



Honorable Concejo Municipal de San Jorge

Av. Alberdi 1155 - (2451) San Jorge - Santa Fe

Telefax 03406-444122

2013 "Año del 60° Aniversario de la 1° y Única Fabrica de Bolitas de Vidrio de la Argentina"

ORDENANZA N° 1994



VISTO:

La Resolución IM/ 22.501 enviada por el Departamento Ejecutivo Municipal sobre los expedientes N° 6150- Letra - B - Año 2011 (Solicitud de uso conforme de suelo y prefactibilidad suministro energía eléctrica), Exp. N° 1903 - Letra T - Año 2012 (Anteproyecto de Urbanización), Exp. N° 1909 - Letra T - Año 2012 (Diagnóstico Ambiental), Exp. N° 1914 - Letra T - Año 2012 (Estudio de Napas y Acuífero y Estudio Atmosférico), Exp. N° 1920 - Letra T - Año 2012 (Estudio de Suelos), Exp. N° 1929 - Letra T - Año 2012 (Estudio de Impacto Hídrico), Exp. N° 1932 - Letra T - Año 2012 (Estudio de Impacto Ambiental), Exp. N° 1942 - Letra T - Año 2012 (Aprobación Estudio de Impacto Hídrico), Exp. N° 1944 - Letra T - Año 2012 (Factibilidad Suministro Gas Natural), Exp. N° 1983 - Letra T - Año 2012 (Solicitud de Aprobación Anteproyecto Definitivo de Urbanización y presentación de Actas Acuerdo con Gremios de la Ciudad), Exp. N° 2000 - Letra T - Año 2013 (Proyecto de Forestación del Emprendimiento), Exp. N° 2007 - Letra T - Año 2013 (Categorización Ambiental MASPMA), Exp. N° 2031 - Letra T - Año 2013 (Proyecto de Red Cloacal y Red de Agua Corriente), Exp. N° 2045 - Letra T - Año 2013 (Aprobación Proyecto Ejecutivo Red Agua Corriente), Exp. N° 2046 - Letra T - Año 2013 (Proyecto de Tendido Eléctrico y Alumbrado Público); y

CONSIDERANDO:

Que mediante Expediente N° 6150 - Letra "B" - Año 2011, ha ingresado en esta Municipalidad un Proyecto de Urbanización conocido como "Altos de San Jorge" a desarrollarse sobre los terrenos designados como Fracción B y Fracción C del Plano de Mensura N° 93.314/79 de propiedad de la sociedad desarrolladora denominada "Tierra Alta S.A.", y en consecuencia se otorgó al Desarrollador en fecha 06 de Diciembre de 2011 la "Autorización de Uso Conforme" en relación a las fracciones descriptas.

Que este Proyecto Urbanístico sometido a consideración para su aprobación, sienta las bases para la renovación urbana, ambiental y social de un área del Municipio de San Jorge y va a poner en marcha las líneas de acción tendientes a lograr la deseada ocupación del Territorio, estableciendo criterios de localización para distintas actividades, como áreas residenciales, centros recreativos y/o deportivos, centros empresariales y comerciales y todas aquellas actividades que puedan resultar compatibles con el desarrollo urbanístico y las actividades afines a este.

Que su aprobación permitirá satisfacer la necesidad de vivienda para un amplio sector

de ciudadanos de San Jorge, mediante la utilización en este desarrollo de los Diversos Planes de Vivienda Municipales, Provinciales y Nacionales.

Que asimismo permitirá impulsar el desarrollo urbanístico de San Jorge. Como así también generará empleo en forma directa y en forma indirecta en nuestra Ciudad y en nuestra Región.

Que a los fines considerados mediante Ordenanza N° 1930 de fecha 09/08/2010, se incorporo a la Planta Urbana de la ciudad de San Jorge como Sección Catastral N° 11º, una fracción que forma parte de los terrenos individualizados;

Que con posterioridad a ello, la Ordenanza 1952/12 incorpora al Radio Urbano de la ciudad de San Jorge la totalidad de los terrenos identificados al comienzo y declara al sector como **ÁREA URBANA Y DE DESARROLLO RESIDENCIAL y COMERCIAL**;

Que en base a las consideraciones urbanas y ambientales del área y dadas sus características, se hace necesario poner en salvaguarda la misma, de actividades no compatibles con la residencia, el comercio, la salud, la educación, el deporte y la recreación al aire libre y en un ambiente sano a los efectos de realizar un importante desarrollo urbano sustentable.

Que mediante Expediente N° 1903 - Letra "T" - Año 2012 se presento un Anteproyecto de Urbanización de las parcelas referidas, verificándose el estado de dominio de los inmuebles;

Que por Expediente N° 1909 - Letra "T" - Año 2012, el desarrollador presenta Diagnóstico Ambiental rubricado por el Ingeniero Rubén D. Formichelli ICPIC N° 17-0411-6;

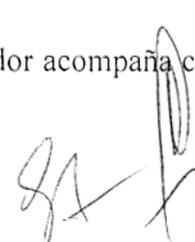
Que por Expediente N° 1914 - Letra "T" - Año 2012 se presentan Estudio de Napas y Acuífero suscriptos por el Ingeniero en Recursos Hídricos José Luis Bocco, Mat. I.7/355 y por el Bioquímico Alejandro Sabbatini, Mat. N° 62 F° 83 L.1; y Estudio Atmosférico evaluando la Concentración de Sulfuro de Hidrógeno, realizado por la Fundación para la Promoción y Desarrollo Tecnológico del Litoral;

Que mediante Expediente N° 1920 - Letra "T" - Año 2012, presentan Estudio de capacidad portante de suelos realizado por el Ingeniero Civil Héctor A. Velázquez, Mat. 1-0835-9;

Que por Expediente N° 1929 - Letra "T" - Año 2012 se presenta Estudio de Impacto Hídrico, suscripto por el Ingeniero en Recursos Hídricos Ricardo A. Fratti, Mat. C.P.I.C. I.7/449;

Que por Expediente N° 1932 - Letra "T" - Año 2012 de fecha 10 de julio de 2012, se presenta copia del Estudio de Impacto Ambiental presentado por el Ing. Rubén Formichelli, C.P.I.C. 17-0411-6 ante el Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la provincia, encomendado por Tierra Alta S.A.;

Que por Expediente N° 1942 - Letra "T" - Año 2012, el desarrollador acompaña copia

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Formichelli', is located at the bottom right of the page.

de la nota remitida por el M.A.S.P.M.A., comunicando que se encuentra aprobada la tramitación del Estudio de Impacto Hídrico.

Que con fecha 31 de julio de 2012 el Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente de la Provincia, informa al Sr. Intendente Municipal, mediante Nota N° 385 que han concluido sin observaciones las tramitaciones ante la Secretaria de Aguas –Dirección Provincial de Protección urbana contra Inundaciones (DPPUCI) relativas al Proyecto de Impacto Hídrico Loteo Altos de San Jorge;

Que por Expediente N° 1944 - Letra "T" - Año 2012 de fecha 13/08/2012 presenta copia del Proyecto P/CG/12/059 para la provisión de Gas Natural a la Primera Etapa del proyecto urbanístico, y actualización vigente hasta el día 15/01/2014;

Que por Expediente N° 1983 - Letra "T" - Año 2012 presenta solicitud de Aprobación del Anteproyecto Definitivo de Urbanización, rectificado con las modificaciones sugeridas y copias de Actas Acuerdo suscriptas con los Gremios de la Ciudad (UOMA, SATIF y ISSPICA) en los que manifiestan su interés en el desarrollo del Proyecto;

Que mediante nota N° 020/2013 de fecha 11 de marzo de 2013 la Secretaría de Regiones, Municipios y Comunas, remite al Sr. Intendente Municipal copia del informe N° 005/2013 emitido por la Dirección General de Planeamiento Urbano y el Dictamen N° 22/2013 de la Dirección General de Asesoramiento Jurídico, ambas dependientes de dicha Secretaria;

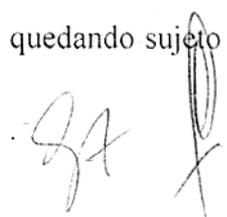
Que por Expediente N° 2000 - Letra "T" - Año 2013 se presenta el Proyecto de Forestación del emprendimiento, actualizado en función de las recomendaciones efectuadas por la Secretaría de Medio Ambiente de este Municipio;

Que por Expediente N° 2007 – Letra "T" - Año 2013 se presenta la Categorización Ambiental efectuada MASPyMA.;

Que por Expediente N° 2031 - Letra "T" - Año 2013 se acompañan los Proyectos ejecutivos de Red Cloacal y Red de Agua Corriente y por Exp. N° 2045 – Letra T – Año 2013 se acompaña la Aprobación del Proyecto Ejecutivo Red Agua Corriente por parte del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente;

Que mediante Expediente N° 16101-0136467-0 del S.I.E. de la Provincia, el Departamento Ejecutivo Municipal solicitó colaboración técnica a la Dirección Provincial de Vialidad a los efectos de avanzar con la determinación del trazado de la futura calle colectora al Este de la Ruta N° 13 desde Bv. De las Américas hasta el Área Industrial y rectificación del trazado de Ruta Prov. N° 49s, lo cual es respondido mediante nota de fecha 09 de agosto de 2013 estableciendo las pautas que se seguirán para su ejecución, de conformidad al proyecto remitido por la Municipalidad de San Jorge;

Que por Expediente N° 2046 – Letra "T" - Año 2013 se presenta el Proyecto de Distribución de Tendido Eléctrico de Media y Baja Tensión y Proyecto de Alumbrado Público, los cuales fueron consensuados con el Área Técnica de la EPE, quedando sujeto a la

Handwritten signature and initials, possibly 'GA' and a stylized 'X' or 'L'.

aprobación del Proyecto de Urbanización por parte del Municipio y del Estudio de Impacto Ambiental por parte del MASPyMA.;

Que han tomado debida intervención todas las Áreas Técnicas Municipales con incumbencia en los temas vinculados, quienes han visado la documentación técnica presentada por el desarrollador en su propuesta urbanística cumplimentando lo indicado en el Capítulo VI de la Ordenanza 1810.

Que este Proyecto Urbanístico está orientado a la integración social de los diferentes sectores de la sociedad posibilitando a las clases trabajadoras el acceso a la tierra y vivienda propia lo que en la actualidad, motivado por la realidad económica de estas últimas décadas, les resulta casi imposible.

Que el desarrollador ha hecho un esfuerzo para poder dar forma a lo citado en el párrafo precedente, relativo al proyecto de inclusión social realizando aportes extraordinarios en tierras destinadas a calles publicas restando superficie comercializable al parcelamiento, aumentando el costo total de la infraestructura asumiendo este dichos costos.

Que también se muestra consustanciado con esa problemática, prueba de ello son los acuerdos suscriptos con los gremios de la ciudad: ISSPICA, SATIF y UOMA, a que se hiciera referencia.

Que se proyecta afectar una fracción de 40 metros de ancho por el total de la extensión del inmueble en sentido norte sur, para ser destinada a Boulevard según consta en el plano de diseño adjunto en el ANEXO 6 "PLANOS", pasando a formar parte de un gran espacio verde y así integrar el desarrollo urbanístico a la histórica institución deportiva, formativa y social de nuestra Ciudad, como es el Club Deportivo La Emilia, para así crecer en conjunto.

Que se ha firmado un acuerdo de Cooperación Mutua con dicha Institución, destinada a favorecer a ésta y a los residentes, a partir de la conexión física vial entre la zona residencial y la deportiva institucional.

Que en la elaboración del diseño y la propuesta urbanística se considero la ampliación de calles, reduciendo para los frentistas de las zonas residencial 2 y comercial 1 el retiro de la línea de edificación reglamentado en la Ordenanza 1810 posibilitando un mayor aprovechamiento del terreno.

Que se adjunta en ANEXO 6 "PLANOS", el plano detallando las diferentes etapas en que se prevé la realización total del emprendimiento urbanístico.

Por todo ello el Honorable Concejo Municipal de San Jorge, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756 y su Propio Reglamento Interno emite la siguiente:

ORDENANZA

Art. 1º): Apruébese el Proyecto de Urbanización y Loteo denominado "Altos de San Jorge", correspondiente a los Inmuebles identificados como Fracción B y C del Plano de Mensura



93.314/79, identificados con Partida Inmobiliaria N° 12-08-00-166.886/0003 y 12-08-00-166.886/0004, incorporadas al Radio Urbano mediante Ordenanza N° 1952/12, según Plano de Mensura, Unificación, Urbanización y Loteo elaborado por el Ingeniero Agrimensor Ulises P. Banchio, I.CO.PA 1-0154, que se adjunta en **ANEXO 6: “PLANOS”**.

Art. 2º): Apruébese el Desarrollo por Etapas del Proyecto de Urbanización Altos de San Jorge en su totalidad que se adjunta en **ANEXO 6: “PLANOS”** identificado como Plano General de Etapas.

Art. 3º): Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a autorizar el inicio de cada una de las Etapas mencionadas en el Art. 2º, una vez que el desarrollador haya cumplido con los compromisos emanados de la Ordenanza 1810/10 y asumidos mediante la suscripción de los convenios detallados en el Art. 4º, respecto a la Etapa inmediatamente anterior.

Art. 4º): Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar las acciones tendientes a la viabilización del Proyecto Urbanístico, mediante la suscripción de acuerdos de desarrollo de infraestructura en el marco de la Ordenanza N° 1810/10 Capítulo VI Art. 14.2, en el total del Inmueble, quedando aprobados por la Presente Ordenanza los Convenios Urbanísticos suscriptos entre el Departamento Ejecutivo Municipal y el Desarrollador, que forman parte del ANEXO 1.

Art. 5º): Exceptúese al Emprendimiento “Altos de San Jorge” Sección Catastral Municipal N° 11, en función de las particularidades del Proyecto de Urbanización del cumplimiento del Capítulo III, Art.6.2 forma, 6.3 dimensiones, 6.3.1 retiros, Capítulo V Art. 12.3, de la Ordenanza 1810/10, quedando regido el presente por la forma, dimensiones, retiros y ancho de calles detallados en el ANEXO 2 - **NORMATIVA URBANISTICA GENERAL - ÁREA URBANA V**, Apéndice “A” del mencionado Anexo y Plano de Mensura, Unificación, Urbanización y Loteo elaborado por el Ingeniero Agrimensor Ulises P. Banchio, I.CO.PA 1-0154, que se adjunta en **ANEXO 6: “PLANOS”**.

Art. 6º): Apruébese las Zonas y Usos especificados en el ANEXO 2 - **NORMATIVA URBANISTICA GENERAL - ÁREA URBANA V -** , para los diferentes sectores del Desarrollo Urbanístico “Altos de San Jorge”.

Art. 7º): Aceptase la propuesta formulada por el Desarrollador relativo a la venta de un total de Ciento Cincuenta (150) Lotes bajo la modalidad de venta en cuotas a largo plazo y Autorízase al Ejecutivo Municipal a promover y fomentar la suscripción de convenios entre el Desarrollador y los Gremios de Trabajadores de la Ciudad de San Jorge, según lo estipulado en ANEXO 3.

Art. 8º): Aceptase la oferta de Diez (10) Lotes para que el Municipio lo destine a satisfacer la necesidad habitacional de aquellas personas que no puedan afrontar el pago de la forma propuesta en el Artículo 7º de la presente Ordenanza, sujetándose a los términos y condiciones establecidas en el ANEXO 4.

Art. 9º): Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a consensuar con el desarrollador en la Etapa de aceptación formal de donaciones de calles y espacios verdes, a afectar parte de las



superficies destinadas a E.V. de las parcelas A y G y E2 para ser utilizados indistintamente para fines de equipamiento social o comunitarios.

Art. 10º): Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir el acuerdo detallado en el ANEXO 5, en compensación a lo expresado en los considerandos y en los artículos 7), 8) y 9).

Art 11º): Asígnense a las calles de la nueva urbanización los nombres que figuran en el plano denominado “Nombres de Calles” que se adjunta en el ANEXO 6 “PLANOS”, en reconocimiento a personas que en forma desinteresada han engrandecido a nuestra comunidad como así también a personas ilustres de otro medio.

Art 12º): Declárase de Interés Municipal al Emprendimiento Altos de San Jorge, y de Interés Social, a los Lotes que lo conforman cuya superficie sea menor a la mínima estipulada por la Ordenanza 1810/10.

Art. 13º): Promúlguese, Comuníquese, Publíquese, Dese Copia al Registro Municipal y Archívese.-

Dada en la Sala del Honorable Concejo Municipal de San Jorge, Ciudad Sanmartiniana, Departamento San Martín, Provincia de Santa Fe, a los siete días del mes de noviembre de dos mil trece.-

Sra. Alicia Mecchia
Secretaria del H.C.M.



Sr. Andrés Rosetti
Presidente del H.C.M.