



Sunchales, 14 de setiembre de 2015

Sr. Ezequiel Bolatti
Intendente
MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES

Ref: Proyecto de Desarrollo Urbano y Tecnológico. Aprobación Estudio Impacto Ambiental

De nuestra consideración:

Por intermedio de la presente, remitimos copia de notificación N° 272, la cual adjunta la resolución N° 201 enviada por la Secretaria de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe, en donde se aprueba el estudio de impacto ambiental del emprendimiento de referencia.

Aprovechamos esta oportunidad para complementar y formalizar la propuesta urbanística en la que venimos trabajando junto a la Municipalidad y en donde se contempla entre varios parámetros, usos permitidos, indicadores urbanísticos, tipología de construcción. Entendemos que la misma debería ser utilizada como base para la preparación de la ordenanza correspondiente.

Agrademos desde ya su colaboración y quedamos a su disposición para cualquier aclaración y/u observación que considere necesaria.

Sin más por el momento, lo saludamos atentamente.

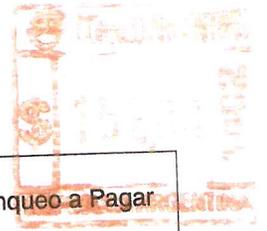


**GRUPO
SANCOR
SEGUROS**
ALFREDO PANELLA
INGENIERO CIVIL
PROYECTO URBANIZACIÓN

CC.: Pablo Pinotti - Presidente Concejo Municipal de Sunchales.



PROVINCIA DE SANTA FE
Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente



Correo Oficial	Franqueo a Pagar
	Cuenta N° 15974 f5

272

NOTIFICACION N°

SANTA FE, "Cuna de la Constitución Nacional", 03 de septiembre de 2015.-

Sr.
SANCOR COOPERATIVA DE SEGUROS LIMITADA
RUTA NACIONAL N° 34 – KM 257
2322 – SUNCHALES – PROVINCIA DE SANTA FE

REF. EXP. N° 02101-0013801-3

Tengo el agrado de dirigirme a usted a fin de remitirle adjunto a la presente, fotocopia autenticada de la **Resolución N° 201** de fecha 02 de setiembre de 2015, emanada del señor Secretario de Medio Ambiente, a los efectos de su conocimiento y notificación.

En el marco de lo establecido en la Ley Provincial N° 12.071, pongo en su conocimiento que, contra esta norma podrá interponer recursos dentro de los diez (10) días hábiles, contados a partir de la recepción de la presente notificación, conforme a la normativa vigente.

Sin otro particular, salúdole atentamente.

MATIAS ZEBALLOS
JEFE DIVISION INFORMES Y CORRECCION
MINISTERIO DE AGUAS, SERVICIOS PUBLICOS
Y MEDIO AMBIENTE

Secretaría de Medio Ambiente
Patricio Cullen 6161 P.1 – Santa Fe
Tel. +54 342 457 9215 | Fax. +54 342 457 9215
bsgobba@santafe.gov.ar | www.santafe.gob.ar
Sede Rosario: Montevideo 971 / +54 341 4294100

FIRMA



Provincia de Santa Fe
Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente

RESOLUCION N° 201

SANTA FE, "Cuna de la Constitución Nacional", 02 SEP 2015

VISTO:

El expediente N° 02101-0013801-3 y N° 02101-0014857-1 del registro del Sistema de Información de Expedientes; y

CONSIDERANDO:

Que la firma Sancor Cooperativa de Seguros Limitada con domicilio legal en Ruta Nacional Km 257 de la localidad de Sunchales, ha presentado el Estudio de Impacto Ambiental conforme a la Resolución N° 292 del MASPyMA del proyecto de urbanización a realizarse en el inmueble identificado como lote B del Plano de Mensura N° 168880, P.I.I. N° 08-11-00-060808, de la localidad de Sunchales, departamento Castellanos, provincia de Santa Fe;

Que el proyecto de urbanización se ubica al sureste de la ciudad y limita al norte con la pista de aterrizaje del Aeródromo Sunchales, al oeste con el edificio de Sancor Seguros, al sur la RN N°34 y el Canal Sur y al este con el Canal Sur y comprende una superficie total de 79 ha, 63 a, 62 ca, 91 dm²;

Que en el expediente N° 02101-0014906-4 la Municipalidad de Sunchales presenta la información correspondiente al cambio de uso de suelo de rural a urbano de la zona del proyecto urbanístico Sancor, conforme al Anexo II requerida en el artículo 13° de la Resolución N° 292/13;

Que desde el año 1997 la ciudad ha venido desarrollando un proceso de planificación territorial, planteado primeramente en el Plan Estratégico de Sunchales que identifica la necesidad de contar con suelo para nuevas



Provincia de Santa Fe
Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente

industrias, las Pymes, sectores de recreación y esparcimiento y asentamientos residenciales y propone un mejoramiento de la infraestructura vial a través del proyecto de autovía de la Ruta Nacional N° 34. En el año 2013 se desarrolla el Plan Base de la ciudad de Sunchales a partir de un relevamiento de información y de la identificación de proyectos y demandas sociales, que establece la división de macrozonas, determinando su localización, destino y usos. Surgen así la macrozona industrial sustentable delimitada en la zona norte y oeste de la ciudad, la macrozona de desarrollo residencial en el sector sur y la macrozona para proyectos especiales al este del otro lado de la ruta N° 34, donde se promueven proyectos de baja densidad y poca atracción de población para garantizar de seguridad vial;

Que la ciudad de Sunchales tiene un crecimiento demográfico sostenido, que aumenta la demanda de servicios, infraestructura e inversiones, se presenta como un área de atracción de población tanto por su desarrollo industrial como por el sector de servicios y en este sentido el gobierno local realiza trabajos de planificación, planteando lineamientos para la extensión y localización de la urbanización residencial, industrial y de proyectos especiales;

Que el Grupo Sancor Seguros, propone crear un área residencial y un polo de investigación y desarrollo tecnológico en el predio cercano a sus oficinas corporativas, identificado como lote B, con una superficie de 79 ha, 63 a, 62 ca y 91 dm², del Plano de Mensura N° 168880, P.I.I. N° 08-11-00-060808 y en el año 2013 el Concejo Municipal de Sunchales sanciona la Ordenanza N° 2354 que incorpora al área urbana del Distrito Sunchales dicho predio, declara de Interés Público el proyecto presentado por el grupo Sancor y autoriza a la Municipalidad a la firma de un convenio con Sancor Cooperativa de Seguros Ltda. en el que se fijan los condicionantes que deberán cumplirse en la ejecución del proyecto;

Que la Secretaría de Aguas otorga la Factibilidad Hídrica al



Provincia de Santa Fe
Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente

loteo mediante Informe del Subsecretario de Planificación y Gestión de la Secretaría de Aguas del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de fojas 275/6 del expediente N° 02101-0013801-3 que establecen que el loteo se encuentra en zona no inundable y que en el predio existe una franja de aproximadamente 180 metros que no podrá ser ocupado por estructuras que obstruyan el escurrimiento, ni produzcan la pérdida de almacenamiento de la vía de evacuación de crecidas debido a que es ocupado por el agua de desborde del Canal Sur para recurrencias de 100 años, que los estudios hidrológicos e hidráulicos presentados son adecuados y responden a criterios de diseño conforme a este tipo de emprendimiento y que todas las obras hidráulicas deberán ejecutarse en un todo de acuerdo a los planos de proyecto visados por la Dirección Provincial de Protección Urbana Contra Inundaciones en fojas 277, siendo necesario el diseño de 6 (seis) reservorios excavados ubicados en los lotes 1 de las manzanas N° 34, N° 35, N° 36, N° 40 y N° 41 y lote 3 de la manzana N° 33; y que el proyecto de urbanización integrará el sector residencial unifamiliar con 334 lotes, el sector barrio joven con 100 lotes, el sector multifamiliar y de servicios con 26 lotes, el sector equipamiento con 3 lotes, ocupando el 41,07 % de la superficie total, el 10,68% de la superficie será espacios verdes, el 30,20 % destinado a calles y equipamiento comunitario y afectará un 18,05 % a manzanas con restricción hídrica atendiendo a lo solicitado por la Secretaría de Aguas del MASPyMA, estando la ejecución del mismo previsto en dos etapas;

Que a fojas 19/24 se presenta el marco legal, a fojas 25 /47 se caracteriza el área de influencia que describe el medio físico , el medio biótico y el medio socioeconómico, a fojas 48/71 se presenta la metodología para la identificación y valoración de los impactos ambientales sobre los diferentes factores ambientales, tanto para la etapa de construcción como de operación, y se presenta el Plan de Gestión Ambiental que cuenta con las Especificaciones Técnicas Ambientales que la empresa contratista deberá cumplir en la etapa de construcción y que se detallan a fojas 158/166;

Handwritten signature in blue ink.



Provincia de Santa Fe
Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente

Que a fojas 283 a 299 se presenta el Convenio Urbanístico de Cooperación y Ejecución entre la Municipalidad de Sunchales y Sancor Cooperativa de Seguros Limitada que establece la obligación de la firma Sancor Cooperativa de Seguros Limitada de desarrollar diferentes aspectos que constituyen mejoras ambientales para el sector y para la ciudad consistentes, entre otros, en solventar económicamente la adquisición de un predio destinado a la reubicación de la actual planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos cercana al proyecto, cumplimentar con las obligaciones en cuanto al balance de Espacios Verdes según Decreto 7317/67, gestionar e implementar las obras necesarias para la provisión de energía eléctrica y agua potable, el compromiso de la empresa de ejecutar la obra nexo de conexión entre la red de cloacas interna con el ramal principal, la obligación de dejar libre la zona de restricción preestablecida por la Administración Nacional de Aviación Civil –ANAC- y ejecutar una barrera forestal que separe la urbanización del Aeródromo;

Que en el mismo documento citado en el considerando precedente la firma Sancor Cooperativa de Seguros Limitada asume la obligación de pavimentar la Avenida de Circunvalación desde Ruta Nacional N° 34 hasta su intersección con calle República Argentina y camino público con sentido norte/sur desde calle San Juan hasta su intersección con calle República Argentina y el compromiso de desarrollar un plan aprobado por la Dirección Nacional Vialidad para asegurar la accesibilidad y seguridad vial en el acceso al centro urbanístico;

Que la Resolución N° 1391/15 del 11 de junio de 2015 de la Dirección Nacional de Vialidad, obrante a fojas 302 a 305 aprueba el proyecto ejecutivo para la construcción de la segunda calzada tramo Intersección Ruta Provincial N° 13 – Sunchales a ejecutarse en Ruta Nacional N° 34 entre los km 246,57 y Km 259,70, obra que se implantaría en el sector del proyecto urbanístico Sancor, y por Nota 00356-15 de fojas 308 a 311 la Dirección Nacional de Vialidad adjuntan planos de los accesos a la ciudad y al Complejo Sancor;

2/12



Provincia de Santa Fe
Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente

Que la preservación, conservación, mejoramiento y recuperación del medio ambiente establecido en la Ley N° 11.717, de la cual la ex Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable hoy Secretaría de Medio Ambiente del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente es la autoridad de aplicación, establece en su artículo 2° inc. a) *“El ordenamiento territorial y la planificación de los procesos de urbanización e industrialización, desconcentración económica y doblamiento, en función del desarrollo sustentable”*;

Que es función de la autoridad de aplicación de la Ley N° 11.717, según lo establecido en su artículo 4° g) *“Controlar en forma permanente el estado del medio ambiente y de los recursos naturales, fiscalizar el uso del suelo y subsuelo, agua, aire y otros recursos”*;

Que la competencia en la materia procede de lo establecido por las Leyes N° 11.717 y N° 12.817, el Decreto N° 0025/07 y artículo 1° inciso 1 de la Resolución N° 0083/08 y sus ampliatorias N° 498/09 y 650/13, todas del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente;

POR ELLO:

EL SECRETARIO DE MEDIO AMBIENTE

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Aprobar el Estudio de Impacto Ambiental presentado por la firma SANCOR COOPERATIVA DE SEGUROS LIMITADA para la urbanización a realizarse en el inmueble identificado como lote B del Plano de Mensura N° 168880, P.I.I. N° 08-11-00-060808, de la localidad de Sunchales, departamento Castellanos, provincia de Santa Fe.-

ARTÍCULO 2°.- El loteo deberá respetar la conformación de acuerdo al plano



Provincia de Santa Fe
Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente

de mensura realizado por el Agrimensor Francisco Tibaldo que como Anexo forma parte de la presente Resolución.-

ARTÍCULO 3º.- La firma SANCOR COOPERATIVA DE SEGUROS LIMITADA, deberá ejecutar las obras hidráulicas en un todo de acuerdo a los planos de proyecto visados por la Secretaría de Aguas del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente, consistentes en seis (6) reservorios excavados ubicados en los lotes 1 de las manzanas N° 34, N° 35, N° 36, N° 40 y N° 41 y lote 3 de la manzana N° 33.-

ARTÍCULO 4º.- La Firma deberá cumplir en todos sus términos el Convenio Urbanístico de Cooperación y Ejecución firmado con la Municipalidad de Sunchales

ARTÍCULO 5º.- La firma SANCOR COOPERATIVA DE SEGUROS LIMITADA asumirá la responsabilidad del Plan de Gestión Ambiental de la etapa de construcción del loteo, debiendo dar a conocer a la/s empresa/s contratistas las Especificaciones Técnicas Ambientales del Estudio de Impacto Ambiental.-

ARTÍCULO 6º.- Previo al inicio de cualquier actividad comercial, residencial o en el polo tecnológico, la firma Sancor Cooperativa de Seguros Limitada deberá ejecutar la obra de acceso a la Ruta Nacional N° 34, que deberá contar con la aprobación de la Dirección Nacional de Vialidad.-

ARTÍCULO 7º.- La firma Sancor Cooperativa de Seguros Limitada previo al inicio de obras deberá presentar ante la Secretaría de Medio Ambiente, la aprobación por parte de la Dirección Nacional de Nacional del plan de obra a ejecutar para asegurar la accesibilidad y seguridad vial en el acceso al centro urbanístico.-

ARTÍCULO 8º.- En caso que la firma Sancor Cooperativa de Seguros Limitada



Provincia de Santa Fe
Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente

disponga modificaciones al proyecto, deberá notificarlas con la debida antelación a la Secretaría de Medio Ambiente del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente, a fin de que ésta evalúe las propuestas y proceda a autorizar tales o cuales modificaciones.-

ARTÍCULO 9º.- De producirse impactos ambientales no previstos, la Secretaría de Medio Ambiente podrá, en cualquier momento, requerir información a la firma SANCOR COOPERATIVA DE SEGUROS LIMITADA, a fin de evaluar el impacto producido. Si se solicitaran medidas correctivas y/o de mitigación, los costos que demanden las mismas serán por cuenta y cargo del proponente del proyecto.-

ARTÍCULO 10º.- Toda información que a criterio de la Secretaría de Medio Ambiente del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente se considere relevante y se requiera, deberá ser suministrada por la Firma en el plazo que a tal efecto se establezca y será presentada con carácter de declaración jurada.-

ARTÍCULO 11º.- El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Resolución hace pasible a la firma SANCOR COOPERATIVA DE SEGUROS LIMITADA y a sus responsables de las sanciones administrativas que pudieran corresponder, conforme a la Ley N° 11.717, su modificatoria N° 13.060 y su Decreto Reglamentario N° 1.866/10.-

ARTÍCULO 12º. - Regístrese, comuníquese y archívese.-

ES COPIA
BEATRIZ C SGOBBA
Subdirección Gral. de Despacho
M. A. S. P. Y M. A.
Secretaría de Medio Ambiente

Ing. CESAR E. MACLER
Secretario de Medio Ambiente
MINIST. DE AGUAS, SERVICIOS
PÚBLICOS Y MEDIO AMBIENTE
PROVINCIA DE SANTA FE

Propuesta Urbanística.

Usos permitidos:

Zona Residencial:

Dominante: Residencial (Vivienda Individual) y/o Uso profesional
Códigos de Usos según ordenanza: UR1 US1c

Zona Barrio Joven:

Dominante: Residencial (Vivienda Individual)
Complementario: Uso profesional
Códigos de Usos según ordenanza: UR1 US1c

Multifamiliar:

Dominante: Multifamiliar (Vivienda Colectiva), Comercial, Hotelería y/o Servicios
Códigos de Usos según ordenanza: UR1 UR2 UR3 UC1a UC1b UC1c UC1d UC1i US1a US1c US1d US1e

Equipamiento:

Dominante: Equipamiento para Educación, Investigación, Servicios y/o Cultura
Códigos de Usos según ordenanza: UE2a UE2b UE2c UE2d UE2e UE2f UE5

Recreativo / Deportivo:

Dominante: Equipamiento Recreativo – Instalaciones Deportivas
Códigos de Usos según ordenanza: UE1c

Espacios Verdes:

Dominante: Uso de Espacios Verdes
Códigos de Usos según ordenanza: UEV

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

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 totalmente 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.-

Indicadores urbanísticos:

Zona Residencial:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al cuarenta por ciento (40%) 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 0,8. Esto indica que podrá construirse como máximo una superficie igual o menor que el 80% de la superficie del terreno.

Zona Barrio Joven:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al ochenta por ciento (80%) 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.

Multifamiliar:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al setenta por ciento (70%) 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 2,8. Esto indica que podrá construirse como máximo una superficie 2,8 veces la superficie del terreno.

Equipamiento:

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al setenta por ciento (70%) 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 2,8. Esto indica que podrá construirse como máximo una superficie 2,8 veces la superficie del terreno.

Retiro de la línea de edificación:

Las construcciones particulares estarán emplazadas según los siguientes criterios:

Zona Residencial:

- A (5) metros de la línea municipal de frente
- A (1,5) metros de la línea municipal de los laterales
- El retiro del fondo deberá ser de un 20% del largo de la parcela. (Con un mínimo de 5 metros)

Zona Barrio Joven:

- A (3) metros de la línea municipal de frente
- A (1,5) metros de la línea municipal en ambos laterales ó sin retiro en un lateral y (2,5) metros del otro lateral.
- El retiro del fondo deberá ser de un 20% del largo de la parcela. (Con un mínimo de 5 metros)

Multifamiliar:

- No se exigen retiros de la línea municipal de frente
- A (3) metros de la línea municipal de los laterales
- El retiro del fondo deberá ser de un 20% del largo de la parcela. (Con un mínimo de 6 metros)

Equipamiento:

- No se exigen retiros de la línea municipal de frente
- A (3) metros de la línea municipal de los laterales
- El retiro del fondo deberá ser de un 20% del largo de la parcela. (Con un mínimo de 6 metros)

Materialización de las líneas divisorias:

Las líneas separativas de heredades y las líneas municipales de edificación podrán materializarse de la siguiente manera:

a) La línea municipal deberá materializarse 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 el metro ochenta centímetros (1,80m.). Cuando estos elementos requieran de una base sólida, esta no podrá superar los sesenta centímetros (0,60m.).

A fin de evitar las visuales a patios o fondos de lotes, podrá materializarse el resto de la línea de fachada, siempre respetando los retiros establecidos, con elementos que armonicen con el estilo constructivo empleado en el resto del inmueble y sin superar una altura de sesenta centímetros (0,60m.). A esta separación podrá anexarse un cerco vivo (reforzado con alambrado), rejas o elementos similares, no pudiendo superar el metro ochenta centímetros (1,80m.) de altura.

b) Las líneas divisorias entre heredades podrán ser materializadas por medio de mampostería de ladrillos con junta tomada o revocados, según el estilo de la construcción, hasta una altura

de sesenta centímetros (0,60m.). A esta separación podrá anexársele un cerco vivo (reforzado con alambrado), rejas o elementos similares, no pudiendo superar el metro ochenta centímetros (1,80m.) de altura.

Altura de las construcciones:

Las viviendas podrán desarrollar hasta un máximo de:

Zona Residencial:

- (7,5) metros hasta un máximo de dos plantas (PB + 1 Piso)

Zona Barrio Joven:

- (7,5) metros hasta un máximo de dos plantas (PB + 1 Piso)

Multifamiliar:

- (12) metros sin restricción de cantidad de plantas

Equipamiento:

- (12) metros sin restricción de cantidad de plantas

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 la calle hasta el interior de los lotes.

Zona Residencial:

Deberán disponer de 2 módulos de estacionamiento dentro del lote.

Zona Barrio Joven:

Deberán disponer de 2 módulos de estacionamiento dentro del lote.

Multifamiliar:

La Vivienda Multifamiliar deberá disponer de módulos de estacionamiento para el 70% de su capacidad.

Los espacios Comerciales deberán disponer de un modulo de estacionamiento cada 70 m² construidos, y a la cantidad de módulos agregar un 25% más para estacionamientos de cortesía

Equipamiento:

Cantidad de módulos de estacionamiento según proyecto a aprobar por la Dirección de Desarrollo Urbano