**Honorable Concejo Municipal de San Jorge**

**Av. Alberdi 1155 – (2451) San Jorge – Santa Fe - Tel: 03406-444122**

**2024 “Año del 30º Aniversario del Hermanamiento con Cavallermaggiore”**

**ORDENANZA Nº 2481**

**VISTO:**

La Resolución IM/ 26.024 enviada por el Departamento Ejecutivo Municipal, sobre el uso conforme de suelo otorgado a los interesados en fecha 15 de Octubre de 2012 (Exp. Nº2346/2015 – Ex Exp. Nº2309 - Letra F – Año 2012), los expedientes Nº684/2013 (Factibilidad extensión red de agua corriente); Exp. Nº685/2013 (Factibilidad extensión red de cloacas); Exp. Nº686/2013 (Factibilidad recolección residuos sólidos urbanos); la Nota Nº358 de fecha 08/05/2017 donde se informa la aprobación del estudio de impacto hídrico de la urbanización Hnas. Francia (Exp. 01801-0041739-2 del Ministerio de Infraestructura y Transporte de la Provincia de Santa Fe); los proyectos de provisión de Agua Potable y desagües Cloacales aprobado por Ministerio de Infraestructura y Transporte de la Provincia de Santa Fe en fecha 19 de Enero de 2019 (Expte. Nº01807-0000417-8 y Expte. Nº01807-0000279-0); el Exp. Nº676/2019 (Constitución de la empresa “MARIO J. S.A.” como propietaria y continuadora de la urbanización); el Exp. Nº1101/2021 (Solicitud Factibilidad Nuevo Diseño Urbanístico debido a modificación del proyecto original por pavimentación Av. de las Industrias); la Resolución Nº21 del Ministerio de Ambiente y Cambio Climático de la Provincia de Santa Fe de fecha 09 de febrero de 2022, donde se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental de la urbanización; el Acta Acuerdo de fecha 19 de Abril de 2023, el Exp. Nº438/2023 (donde se otorga Factibilidad a la primera etapa la urbanización) y el Exp. Nº1567/2023, donde se solicita aprobación del plano general y visado e inscripción del plano de la primera etapa de la urbanización, y;

**CONSIDERANDO**:

Que según lo solicitado mediante expediente Nº 2309 letra “F” año 2012 (Renombrado Exp. 2346/2015) se otorgó en fecha 15 de Octubre de 2012 el “USO CONFORME DEL SUELO” al emprendimiento urbanístico a desarrollarse sobre en el terreno designado actualmente como Lote 1 del plano Nº257785/2022 propiedad de la sociedad desarrolladora denominada “Mario J. S.A.” (C.U.I.T. 30-71648791-8);

Que mediante Expediente Nº1567 año 2023, se ha ingresado en esta Municipalidad el plano general y el plano de Mesura y Subdivisión de la primera etapa del Proyecto de Urbanización a ejecutarse sobre los terrenos mencionados anteriormente, confeccionado por el Ing. Agrimensor Danilo Ferri (ICOPA Nº1-0185-1);

Que este proyecto urbanístico sometido a consideración para su aprobación, continúa con la renovación urbana, ambiental y social de diversas áreas del Municipio de San Jorge; 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 urbanísticos y las actividades afines a este;

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, se debe incorporar el terreno en cuestión a la “Planta Urbana de la Ciudad de San Jorge” como Sección Catastral 12º, categorizándola como 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 mediane Resolución Nº 21 del Ministerio de Ambiente y Cambio Climático de la Provincia de Santa Fe de fecha 09 de febrero de 2022, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental de la urbanización;

Que en fecha 02 de Mayo de 2017, el Ministerio de Infraestructura y Transporte de la Provincia de Santa Fe otorga el correspondiente “Certificado de Zonificación Según Ley 11730 y de Aptitud de Proyecto de Drenajes Urbanos” a la urbanización, aprobando el estudio de impacto hídrico de la misma (Exp. 01801-0041739-2);

Que en fecha 19 de Enero de 2019, la “Secretaría de Aguas y Saneamiento del Ministerio de Infraestructura y Transporte de la Provincia de Santa Fe” emite nota informando que “no se encuentran objeciones” a los proyectos de Provisión de Agua Potable y Desagües Cloacales de la urbanización (Expte. Nº01807-0000417-8 y Expte. Nº01807-0000279-0);

Que la Empresa Provincial de la Energía de la Provincia de Santa Fe en fecha 04 de Octubre de 2018, emite nota Nº2-2018-13766 otorgando prefactibilidad para abastecer los 194 lotes previstos en el proyecto de urbanización debiendo materializar para esto las obras de infraestructura eléctrica en Media y Baja Tensión solicitadas según lo detallado en la nota mencionada y debiendo además abonar la parte proporcional de las instalaciones eléctricas de Alta Tensión y Media Tensión para satisfacer la potencia de 582 kW.; la que fue abonada según consta en factura Nº00011-04082595 y Recibo Nº0005-12732078 de fecha 30 de Mayo de 2019;

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 se adjunta como ANEXO I “PLANO GENERAL y ETAPAS”, el plano detallando las diferentes etapas en que se prevé la realización del total del emprendimiento urbanístico.

Que se adjunta en ANEXO II “PLANO DE NOMBRE DE CALLES”, el plano detallando los nombres de las calles de la urbanización.

Por todo ello, el Honorable Concejo Municipal de San Jorge, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 2756 y su Propio Reglamento Interno emite la siguiente:

**O R D E N A N Z A**

**Art. 1º):** Aféctase el “Lote 1” del plano de Mensura Nº 257785/2022 identificado con Partida Impuesto Inmobiliario 12-08-00-166935/0013 e incorpórese a la zona urbana de la ciudad de San Jorge como Sección Catastral 12º, con destino a zona residencial y comercial.

**Art. 2º):** Establécese que sobre los terrenos antes indicados solo regirán los usos previstos para las urbanizaciones especiales abiertas en la normativa urbanística particular Ordenanza 1810.

**Art. 3º):** Apruébese el Proyecto de Urbanización y Loteo denominado “Dr. Mario José Francia”, correspondiente al inmueble identificado como “Lote 1” del plano de Mensura Nº 257785/2022, según Plano de Mensura para Modificación de Estado Parcelario elaborado por el Ingeniero Agrimensor Danilo Ferri, I.CO.PA 1-0185-1, que se adjunta como **ANEXO I: “PLANO GENERAL y ETAPAS”**.

**Art. 4º):** Apruébese el desarrollo por Etapas del proyecto de urbanización “Dr. Mario José Francia” en su totalidad que se adjunta en **ANEXO I: “PLANO GENERAL y ETAPAS”.** La Primer Etapa estará conformada por las manzanas “M2”, “M3” y “M4”; la Segunda Etapa por las manzana “M1” y “M8”, y la Tercer Etapa por las manzanas “M5, “M6” y “M7”.

**Art. 5º):** Facúltase al Ejecutivo Municipal a autorizar el inicio de cada una de las etapas mencionadas en el Art. 4º, una vez que el desarrollador haya cumplido con los compromisos emanados de la ordenanza 1810 y asumidos mediante la suscripción del Acta Acuerdo de fecha 19 de Abril de 2023, respecto a la etapa inmediatamente anterior.

**Art. 6º):** 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 Nº 1810 Capitulo 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 III: “ACTA ACUERDO”** de fecha 19 de Abril de 2023.

**Art. 7º):** Acéptese la donación ofrecida por el Sr. Mariano Alejo Racciatti (D.N.I.:21.988.091) en carácter de Presidente de la Firma “Mario J. S.A.” (C.U.I.T. 30-71648791-8) de las fracciones de terreno designadas como lotes “C1”, “C2”, “C3”, “C4”, “C5” y “C6” en el plano de mensura para modificación de estado parcelario confeccionado por el Ing. Agrimensor Danilo Ferri (I.CO.PA 1-0185-1), con destino a “Calles Públicas”, que forman parte del **ANEXO IV: “PLANO DE MENSURA”.**

**Art. 8º):** Acéptese la donación ofrecida por el Sr. Mariano Alejo Racciatti (D.N.I.:21.988.091) en carácter de Presidente de la Firma “Mario J. S.A.” (C.U.I.T. 30-71648791-8) de las fracciones de terreno designadas como lotes “E9”, “E10” y “E11” en el plano de mensura para modificación de estado parcelario confeccionado por el Ing. Agrimensor Danilo Ferri (I.CO.PA 1-0185-1), con destino a “Espacios Verdes” y “Almacenamiento Temporario de Excedentes Pluviales”, que forman parte del **ANEXO IV: “PLANO DE MENSURA”**.

**Art 9º):** 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 II: “PLANO DE NOMBRE DE CALLES”** que es parte integrante de la presente, en reconocimiento a los principales caballos ganadores del gran premio Carlos Pellegrini y al Dr. Mario José Francia miembro fundador del Jockey Club San Jorge y propietario original de los terrenos de la urbanización y del Jockey Club San Jorge.

**Art. 10º):** Asígnese la “Categoría N°1” de la Tasa General de Inmuebles Urbanos a las parcelas incluidas dentro de las Manzanas identificadas como “M2”, “M3” y “M4”, según el plano de mensura para modificación de estado parcelario confeccionado por el Ing. Agrimensor Danilo Ferri (I.CO.PA 1-0185-1), que se adjunta.

**Art. 11°):** Acéptese la GARANTÍA ofrecida por el Sr. Mariano Alejo Racciatti (D.N.I.:21.988.091) en carácter de Presidente de la Firma “Mario J. S.A.” (C.U.I.T. 30-71648791-8) en la cláusula décima del “ACTA ACUERDO” de fecha 19 de Abril de 2023, a los fines de garantizar el cumplimiento de las obligaciones emergentes de la Ordenanza Nº1810/2010 para el pago de materiales y mano de obra necesarios para la ejecución de las obras de infraestructura de la urbanización “Dr. Mario Francia”.

**Art. 12º):** 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 seis días del mes de Junio de 2024.-

Sr. Andrés Rosetti Sr. Gustavo Paschetta

Secretario del H.C.M. Presidente del H.C.M.