Ordenanza Nº 1618

VISTO:

La presentación del desarrollador “MAGAR S.A.” del anteproyecto del loteo denominado “Terruño”, para su aprobación;

El otorgamiento del “Uso Conforme de Suelo” y la aprobación del “Diseño Urbanístico” de fecha 24/04/2026 (Expediente Nº1599453026 y Ordenanza Nº1.602/2026), la pre-factibilidad de extensión red de agua corriente y cloacas otorgada por la Cooperativa de Servicios Públicos de fecha 09/06/2026, la factibilidad de extensión de redes eléctricas otorgada por la Empresa Provincial de la Energía de la Provincia de Santa Fe de fecha 20/05/2026, las actas constitutivas de la empresa MAGAR S.A., la factibilidad de diseño urbanístico (plano visado en fecha 05/06/26), la factibilidad de recolección residuos sólidos urbanos (nota de fecha 08/06/2026), y la factibilidad hidráulica, en trámite, (número de atención sistema TIMBO Av-202600092266 y Av-202600098026 del 24/06/2026 y 01/07/2026 respectivamente); y,

CONSIDERANDO:

Que los terrenos en cuestión se encuentran dentro del ejido urbano y categorizados en el Código de Ordenamiento Territorial como Zona 02, Perímetro C;

Que los interesados deben continuar las tramitaciones correspondientes en las distintas reparticiones públicas provinciales (MOP, hídrica, medio ambiente, etc.);

Que los procesos económicos que atravesó y atraviesa nuestro país, alejan cada vez más la posibilidad de adquisición de terrenos para la construcción de la vivienda propia para gran parte de la población;

Que, a raíz del proceso de inscripción al plan de loteo y vivienda del municipio – fideicomiso Banco Municipal de Rosario, se recibieron más de 600 solicitudes, lo que reafirma la necesidad imperiosa de facilitar la adquisición de lotes a la población;

Que, en charlas previas, los desarrolladores de este emprendimiento han propuesto la comercialización con facilidades de pagos, única alternativa de pago posible para una gran parte de la población;

Que según lo solicitado mediante expediente Nº1599453026 del año 2026 y Ordenanza N°1602/2026, se otorgó en fecha 24 de abril de 2026 el “Uso conforme de suelo” al emprendimiento urbanístico denominado “Terruño” a desarrollarse sobre los terrenos designados actualmente como Lotes A, B, E, F, 14 y 15 del plano de mensura Nº285304/25 propiedad de la sociedad desarrolladora denominada “MAGAR S.A.”, C.U.I.T. 30-71917874-6;

Que mediante Expediente Nº1599453026 del año 2026, ha ingresado en esta Municipalidad el plano general de diseño urbanístico y el plano de Anteproyecto de Mensura y Subdivisión de toda la urbanización, (la que será desarrollada en 2 (dos) etapas), confeccionado por el Ing. Ulises P. Banchio (ICOPA Nº1-0154);

Que este anteproyecto urbanístico sometido a consideración para su aprobación, continúa con la renovación urbana, ambiental y social de diversas áreas de la Municipalidad de El Trébol, establecidas en el Código de Ordenamiento Territorial vigente;

Que, asimismo permitirá impulsar el desarrollo urbanístico de El Trébol, como así también generará empleo en forma directa y en forma indirecta en nuestra ciudad y en nuestra región;

Que la Empresa Provincial de la Energía de la Provincia de Santa Fe, en fecha 20 de mayo de 2026, emite nota otorgando la prefactibilidad para abastecer a los lotes del proyecto de urbanización, debiendo materializar para esto las obras de infraestructura eléctrica en media y baja tensión solicitadas;

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 la Ordenanza N°1571/2025;

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;

Que, a los fines de viabilizar la concreción de este proyecto urbanístico que redundará en crecimiento de la localidad, crecimiento económico, y oferta de terrenos para la concreción del sueño de la casa propia, resulta necesario, en este caso, flexibilizar la ordenanza vigente en algunos aspectos, que se plasman en el ANEXO III “EXENCIONES y COMPENSACIONES”, que se encuentra adjunto;

Que esta decisión se sustenta en que la superficie destinada a reservorios y obras hídricas en la zona supera ampliamente lo exigido por el Código de Ordenamiento Territorial vigente, lo cual se encuentra respaldado por el proyecto de desagües e infraestructura hídrica presentado por los desarrolladores;

Que se adjunta en ANEXO IV “ACUERDO URBANÍSTICO”, el Acta Acuerdo Tipo, solicitada por el Ministerio de Obras Públicas (Secretaría de Medio Ambiente), donde constan los compromisos de ejecución de obras y factibilidades;

Por todo ello, el Honorable Concejo Municipal de El Trébol, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Municipios Nº14.436, sanciona la siguiente

O R D E N A N Z A

ARTÍCULO 1º: Apruébese el Anteproyecto de Urbanización y Loteo denominado “Terruño”, correspondiente a los inmuebles identificados como “Lotes A, C, E, F, 14 y 15” del plano de mensura Nº285304, según Plano de Anteproyecto de Mensura para Modificación de Estado Parcelario elaborado por el Ingeniero Agrimensor Ulises P. Banchio, I.CO.PA 1-0154, que se adjunta como ANEXO I: “PLANO GENERAL y ETAPAS”.

ARTÍCULO 2º: Asígnense a las calles de la futura urbanización los nombres que figuran en el plano denominado “Nombres de Calles”, adjuntado en el ANEXO II: “PLANO DE NOMBRE DE CALLES” que es parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 3º: Apruébense las exenciones y compensaciones detalladas en el ANEXO III: “EXENCIONES y COMPENSACIONES”.

ARTÍCULO 4º: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir el Acuerdo Urbanístico incorporado a la presente como ANEXO IV.

ARTÍCULO 5º: Acéptase la garantía ofrecida por MAGAR S.A. (C.U.I.T. 30-71917874-6), en carácter de propietaria del loteo “Terruño” del denominado “Lote N°14” en el plano de mensura N°285304, a los fines de garantizar el cumplimiento de las obligaciones emergentes de la Ordenanza Nº1.571, respecto del compromiso de aportes para la ejecución de las obras de infraestructura de la urbanización.

ARTÍCULO 6º: Establécese que la entrada en vigencia de esta ordenanza queda sujeta a las aprobaciones definitivas de las reparticiones provinciales intervinientes.

ARTÍCULO 7º: Comuníquese, promúlguese, publíquese y dese al Registro Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de la ciudad de El Trébol, Departamento San Martín, Provincia de Santa Fe, a los veintidós días del mes de octubre del año dos mil veintiséis. –