Reconquista, diciembre de 2024

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
Folio
01

A la Sra. Presidente

Concejo Municipal de Reconquista

Abog. FEDRA BUSEGHIN

SU DESPACHO

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
RECONQUISTA
ENTRO: 23/12/24 Hora:
Expte.: 0935/24 Firma:
SALIO: / /
GIRADO A:

De mi mayor consideración:

Me dirijo a ustedes, en mi carácter de inquilina del inmueble identificado como Lote del PM Nº 109.057/1986, P.I. 03-20-000511778/0002, ubicado sobre Ruta Nacional Nº 11, Km 779,40, para presentar formalmente una solicitud en relación al uso del mencionado bien. Este inmueble, que actualmente funciona como motel bajo el nombre comercial de "White and Green", ha sido propuesto para un cambio de uso con el fin de establecer un Hogar de Ancianos o Establecimiento Geriátrico en el lugar.

Dicha solicitud de factibilidad de uso fue presentada oportunamente ante el Departamento de Planeamiento de la Secretaría de Obras Públicas. Sin embargo, según el dictamen recibido, la misma fue denegada en razón de encontrarse el inmueble emplazado en una zona clasificada como Suelo Agrícola No Urbanizable (SAM), además de existir un Feedlot a menos de mil metros de distancia. Entendiendo la importancia de cumplir con la normativa vigente, considero necesario exponer a este Honorable Concejo las siguientes consideraciones:

1. Clasificación de Uso del Suelo (SAM):

El inmueble se encuentra en un sector clasificado como Suelo Agrícola Mixto, cuyo uso dominante es la producción agrícola y el uso complementario contempla la vivienda unifamiliar vinculada a actividades rurales. La normativa establece restricciones para determinados usos, como viviendas colectivas, actividades industriales no

asociadas a la explotación agropecuaria, establecimientos hoteleros, centros comerciales y de diversión, entre otros.

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
Folio
02

Es importante destacar que la normativa vigente no hace referencia específica a la posibilidad de establecer residencias para mayores o geriátricos en esta categoría de suelo, lo que podría interpretarse como una laguna normativa que merece ser analizada por este cuerpo deliberativo.

2. Contexto Territorial y Proximidad a Otros Usos Compatibles:

En la margen opuesta de la Ruta Nacional Nº 11, se encuentra el Loteo Bascolo (La Lola), clasificado como "Loteo Disperso 1", donde el uso residencial temporario (Clase 4) es permitido. En esta área se admiten viviendas comunitarias y establecimientos geriátricos, lo que demuestra que la actividad propuesta no resulta incompatible con el entorno cercano al inmueble en cuestión.

3. Resolución 023/2019 de la Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia de Santa Fe:

Esta normativa establece que cualquier Feedlot, independientemente del número de animales, debe situarse a más de 1.000 metros de establecimientos de salud, educación o sitios de concentración de personas. Si bien se menciona en el informe del Dpto. de Planeamiento que hay un Feedlot existente cercano al inmueble precede esta resolución y no cumple con la distancia requerida, la normativa impide su ampliación, lo que mitiga potenciales conflictos en el futuro. Pero aún esto siendo así, no podemos identificar a cual Feedlot refiere dicho informe, por lo que solicitamos a Usted se requiera informe a la oficina de habilitaciones municipales para constatar que esto es así.

4. Antecedentes del Inmueble:

El plano del motel "White and Green" se encuentra registrado desde el año 1989, lo que acredita su trayectoria y adecuación a las normativas vigentes al momento de su establecimiento. Su estructura actual es propicia para el uso propuesto, lo que contribuiría a brindar un servicio esencial y de interés comunitario en la región.

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
Folio
03

Por lo expuesto, solicito respetuosamente al Concejo Municipal que se analice la viabilidad de exceptuar el inmueble de las limitaciones establecidas en la normativa vigente, permitiendo la implementación del Hogar de Ancianos o Establecimiento Geriátrico propuesto. Confío en que este Cuerpo valorará las particularidades de este caso y las necesidades sociales que dicha iniciativa pretende satisfacer.

Sin otro particular, quedo a disposición para cualquier consulta o información adicional que sea necesaria, y aprovecho la oportunidad para saludarlos atentamente.

Firma: Orellano Danisa

DNI: [Número de documento] 39815548

Teléfono: [Contacto telefónico] [redacted]

Solicito audiencia para ampliar información sobre expediente.