega densidad y por ende no aporta requerimientos de más espacios verdes.

- 4) Aun considerando el total, las áreas verdes proyectadas representan el 12.66 % de las 79,48 hectáreas totales
- 5) En cuanto a su ubicación, se encuentran distribuidas de forma tal que cada subsector de la urbanización posea a una distancia peatonal un espacio verde.
- 6) La superficie destinada a calles y equipamiento comunitario esta constituida por 16.56 hect. de calles y bulevares, y las 0.21 hect. de la manzana 33 destinado al dominio privado municipal para equipamiento comunitario, totalizando 16,77 hect. , lo que representa el 30.15 de las 55.59 hect. y el 21.11 % de las 79 hect. Totales, remarcando que, como se ha expresado, en las 79.48 hectáreas existe un lote de 22.96 hectáreas , con uso no residencial y por ende con bajísimo requerimientos de calles o equipamiento comunitario.
- 7) Para explicar porque no es aplicable el cálculo de la superficie destinada a calles y espacios verdes superficie sobre las 79.48 hectáreas totales , analicemos el siguiente caso:
Si un lote de 100 hectáreas, tuviese bajo restricción hídrica 70, en las 30 hectáreas restantes (el 30 %) sólo podrían hacerse calles. Criterio que no puede haber sido el del legislador municipal a la hora de sancionar la ordenanza 1933/2009.
El mismo ejemplo es aplicable a los espacios verdes: un lote de 100 hectáreas con 90 de restricción hídrica, solo podría contar con 10 hectáreas de espacio verde y cero lote.

- 5) **Respecto de otras Cesiones Especiales**, a titulo de compensación por mayor valor de la tierra urbanizables, mencionadas durante reuniones anteriores mantenida durante este proceso de diálogo, y ponderando tanto, que la infraestructura de la urbanización será ejecutada en su totalidad por el GSS, incluyendo ítems poco usuales en obras de este tipo, y como la extensión de las áreas de terreno ya donadas o a ser donadas, y la calidad de la parquización proyectada, resulta imposible económicamente restringir aun más el vendible.

El GSS no pierde de vista el carácter cooperativo de este emprendimiento y por ello promueve una urbanización de calidad a un precio razonable para sus habitantes.

5) Respetto de la infraestructura, se ha proyectado, en forma diferencial con otras urbanizaciones de la ciudad (entre paréntesis se indican las características según requerimientos mínimos) :

- 1) Doble red de agua en ambas veredas. (lo requerido es solo doble red por una vereda)
- 2) Poliducto para telefonía, datos y CCTV en subterráneo en cada vereda.(no se ejecuta , luego los prestadores, sin conocer diseño urbanístico ni ubicación de instalaciones, los hacen en forma aérea)
- 3) Red de media tensión para alimenta las subestaciones transformadoras, subterránea.(se ejecuta en forma aérea)
- 4) Red de alimentación en baja tensión trifásica subterráneas (ídem red)
- 5) Previsión de trazado de red de gas (no se proyecta)
- 6) Alumbrado público con lámparas de bajo consumo tipo LED (dependiendo de la autorizaciones pertinentes) (se colocan luminarias convencionales de Sodio, con mayor consumo y menor vida útil)
- 7) Red cloacal por ambas veredas. (no se ejecuta , y en caso de hacerlo se coloca en una sola vereda)
- 8) Sistemas de lagunas retardadoras de la llegada del agua de lluvia al canal CULULU. (Es una normativa de aplicación reciente, que solo las nuevas urbanizaciones la están implementando)
- 9) Pavimentación de calzadas. (Se ejecutan solo los cordones cuneta, la calzada se ejecuta de ripio.)

Se presenta un corte de los distintos tipos de calzadas y sus respectivas veredas, a ser consensuado con los reguladores de cada red. EPE, Litoral gas, y Cooperativa de Aguas además de la secretaría de obras públicas del municipio.

6) Respetto del equipamiento comunitario, se desea resaltar que del lote original de 98 hectáreas, 18,5 fueron utilizadas para ampliar la pista del aeropuerto, esa obras, indudablemente de uso comunitario, sumada a la superficie de calles proyectada en el lote representa el 39 % de la superficie original del lote. (Se adjunta la mensura de subdivisión de la compra original y el deslinde de la superficie para la pista del aeropuerto)

Es de resaltar que la función primordial de este emprendimiento del Grupo Sancor Seguros es el alojar al CITES y otros centros educativos y de desarrollo tecnológico, en un ámbito atractivo para la radicación de nuevos profesores, profesionales e investigadores en la ciudad, por lo que serán terrenos privados afectados a un uso de indudable interés público.

7) La parquización proyectada para las áreas verdes y bulevares también debe considerarse un aporte extra a la urbanización en general.

8) Respetto de las observaciones al borrador de estudio de impacto ambiental

La actualización de estudio de impacto ambiental recogerá los cambios en las densidades, y medidas de mitigación ambientales, entendiendo que:

- 1) La rotonda proyectada por la concesionaria y en trámite de ser aprobada por vialidad nacional, mitiga eficazmente los inconvenientes derivados del cruce de la ruta 34.

- 2) La arborización propuesta en el área vecina al aeropuerto, mitigara adecuadamente el ruido provocado por las aeronaves.
- 3) Parte del aporte económico asumido por la compañía está destinado a mejorar la gestión ambiental integral de la planta de tratamiento de líquidos cloacales y de la planta de procesamiento de residuos sólidos urbanos , evitando la generación de efectos negativos sobre el entorno circundante.

9) Respecto de los indicadores urbanísticos, que regulan las posibilidades de construcción en los distintos tipos de lotes, proponemos :

Residencial

Retiro de fondo: 20% del largo del lote, mínimo 3 metros.

Retiro de frente 4 mts.

Retiro lateral 4 mts. (1 mas 3)

Altura máxima 9 mts.

FOS 60%, FOT 1

Multifamiliar:

Altura 14 mts. (planta baja comercial de 5 mts y 3 pisos residenciales.de 3 mts)

Retiro de Frente: No se requiere (En PB se requiere Recova de 5m de alto y 3,5 m. de profundidad)

Retiro de fondo 20% del largo del lote, mínimo 6 metros.

Retiro Lateral: No se requiere

FOS 40 % FOT 1,2

Uso: comercial en pb y entrepiso, residencial /profesional en 1,2 y 3 piso

Equipamiento:

Altura 14 mts. (planta baja y 3 pisos.)

Retiro de Frente: 3 mts.

Retiro Lateral: 4 metros

Retiro de fondo 20% del largo del lote, mínimo 6 metros.

FOS 40 % FOT 1,2

Uso: CITES, Incubadora de empresas, estudios profesionales, pequeñas empresas tecnológicas

10) Respecto del tamaño de los lotes:

Los residenciales tienen en su mayoría 15 mts. de frente x 38 de fondo, con 570 m2 de superficie

La mayoría de los lotes residenciales denominados barrio joven, se proyectan de 12.5 mts. de frente por 30 con 375 mts. cuadrados de superficie. (Siendo el mínimo exigido de 250 m2 de superficie.)

11) Respecto del acceso al barrio desde la ruta 34, y en base a la toma de conocimiento del proyecto definitivo de rotonda por parte de la concesionaria vial se dado curso a lo solicitado de generar un solo acceso desde la rotonda, desde donde mediante una rotonda secundaria se puede tanto, ingresar al barrio como tomar la colectora hacia la izquierda.

12) Respetto de las posibles etapas en que pueda ser habilitado el barrio, entendemos que para su planificación será determinante el real interés en lotes residenciales con infraestructura de calidad, que según nuestros estudios previos muestran una demanda insatisfecha importante.

Además del aspecto de la demanda es el interés de la compañía, minimizar las molestias que pueden ocasionar en los nuevos residentes obras viales en los terrenos vecinos y por este motivo nos inclinamos por hacer la totalidad de las obras y poder mostrar un conjunto integrado desde el punto de vista paisajístico.

Es de tener en cuenta que la magnitud de las obras de enlace de servicios (energías, agua, y cloacas) , como las de mitigación ambiental propuestas, deben hacerse independientemente de la cantidad de lotes a habilitarse para su uso, y por lo tanto es necesario optimizar la inversión al respecto.

No obstante lo cual se tendra a agrupar las ventas de lotes por sectores a los efectos de completamiento del perfil urbano en forma armónica y de practicidad a la hora de la puesta en marcha de los distintos servicios.

Vale como ejemplo de la implementación del criterio de sectorización, la red eléctrica, la cual contara con aproximadamente seis subestaciones transformadoras, a fin de poder manejar cada sector del barrio de forma independiente.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Cella', with a horizontal line underneath it.

Arq. Daniel Cella

Mat. CAPSF 05903

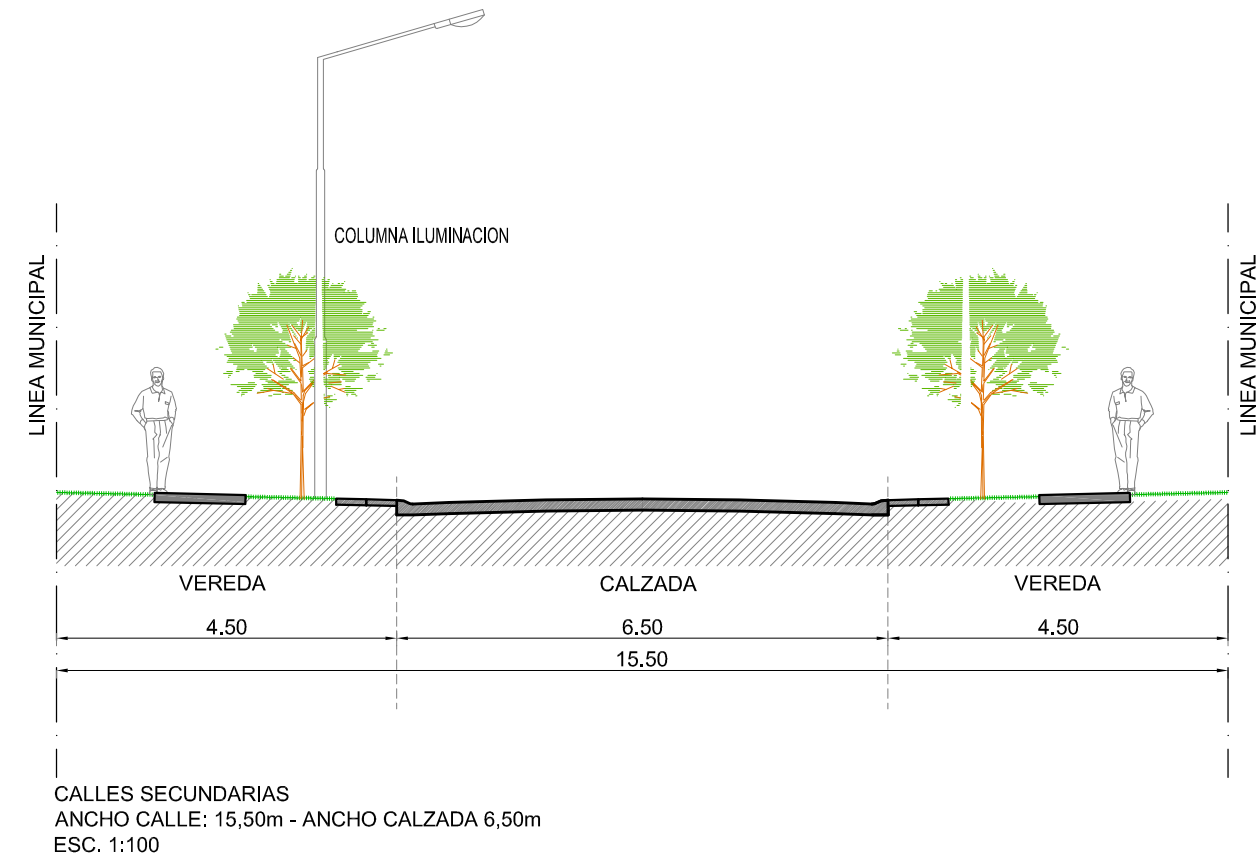
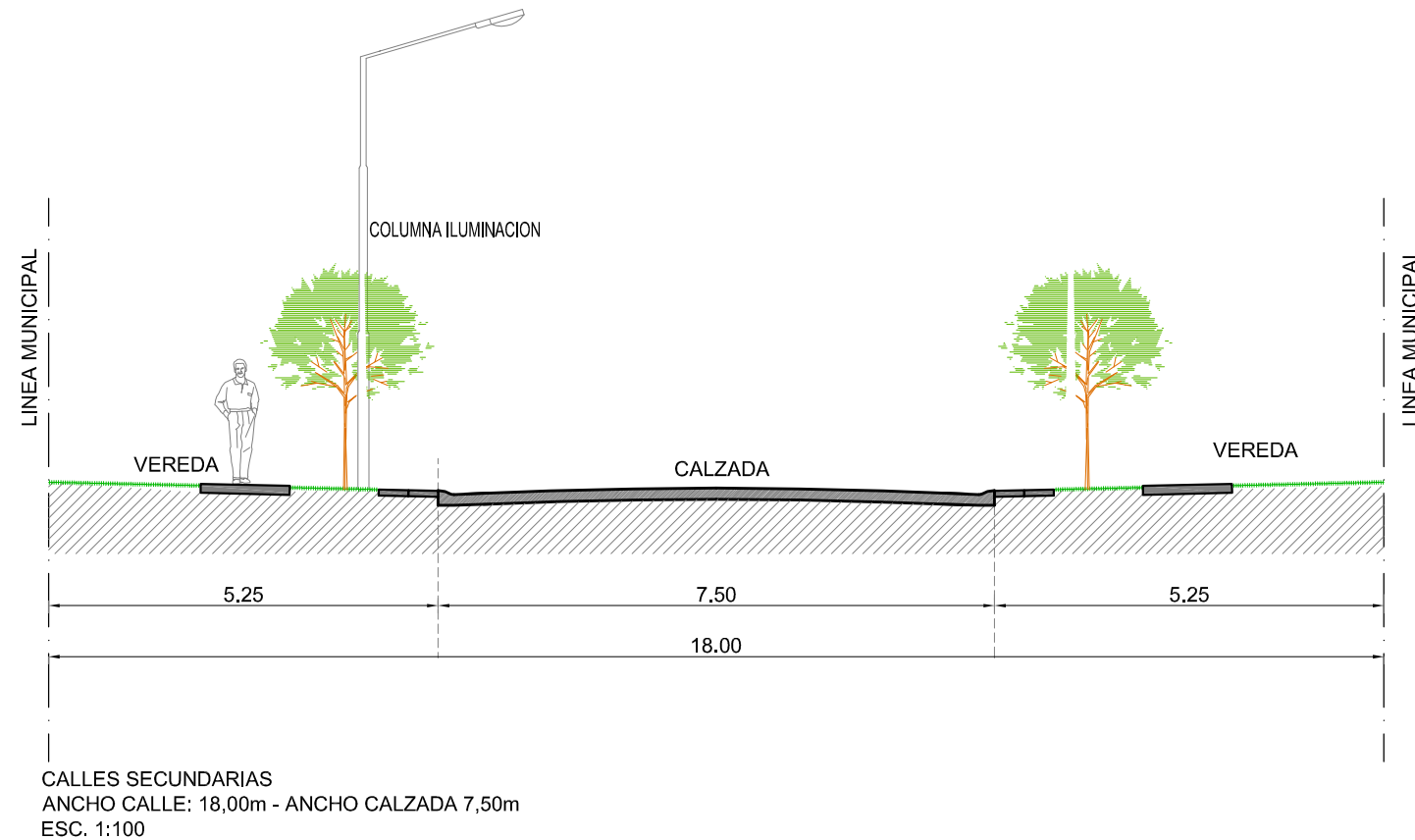
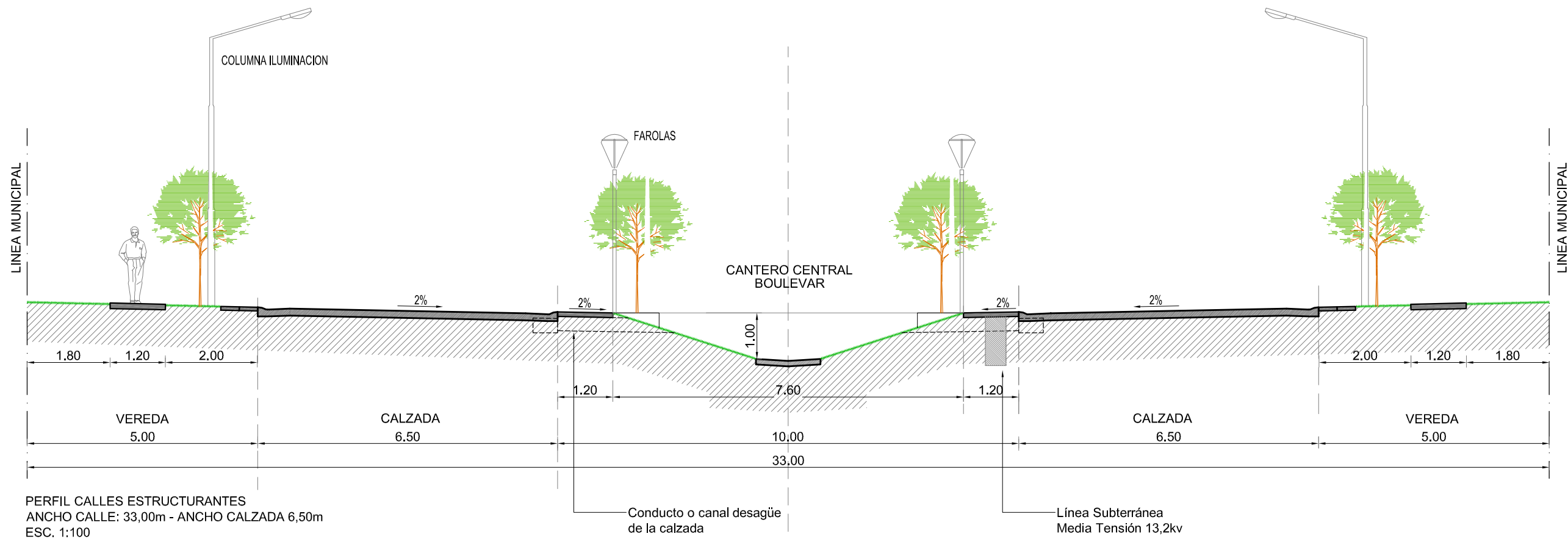


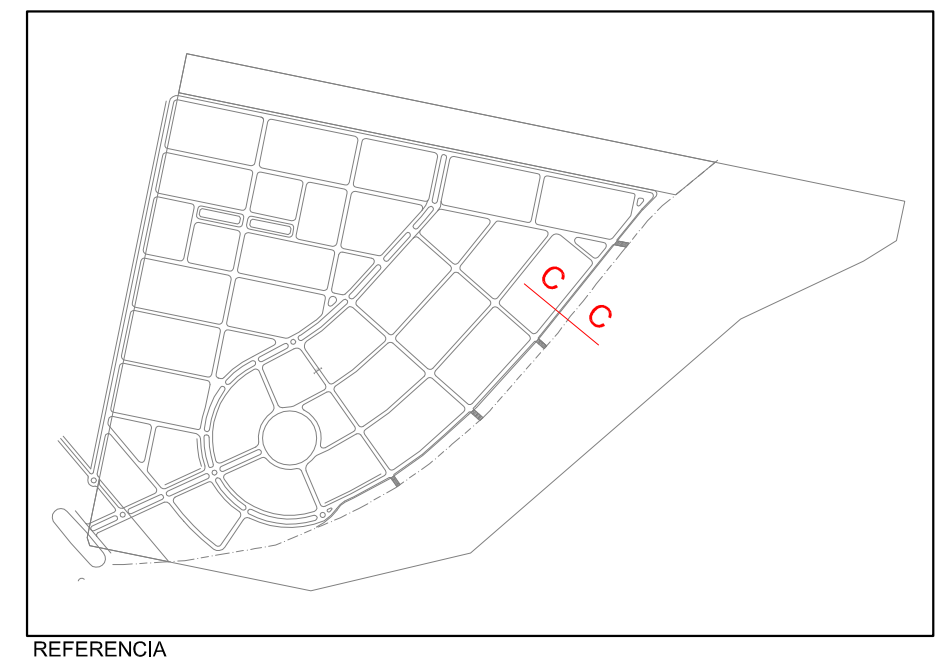
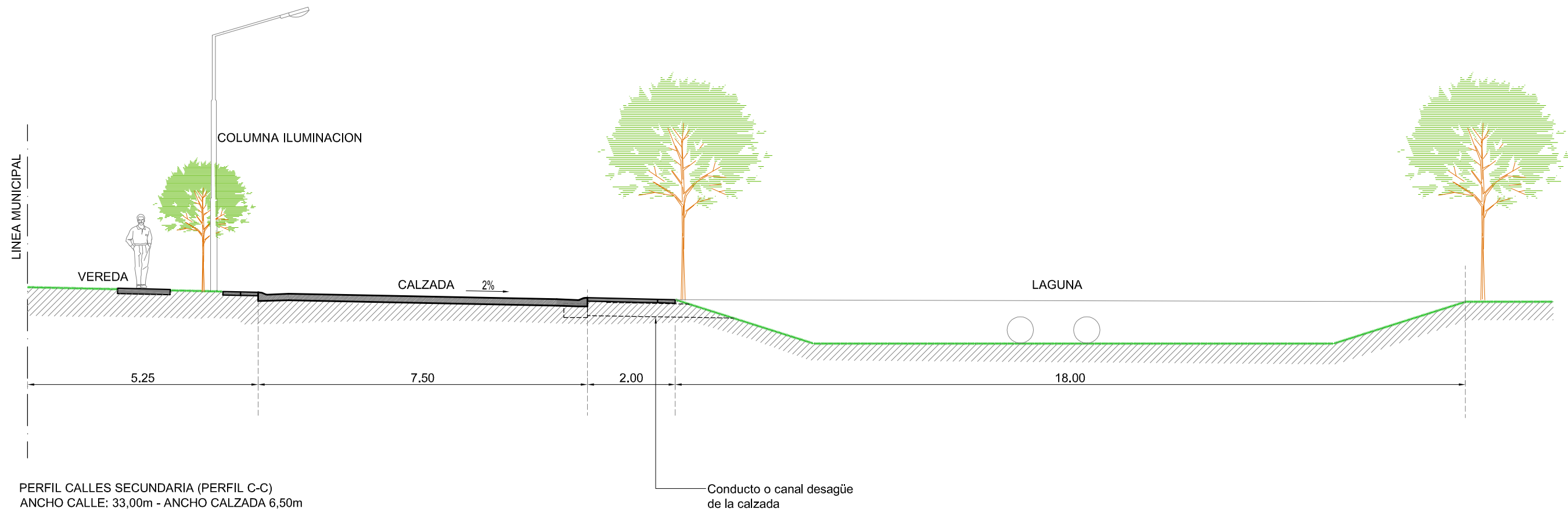


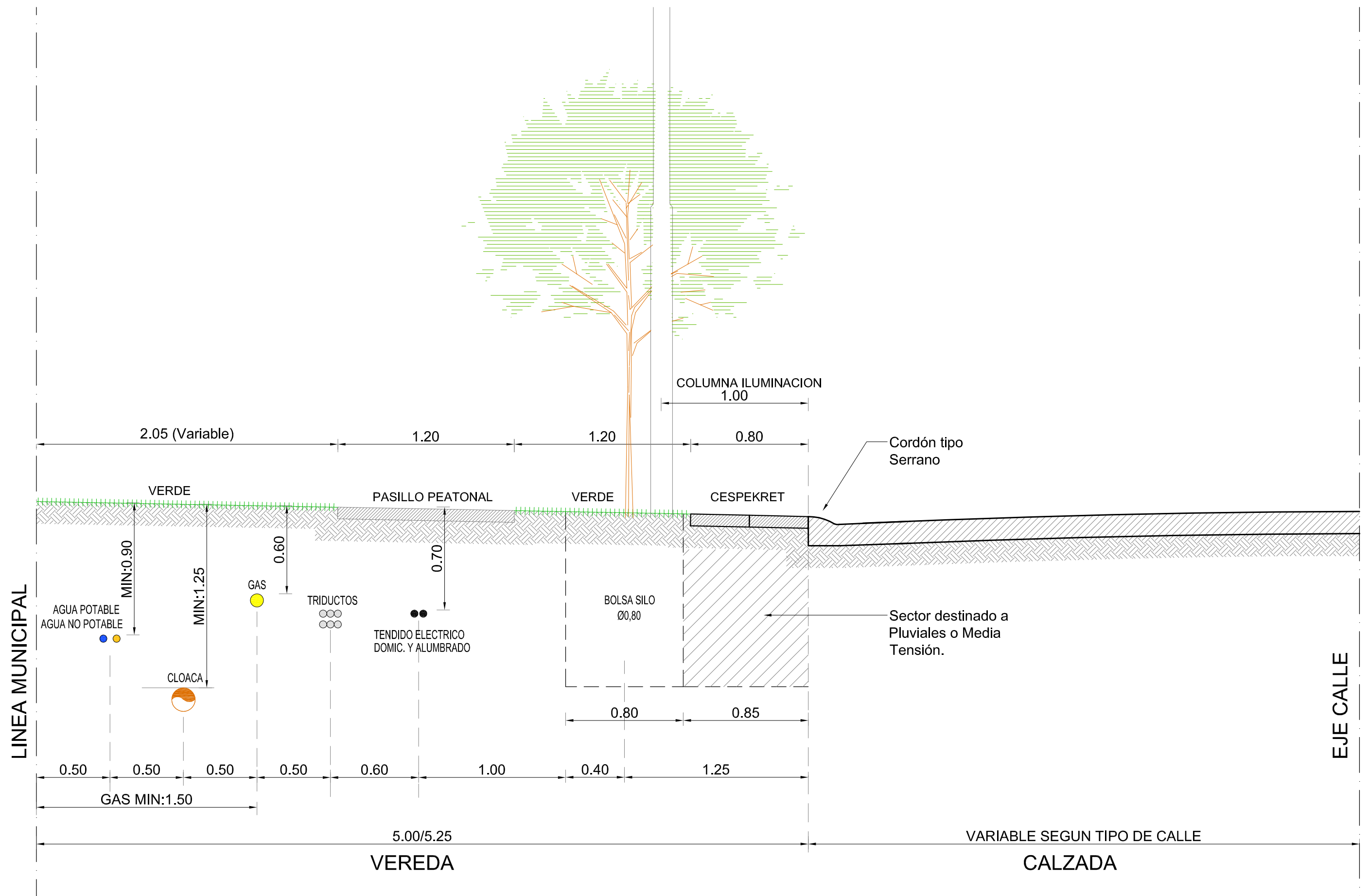












Manzana		Cant. Lotes	Sup. m2	SUBTOTAL m2
RESIDENCIAL UNIFA MILIAR				196.972
	Mza. 1	20	11.382,00	
	Mza. 2	20	11.382,00	
	Mza. 3	16	9.381,72	
	Mza. 4	20	11.382,00	
	Mza. 5	19	10.914,41	
	Mza. 12	13	8.232,78	
	Mza. 13	9	5.218,91	
	Mza. 14	16	9.173,36	
	Mza. 15	20	11.446,75	
	Mza. 16	20	11.382,00	
	Mza. 17	17	10.289,67	
	Mza. 18	20	11.382,00	
	Mza. 19	20	11.433,66	
	Mza. 20	20	11.454,99	
	Mza. 21	20	11.382,00	
	Mza. 22	20	11.369,41	
	Mza. 23	14	8.305,88	
	Mza. 24	17	9.920,43	
	Mza. 25	20	11.538,16	
RESIDENCIAL BARRIO JOVEN				39.070
	Mza. 6	24	9.318,54	
	Mza. 7	12	4.483,51	
	Mza. 8	14	5.733,18	
	Mza. 9	14	5.733,18	
	Mza. 10	12	4.483,51	
	Mza. 11	24	9.318,54	
MULTIFAMILIAR + APTO PROFESIONAL				33.263
	Mza. 26	4	5.253,79	
	Mza. 27	2	2.988,61	
	Mza. 28	6	8.107,15	
	Mza. 29	7	8.638,85	
	Mza. 30	7	8.274,82	
CITES/EQUIPAMIENTO/PROFESIONAL				18.808
	Mza. 31	1	6.146,68	
	Mza. 32	1	7.195,22	
	Mza. 34	1	5.465,80	
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO				2.157
	Mza. 33	1	2.157,27	
ESPACIOS VERDES				100.638
Verde	Mza. 36	1	63.388,18	
Verde	Mza. 37	1	1.005,38	
Verde	Mza. 38	1	1.005,38	
Verde	Mza. 39	1	2.169,96	
Verde	Mza. 40	1	12.712,38	
Verde	Mza. 41	1	2.842,08	
Verde	Mza. 42	1	5.541,77	
Verde	Mza. 43	1	11.973,26	
LOTE "C" - CHACRAS / DEPORTIVO				229.651
	Lote C	1	229.651,29	
CALLES (INCLUYE BOULEVARES Y PLAZOLETAS)				165.643
			165.643,00	
COLECTORA RUTA 34				8.630
	Lote	1	8.629,65	
TOTAL LOTE URBANIZACION				794.833

Uso	Tot. Lotes	Subtotal m2	% (1)	% (2)	% (3)
Residencial Unif.	341	196.972	35,39%	24,78%	20,10%
Residencial Barrio Joven	100	39.070	7,02%	4,92%	3,99%
Multifamiliar + Apto profesional	26	33.263	5,98%	4,18%	3,39%
Equipamiento	3	18.808	3,38%	2,37%	1,92%
Total Vendible	470	288.114	51,77%	36,25%	29,40%
Espacios Verdes		100.638	18,08%	12,66%	10,27%
Equipamiento Comunitario		2.157	0,39%	0,27%	0,22%
Calles (incluye plazoletas y boulevard)		165.643	29,76%	20,84%	16,91%
Total urbanizado		556.523	100%		

Lote "C" - Zona c/restricción Ley 11730		229.651	28,89%	23,44%
Colectora Ruta 34		8.630	1,09%	0,88%
Total Lote B según Acta Amojon. 2014		794.833	100,00%	

Lote A (pista Aeropuerto)		184.992	18,88%
Total Lote ORIGINAL		979.825	100,00%

Notas:

(1) Porcentajes sobre el Total Urbanizado

(2) Porcentajes sobre el Total del Lote B según mensura

(3) Porcentajes sobre el Total del Lote Original (98ha)