

A C T A N ° 1 2 8 1: En la ciudad de Sunchales, departamento Castellanos, provincia de Santa Fe, a los treinta días del mes de enero del año dos mil quince, siendo las once horas se reúnen en el Recinto de Sesiones los miembros del Concejo Municipal, en sesión extraordinaria, firmando el libro de asistencia respectivo, con la presencia de personal administrativo del Cuerpo. Asimismo presencian la sesión medios de comunicación local. A la hora señalada precedentemente hace uso de la palabra el Presidente del Concejo Municipal Sr. **Pablo Pinotti** (FPCyS-PS): "Buen día, vamos a dar comienzo a la sesión extraordinaria del treinta de enero de dos mil quince. Como primer punto vamos a invitar al Concejal Leandro Migliori a izar nuestra bandera". Aplausos. Continúa en el uso de la palabra el Presidente del Concejo Municipal Sr. **Pablo Pinotti** (FPCyS-PS): "Continuamos con el desarrollo de la sesión. El punto único, punto número uno". **1°) Proyectos de Ordenanza emanados por el Departamento Ejecutivo Municipal:** Toma la palabra el Presidente del Concejo Municipal Sr. **Pablo Pinotti** (FPCyS-PS): "Comenzamos con el punto 1-a) que acepta y agradece al señor Néstor Rossi y Dora Camía la donación a la Municipalidad de Sunchales de dos fracciones de terrenos denominados "Lote A1" con una superficie de 5389 metros cuadrados y "Lote A2" con una superficie de 4430,13 metros cuadrados, ambas a destinar a calles públicas según el Proyecto de afectación de terreno para la ampliación del loteo y urbanización en trámite". Secretaria procede con su lectura: "**VISTO:** La nota enviada por la Sra. Romina Schnidrig apoderada del Sr. Néstor José Rossi y la Sra. Dora Irma Camía y la Ordenanza N° 2286/13 que celebra el convenio entre los mencionados propietarios y la Municipalidad de Sunchales y; **CONSIDERANDO:** Que los Sres. Néstor Rossi y Dora Camía ofrecen la donación a la Municipalidad de Sunchales de dos fracciones de terreno denominadas Lote A1 con una superficie de 5.300,89 m2 y Lote A2 con una superficie de 4.430,13 m2; Que la Ordenanza 2286/13 celebra el convenio entre la Municipalidad de Sunchales y los Sres. Néstor Rossi y Dora Camía, mediante la cual se realiza un acto de donación con cargo para que el municipio obtenga 78 lotes para fines residenciales; Que el cargo convenido comprende la realización de todas las obras de infraestructuras exigidas por el artículo 41° de la Ordenanza 1933/2009; Que es necesario aceptar la donación de calles públicas, habilitando la inscripción del plano de mensura, subdivisión y loteo en el S.C.I.T.; Por todo ello, el Departamento Ejecutivo Municipal eleva a consideración del Concejo Municipal el siguiente: **PROYECTO DE ORDENANZA: Art 1°)** Acéptase y agradécese a el Sr. Néstor Rossi y Dora Camía la donación a la Municipalidad de Sunchales de dos fracciones de terreno denominadas Lote A1 con una superficie de 5.300,89 m2 y Lote A2 con una

superficie de 4.430,13 m², ambas a destinar a calles públicas, según proyecto de afectación de terreno para ampliación loteo y urbanización en trámite.- **Art. 2°)** Incorpórase como Anexo: - Nota enviada por el Sr. Néstor José Rossi y Sra. - Croquis de Mensura y subdivisión en trámite. **Art. 3°)** Remítase copia del presente Proyecto al Concejo Municipal para su consideración.- Finalizada la lectura, pide la palabra el Concejal **Horacio Bertoglio** (FPCyS-PDP): "Sí, simplemente mencionar que ese es un trámite necesario, pero a la vez digo, de forma, en cuanto a que es un trámite totalmente habitual, reitero necesario porque así lo impone la práctica usual en estos casos. Tal cual dice el artículo dos, se incorporan como anexos a este Proyecto de Ordenanza, tanto la nota del propietario del loteo, como el croquis de mensura y subdivisión, en trámite, que vienen a certificar el contenido desde el punto de vista cuantitativo, desde lo que implica el artículo primero, que son los lotes A1 y A2 con las superficies mencionadas en dicho artículo, 5300,89 metros cuadrados y 4430,13 respectivamente, y dicho esto, en realidad, mi propuesta es hacer un cuarto intermedio, adelantando la moción de la aprobación porque, insisto, es un trámite no sólo necesario, sino que no requiere de ninguna otra complejidad". Toma la palabra el Presidente del Concejo Municipal Sr. **Pablo Pinotti** (FPCyS-PS): "Bueno, ponemos a consideración el pase a un cuarto intermedio". Aprobado. El Cuerpo Legislativo pasa a un cuarto intermedio. Reanudada la sesión toma la palabra el Presidente del Concejo Municipal Sr. **Pablo Pinotti** (FPCyS-PS): "Retomamos la sesión. Como punto de aclaración vamos a mocionar lo recién previsto por el Concejal Horacio Bertoglio, pero además una aclaración en donde el Proyecto tiene un poder donde el dueño, Sr. Rossi, le da un poder a un tercero para que realice todos los trámites pertinentes, que está incorporado en el Proyecto pero lo vamos a agregar a los anexos como un punto más para que quede en el detalle. Eso es una aclaración. Así que voy a poner a consideración la moción del Concejal Horacio Bertoglio de la aprobación del Proyecto de Ordenanza emanado del Departamento Ejecutivo Municipal, 1-a), el que acepta y agradece la donación a la Municipalidad de Sunchales de los espacios públicos". Aprobado. Continúa en el uso de la palabra el Titular del Concejo Municipal Sr. **Pablo Pinotti** (FPCyS-PS): "Seguimos con el punto 1-b), Proyecto de Ordenanza emanado del Departamento Ejecutivo Municipal, el que establece 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 aproximadamente de 138 metros cuadrados, propietario el señor Héctor Solaro". **1-b)**

Secretaría procede con su lectura. "**VISTO:** La nota enviada por el Sr. Héctor Solaro, la Ordenanza N° 2318/2013, la Ordenanza N°1933/09 y sus modificatoria 1945/09 y 2392/14, y; **CONSIDERANDO:** Que en la mencionada nota se solicita que la Municipalidad se expida sobre la factibilidad de que esas fracciones puedan ser declaradas como área urbana; Que en la memoria descriptiva que se adjunta a la presente, se especifica que los lotes serán desde 233 m2 hasta 400 m2. y que el destino del loteo será residencial; Que se ha presentado el aval 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 Agua Potable; Que según lo estipulado por Ordenanza 1933/09, se considera factible la propuesta solicitada; Que el loteador ha obtenido Dictamen de Factibilidad Hídrica otorgado por la Secretaría de Aguas de la provincia de Santa Fe con fecha 26 de diciembre de 2013; Que además, la Secretaría de Medio Ambiente de la provincia de Santa Fe ha otorgado mediante Resolución N° 330 de diciembre de 2014 la factibilidad ambiental del proyecto propuesto; Que respetando la Ordenanza 2318/2013, el loteador cede al Municipio 12 lotes, uno destinado a la vecinal del Barrio Villa Autódromo, y 11 para viviendas sociales; Que en el marco del proyecto de subdivisión, el propietario Héctor Solaro, a través de su apoderado Ing. Edgardo Ficetto, ofrece realizar la obra completa de cañería central de cloacas, incluyendo estación elevadora y cañería de impulsión, teniendo en cuenta que van a ser de utilidad para el barrio Villa Autódromo; Por todo ello, el Departamento Ejecutivo Municipal eleva a consideración del Concejo Municipal el siguiente: **PROYECTO DE ORDENANZA: Art 1°)** 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 138.000 m2 (ciento treinta y ocho mil metros cuadrados), propiedad del Sr. Héctor Solaro, apoderados Arq. Horacio Bertoglio e Ing. Edgardo Ficetto.- **Art. 2°)** Establécese que los apoderados mencionados en párrafo anterior, están autorizados a realizar todo lo estipulado en el poder que se adjunta a la presente.- **Art 3°)** Aplíquese al predio asignado, la alícuota de Contribución por Mejoras (cesiones adicionales por plusvalía), mediante Ordenanza N° 2318/13, artículo 1°, estableciéndose en este caso en particular el 8% (ocho por ciento).- **Art 4°)** Para cubrir la alícuota enunciada en el artículo anterior, la Municipalidad de Sunchales recibe como pago 15,28 (quince con veintiocho) lotes, de un total de 191 lotes, que resultarán de la subdivisión de los predios mencionados.- **Art 5°)** Para cubrir el costo de la

obra de cañería de impulsión y estación elevadora correspondiente al 45% de impacto que genera el barrio Villa Autódromo, de acuerdo a lo ofrecido por el propietario según nota que se adjunta como Anexo III, se acepta el cómputo de 3,28 lotes en reducción de los anteriores; por lo que la cesión efectiva mencionada en el artículo 3° constará de 12 lotes según se indica en plano adjunto como anexo III, según el siguiente detalle: Lote N° 7 de la manzana 7, destinado a vecinal Villa Autódromo. Lote N° 7 y N° 8 de la Manzana N° 3. Lote N° 7 de la Manzana N° 5. Lotes N° 6, N° 7 y N° 17 de la Manzana N° 4. Lotes N° 7 de la Manzana N° 9. Lotes N° 16 y N° 17 de la Manzana N° 10. Lotes N° 7 y N° 8 de la Manzana N° 12.- **Art. 6°)** Aprobado y registrado el plano de subdivisión, el Departamento Ejecutivo remitirá al Concejo Municipal un proyecto de ordenanza con la identificación catastral y/o dominial de cada uno de los lotes recibidos en pago a los fines de promulgar la respectiva ordenanza ampliatoria.- **Art 7°)** Los gastos que implique la transferencia de dominio de los lotes que recibe el municipio estarán a cargo en partes iguales entre el propietario del loteo y la Municipalidad de Sunchales.- **Art. 8°)** Promulgada la presente ordenanza, se concretará el correspondiente convenio urbanístico para establecer las particularidades de cada acuerdo entre partes.- **Art. 9°)** Como condición para declarar a los inmuebles como área urbana, la Municipalidad de Sunchales, a través de la Secretaría correspondiente y, en el marco legal vigente, exigirá la infraestructura mínima al parcelamiento proyectado, quedando a exclusivo cargo del loteador la provisión, dotación, ejecución y erogación de lo dispuesto en el artículo 41° de la Ordenanza 1933/2009 y su modificatoria N° 2392/2014. Asimismo, los apoderados, de acuerdo al proyecto técnico elaborado con supervisión y aprobación del Municipio, deberán realizar la obra de cordón cuneta y ripio en calle Valerio Betta, siendo a su exclusivo cargo la construcción de la misma, como así también, deberán dejar las bocas de cloacas para los lotes frentistas a dicha calle, de las manzanas ya urbanizadas, siendo también a su exclusivo cargo el costo de las mismas.- **Art 10°)** Establécese que, toda obra complementaria necesaria para la ejecución de los trabajos mencionados en el artículo anterior, serán a exclusivo cargo del loteador.- **Art 11°)** Según factibilidad hídrica otorgada por la provincia de Santa fe, el loteador deberá respetar y ejecutar a su exclusivo cargo lo dispuesto en la misma, para un escurrimiento adecuado de los desagües pluviales internos del propio loteo.- **Art 12°)** Según factibilidad ambiental otorgada por Resolución N° 330 del 11 de diciembre de 2014, el loteador deberá dar a conocer y hacer cumplir al contratista a cargo de la construcción del loteo, el Plan

de Manejo Ambiental propuesto en el estudio de impacto ambiental.- **Art. 13°)** La presente norma legal no establece ningún tipo de aprobación provisoria al loteo, sino un enunciado de acciones que definen compromisos para la creación de tierra urbana. El sector enunciado en el **Art. 1°**, únicamente podrá ser incorporado al **Área Urbana** del Distrito Sunchales una vez finalizadas las obras establecidas en el **Art. 9°** de la presente. El loteador designará un Representante habilitado técnicamente, para hacerse responsable del control de los trabajos de infraestructura exigidos por la presente.- **Art. 14°)** Ratifícase que, según lo establecido por Ordenanza N° 1933/09 y su modificatoria 2392/2014, la aceptación de calles públicas y espacios verdes públicos será aprobada luego de que se hayan concluido las obras de infraestructura básica exigidas por el Artículo 41° de la citadas Ordenanzas. Asimismo, se establece como compensación de la superficie faltante de espacio verde público, la colocación de columnas de iluminación en la manzana C, según proyecto técnico que deberá ser avalado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.- **Art. 15°)** Establécese que no se autorizarán escrituras traslativas de dominio, conexiones de luz domiciliarias ni se aprobarán planos de construcción de obras privadas hasta que no se encuentre aprobado y urbanizado dicho loteo.- **Art. 16°)** Defínanse los siguientes indicadores urbanísticos para dicho sector, según el siguiente detalle: F.O.T: 80%. FOT: 1. Alturas: 9 (nueve) metros, excepto lotes frentistas a Manzana C (espacio verde) cuya altura permitida será de 12 metros. **Art. 17°)** Se dispone que los usos definidos para el sector, excepto lotes frentistas a Manzana C, serán los correspondientes al **Distrito Residencial** según Ordenanza N° 1294/99: **DOMINANTES:** residenciales UR1, UR2, UR3, UR4 y UR5. **COMPLEMENTARIOS:** espacios verdes UEV, equipamiento UE2, UE3a, UE3b, UE4, UE5, los industriales IUP1, el comerciales UC1, y los servicios US1.- **CONDICIONADOS:** los equipamientos UE1, los industriales UIP2 y los servicios US2.- **Art. 18°)** Dispónese que los usos definidos para los lotes frentistas a Manzana C, serán los correspondientes al **Distrito Comercial** según Ordenanza N° 1294/99: **DOMINANTES:** los comerciales UC1 y los servicios US1. **COMPLEMENTARIOS:** espacios verdes UEV, los residenciales UR1, UR2, UR3, UR4 y UR5, equipamientos UE3a, UE3b, UE1b, UE1c, UE2, UE4 y UE5, industriales IUP1, comerciales UC2a y los servicios US2d y US2g.- **CONDICIONADOS:** los equipamientos UE1a y UE1d, los industriales UIP2 y UIP3, los comerciales UC2b, UC2d y UC2e y los servicios US2a, US2c y US2e.- **Art. 19°)** Ratifícase lo dispuesto en las Ordenanzas 1606/05 y 1995/2010 sobre disposiciones de edificación para Distrito Residencial.- **Art. 20°)** Ratifícase todo lo dispuesto en las ordenanzas 1933/09 y sus modificatorias 1945/09 y 2392/2014

disposiciones para la realización de loteos. **Art. 21°)** 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 de fecha 06/10/2009. *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, de fecha 06/11/2009.- *Nota de factibilidad de la Cooperativa de Provisión de Agua Potable y Otros Servicios Públicos de Sunchales Ltda., de fecha 13/01/2010. *Planialtimetría. *Factibilidad Hídrica otorgada por la Secretaría de Aguas de la Provincia de Santa Fe. *Factibilidad ambiental otorgada por Resolución 330 de diciembre de 2014, de la Secretaría de Medio Ambiente de la provincia de Santa Fe. **Anexo III:** *Nota cloacas. *Plano cesión de lotes.- **Art. 22°)** Remítase copia del presente Proyecto al Concejo Municipal para su consideración.- Finalizada la lectura, pide la palabra el Concejal **Horacio Bertoglio** (FPCyS-PDP): "Bueno, lo primero, una pequeñísima corrección, ciento treinta y ocho mil metros cuadrados, equivalentes a trece coma ocho hectáreas, es un terreno que en total tiene veinticuatro hectáreas, así que acá es un poco más del cincuenta por ciento de la superficie, decir que este es el corolario de algo que comenzó, tal cual se expresa en el primer considerando, el once de julio del año dos mil doce, con el primer trámite formal que es la nota del propietario, en este caso el señor Solaro, solicitando el cambio de uso de suelo, de cambio de uso rural como tenía, a uso urbano. En el medio, aún procurando ser breve, recordarán ustedes, los Concejales que ingresaron en el último acto eleccionario, hace más de un año, no estaban aquí presentes, pero en el medio se generó lo que nosotros llamamos aquí un paraguas, para poder analizar legislación de fondo, que es la Ordenanza de Uso de Suelo, que data del año mil novecientos noventa y nueve. En un primer momento y con el asesoramiento de la Arquitecta Catenazzi, el área de Desarrollo Urbano hizo un trabajo muy importante, donde definió los ejes rectores de la urbanización a futuro de la ciudad, definió los nuevos ejes de urbanización futuro, privilegiando, en este caso, lo que en urbanismo se llama la costura, o sea, el completamiento de la zona norte de la ciudad, cercana a calle Oroño, a la Ruta provincial 280S y dejando en el área sur, dos opciones claras como urbanización futura que uno es lo que usualmente se dio a conocer como loteo Solaro y el otro como loteo Viotti. Esto fue un proceso muy largo de estudio, de evaluación al que el Concejo participó activamente y que dio lugar a una reforma, a una Ordenanza que aprobó una reforma a la Ordenanza 1294/99 con sus modificatorias, que es la Ordenanza de Uso de Suelo. También como recordatorio decir

que se crearon lo que se llama la zona de proyectos especiales, considerando lo que en aquel entonces eran Proyectos en marcha o ideas, hoy felizmente ellos concretados, por un lado lo que tiene que ver con el grupo Sancor Seguros que proponía una urbanización que fue ya aprobada su incorporación al área urbana y que en este momento está en proceso en la Municipalidad y en las distintas dependencias provinciales, como por ejemplo, el CET de A.T.I.L.R.A y algún Proyecto especial también que ha planteado A.T.I.L.R.A próximo a la Subestación transformadora de la EPE y también la ampliación, muy ambiciosa, que plantea SanCor CUL de su planta fabril. Todo esto ingresó en otro paquete, que es una deuda del área de Planeamiento y de la Municipalidad toda, que es el análisis de las macro zonas, proyectos especiales. Respecto a proyectos residenciales se avanzó en ese delineamiento general. Quiero decir también que este Proyecto, el del señor Solaro viene a ser la piedra basal, el primer proyecto que ya se hace, no solo considerando esas modificaciones, sino considerando una modificación importantísima que introdujimos en el Concejo Municipal que fue la reforma a la Ordenanza que llamamos genérica de loteos, en donde, yo diría que el aspecto más relevante es la ampliación, el artículo cuarenta y uno, específicamente, que establece cuales son las obras de infraestructura a cargo del loteador y decir que es el primer loteo al que se le exige dos obras fundamentales y que a mí me gusta decir que hasta que este Concejo aprobó por unanimidad ese Proyecto, generaba cada loteo que se hacía, un pasivo de infraestructura para la Municipalidad. Concretamente estoy hablando del servicio cloacal y del pavimento, que esta reforma de la ordenanza genérica de loteo, que obliga al loteador hacer la red interna de cloacas y pavimento de hormigón armado, vienen a poner fin a este pasivo de infraestructura, mirando para el futuro, mirando la Municipalidad, en los próximos gobiernos y diciendo que por lo tanto en el precio que se termina pagando por un lote un comprador, ya está incluido estos costos necesarios y que por, me permito decirlo, por la experiencia, de este caso, no alteró el precio de mercado. El precio de mercado de estos lotes, que era una duda y un planteo que se hacía, bueno ustedes van a incorporar cloaca y pavimento pero los lotes van a subir de precio, esto no ha sido así. Es posible que los costos que tiene en cuenta el urbanizador se incluya esto sin que esto salga de los precios de mercado que hoy son corrientes. Así que, compradores y Municipalidad a partir de ahora dejan, pueden tildar calles pavimentadas y con cloacas, y no tener que entrar luego a un proceso de apertura de Registro de oposición y de pago posterior de Contribución por mejoras, con el riesgo de que se haga o no y si para muestra basta un botón, véase lo que

está pasando con el llamado Plan de ciento cincuenta y dos cuadras de pavimento, ya que aún con las mejores intenciones y esfuerzos, muchas veces, aún barrios que tienen décadas de existencia con ripio, con problemas de anegamiento, etc., no pueden resolver por la vía habitual, que es la Contribución por mejoras esta situación. Y decir también, aparte que es la piedra basal y el primero que va a cumplir todas estas exigencias, de las cuales como Concejal me siento orgulloso de integrar este Concejo que ha dado este significativo paso adelante, digo que, el paso es significativo porque es un paso significativo de lo que es el poder público, y de lo que es el manejo de las variables del poder público en función de algo tan sencillo que ya lo dice la Constitución Nacional, que es el interés general, el bienestar común. Una palabra acuñada por todos los políticos que alguna vez hemos pasado por campaña, un término que es calidad de vida, una manera de otorgar calidad de vida es esta y este Concejo en una medida que, seguramente puede no ser popular y querida por los loteadores, porque evidentemente le implica mayores costos que salen de una rentabilidad, se ha achicado la rentabilidad, si no se ha aumentado el valor del lote, entonces se ha achicado la rentabilidad, son un acto de justicia. Y yo creo que es una decisión absolutamente responsable. Y la quiero contrastar con lo que sucedía en esta misma Municipalidad, diez, quince, veinte años atrás, donde las Ordenanzas iban blanqueando, iban corriendo detrás de lo que el loteador hacía. Ordenanzas que con un área prácticamente inexistente, de hecho en la formalidad inexistente, de Desarrollo y Planeamiento Urbano, tarea que cumplía el Secretario de Obras y Servicios Públicos de turno o el Secretario de Gobierno de turno y el Concejo de alguna manera validaba lo que, y el Ejecutivo, lo que hacía el loteador, entonces aparecían exigencias absolutamente magras, mínimas, insuficientes, a veces ripio, a veces mini veredas, nunca las dos cosas, hubo pasos intermedios, recordarán ustedes, ripio con cordón cuneta obligatorio, eso fue un paso intermedio, fue un avance, pero evidentemente creo que llegamos a un punto de madurez acá. Y otro concepto fundamental que ve la luz de un Proyecto que todavía es una deuda de este Concejo Municipal y que está en estudio tanto por el Concejo como por el Ejecutivo, que es el Proyecto de Plusvalía, otro rasgo distintivo y que ponemos de alguna manera inaugurando con este loteo, es el de donación de lotes a cambio de un concepto de plusvalía urbana para que alguien pueda hacer un emprendimiento privado donde el Municipio gana porque pone en oferta tierra, la ciudad crece, etc., etc., pero también gana el desarrollista, el loteador, es necesario que la ciudad haya hecho una serie de cosas, haya crecido, haya sido exitosa de alguna manera. La Municipalidad ha tenido

que ampliar su dotación de personal, ha tenido que ampliar su parque de herramientas de maquinarias para ir a regar, para recoger la basura, etc., a lugares que cada vez están más alejados del epicentro de la planta urbana, que es la Plaza Libertad. Así que, entendiendo este esfuerzo compartido, el concepto de plusvalía que la Ordenanza también fijó un piso y un techo, entre el tres y el diez por ciento de donación de la superficie que efectivamente resulta como lote una vez donado el diez por ciento de espacio verde, una vez donado el treinta por ciento mínimo para calles como ya fijan las Ordenanzas de loteo, el remanente, el loteador debe entregar lotes a la Municipalidad por un equivalente entre el tres y el diez por ciento. En este caso, primer caso testigo, fue fijado finalmente de común acuerdo en un ocho por ciento. Así que yo diría más que aceptable para los intereses Municipales. La Ordenanza tiene un número de artículos relativamente importantes, sigue un esquema clásico, pero incorpora de alguna manera estas novedades. Dije, la más importante, el ocho por ciento quedó fijado. Ese ocho por ciento, en este caso particular, sería equivalente a quince coma veintiocho lotes, o sea, quince lotes y una fracción. Como una de las obras necesarias que es la de cloaca, no solo tiene la capacidad de abastecer a este nuevo sector de la ciudad, que por supuesto tendrá dos años como es estilo para ejecutar las obras que son obligatorias, sino que también van a tener una capacidad de abastecer al barrio Villa Autódromo, y en un porcentaje aproximado, estimado por la Secretaría de Obras y de Servicios Públicos de un cuarenta y cinco por ciento. O sea, las obras de cloacas que se hacen son, cincuenta y cinco por ciento, servirían o alcanzarían para servir al loteo Solaro, pero hay un cuarenta y cinco por ciento de la inversión que tiene básicamente que ver con la cañería impulsión, subestación transformadora subterránea, de impulsión del líquido cloacal, etc. que serviría en un cuarenta y cinco por ciento, por la cantidad de lotes asistidos, a barrio Villa Autódromo. Así que eso se establece para no esperar a que haya un Registro de oposición y una eventualidad de acompañamiento de los vecinos de Villa Autódromo, de tal manera de que esté operativo el servicio, como era interés de la Municipalidad que el servicio este operativo desde el día uno, que estén terminadas las obras de infraestructura, el loteador se va a hacer cargo de todas estas obras y se compensa, por una cuestión económica, con un equivalente a tres coma veintiocho lotes de aquellos quince con veintiocho que daba el ocho por ciento. Por lo tanto aparte de la obligatoriedad de hacer la obra de cloaca completa, está cediendo el loteador en lotes que también determina la misma Ordenanza, doce lotes a la Municipalidad de Sunchales. Recordemos, que el lote promedio del mercado hoy

está en un valor aproximado de trescientos mil pesos con lo cual a groso modo estamos hablando de una cesión adicional hoy, en el orden de tres millones seiscientos mil pesos. Se establecen cuáles son esos lotes en el artículo cinco y también quiero destacar que por decisión del Ejecutivo Municipal ya se determina que el lote siete de la manzana siete, que es un lote de los más grandes del loteo, que da frente a un espacio público, una manzana rotonda circular, que tiene cien metros de diámetro, es un círculo que se inscribiría en una manzana, en ese lugar privilegiado de la intersección de la Avenida Fangio, Avenida central del barrio Villa Autódromo, porque este barrio Solaro, o esta ampliación llamada Solaro en realidad corresponde al barrio Villa Autódromo, es la ampliación natural, en ese espacio central se determina que se va a destinar para la construcción de la sede vecinal de barrio Villa Autódromo, que no tiene una sede propia, funciona la Sede en el Sindicato de Camioneros. Decir que también creo que con muy buen criterio se ha acordado entre loteador y Municipalidad que esos doce lotes no son lotes secundarios, menores en cuanto al tamaño de la cantidad de metros cuadrados, que son lotes que van desde los trescientos treinta metros cuadrados hasta los quinientos y pico, ni tampoco en su ubicación. No dan sobre calle Valerio Betta que es de ripio, se ha hecho un mix, donde hay lotes que dan sobre ripio, otros sobre pavimento, algunos sobre la Avenida República Argentina, pavimentada de doble mano e incluso este, el más importante sobre el lugar central, el lote más caro del que va a disponer el loteo y que tiene incluso una posibilidad de construir hasta doce metros, porque tiene factores urbanísticos más importantes y que por otro lado tiene la posibilidad de tener un régimen especial como sector predominantemente comercial, donde por supuesto el sector o el uso de equipamiento, tal cual es una sede vecinal, está previsto. Creo en este sentido entonces que ha sido muy equilibrado todo el tratamiento. En lo particular debo decir que el Estudio del que soy parte, el Estudio de Arquitectura del que soy parte, es el que representa al señor Solaro y esto quiere decir dos cosas, que por supuesto como no podía ser de otra manera he cuidado absolutamente que mi participación de alguna manera técnica y en este caso como Concejal, que adelante se vale emitir, se va, perdón, a limitar a la fundamentación que estoy haciendo, no así a la votación, ya les voy a plantear en la moción ser eximido de la votación por una cuestión ética, pero decía he cuidado doblemente, tener la responsabilidad que todos los Concejales siempre demostramos cuando tocamos temas de interés general, y en este sentido, creo que ustedes pueden dar fe, he sido absolutamente, o he tratado de ser absolutamente ecuánime y prescindir de cualquier interés, es más, en realidad puedo

asegurar que como caso testigo, el nivel de exigencia de la Municipalidad y de garantía de cumplimiento de todas las novedades que hemos incorporado a favor de la Municipalidad en las Ordenanzas que ya he citado, acá ha sido cumplido al menos más que razonablemente, sino en demasía, me animaría a decir. A tal punto que voy a mencionar algo que sucedió cuando tuvimos reunión la semana pasada, parte de este Concejo con la Arquitecta Paira y con las dos Arquitectas que están asesorando en este momento al Municipio, específicamente, en un loteo de una importancia capital, como es el loteo que pretende realizar Sancor Seguros sobre la Ruta 34, podrá coincidir conmigo el Presidente del Cuerpo que estuvo en esa reunión. No recuerdo, el Concejal Toselli también estuvo, son testigos, que se mencionó este Proyecto de Ordenanza como una Ordenanza donde, a partir de que se le pida a un loteador privado, en este caso Solaro, daba pié y como no entonces ser materia exigible en equivalencia a un loteo tan importante como el que pretende hacer le Grupo Sancor Seguros. Así que con esto me parece que da garantía del trabajo serio y ecuánime que se realizó. El resto está fijado por la Ordenanza, es bastante de forma. Digamos, el artículo dieciséis fija los patrones urbanísticos habituales, factor de ocupación total ochenta por ciento, perdón, ahí hay que corregir, es FOS ochenta por ciento, dice FOT ochenta por ciento, es FOS, o sea, Factor de Ocupación de Suelo, ochenta por ciento, FOT, Factor de Ocupación de Suelo uno, nueve metros como es en cualquier calle de la ciudad y solamente doce metros de altura se permite frente a la manzana, la rotonda, el espacio verde, este tan importante que tiene el barrio. Los costos han sido muy importantes y superan el treinta por ciento exigido en materia vial porque aquí con muy buen criterio se plantea la prosecución de la traza de Avenida República Argentina, que nace en barrio Lomas del Sur, que atravesará en el futuro el loteo Viotti y que a través de este loteo va a llegar hasta la circunvalación sur. Presidente y Concejales, dicho esto creo que solamente resta elevar la moción. En este sentido, ya adelanté, que basándome en el artículo cincuenta de nuestro Reglamento Interno que quiero leer, voy a solicitar ampararme en el mismo. Dice: "Ningún Concejal podrá dejar de votar sin permiso del Concejo Municipal, así que formalmente Presidente solicito permiso para abstenerme en la votación. Dice, para ello deberá contar con la aprobación de dos terceras partes de los Concejales, los Concejales que fueran autorizados a abstenerse serán considerados a los fines del quorum. Tampoco se podrá protestar contra una resolución adoptada por el Cuerpo, pero los Concejales tendrán derecho a pedir, cosa que dejo asentada que sea consignada en el Acta, tendrán derecho a pedir, decía, la consignación de su voto en las actas correspondientes, en

el caso por, la abstención, por motivos éticos, por no ser considerado juez y parte, en este caso. Dicho esto, eso es parte de la moción, que se merece tratamiento, por otro lado, pasar a cuarto intermedio y ya adelante, en ese caso, la moción aún sin votar que pueda ser aprobado. Gracias señor Presidente y señores Concejales". Toma la palabra el Presidente del Concejo Municipal Sr. **Pablo Pinotti** (FPCyS-PS): "Bien, si algún Concejal va a hacer uso de la palabra. Moción el pase a cuarto intermedio". Pide la palabra el Concejal **Oscar Girard** (PJ): "Sí, de alguna manera yo creo que lo que uno siempre trata de refrendar y algunos que plantean cuestiones de fondo y técnicas, como el caso suyo Concejal, que es perfectamente entendible y creo que tiene un plus, que siempre hablamos cuando hablamos de política de estado. La política de estado algunos creen que es esto, es llegar a un gobierno y que durante cuatro años, de pronto esté haciendo aquello que la inventiva me da la posibilidad de hacer. Me parece que esto es trabajar en serio. Y me siento orgulloso de formar parte de este Concejo porque en definitiva tiene que ver con aquellas cosas que, siempre también uso la frase del General, la única verdad es la realidad, y la realidad de Sunchales es una ciudad que hace añares que no hace una cuadra de pavimento, que cada vez que debemos hacer un pavimento, hemos tenido inconvenientes porque no tenemos la herramienta de pronto para urbanizar la ciudad y en función a la calidad de vida que el ciudadano de Sunchales necesita y se merece. En consecuencia me parece que de alguna manera esto tiene que ver con un paso muy, muy adelante, que son políticas de estado. Y ojalá algún día entendamos que en toda materia la política de estado tiene que ser consensuada entre la parte pública, entre la parte privada. El acompañamiento de la parte pública en esto es esencial, es primordial, el que no lo entiende de esa manera, no está buscando en crecer, en progresar. Así que beneplácito para este tipo de cuestiones que uno tiene que analizar, más allá de que es todo muy técnico, pero que en definitiva hay un aspecto fundamental que tiene que ver con sentido común". Pide la palabra el Concejal **Horacio Bertoglio** (FPCyS-PDP): "Presidente, perdón. Algo que olvide comentar que creo que pude ser de interés también, sobre todo de los periodistas que están aquí. Este loteo va a permitir incorporar a la oferta pública ciento noventa y un lotes, hace mucho que en la ciudad no se aprobaba, aparte de las condiciones que ya explique y que resaltó recién el Concejal Girard, es un loteo de importancia, casi catorce hectáreas, ciento noventa y un lotes con amplísimos espacios verdes. Uno de los cuales también está pensado estratégicamente y estaba fijado en la Ordenanza de Uso de Suelo, que está frente a la parte posterior de la planta de Richiger, así que cuestiones ambientales han sido tenidas

en cuenta y ya que hablo de cuestiones ambientales, decir que también este análisis estuvo sometido a un control muy estricto de parte de las autoridades de la provincia. Primero de parte de Hidráulica y luego de parte de Medioambiente y también el beneplácito para que esto sea así, porque en la provincia y en la nación toda, ha habido y sigue habiendo grandes problemas por falta de planificación y por falta de control de distintos estamentos estatales. Así que, la posibilidad de, seriamente, establecer en este tipo de emprendimientos que tienen un impacto, tienen un impacto, que ese impacto no sea desfavorable a la cuestión hídrica y a la cuestión ambiental me parece capital y también entonces de reconocimiento para la provincia, que aún tomándose tiempos muy largos porque muchas veces hay una desproporción entre la capacidad operativa y los requerimientos que le son planteados, también nos han marcado el sendero en este sentido. Gracias". Toma la palabra el Presidente del Concejo Municipal Sr. **Pablo Pinotti** (FPCyS-PS): "Está bien. Como comentario es, sí coincidir en la normativa que se ha aprobado anteriormente y este es un caso testigo, el primer caso en realidad, en donde se aplica una Ordenanza que incluye infraestructura, pero sobre todo una herramienta de negociación que tiene que ver con la plusvalía urbana y es una forma de recuperar el rol del estado que conceptualmente es una palabra que coincidimos creo, los boques políticos, en el fortalecimiento del estado y no a contrapelo de eso. Ese era el comentario. Y lo que voy a hacer es poner a consideración el pase a un cuarto intermedio". Aprobado. El Concejo Municipal pasa a un breve cuarto intermedio. Reanudada la sesión toma la palabra el Presidente del Cuerpo Deliberativo Sr. **Pablo Pinotti** (FPCyS-PS): "Retomamos la sesión. Primera moción realizada por el Concejal Horacio Bertoglio, voy a poner a consideración el permiso para abstenerse de votar en el punto 1-b) Proyecto de Ordenanza". Aprobado. Retoma el uso de la palabra el Presidente del Cuerpo Deliberativo Sr. **Pablo Pinotti** (FPCyS-PS): "La última moción tiene que ver con la aprobación del Proyecto 1-b) de factibilidad técnica del loteo Solaro". Aprobado. Continúa en el uso de la palabra el Presidente del Cuerpo Deliberativo Sr. **Pablo Pinotti** (FPCyS-PS): "Bien así que una obtención del Concejal Horacio Bertoglio, tres votos positivos de Girard, Migliori, Toselli. Bueno, antes de concluir, quiero aclarar la ausencia de la Concejala Ghione porque no se encuentra en la ciudad de Sunchales, que lo adelantó y siendo la hora doce en punto damos por finalizada la sesión extraordinaria de la fecha. Agradeciendo a la prensa presente."