Sunchales 17 de mayo de 2016

CONCEJO MUNICIPAL
ENTRADA
FECHA 18 MAY 2016
HORA 10:20

**Concejo Municipalidad de Sunchales.**

Estimados Concejales:

Me dirijo a ustedes atendiendo la aplicación de la reglamentación 1369/2001 en el loteo ubicado en calle San Juan 1994. Y a la accesibilidad a los mismos por medio del pasaje en condominio (lote 6).

Como mencione en nota enviada a Edificaciones Privadas, dicha reglamentación resulta inaplicable para el destino de estos terrenos. Se adjunta croquis de la reglamentación y croquis de ejemplo de estos lotes.

Se trata solamente de una cuestión de escala de superficies, donde según el reglamento se puede utilizar productivamente el 31% de la superficie, ninguna empresa o emprendimiento sería sustentable teniendo 255m2 como superficie de trabajo de la adquisición de 807m2. También permite construir 85m2 de oficinas que es irreal, primero porque el galpón quedaría sin acceso y segundo porque nadie o muy pocos necesitaría esta cantidad de oficinas para 255m2 productivos.

Si me parece razonable en terrenos de 2000m2 o más donde se dispone espacio de diseño y proyecto, donde los retiros laterales generan un ordenamiento lógico y sustentable. Con una reglamentación idéntica en lo que hace a retiros de línea de edificación y medianeras en la Ciudad de Rafaela, como referencia, en su reglamento cita como el terreno más desfavorable cercano 1200m2.

Se debería tener como FOT un 70% de la superficie del terreno o no planificar lotes con superficies pequeñas donde no se permita implementar una premisa de estas características.

Mi fervor por hacer conocer esta cuestión se basa en el sentido común y resaltar el destino de uso de los terrenos. La optimización de estas cuestiones entre la municipalidad y los privados conducen directamente a la generación de empleo y a que estos emprendimientos prosperen. En terrenos productivos la generación de superficie cubierta se traduce en puestos de trabajo y esto hace directamente al bien común de la sociedad.

En dicho loteo ningún propietario cumple con esta reglamentación y esto también es un alarma e indicador, si se quiere progresar, si se quiere construir y generar empleo.

Desde mi humilde opinión como Arquitecto y titular de una de las empresas emplazadas en estos terrenos considero se debe analizar si la escala de estos terrenos son adecuadas o sustentables para la reglamentación vigente, si no es necesario modificaciones, como por ejemplo, poner topes mínimos en superficies para la aplicación de la reglamentación. La realidad es que tienen una proporción cercana a un terreno urbano para vivienda que para destino productivo, es decir, instalarse en un terreno urbano es más conveniente y hay muchos ejemplos de esto, tanto de empresas grande como pequeñas.

El otro punto es la accesibilidad por un pasaje en condominio. No logro entender como se permite un loteo, encuadrado en el Distrito Industrial de Expansión (DIEx), con estas características. Los terrenos para producción no tienen servicios públicos, infraestructura básica indispensable para cualquier emprendimiento o mejor dicho para cualquier ciudadano. No hace falta decir demasiado al respecto solo acotar que el vendedor de los terrenos lo que proponía, y es conocimiento de todos los propietarios, es que se agregaría una superficie igual de 7.00m de ancho al Este para conformar una calle y veredas. Pasaron 11 años y la situación empeora agregando el desague pluvial de calle San Juan hasta el canal.

También entiendo que es un tema de urgencia importancia para su tratamiento, como dije anteriormente todos sabemos que el condominio es para generar una calle pública agregando una superficie igual y materializar calle y veredas.

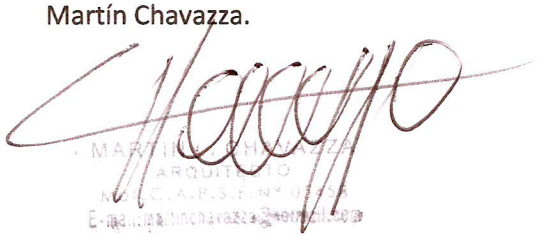
Por último, y desde ya agradeciendo su tiempo, en el transcurso del mes corriente tengo la aprobación para solicitar en el Ministerio de Producción de la Nación, mediante FONAPyME, la presentación de un proyecto de inversión que por otro medio resultaría imposible llevarlo adelante, al que le asigné el nombre "ampliación y producción" . Ampliación de las instalaciones y aumento de la producción atendiendo la creciente demanda de trabajos. Se trata de la construcción de un galpón en el terreno 8 del loteo y también con el compromiso de duplicar el personal permanente. Donde esperaba tener una mano encontré la única traba, la reglamentación vigente. Es claro que pagando una multa accedo a una Habilitación Municipal con una construcción fuera de reglamento y si no me equivoco también con un aumento crónico de costos en lo que hace a Tasas, sumándole las últimas novedades a nivel nación en tarifas y la conyuntura generada por las fuertes lluvias.

Lo que no puedo tener es la aprobación de un proyecto desde Edificaciones Privadas para presentarlo a estas entidades financieras, resultando el final de crecimiento para cualquier emprendimiento. Porque construir aplicando esta reglamentanción, en estos terrenos, no es rentable.

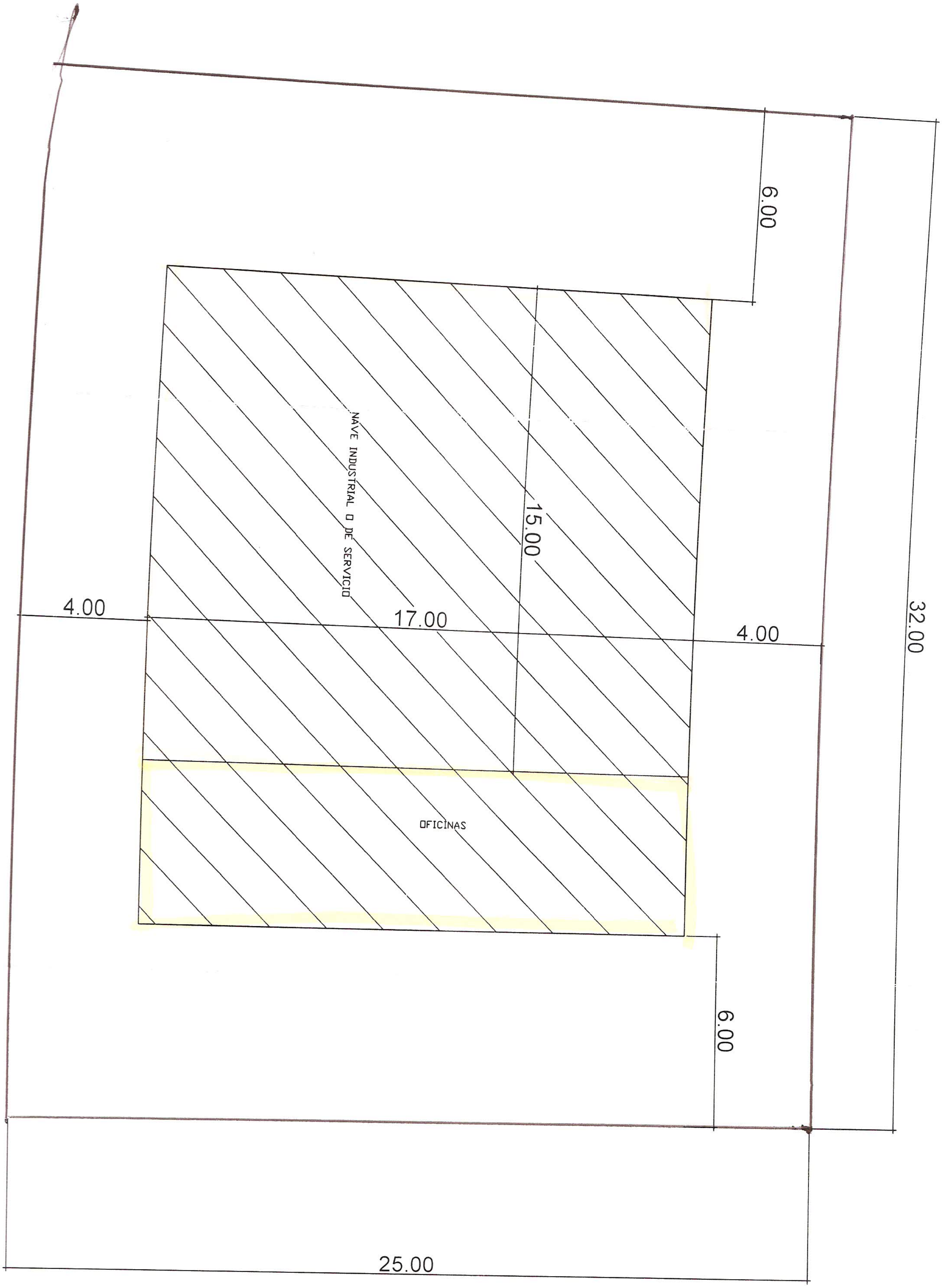
Reitero mi agradecimiento.

Saludos Cordiales.

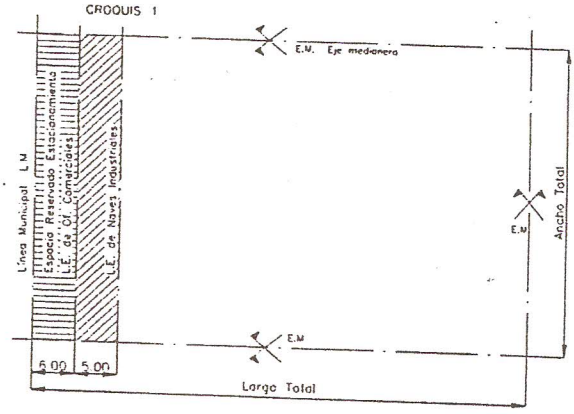
Martín Chavazza.



Comparar proporciones.



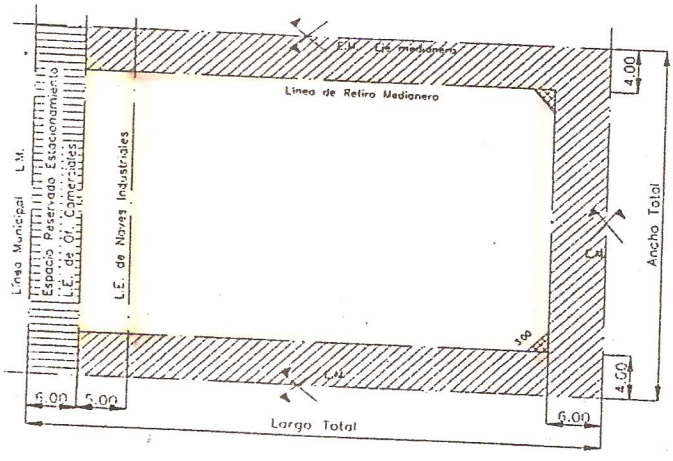
CROQUIS 1




## 4.2 - Retiros de la línea medianera

**4-2-a-**Toda construcción deberá estar retirada una distancia mínima de 4 (cuatro) metros de las medianeras laterales de la propiedad, estando prohibido emplazar en dicho espacio cualquier tipo de objeto fijo o móvil. Este retiro tendrá como finalidad el permitir circundar las construcciones en caso de siniestros, debiendo conformarse contra la medianera de fondo un patio o playa de un ancho no menor de 6,00 (seis) metros para permitir el giro de vehículos, debiendo preverse en este caso la construcción de ochavas de 3 mts. según croquis N° 2.

CROQUIS 2




**4-2-b-** En el caso de lotes que por sus dimensiones permitan construir naves en "tandem" (una a continuación de la otra) y que el proyecto contemple una calle vehicular de circunvalación a las construcciones, deberá respetarse la distancia mínima de 4 (cuatro) metros