



Sunchales, 06 de noviembre de 2017.-

PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

La Nota enviada con fecha 20 de septiembre de 2017 por la Dra. Luciana Paredes, en su carácter de apoderada de Lucas Matías Ghiberto, Germán Santiago Ghiberto, Guillermo Victor Ghiberto, Fabio César Wingeyer, Lucio Marcos Wingeyer, Paola Mariana Wingeyer y Mariano Eraldo Wingeyer, y las Ordenanzas N° 2538/15, N° 2657/17, N° 1933/09 y su modificatorias N° 1945/10 y N° 2392/14 y;

CONSIDERANDO:

Que según Art. 3° de la Resolución 350/17 del Ministerio de Ambiente no es necesaria la categorización ambiental en los términos exigidos por el Decreto N° 0101/03, en función de la evaluación de sus características particulares y su entorno.-

Que según el Art. 3° de la Resolución 736/16 del Ministerio de Infraestructuras y Transporte no se requiere análisis de impacto hídrico.

Que la Ordenanza N° 2538/15 establece la factibilidad de ser incorporada al área urbana una fracción de terreno del Lote 33 de la Colonia Sunchales, considerada como Etapa 2 del loteo de propiedad de las Sras. Graciela Rosa Rambaudi y Stella Maris Rambaudi.

Que por Ordenanza N° 2657/17 esta Municipalidad ha aceptado las calles ofrecidas en donación al dominio municipal.

Que los loteadores han ejecutado las obras de infraestructuras asumidas conforme la Ordenanza N° 2538/15, y regidas por las Ordenanzas N° 1933/09 y modificatorias.-

Que el plano de mensura y subdivisión ya ha sido aprobado por el SCIT y registrado bajo el n° 204.016.-

Por ello,

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

PROYECTO DE ORDENANZA



Artículo 1°: Autorízase a incorporar al área urbana el inmueble fracción del lote 33 de la Colonia Sunchales, propiedad de los Sres. Lucas Matías Ghiberto, Germán Santiago Ghiberto, Guillermo Victor Ghiberto, Fabio César Wingeyer, Lucio Marcos Wingeyer, Paola Mariana Wingeyer y Mariano Eraldo Wingeyer, identificados como lotes 1 a 19 de la manzana N° 3, y 20 a 28 y 30 a 35 de la manzana N° 6; todos del plano de mensura N° 204.016, confeccionado por el agrimensor Amado Bolatti.-

Artículo 2°: Autorízase a incorporar al área urbana el inmueble fracción del lote 33 de la Colonia Sunchales, propiedad de los Sres. Lucas Matías Ghiberto, Germán Santiago Ghiberto, Guillermo Victor Ghiberto, Fabio César Wingeyer, Lucio Marcos Wingeyer, Paola Mariana Wingeyer y Mariano Eraldo Wingeyer, Lucas Matías Ghiberto, Germán Santiago Ghiberto, Guillermo Victor Ghiberto, Fabio César Wingeyer, Lucio Marcos Wingeyer, Paola Mariana Wingeyer y Mariano Eraldo Wingeyer, identificados como lote N° 99, destinado a calles públicas, del plano de mensura N° 167.328, y como lote N° 29 de la manzana N° 6, destinado a la Municipalidad de Sunchales en concepto de cesión adicional por plusvalía.-

Artículo 3°: Establécese que los indicadores urbanísticos que caracterizarán al sector serán los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS): el índice de ocupación del suelo para este sector será de 0,8. Esto indica que podrá ocuparse con la edificación, el ochenta por ciento (80%) de la superficie de terreno.
- b) 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 que la superficie del terreno.-
- c) Altura permitida de las construcciones: la altura máxima permitida para cualquier elemento de las construcciones será de nueve (9) metros.-

Artículo 4°: Ratifícase que los usos de suelo permitidos para el sector serán los estipulados en el artículo 17° de la Ordenanza de factibilidad técnica de urbanización N° 2538/2015.-

Artículo 5°: Establécese que el sector a incorporar al Área Urbana estará regido por las Ordenanzas N° 1217/98 y N° 2160/12 (Servicio de Volquetes); N° 1606/05 y 1995/10 sobre disposiciones de edificación; N° 1378/01 (Barreras Arquitectónicas); y demás Ordenanzas vigentes.-

Artículo 6°: Dispónese que el loteador deberá mantener vigente por el plazo de doce (12) meses a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, póliza de caución garantizando el crecimiento de la totalidad de las especies vegetales.-



Artículo 7°: Establécese que el amojonamiento de la totalidad del loteo como su mantención en el tiempo en condiciones de ser ubicado por los adquirentes de lotes, son exclusivamente responsabilidad de los Sres. Lucas Matías Ghiberto, Germán Santiago Ghiberto, Guillermo Victor Ghiberto, Fabio César Wingeyer, Lucio Marcos Wingeyer, Paola Mariana Wingeyer y Mariano Eraldo Wingeyer.-

Artículo 8°: Incorpórase como Anexo I de la presente la siguiente documentación:

- Plano de mensura y subdivisión N° 204.016;
- Nota de la Dra. Luciana Paredes, de fecha 20 de septiembre de 2017, en el carácter de apoderada de los propietarios Sres. Lucas Matías Ghiberto, Germán Santiago Ghiberto, Guillermo Victor Ghiberto, Fabio César Wingeyer, Lucio Marcos Wingeyer, Paola Mariana Wingeyer y Mariano Eraldo Wingeyer.
- Informe del arquitecto Mario Brenna sobre avance ejecución obras infraestructura.
- Certificación del arquitecto Mario Brenna sobre cumplimiento pavimentación calle, según Ordenanza 2538/15.-
- Nota de la Dra. Luciana Paredes, de fecha 08 de junio de 2.016, en el carácter de apoderada de los propietarios.-

Artículo 9°: Remítase copia del presente Proyecto de Ordenanza al Concejo Municipal para su consideración.-

Sunchales, 20 de septiembre de 2017.



Sr. Gonzalo Toselli

Intendente Municipal Sunchales

S / D:

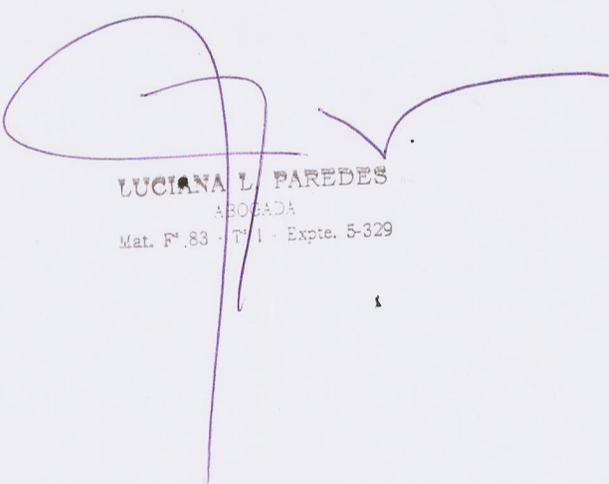
Ref: Solicitud de urbanización

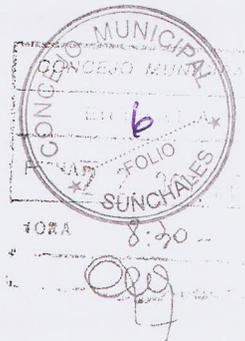
Loteo Rambaudi – Etapa 2

La que suscribe, Dra Luciana Paredes, apoderada de los señores LUCAS MATÍAS GIBERTO, GERMAN SANTIAGO GIBERTO, GUILLERMO VICTOR GIBERTO, FABIO CÉSAR WINGEYER, LUCIO MARCOS WINGEYER, PAOLA MARIANA WINGEYER, PAOLA MARINA WINGEYER, MARIANO ERALDO WINGEYER, propietarios loteadores del "Loteo Rambaudi II", me dirijo a Ud. a fin de solicitar la urbanización de dicho emprendimiento, que obtuvo ordenanza de factibilidad N° 2538/2015, ya que se encuentran finalizadas las obras de infraestructura exigidas en la citada norma y contamos con el plano de plano de mensura y subdivisión aprobado por el S.C.I.T. N°204016.

Acompañamos al presente copia del plano aprobado.

Sin otro particular lo saludamos muy atentamente.


LUCIANA L. PAREDES
ABOGADA
Mat. F° 83 - T° 1 - Expte. 5-329



Sunchales, 22 de octubre de 2015.-

CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES

S _____ / _____ D:

REF: contesta nota extendida 09/10/2015

sobre plusvalía.

De mi consideración:

La que suscribe Dra. Luciana Laura Paredes, en nombre y representación de la los titulares dominiales del inmueble contribuyente N° 19503 que emprenden el Loteo Rambaudi etapa 2, me dirijo a Ud. en respuesta a su nota elaborada en fecha 09/10/2015 a fin de manifestar nuestra necesidad de que analice nuevamente el porcentaje de plusvalía decidido.

Mis representados consideran muy alto establecer como porcentaje de plusvalía el 9% de metros cuadrados disponibles a la venta, teniendo en cuenta que dicho porcentaje para los metros cuadrados involucrados en esta etapa sería un equivalente a 3 lotes, en un loteo que cuenta tan solo con 35 lotes en total a poner a la venta, el margen de ganancia que podrían obtener sería bajo en relación a la inversión que deben afrontar y no condice en proporción a los incordios que ocasiona afrontar un emprendimiento de estas características.

Así mismo la ordenanza que fija las pautas de plusvalía, determina que un margen porcentual que entre 6 y 10%, por lo que se habría fijado dentro de dicha escala un porcentaje muy alto, sin considerar la buena conducta tributaria de los propietarios y las mejoras ya aportadas al Municipio.

Que el mencionado inmueble propiedad de mis representados, es parte de un proyecto de urbanización del cual fue loteada cuatro manzanas habiendo quedado este remanete objeto de una segunda etapa de urbanización por razones ajenas a los propietarios. Si bien esta segunda etapa no cuenta con obras de infraestructura tan costosas a cargo del loteador como ha sido la primera, los propietarios han hecho ya un aporte considerable de mejoras que redundan en provecho de toda la comunidad en dicha oportunidad de lotear la primer etapa, tales como el puente ubicado en calle Pasteur que une la calle San Juan con el loteo y que redunda en provecho de todos los Sunchalenses.

Asimismo en esta etapa deberán realizar la obra de cloacas, que tiene un importante costo pero que no podrán recargar directamente en los precios de

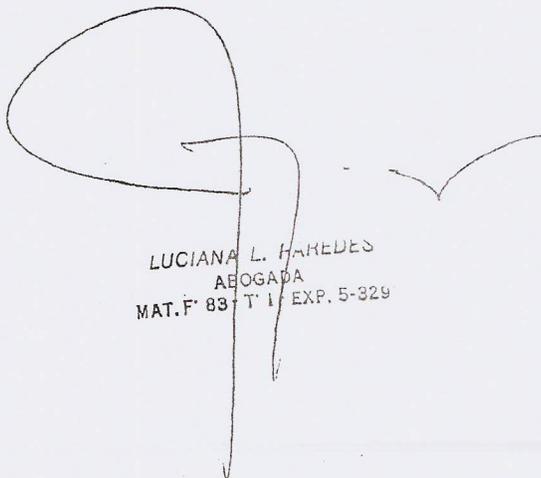


venta a terceros, debido a que la infraestructura actual de la red de cloacas Municipal no permite que dicha obra sea conectada y por lo tanto utilizada en la inmediatez.

Por todo ello, dejamos planteada la siguiente propuesta concreta de contribuir con la plusvalía de la siguiente manera: 1) ampliando la obra de pavimento de media calzada de calle J.V Gonzalez y realizar la calzada completa, dicha obra de infraestructura redundaría en provecho a las dos manzanas urbanizadas del loteo Rambaudi etapa 1 y a toda la comunidad y 2) un lote integrante de la 2 etapa.

Aprovecho la oportunidad para solicitarles, inicien las gestiones necesarias a fin de que el propietario linderero, Atilra, preste colaboración la obra de infraestructura venideras de aprobar la factibilidad de la urbanización de estas dos manzanas, ya que será necesario por razones de circulación y trabajos diarios sea corrido o extraído el tejido perimetral que se ubica sobre el medio de la calzada demarcada por vuestro Municipio.

Sin más, aprovecho la oportunidad para saludarle muy atte.



LUCIANA L. HAMEDES
ABOGADA
MAT. F. 83 T. 1 EXP. 5-329





Cálculo plusvalía Ordenanza N° 2318/2013

Alícuota de Contribución por Mejoras (cesiones adicionales por plusvalía) reglamentada mediante Ordenanza N° 2318/2013, Art. 1º), fijada para el presente caso particular:

9 % (nueve por ciento).-

Sobre un total de 10184,15 m², significan: **916,57 m²**

Para cumplimentar con la alícuota enunciada, el loteador entregará a la Municipalidad de Sunchales:

a- 1 (un) lote de **272,50 m²**.

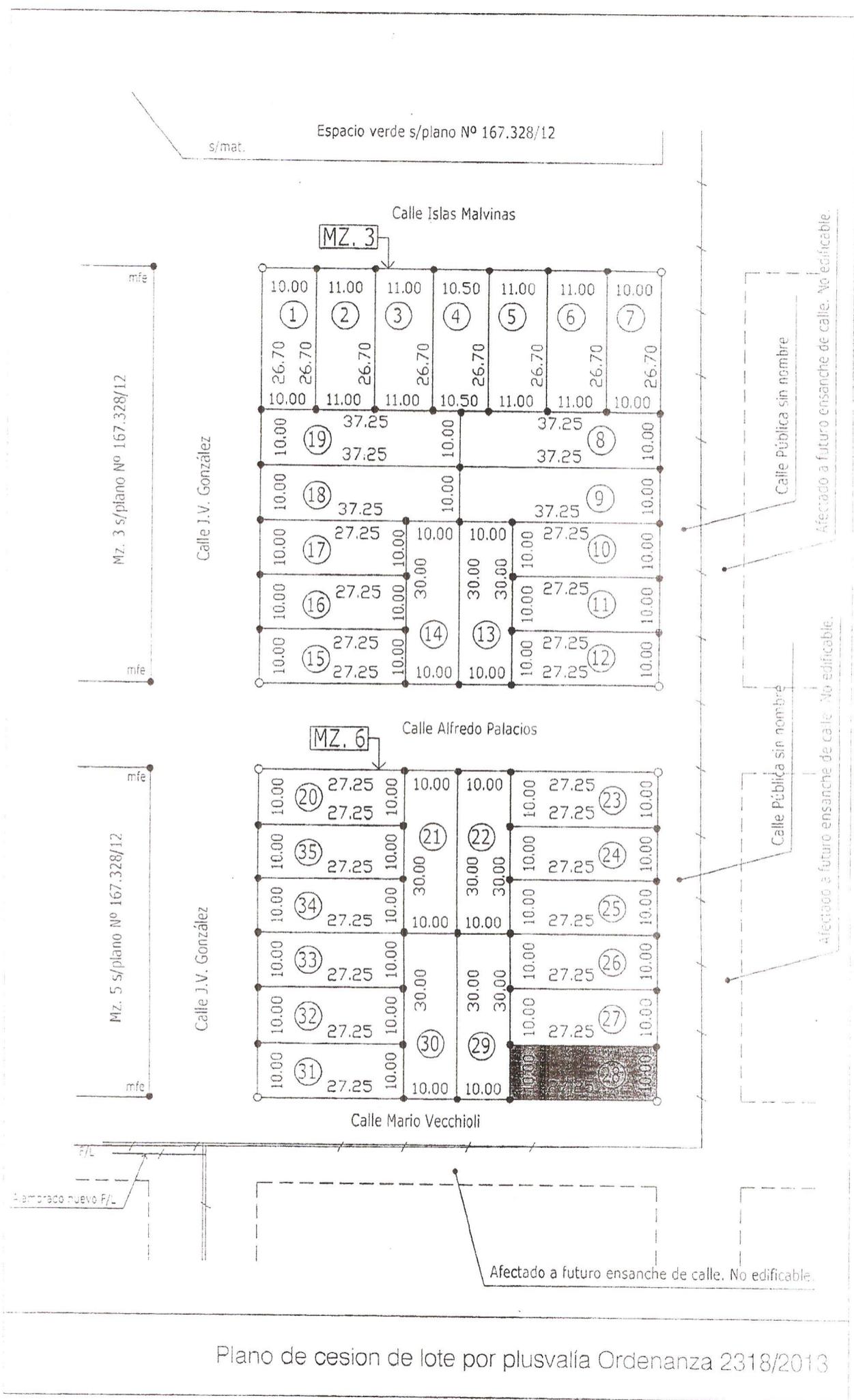
b- Pavimentación de media calzada de calle J. V. González: costo según presupuesto \$365.000.

$\$365.000 / 807,30 \$/\text{m}^2 (*) = \mathbf{452,12 \text{ m}^2}$

() el valor del metro cuadrado de construcción se obtiene del plano de valores de suelo realizado en conjunto con el área de valuaciones y tasaciones del S.C.I.T en Julio de 2015. El mismo es 650 \$/m², y se le ha sumado un 8% en carácter de inflación, y un 15% para acercarnos a valor de mercado real.*

c- La diferencia de metros cuadrados se compensa con dinero en efectivo:

$191,95 \text{ m}^2 \times 807,30 \$/\text{m}^2 = \mathbf{\$154.961,24}$.



Plano de cesion de lote por plusvalía Ordenanza 2318/2013



Sunchales, 17 de noviembre de 2015.-

CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES

S _____ / _____ D:

REF: acompaña presupuesto de pavimento

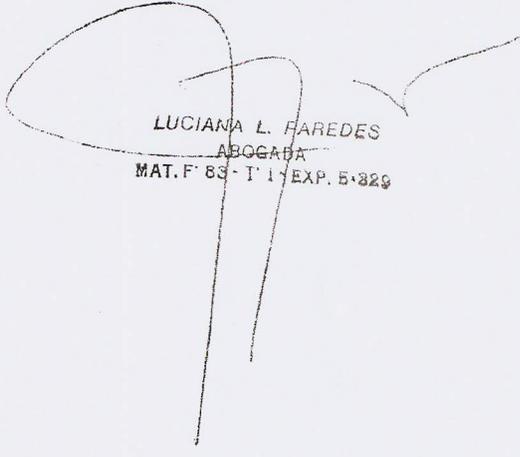
sobre propuesta de plusvalía.

De mi consideración:

La que suscribe Dra. Luciana Laura Paredes, en nombre y representación de la los titulares dominiales del inmueble contribuyente N° 19503 que emprenden el Loteo Rambaudi etapa 2, me dirijo a Ud. en a fin de acompañar presupuesto de obra de pavimento sobre la media calzada de Joaquín V. González a fin de entregar en forma de pago de plusvalía fijada para este emprendimiento.

Asimismo vale agregar, además de los argumentos vertidos en mi nota anterior, que también se aportará en concepto de contribución de mejoras, la obra de conexiones de cloacas a los vecinos frentistas de la calle Joaquín V. González pertenecientes a la etapa anterior del loteo.

Esperando sepan valorar positivamente los argumentos aquí vertidos, aprovecho la oportunidad para saludarle muy atte.


LUCIANA L. PAREDES
ABOGADA
MAT. F. 83 - T. 1 - EXP. 5.329

Sunchales, 8 de junio de 2016.



Sr. Leopoldo Bauducco
Arq. Mario Brenna
Secretaria de Obras,
Servicios Públicos y Medio Ambiente
Municipalidad de Sunchales
Presente:

Ref.: Luminaria para Alumbrado Público /
Materiales para Ejecución de rampas
para personas con Accesibilidad reducida.

Luego de haber mantenido una reunión en la Municipalidad entre el Arq. Brenna Mario y la Responsable Técnica del loteo Rambaudi Etapa II, damos curso al pedido formal a cambio del dinero que se adeuda en concepto de **Plusvalía**

Para ello se propone, entregar el equivalente del monto la compra de **Cabezales para Alumbrado Público** (ver presupuesto adjunto – firma IGNIS-LGHTING) y **materiales de construcción** (Ver presupuesto adjunto – RC CONSTRUYE S.A.) para la ejecución de **16 rampas** para personas con movilidad reducida, quedando para ambos casos la mano de obra a cargo de la Municipalidad.

Cabe aclarar, que como parte de la Plusvalía, se ha realizado **media calzada de pavimento de la Calle J. V. González y 12 conexiones domiciliarias a cloaca** pertenecientes a los frentistas del lado oeste. Ambas tareas corresponden al **LOTEO RAMBAUDI ETAPA I**

Aguardando una respuesta favorable, lo saludamos atte.



Propietario
Dra. Paredes Luciana
Apoderada de los Sres. Rambaudi



Sunchales, 27 de septiembre de 2017

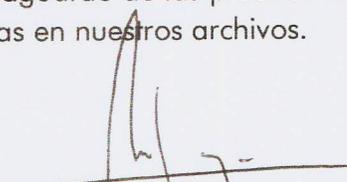
Dra. Luciana Paredes

Apoderada Familia Loteo Rambaudi

PRESENTE

Por este medio CERTIFICO que la obra de pavimento de calles que responde a las exigencias planteadas en la Ordenanza 2538/15 SE ENCUENTRAN FINALIZADAS.

Esta Municipalidad queda al aguardo de las pruebas de calidad de hormigón realizadas para ser registradas en nuestros archivos.



Arq. Mario Brenna
Coordinador Comité Ejecutivo
Instituto de Desarrollo Territorial
Municipalidad de Sunchales



Sunchales, 9 de octubre de 2017.

Al Presidente del

Concejo Municipal de Sunchales

Sr. Leandro Lamberti

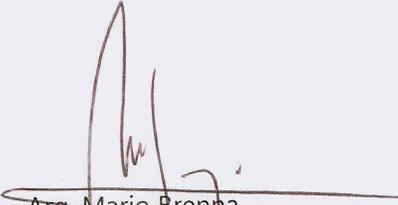
Presente

En mi condición de Coordinador Miembro del Instituto de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Sunchales, INFORMO el grado de avance en la ejecución de los compromisos definidos por el artículo 41° de la Ordenanza 1933/09 (y modificatorias) para el proceso de urbanización regido por las Ordenanzas 2253/12 y 2286/13.

1. Demarcación de calles y manzanas	100%
2. Arbolado público	100%
3. Red de agua potable	100%
4. Energía eléctrica y alumbrado público	100%
5. Sistema de desagües y saneamiento pluvial	100%
6. Rampas para accesibilidad	100%
7. Pavimento de calles	100%
8. Sistema de saneamiento cloacal	100%
9. Lagunas / Reservorios	100%

Considerando el porcentaje de ejecución y que el estado de las obras no presenta irregularidades, CERTIFICO que se han cumplimentado las obligaciones requeridas.

Atentamente,


Arq. Mario Brenna
Miembro Comité Ejecutivo
Instituto de Desarrollo Territorial
Municipalidad de Sunchales