Sunchales, 20 de octubre de 2015.-

P R O Y E C T O D E O R D E N A N Z A

VISTO:

La nota enviada por la Abogada Luciana Paredes, apoderada de las señoras Graciela Rosa Rambaudi y Stella Maris Rambaudi, la Ordenanza Nº 1933/09 y sus modificatoria Nº 1945/09 y Nº 2392/14, y la Ordenanza Nº 2318/2013 y;

CONSIDERANDO:

Que en la mencionada nota, fechada el 06/10/2015, se solicita que la Municipalidad se expida sobre la factibilidad de que esas fracciones puedan ser declaradas como área urbana;

Que en plano que se adjunta a la presente, elaborado por el Ingeniero Amado Fabián Bolatti, se especifica que los lotes serán desde 267,00 m2 hasta 372,50 m2, siendo el destino del loteo residencial;

Que se ha presentado el aval a todo el loteo para la dotación de las obras de electrificación domiciliarias otorgada por la Empresa Provincial de Energía;

Que también se ha presentado el aval para la provisión de agua potable otorgado por la Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Otros Servicios de Sunchales Ltda.;

Que el artículo 3º de la resolución provincial 292/13 determina que las subdivisiones de inmuebles y los loteos con fines de urbanización que se encuentren en zonas definidas por Servicio de Catastro e Información Territorial como “zona urbana I” y “zona suburbana loteada III”, y cuya superficie sea menor a 4 (cuatro) hectáreas, quedan excluidos de realizar categorización ambiental;

Que el artículo 7º de la misma resolución determina que los loteos con fines de urbanización que se encuentren en zonas definidas por Servicio de Catastro e Información Territorial como “Zona urbana I” y cuya superficie no exceda 1ha, quedan excluidos de realizar la solicitud de factibilidad hídrica ante la Secretaría de Aguas y su aprobación al respecto se regirá según normas fijadas por Ordenanza Comunal y/o Municipal a la que pertenezca.”;

Que respetando lo regulado por la Ordenanza Nº 2318/2013, debe determinarse la alícuota en concepto de Contribución por Mejoras (cesiones adicionales por plusvalía) comprendida entre el 3 y el 10% de los m2 de lotes subdivididos destinados a uso residencial, estableciéndose la cantidad de lotes a ceder según el porcentaje aplicable al caso concreto;

Que las propietarias Graciela Rosa Rambaudi y Stella Maris Rambaudi han cumplimentado con la primera etapa de loteo que comprendía las manzanas 1, 2, 4 y 5 del plano de mensura Nº 167.328;

Que según lo estipulado por Ordenanza Nº 1933/09, se considera factible la propuesta solicitada;

Por todo ello,

El Departamento Ejecutivo Municipal eleva a consideración del Concejo Municipal el siguiente:

P R O Y E C T O D E O R D E N A N Z A

Art. 1º) Establécese la FACTIBILIDAD TÉCNICA de ser incorporada al Área Urbana de la ciudad de Sunchales la fracción de terreno del Lote 33 de la Colonia Sunchales, según croquis de mensura, proyecto de urbanización y loteo en trámite, con una superficie total aproximada de 10184.15 m2, propiedad de las Sras. Graciela Rosa Rambaudi y Stella Maris Rambaudi.-

Art. 2º) Serán de aplicación exclusiva y/o complementaria a la presente ordenanza:

1. Lo dispuesto en las Ordenanzas Nº 1606/05 y Nº 1995/2010 sobre disposiciones de edificación para Distrito Residencial.-
2. La ordenanza Nº 1633/05 que establece los indicadores urbanísticos para dicho sector. -
3. Lo dispuesto en la Ordenanza Nº 1933/09 y sus modificatorias Nº 1945/09 y Nº 2392/14, disposiciones para la realización de loteos.-

Art. 3º) Aplíquese para la fracción de terreno descripta, la alícuota de Contribución por Mejoras (cesiones adicionales por plusvalía) reglamentada mediante Ordenanza Nº 2318/2013, Art. 1º), la que se fijará para el presente caso particular en un 9 % (nueve por ciento).-

Art. 4º) Para cumplimentar con la alícuota enunciada en el artículo anterior, el loteador entregará a la Municipalidad de Sunchales la cantidad de 3 lotes ubicados dentro de la etapa de loteo en desarrollo, con una superficie total de 916,57 m2, calculada sobre un total de 35 lotes que conforman una superficie de 10184,15 m2, obtenidos de la subdivisión de los predios mencionados.-

Art. 5º) Aprobado y registrado el plano de subdivisión, el Departamento Ejecutivo Municipal remitirá al Concejo Municipal un Proyecto de Ordenanza con la identificación catastral y/o dominial de cada uno de los lotes recibidos en compensación de la alícuota.-

Art. 6°) Los gastos que implique la transferencia de dominio a favor del Municipio de los lotes descriptos en el artículo 4to y 5to, estarán a cargo en partes iguales entre el propietario del loteo y la Municipalidad de Sunchales.-

Art. 7º) Promulgada la presente Ordenanza y en caso de ser necesario, las partes podrán suscribir el convenio urbanístico correspondiente para establecer las particularidades del caso concreto.-

Art. 8º) Previo a la presentación de la respectiva solicitud de declaración de los inmuebles como área urbana, el loteador deberá haber culminado las obras de infraestructura mínima al parcelamiento proyectado, quedando a su exclusivo cargo la provisión, dotación, ejecución y erogación de lo dispuesto en el Art 41º) de la Ordenanza Nº 1933/09 y/o su modificatoria Nº 2392/14.-

Art 9º) Establécese que, toda obra complementaria que no fuere prevista en la presente reglamentación y resultare necesaria para la ejecución de los trabajos mencionados en el artículo anterior, serán a exclusivo cargo del loteador.-

Art 10º) Establécese que las obras de ripio, cordón cuneta y pavimento se realizarán de acuerdo al croquis que se adjunta como anexo IV, debiendo el loteador presentar previamente el proyecto correspondiente para que sea visado por la oficina de Obras Públicas.-

Art. 11°) Promulgada la Ordenanza de Factibilidad de Urbanización deberá presentar los proyectos técnicos finales de cada obra de infraestructura exigida para que sean visados por la oficina de obras públicas de esta Municipalidad, teniendo en cuenta el plazo establecido en el artículo 39º de la ordenanza Nº1933/2009 para la presentación del plan de avance de obra con sus respectivos presupuestos.-

Art. 12º) El loteador deberá designar un Representante habilitado técnicamente para hacerse responsable del control de los trabajos de infraestructura exigidos por la presente ordenanza y sus complementarias, debiendo notificarse la aceptación del cargo a la Secretaria de Obras Públicas de la Municipalidad de Sunchales.-

Art. 13º) Prohíbase al DEM la aceptación de calles públicas y espacios verdes públicos hasta que no se encuentren concluidas las obras de infraestructura básica exigidas de conformidad a lo previsto en el art. 8º del presente. Toda solicitud en conflicto con la presente será rechazada sin más trámite.-

Art. 14º) Establécese que quedará comprendido dentro de la prohibición prevista en el artículo precedente la solicitud del loteador que no haya cumplimentado con la forestación de los espacios verdes, en el marco de lo fijado en el Art. 14º) de la ordenanza Nº 1933/09. Las especies, cantidad y distribución como así también la provisión de iluminación serán las que determine la municipalidad.-

Art. 15º) La Municipalidad de Sunchales no autorizará escrituras traslativas de dominio y/o conexiones de luz domiciliarias, ni aprobará planos de construcción de obras privadas hasta que no se encuentre aprobado y urbanizado dicho loteo.-

Art. 16º) Dispónese que los usos definidos para el sector serán los especificados en la ordenanza Nº1294/99, Distrito Residencial:

Dominantes: residenciales UR1, UR2, UR3, UR4

Complementarios: espacios verdes UEV, equipamiento UE2, UE3a, UE3b, UE4, UE5, los comerciales UC1, los industriales UIP1 y los servicios US1.

Condicionados: el residencial UR5, el equipamiento UE1, el industrial UIP1, y los servicios US2.-

Art 17º) Dispónese que el loteador contará con un plazo de 60 días corridos para la presentación del plano planialtimétrico confeccionado por un profesional habilitado, para cumplimentar lo exigido por el artículo 35º de la ordenanza 1933/09 y su modificatoria. De no respetar lo antedicho quedará sin efecto la presente norma legal.

Art. 18º); Incorpórese como

Anexo I:

- Croquis de mensura y subdivisión.

Anexo II:

- Fotocopias Certificadas de Dominio de la Propiedad.

- Nota del propietario solicitando la factibilidad de incorporación del terreno a zona urbana.

- Memoria Descriptiva.

- Certificado de pago de tasa suburbana.

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

- Nota de factibilidad de la Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Otros Servicios Públicos de Sunchales Ltda.

- Planialtimetría.

Anexo III:

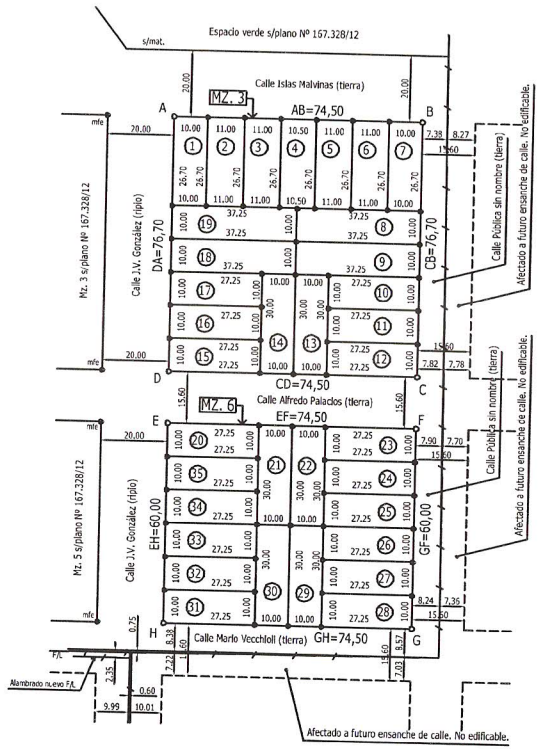
- Plano cesión de lotes.

Anexo IV:

-Croquis obra de pavimento.

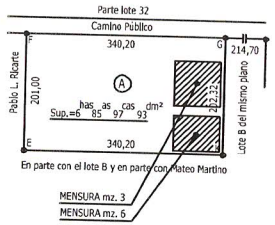
Art. 19º) Remítase copia del presente proyecto al concejo municipal para su consideración.

MENSURA DEL TERRENO:



REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL TÍTULO:

Pto. 3º: Parte del lote 33 de la Colonia Sunchales.
Lote "A" s/Plano Nº 60.167/71.-



SUPERFICIE DE LOTES:

MANZANA 3:

Lote	Sup. (m²)
1	267,00
2	293,70
3	293,70
4	280,35
5	293,70
6	293,70
7	267,00
8	372,50
9	372,50
10	272,50
11	272,50
12	272,50
13	300,00
14	300,00
15	272,50
16	272,50
17	272,50
18	372,50
19	372,50
Total = 5.714,15	

MANZANA 6:

Lote	Sup. (m²)
20	272,50
21	300,00
22	300,00
23	272,50
24	272,50
25	272,50
26	272,50
27	272,50
28	272,50
29	300,00
30	300,00
31	272,50
32	272,50
33	272,50
34	272,50
35	272,50
Total = 4.470,00	

DETALLE de PARTIDAS y NOMENCLATURA CATASTRAL :

P.I.I. Nº	Manzana	Parcela	Inmueble
060.803 / 0330 -	0638	0001	Mz. 3
060.803 / 0285 -	0635	0001	Mz. 6

Simbología Cartográfica:

Medidas lineales en metros, s/t.: según título, s/m: según mensura, mfe: Mojón de hierro existente. ——x——: Alambrado, s/mat.: sin materializar, Vértices materializados con mojón de hierro de Ø 10mm, F/L: Alambrado fuera de línea, Ancho oficial de calles públicas 15,60 y 20m. Ángulos no indicados son de 90º.

Escalas: Mensura 1:1.000 - Calles 1:1.000

PLANO DE MENSURA

Nº

P.I.I. Nº Ver cuadro

PROVINCIA DE SANTA FE
DEPARTAMENTO: CASTELLANOS
DISTRITO: SUNCHALES
LUGAR: CIUDAD DE SUNCHALES (zona urbana)
OBJETO: MENSURAS, SUBDIVISIONES Y LOTEOS
PROPIETARIOS:

Lucas Matías GHIBERTO (16,6667 %), Germán Santiago GHIBERTO (16,6667 %), Guillermo Víctor GHIBERTO (16,6666 %), Fabio César WINGEYER (12,5 %), Lucio Marcos WINGEYER (12,5 %), Paola Mariana WINGEYER (12,5 %) y Mariano Eraldo WINGEYER (12,5 %)

INMUEBLES: Mz. 3 y 6 s/Plano 167.328/12.

DOMINIOS: Tº 489 impar - Fº 2.644 - Nº 72.715 - 12/07/2012 (1/2 hnos. Ghiberto)
Tº 489 impar - Fº 2.647 - Nº 72.716 - 12/07/2012 (1/2 hnos. Wingeyer)

BALANCE DE SUPERFICIES

Sup. s/t, lote A s/plano Nº 60.167/70: (6 has. 85 as. 97 cas. 93 dm2.) (mayor área) 68.597,93 m2.

Sup. mz. 3 s/plano Nº 167.328/12: 5.714,15 m2.
Sup. total s/m mz. 3, lotes 1 a 19, polígono ABCDA (ver cuadro): 5.714,15 m2.

Sup. mz. 6 s/plano Nº 167.328/12: 4.470,00 m2.
Sup. total s/m mz. 6, lotes 20 a 35, polígono EFGHE (ver cuadro) 4.470,00 m2.

AMADO FABIÁN BOLATTI
Agrimensor - I.Co.P.A. Nº 1-0078
Dr. Alberto T. Fernández 237 - Suardi

Agosto de 2015

OBSERVACIONES:
Realicé personalmente las operaciones de mensura en el terreno el día 20/08/2015
La presente mensura modifica las mz. 3 y 6 del plano Nº 167.328/12.
Todos los límites entre parcelas se encuentran sin materializar.

NOMENCLATURA CATASTRAL			
DPTO	DTO	SUB DTO	Z
08	11	00	1
SEC	POLIG	MANZANA	
01		CUADRO	
PARC		SUB PARC	
0001			

1431

DEJAMOS CONSTANCIA: Que la propiedad a nombre de GHIBERTO GRACIELA ROSA, Cont Nº 19503, **NO** adeuda en concepto de Tasa Suburbana hasta el mes de Octubre del 2015 inclusive.

Este certificado no contempla la existencia de deudas por contribución de mejoras edilicias.

Para presentar ante las Autoridades que lo soliciten se expide el presente en Sunchales, Provincia de Santa Fe, a los veinte dias del mes de Octubre del dos mil quince.----------.-

NORMA I. de SCANDALO
SUBDIRECTORA DE RECAUDACIÓN
MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES

Agua Potable de Sunchales

1985 – 30 años – 2015
"Cuidando la salud de la población"

Av. Independencia 98 – S2322AWN – Sunchales – Santa Fe
Telefónos: 03493 – 421429 / 420426
Av. Rivadavia 393 – S2305 – Lehmann – Santa Fe
Telefono: 03492 - 480202
e-mail: info@capsunchales.com.ar

www.capsunchales.com.ar

Sunchales, 31 de agosto de 2015.-

Dra.
LUCIANA LAURA PAREDES
Apoderada Loteo Rambaudi etapa II
PRESENTE

De nuestra mayor consideración:

En respuesta a vuestra nota de fecha 01/05/2015, en la que nos solicitara la factibilidad de otorgamiento del servicio de agua potable para un sector de un inmueble propiedad de los señores LUCAS MATIAS GHIBERTO, DNI 26286481, GERMAN SANTIAGO GHIBERTO, DNI 28162863, GUILLERMO VICTOR GHIBERTO, DNI 32502644, FABIO CESAR WINGEYER, DNI 28764673, LUCIO MARCOS WINGEYER, DNI 29387722, PAOLA MARIANA WINGEYER, DNI 30109498, Y MARIANO ERALDO WINGEYER, DNI 31257748 , el que según título forma parte del lote 33 de esta colonia Sunchales, cuenta con una superficie de 68597,93, se encuentra identificado como lote letra A polígono FGKEF en el plano de mensura y subdivisión N°60167/1971, tratándose dicho sector cuya factibilidad se solicita de *dos manzanas señaladas como Mz 3 y Mz 6 en el plano de mensura inscripto en el SCIT bajo el N°167328/2012 suscripto por el agrimensor Amado Fabián Bolatti, las que se encuentran identificadas bajo partidas inmobiliarias N°08-11-00-060803/0330 y 08-11-00-060803/0285 respectivamente*, las que cuentan en conjunto con una superficie de 10.184,15 M2, y se componen de 35 lotes, según datos y medidas obrantes en el anteproyecto de mensura parcial, urbanización y loteo elaborado y suscripto por Amado Fabián Bolatti que nos acompaña, le comunicamos que:

Es factible el suministro de agua para el sector solicitado, asegurándole un servicio acorde a las normativas vigentes (0,80 Kgs/cm2 para consumos promedios residenciales), si la obra de tendido de red e infraestructura necesaria para la prestación del servicio se realiza conforme al proyecto que hemos elaborado a tal fin –del cual se le hizo entrega de copia-, y se cumplen las demás condiciones previstas en el acuerdo suscripto con Ud. en el día de la fecha, en especial lo referido al pago del precio de la obra solicitada (cargo de infraestructura y de incorporación).

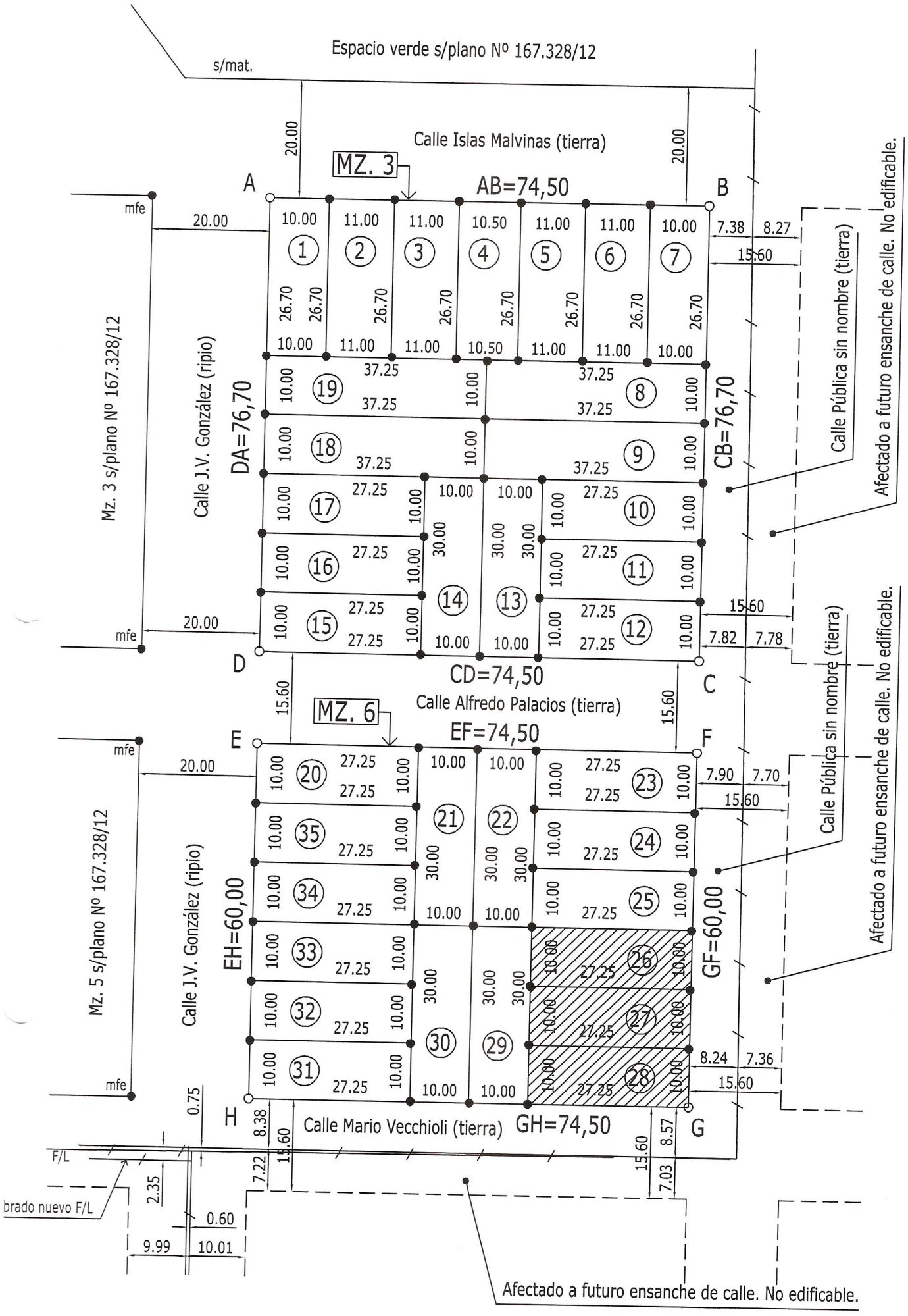
Informamos asimismo que esta factibilidad se otorga por el lapso de 18 meses desde la fecha del presente, pasados los cuales los interesados deberán solicitarla nuevamente ante esta Cooperativa.

Tengan a bien recordar que para poder solicitar la efectiva realización de la obra, deberán presentar ante esta Cooperativa copia de la Ordenanza Municipal que disponga la Factibilidad Técnica de Urbanización del sector a lotear y abonar la parte correspondiente del precio.

Sin otro particular, saluda a Ud. muy atte.

Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Otros Servicios Públicos de Sunchales Ltda.

CRISTIÁN MAROTTI
Gerente


Espacio verde s/plano Nº 167.328/12
s/mat.
Calle Islas Malvinas (tierra)
MZ. 3
AB=74,50
A
B
mfe
20.00
Mz. 3 s/plano Nº 167.328/12
Calle J.V. González (ripio)
DA=76,70
CB=76,70
Calle Pública sin nombre (tierra)
Afectado a futuro ensanche de calle. No edificable.
D
CD=74,50
C
MZ. 6
Calle Alfredo Palacios (tierra)
EF=74,50
E
F
Mz. 5 s/plano Nº 167.328/12
EH=60,00
GF=60,00
H
G
Calle Mario Vecchioli (tierra)
GH=74,50
F/L
brado nuevo F/L
Afectado a futuro ensanche de calle. No edificable.
LOTES A CEDER (ORD 2318/13)

Sunchales, 06 de Octubre de 2015.

Sr. Sola Adrián
Secretario de Obras y Servicios Públicos
MUNICIPALIDAD DE SUNCHALES

A partir de la aprobación de la Factibilidad de Amanzanamiento, se procede a dar curso a la presentación para Tramitar la Factibilidad de la Urbanización.

Se plantea completar la urbanización del **Loteo Rambaudi** denominada como **Etapa II**, de aproximadamente 1 hectárea, conformado por las Manzana **III (14 lotes)** y **VI (12 lotes)** según Plano de Subdivisión anexo confeccionado por el Ing. Bolatti Amado Fabián.

Los lotes constan de superficies que van desde los 267.00 m2 a 372.50 m2 y se respetaran los usos de suelo asignados al sector.

Se adjunta Titulo de Propiedad de inmueble y Plano de ubicación del predio.

Quien suscribe, Arquitecta Narbona Patricia J., será la **Responsable Técnico** y quien realizará las gestiones administrativas ante quienes corresponda.

PATRICIA J. NARBONA
ARQUITECTA
M. P. 05817
SUARDI (SANTA FE)

EPE
Energía de Santa Fe

Rafaela, 06 de Noviembre de 2009.

Nota Nº: 4840-CS-09

Ref.: Factibilidad de suministro Loteo (123 lotes) en la localidad de Sunchales.

Señor
Ghiberto Graciela Rosa
San Juan 42
Sunchales

De nuestra mayor consideración

Por medio de la presente, comunicamos a Ud. que es factible la provisión de energía eléctrica para el loteo (123 lotes) que se realizará en parcela 0562 – Polig. PA en calle Pública s/n Lote A, de la localidad de Sunchales.

Aseguramos que al término de la construcción de las obras podremos otorgar el servicio correspondiente para atender la potencia solicitada de 200kW. Por tratarse de un loteo privado, el mismo deberá seguir las pautas fijadas en el Decreto Provincial Nº 07317/67 de regulación de planes estructurales de desarrollo urbano en su apartado - Reglamento Tipos de Loteos y Urbanizaciones para Comunas y Municipios de la Provincia de Santa Fe – donde en el artículo Nº 17 se contemplan las exigencias del loteador para los loteos residenciales en zona urbana y los requerimientos mínimos de servicios que deberá tener en cuenta en la presentación del respectivo proyecto de loteo y el Reglamento de Extensiones y Redes EPE - inciso 7.1.1, quedando bajo nuestra responsabilidad la aprobación del proyecto y la supervisión de los trabajos a ejecutar, haciéndose cargo el comitente de la presentación del proyecto electromecánico mediante un profesional técnico habilitado, provisión de materiales y mano de obra, teniendo en cuenta las normas y reglamentaciones vigentes de esta Empresa. El punto de suministro será el **Alimentador Nº 1** 13,2 kV existente en el sector.

Sin otro particular, hacemos propicia la oportunidad para saludarle atentamente.

ING. JOSE PTO ESPINOSA
JEFE SUCURSAL RAFAELA
EMPRESA PROVINCIAL DE LA ENERGIA
SANTA FE

EDUARDO R. BOGGIATTO
INGENIERO ELECTROMECANICO
MAT. C.I.E. 1.0616.0

EMPRESA PROVINCIAL DE LA ENERGÍA DE SANTA FE
Unidad Contrataciones de Servicios – Sucursal Rafaela – Avda. Santa Fe 1671 – Rafaela
Te. 03492-438516 – www.epe.santafe.gov.ar -

REPÚBLICA ARGENTINA PROVINCIA DE SANTA FE PODER JUDICIAL $ 10.- (C) 0607601

REPÚBLICA ARGENTINA PROVINCIA DE SANTA FE PODER JUDICIAL $ 10.- (C) 0607602

Señores de la
Empresa Provincial de la Energía
Primera Junta 2558
(3000) - S A N T A F E
- - - - - - - - - - - - - - - -

Rfte: Donación Obra de Electrificación Loteo.-
Concesión Nro P.I.N° 08-11-00-060.083/0002-3
Manzanas Nro. 1, 2, 3, 4, 5 y 6..........
Distrito:. Sunchales..............
Departamento: .Castellanos............

Cagliero .... El/los que suscribe/n, Don .. Alejandro Leo .... ~~L.E./L.C.~~/D.N.I. N°. 12.836.622 .... propietario/s del predio identificado con la Concesión y Manzana/s de referencia, se dirige/n a Ud. a los efectos de realizar por medio de la presente, la donación sin cargo para esa Empresa, de la Obra de Electrificación del Loteo construido según el proyecto oportunamente aprobado y cuyas actuaciones pertenecen al Expte. N°......................

Asimismo declaro conocer y aceptar en todas sus partes el "Régimen Tarifario", el "Reglamento General para la Prestación de Servicio Eléctrico y el "Reglamento General para la Extensión de Redes" de esa Empresa Provincial de la Energía.-

Sin otro particular, salúdole atte.-

- -

CERTIFICO que la firma que antecede............................ auténtica de .
ALEJANDRO LEO CAGLIERO , DNI 12.836.622 ....
....
....
persona de mi conocimiento y fué puesta en mi presencia.-

Sunchales , 3-3-2011 RFT I F 812 ....
Lugar y Fecha

OSMAR R. VARGAS PASQOLO SECRETARIO

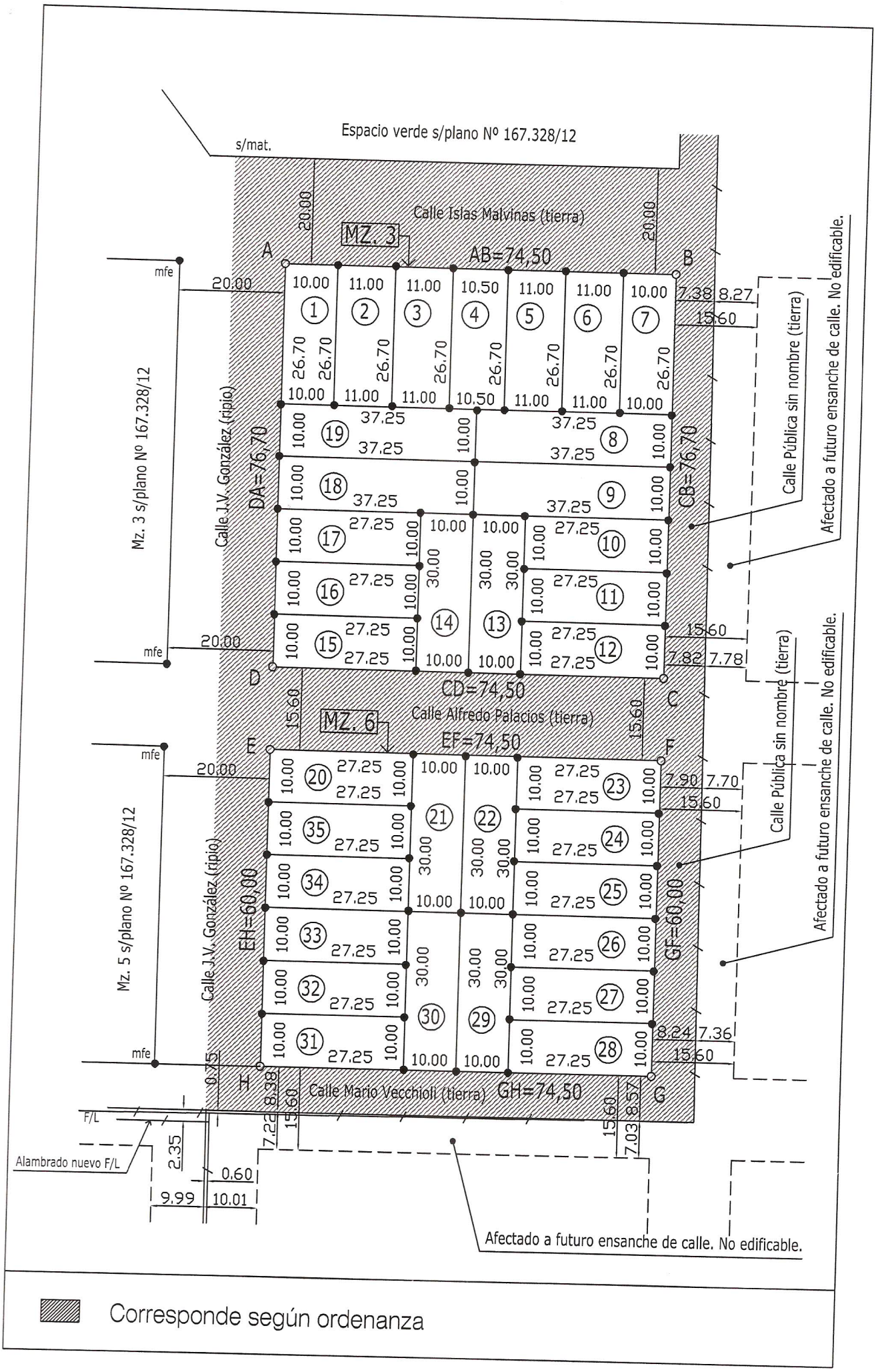
Firma y Sello Juez de Paz
o Escribano Público

NO JUZGA CONTENIDO

SUNCHALES

EDUARDO R. BOGGIATTO
INGENIERO ELECTROMECANICO
MAT. C.I.E. 1.0616.0

COLEGIO DE INGENIEROS ESPECIALISTAS DISTRITO I LEY N° 11291 PROVINCIA DE SANTA FE


Espacio verde s/plano Nº 167.328/12
s/mat.
Calle Islas Malvinas (tierra)
MZ. 3
AB=74,50
A
B
mfe
20.00
Mz. 3 s/plano Nº 167.328/12
Calle J.V. González (ripio)
DA=76,70
CB=76,70
Calle Pública sin nombre (tierra)
Afectado a futuro ensanche de calle. No edificable.
CD=74,50
D
C
Calle Alfredo Palacios (tierra)
MZ. 6
EF=74,50
E
F
Mz. 5 s/plano Nº 167.328/12
EH=60,00
GF=60,00
Calle Mario Vecchioli (tierra)
GH=74,50
H
G
F/L
Alambrado nuevo F/L
Afectado a futuro ensanche de calle. No edificable.
Corresponde según ordenanza