

Reconquista, 18 de Octubre de 2023

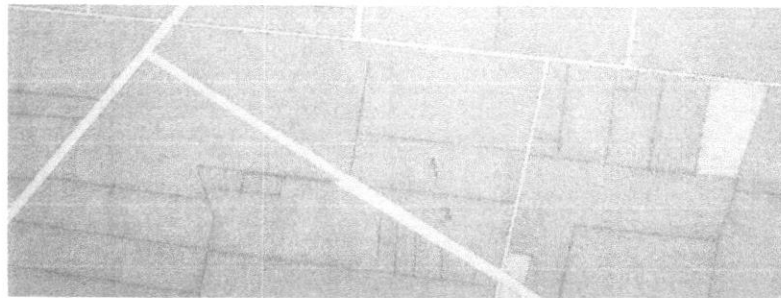
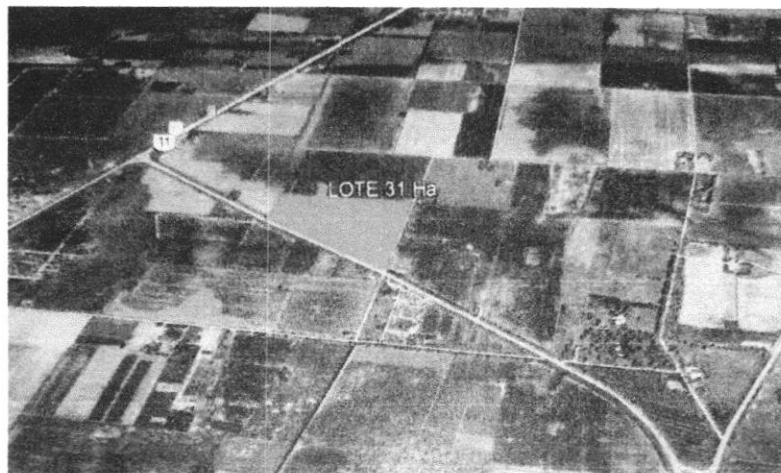
Al Presidente del Consejo Municipal de Reconquista
López Gustavo Ariel
S ___ / ___ D

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
RECONQUISTA
FECHA: 23 10 23
Nº: 0529/23
R: *Grucco*

Nos dirigimos a Ud. para solicitar una excepción al plan de ordenamiento urbano a fines de realizar un loteo bajo la modalidad de Barrio Cerrado Residencial temporal para disfrute vacacional, casas quintas.

El mismo se encuentra ubicado en paraje La Lola y encierra una superficie total de 31 hectáreas para el desarrollo de lotes de 1000 metros cuadrados.

Adjuntamos imagen satelital de la ubicación de la propiedad mencionada con Partida Inmobiliaria N° 03-20-00-511824/00039.



Adjuntamos propuesta de proyecto de urbanización.

Sin otro particular saludamos a Ud. muy atentamente.

Nicolás Pedraza
Nicolás Pedraza

ROSA ELI JOSÉ
Cel. 7300614

PROPUESTA PROYECTO URBANIZACION

BARRIO CERRADO

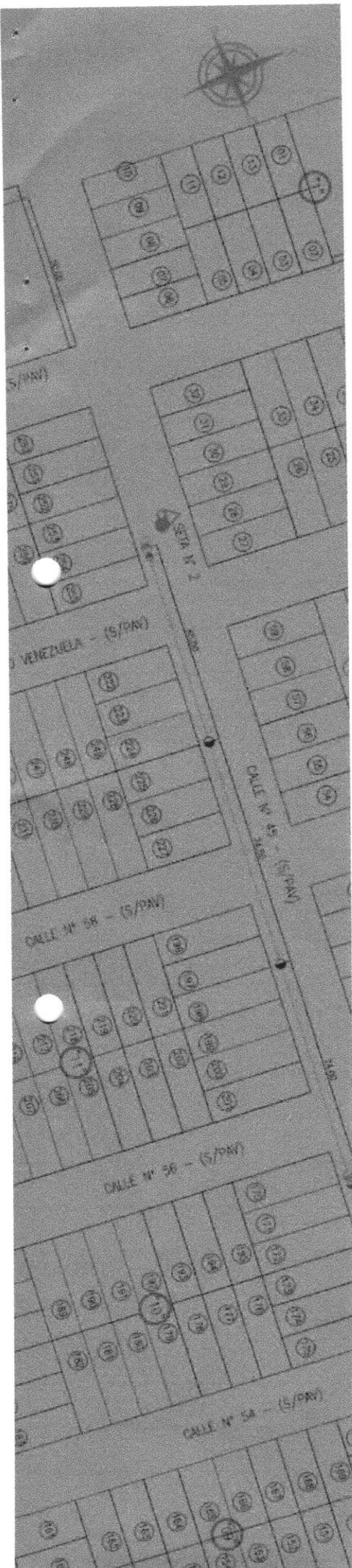
LA LOLA, RECONQUISTA, SANTA FE

Datos del Usuario

Usuario: Silvia Beatriz Buyatti, Daniel Heraldo Buyatti y Guillermo Manuel Buyatti

Domicilio: Reconquista

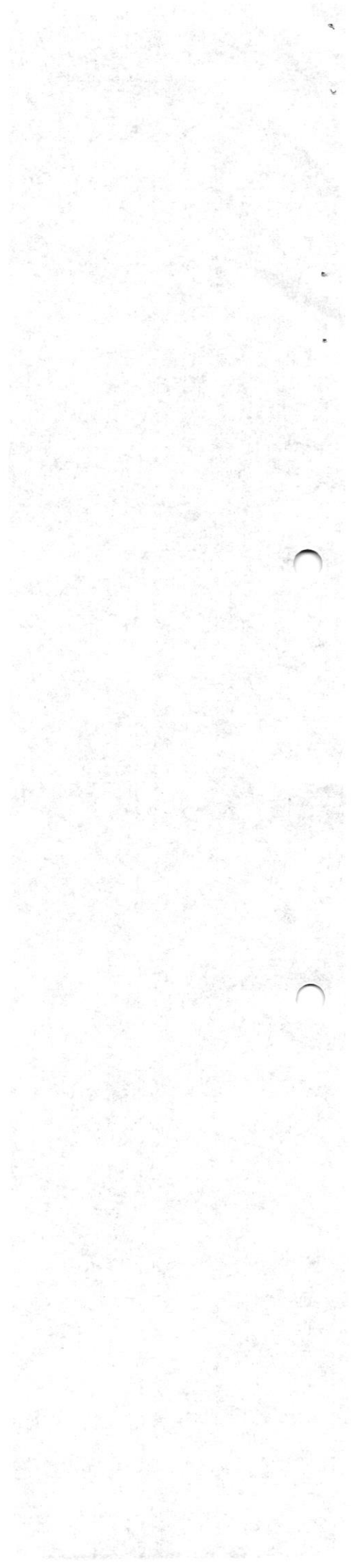
Departamento: General Obligado



Handwritten text at the top of the page, possibly a title or header.

Handwritten text below the first section.

Handwritten text at the bottom of the page, possibly a signature or footer.

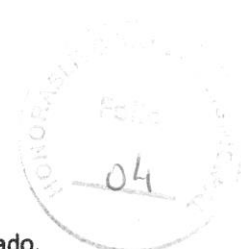


MEMORIA DESCRIPTIVA

El presente proyecto, encarado por los propietarios Silvia Beatriz Buyatti, Daniel Heraldo Buyatti y Guillermo Manuel Buyatti, persigue el objetivo de urbanizar los lotes baldíos ubicados en zona rural de la ciudad de Reconquista, Departamento General Obligado, provincia de Santa fe, un primer lote que según plano de mensura nro 119763 año 1992, se designa como LOTE A.B.C.D.E.A, que encierra una superficie total de 20HA. 30AS 94CAS. 80DM2, el cual linda al sud-oeste con RPN1, al Oeste con Ricardo Heraldo Fontana, Al norte con Tobías Fontana, al Este con camino público y al Sur con Arnaldo Serafini Fontana. Se individualiza con partida inmobiliaria Nro 03-20-00-511824/0003. Un segundo lote que según plano de mensura 119762, se designa como lote C.1 y encierra una superficie de 11HA. 21AS. 91CAS. 59DM2. Y linda al Norte José Fontana, al Este camino público, al NorOeste con RPN1

Técnicamente, el proyecto comprende la realización de los estudios correspondientes de Mensura, Hídricos y Medio Ambientales, como así también las obras de infraestructura urbana exigibles en desarrollos de estas características.

- A) PROYECTO URBANIZACION, ESTUDIO HIDRICO, IMPACTO AMBIENTAL:** comprende la confección del proyecto de urbanización que deberá ser aprobado por la Secretaria de Planeamiento, Obras Publicas y Hábitat de la Municipalidad de Reconquista; el estudio de factibilidad hídrica y evaluación de no inundabilidad, ambos deberán ser aprobados por el Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat de la Provincia de Santa Fe; la categorización ambiental y estudio de impacto ambiental, ambos presentarse para su posterior aprobación en el Ministerio de Medio Ambiente y Cambio Climático de la Provincia de Santa Fe. Contempla el pago de los gastos y honorarios que conlleven los ítems enunciados en el presente párrafo. -
- B) PROYECTO VIAL:** Comprende limpieza y preparación de terreno; apertura de calles, conformación de suelo ripio y cordón cuneta de H° A, según plano de mensura y proyecto hídrico; reservorio según plano y descargas con tubos pre moldeados. Contempla materiales, mano de obra, herramientas y equipo para el montaje de lo anterior descripto. -
- C) PROYECTO ELECTRICO, TRAMITACION Y GESTION:** contempla la tramitación de factibilidad eléctrica; la confección del proyecto ejecutivo avalado en CIE (Colegio de Ingenieros Especialistas) y presentación en EPE (Empresa Provincial de Energía de Santa Fe). -
Comprende:
- Nexo MT (media tensión) hasta puestos aéreos de transformación.
 - Puesto aéreo de transformación.
 - Red de BT subterránea
 - Red Alumbrado público, con columnas metálicas viales y artefactos led de la potencia requerida por especificaciones municipales.
- Contempla gestiones, materiales, mano de obra, herramientas y equipos para el montaje de lo anterior descripto, prueba y recepción de obra por parte de E.P.E-
- D) PROYECTO RED DE AGUA:** contempla la tramitación de factibilidad de agua potable; la confección del proyecto ejecutivo y presentación en ASSA (Aguas Santafecinas S.A.). -
Comprende:
- Zanjeo y tapada según proyecto.
 - Cañerías de material y diámetro según proyecto.
- Contempla gestiones, materiales, mano de obra, herramientas y equipos para el montaje de lo anterior descripto. -
Contempla tanque autónomo, con sistema de bombeo y clorado.
- E) ARBOLADO PUBLICO:** comprende el arbolado de las áreas con destino a espacios públicos (calles, espacios verdes y comunitarios), previa elaboración y posterior presentación de proyecto de arbolado público presentado de acuerdo a las instrucciones y especificaciones de las oficinas técnicas municipales.. -
- F) MENSURA:** comprende la inscripción del Plano de Mensura y Subdivisión en el Servicio de Catastro e Información Territorial y la aprobación definitiva del loteo.. -



Se proyecta la ejecución de una subdivisión parcelaria bajo la modalidad de **Barrio Cerrado, RESIDENCIAL TEMPORAL PARA DISFRUTE VACACIONAL. CASAS QUINTAS**, según usos permitidos en el **PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO PARA LA LOLA / USOS PERMITIDOS PARA LA LOLA / SECTOR 2 / CLASE 4 – Ord. Nro 8.788/21**. Debido a la ventaja de la ubicación del proyecto, se desarrollará junto con los inversores, también la modalidad de **UNIDADES ECO TURISTICAS**, lo cual acompañará el fomento y desarrollo del plan turístico que lleva a cabo la Municipalidad de Reconquista.

Por ser un desarrollo frentista a la Ruta Provincial N° 1, se contempla dejar una franja de 20 metros para futura calle **colectora** en todo el límite sur. Además, por ser un desarrollo de modalidad cerrado, se contempla dejar también una calle perimetral de 10 metros en los lados Norte y Oeste del proyecto según lo indica el correspondiente Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental de la Municipalidad de Reconquista.

El proyecto, destinado a los usos antes descriptos y con equipamiento complementario, tendrá en su perímetro un límite material y acceso restringido e involucra espacios de uso exclusivo afectados a vivienda unifamiliar para residencia temporal y vacacional; y espacios de uso compartido afectado a vías de circulación interna, dependencias y espacios recreativos.

Los lotes tendrán un frente mayor a 18 metros, y una superficie igual o mayor a 1000 metros cuadrados en general y su ingreso está contemplado frentista a la Ruta Nacional N° 1 pavimentada, a través de un Boulevard de 30 metros de ancho, con un cantero central de 5 metros.

Las calles contempladas son de 15 metros, con veredas amplias que permitan la implantación de abundante vegetación, además de que se proyecta un amplio Espacio Verde central, donde los copropietarios puedan realizar actividades recreativas/deportivas, además de un espacio común para la parte social y cultural al Sureste del proyecto.

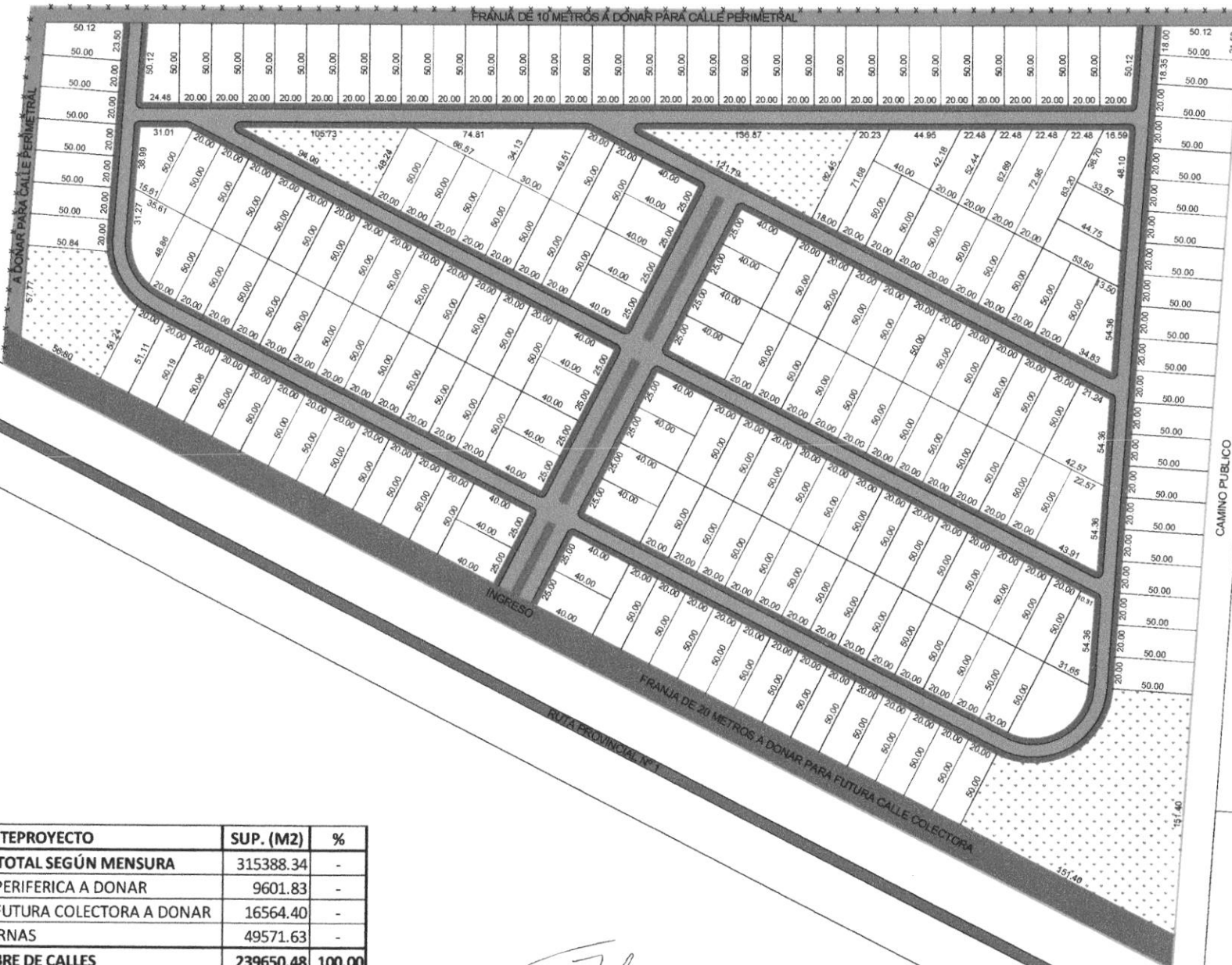
El perímetro del desarrollo, contará con una barrera Zoofitosanitaria, compuesta de un cerramiento transparente de tejido olímpico en el cual se instalará un muro verde compuesto de enredaderas o plantas de similares características admitidas por el área competente del municipio, con una altura de 2 metros, lo cual permitirá el control de plagas. Además, con el objetivo de aislar la interacción del desarrollo con el medio productivo circundante y viceversa, se prevé una barrera forestal en sus laterales y parte trasera, compuesta de árboles del tipo permitido por el área competente del municipio.

Se solicita indicar la prefactibilidad del emprendimiento, las condiciones para el desarrollo en la modalidad USO RESIDENCIAL TEMPORAL /VACACIONAL/CASAS QUINTAS, los porcentajes a donar a la municipalidad en todo concepto y las formalidades de efectivización.

Por último y a modo de resumen, estamos proponiendo al municipio la oportunidad de realizar un proyecto privado de gran envergadura, el aportara innumerables beneficios a la comunidad, que van desde acceso a un barrio de tipo del cual no hay oferta en la región y lo que económicamente significa para la zona su obra, la cual empleara personal, proveedores de materiales y proveedores de servicios de la zona.

ANTEPROYECTO DE BARRIO CERRADO / EC RECREATIVO

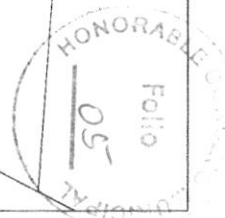
BOULEVARD 30 M - CALLES DE 15 M - LOTES 1000 M² - FRENTEROS > 18 M



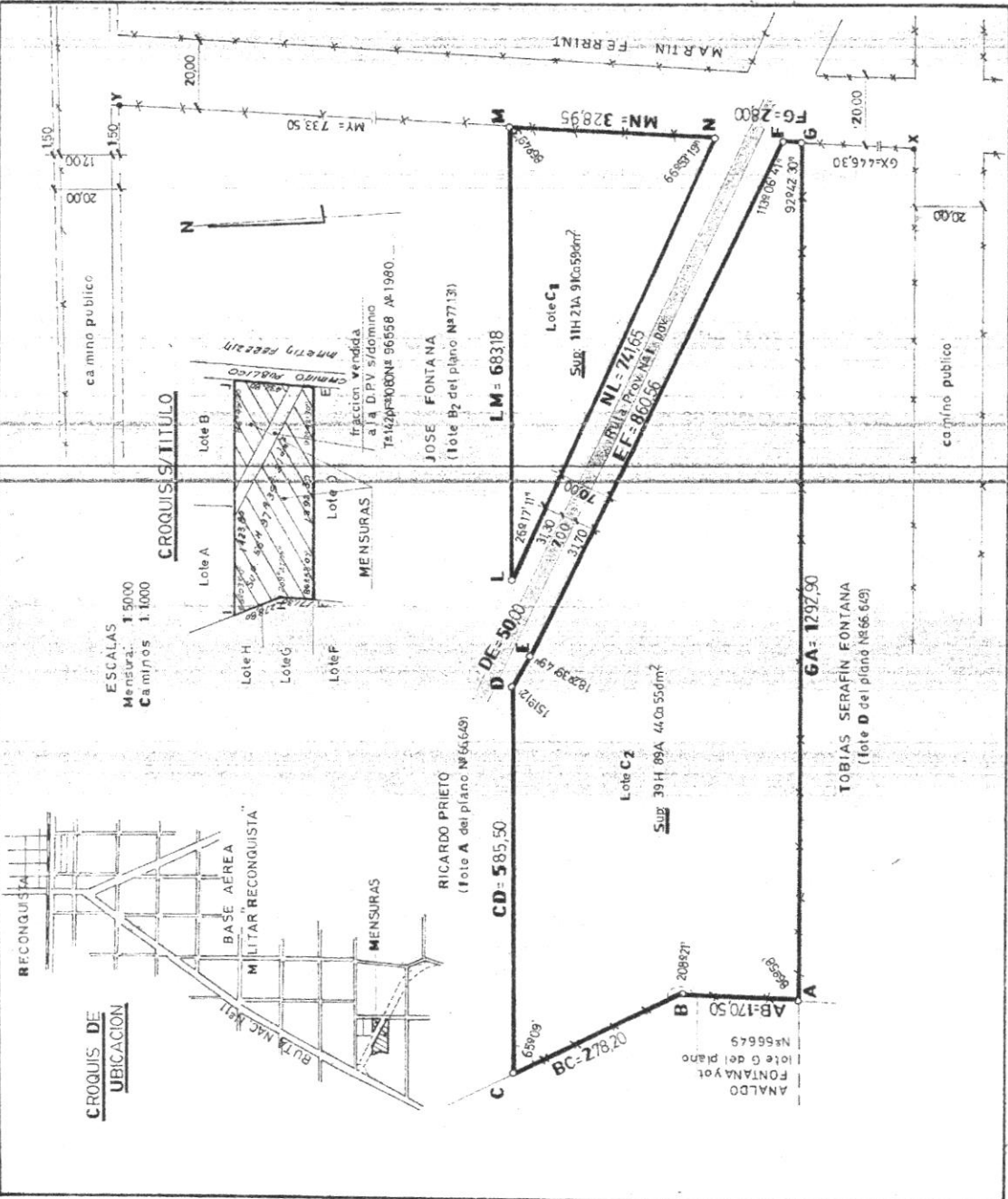
DESTINO ANTEPROYECTO	SUP. (M2)	%
SUPERFICIE TOTAL SEGÚN MENSURA	315388.34	-
CALLE 10 M PERIFERICA A DONAR	9601.83	-
CALLE 20 M FUTURA COLECTORA A DONAR	16564.40	-
CALLES INTERNAS	49571.63	-
EFFECTIVA LIBRE DE CALLES	239650.48	100.00
TOTAL ESPACIOS VERDES	24268.71	10.13
TOTAL RESIDENCIAL	215381.77	89.87


GONZALO L. MELANO
 ING. AGRIMENSOR - I.C. P.A. N° 2-0441-2
 Av. Belgrano 929A - 1° B - Rosario

CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO LA LOLA



Mod. Lote Cg' sp. 129.222.



PLANO Nº: 119762
 Partida 11, Nº 511, 824/5
 Av. T. 3935 715
 Av. M. — AÑO: 1979

PROVINCIA DE SANTA FE
 DEPARTAMENTO GEN. OBLIGADO
 DISTRITO: RECONQUISTA
 LUGAR Campo "LA LOLA"

OBJETO: MENSURAS de REMANENTES
 GOBIERNO DE SANTA FE
 DIRECCION PROVINCIAL DE VIALIDAD

SERA: RUTA PROVINCIAL Nº 1
 ISAAO ROMANG—RECONQUISTA
 PROPIEDAD DE
**AMARDO SERAFIN, JOSE EMILIO,
 AMARO DARIO, NEBIL AMADO y MARIO HECTOR
 FONTANA**

DOMINIO: Parte de la fraccion C del plano Nº 66.694
 F. 572 Nº 16713
 ANO 1973

BALANCE DE SUPERFICIES
 Sup. S/Titulo (lote C del plano Nº 66.694) 56Ha 97A 39Ca 21dm²
 SUP. Vendida a la D.P.V. s/p. 89.525 5Ha 78A 94Ca 83 dm²
 SUP. REMANENTES 51Ha 18A 44Ca 38dm²

SUP. S/Mensura LOTE C1= 11H 21A 91C 59 dm²
 SUP. S/Mensura LOTE C2= 39H 09A 44C 55dm²
 SUP. TOTAL LOTE C1 + C2= 51 H 11A 36 Ca 14 dm²
 Diferencia en mas (+) 7A 08 Ca 24 dm²

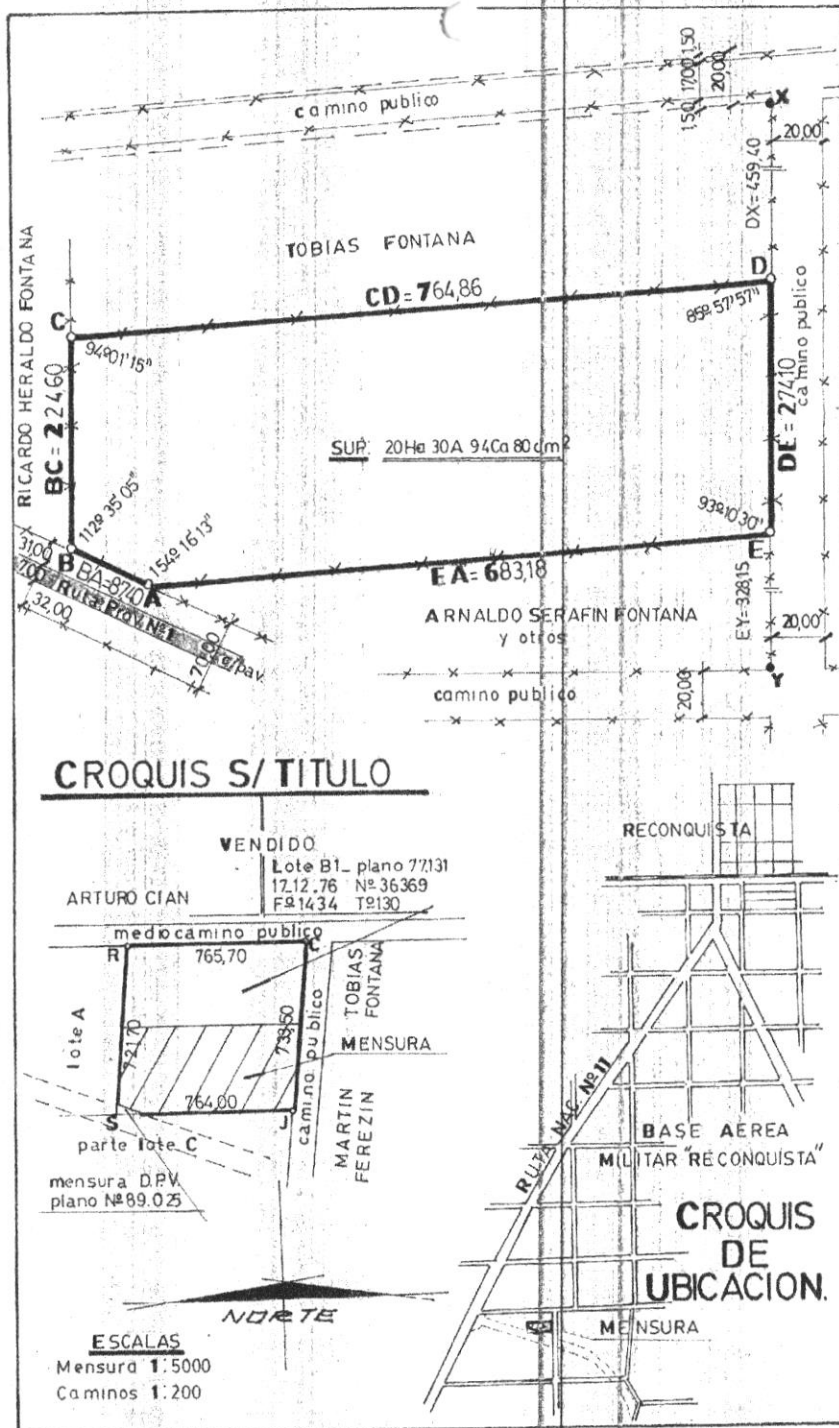
V.º B.º DIRECTOR DE TIERRAS Y CONTRIBUCIONES
 JUAN GALLO PRECIADO
 Ing. Geog. T. C. I. Nº 5080
 D.P.V.

Santa Fe, Mar. 20 de 1972.
 OBSERVACIONES:
 Medidas lineales en metros.
 Modifica al LOTE del plano Nº 66.694...
 Aplicacion Art. 17 de la Ley PROVINCIAL Nº 7534 (expropiacion).
 Los lotes C1, C2 son sustituyen una unidad economica.
 En cada vertice hay un poste esquinero.

REPARTICION DE CATASTRO
 DEPARTAMENTO TIPOGRAFICO
 SANTA FE
 15 AÑO 1982
 PLANO Nº 119762

NOMENCLATURA CATASTRAL	
Secc.	Parcela Sub. Parc.
Polig.	Manzana
Parcela	Sub. Parc.
8	15

ANIL, MARIA NIEVES DOMABELLA
 C.º 15.º 15.º



PROVINCIA DE SANTA FE

DEPARTAMENTO: GRAL. OBLIGADO
DISTRITO: RECONQUISTA
LUGAR: Campo " LALOLA "

OBJETO: MENSURAS de REMANENTES

GOBIERNO DE SANTA FE
DIRECCION PROVINCIAL DE VIALIDAD

OBRA: RUTA PROVINCIAL N°1
TRAMO: ROMANG-RECONQUISTA (variante 27-568,92).
PROPIEDAD DE: **ARNALDO SERAFIN, JOSE EMILIO, AMARO DARIO, NEBIL AMADO y MARIO HECTOR FONTANA.**

INMUEBLE: LOTE B DEL PLANO N°66.649...
DOMINIO: T° 147 Par F° 893 N° 56214 AÑO: 1982

BALANCE DE SUPERFICIES

Sup. S/ Título (lote B del plano N°66.649)	55Ha 65A 04Ca 86dm ²
Sup. Lote B2 (del plano N°77131)	20Ha 65A 04Ca 86dm ²
Sup. Venta a DPV s/plano N°89025	0Ha 15A 16Ca 84dm ²
Sup. Remanente	20Ha 49A 88Ca 02dm ²
Sup. S/Mensura (polig. ABCDEA)	20Ha 30A 94Ca 80dm ²
Diferencia en menos (-)	18A 93Ca 22dm ²

[Signature]
Vº Bº DIRECTOR DE TIERRAS Y CONTRIBUCIONES

[Signature]
JUAN GALLO PRECIADO
 Ing. Geog. I.C.I. N°5080
 D.P.V.

SANTA FE, MARZO de 1992.

OBSERVACIONES:

Medidas lineales en metros...
 Modifica lote B2 del plano N°77131 (r of)...
 Aplicacion Art.17 de la Ley PROVINCIAL N°7534 (expropiaciones)...

NOMENCLATURA CATASTRAL

Secc.	Pdja.	Manzana	Parcela	Sub Parc.
			8	3

DIRECCION DE CATASTRO
 DEPARTAMENTO TOPOGRAFICO
 SANTA FE
 15 MAYO 1992
 PLANO REGISTRADO BAJO EL
 N° 119763

AGUIR, MARIA NIEVA TOMASELLA
 CATASTRO SANTA FE

