

ORDENANZA COMUNAL 029/2023

Timbúes, 10 de mayo de 2023

VISTO:

La existencia de dos loteos identificados como "Rincón de Grondona" y "El Principado", emplazados en la ribera este del río Carcarañá, frente a la localidad de Oliveros, cuyas trazas se remontan a la década del 70, sin haber contado ni entonces ni ahora con condiciones mínimas de accesibilidad, infraestructura ni servicios esenciales;

CONSIDERANDO:

Que ambos emprendimientos urbanísticos fueron promovidos en tiempos donde no se establecían adecuadamente de factibilidad urbana, sin tener en cuenta la correspondiente planificación territorial, ni el cumplimiento de las exigencias actuales establecidas en la Ley Provincial N.º 11.717 de Medio Ambiente, la Ley N.º 11.730, la Ley N.º 12.175 (régimen de ordenamiento hídrico del territorio santafesino), y la Resolución N.º 736/2016 del Ministerio de Infraestructura y Transporte en relación al impacto hídrico;

Que la zona en la que se encuentran ambos loteos forma parte del sector conocido como bañado del río Carcarañá, sujeta a restricciones por su condición de área inundable o de reserva hídrica, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley N.º 12.175 y el Decreto Reglamentario N.º 1279/2012, que establece que los usos del suelo en zonas hídricas deben ser compatibles con los planes de manejo de cuencas y respetar la capacidad de escurrimiento natural;

Que la caída del antiguo puente de madera que comunicaba estos loteos con el ejido urbano dejó absolutamente aislado al sector, impidiendo todo tipo de circulación, conectividad y acceso para eventuales servicios de emergencia, logística, saneamiento u otros;

Que los loteos carecen a la fecha de provisión de agua potable, redes de energía eléctrica, gas natural, cloacas, y no cuentan con ningún tipo de mantenimiento comunal, hallándose incluso alejados a kilómetros de la trama urbana continua;

Que la Resolución N.º 292/2013 del Ministerio de Medio Ambiente establece el procedimiento de categorización ambiental para emprendimientos urbanísticos, determinando la obligación de presentar Fórmulas de Categorización (FC), Declaraciones Juradas Ambientales, Estudios de Impacto Ambiental (EslA) y Planes de Gestión Ambiental (PGA), según los valores obtenidos en las matrices de evaluación;

Que el Decreto N.º 101/2003 regula la metodología y procedimientos administrativos para la aprobación de los Estudios de Impacto Ambiental, y que según el flujograma vigente los loteos que no cumplan condiciones de categoría 1 o 2, o estén emplazados en zonas no urbanizables, deben ser rechazados;


Que también se debe tener en cuenta lo resuelto por el Ministerio de Medio Ambiente en la aprobación condicionada del emprendimiento denominado Campo Timbó, ubicado en cercanía de los loteos aquí referidos, donde se impuso la obligación de respetar las condiciones de uso del suelo, retiro de los cuerpos de agua, garantía de servicios, y compromiso ambiental, como antecedente administrativo aplicable por analogía;

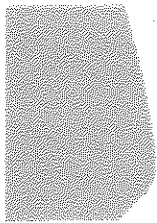

ANDREA DAPAMO
Secretaría Administrativa
Comuna de Timbúes

Gobierno de
Timbúes



Cabecera: CPS. 2204 - AGI
Antonio Fiorenza
Santa Fe
03476 - 495005
Contacto@timbues.gob.ar


Antonio Fiorenza
Presidente Comunal
Gobierno de Timbúes



Que toda acción administrativa que implique la aprobación de planos de mensura, registración catastral, cambio de titularidad tributaria, subdivisiones o permisos de obra sin el cumplimiento de los requisitos legales y técnicos antes mencionados podría configurar una irregularidad administrativa grave con impacto sobre el patrimonio y los recursos de la Comuna;

Que la situación es heredada de gestiones anteriores y ha generado un sinnúmero de reclamos administrativos y judiciales en contra de la Comuna por parte de particulares que adquieren lotes sin conocimiento de la imposibilidad fáctica y legal de urbanizarlos;

Que de acuerdo con la Ordenanza N.º 31/2021 y la Ordenanza N.º 32/2021 sobre urbanizaciones, loteos y barrios cerrados, se establecen los preceptos mínimos de calidad urbana para considerar viable un desarrollo inmobiliario: provisión de agua potable, cloacas, energía eléctrica, gas natural, conectividad, accesos viales seguros, y la obligación de ceder espacios verdes (10%) y reservas fiscales (4%), además del cumplimiento de requisitos ambientales, técnicos y de organización institucional ya mencionados;

Que los loteos Rincón de Grondona y El Principado no satisfacen ninguno de estos requisitos, ni tampoco ofrecen un plan de regularización o transformación en barrio cerrado y/o similar que asuma las obras de infraestructura necesarias ni la garantía de sostenibilidad en el tiempo;

Que además cualquier posibilidad de reactivación o reconversión de estos loteos estará condicionada a que los eventuales desarrolladores propongan y ejecuten la reconstrucción del puente de acceso, garantizando conectividad y seguridad vial, y cuenten con la conformidad expresa de la Comuna de Oliveros, por encontrarse estos asentamientos en su frente territorial;

Que corresponde adoptar una decisión firme y fundada en la defensa del interés público local, a fin de resguardar la sostenibilidad del desarrollo urbano, el cuidado ambiental y el resguardo de los recursos comunales;

Que por lo expuesto;


**LA COMISIÓN COMUNAL DE TIMBÚES
SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE
ORDENANZA:**

ARTÍCULO 1.º — Suspéndase, respecto de los loteos denominados "Rincón de Grondona" y "El Principado", toda tramitación administrativa ante la Comuna de Timbúes relacionada con:

- Presentación de planos de mensura, subdivisión o reloteo, planos adquisición de dominio;
- Cambios de titularidad en el catastro comunal;
- Cambios de titularidad en las cuentas de la Tasa General de Inmuebles (TGI), tasas, contribuciones o derechos;
- Solicitudes de conexión o factibilidad de servicios;
- Autorizaciones de obra particular o construcciones.

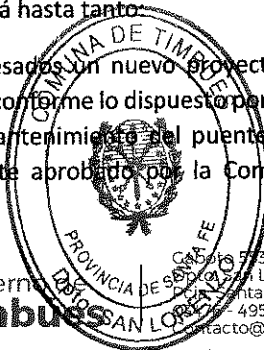
ARTÍCULO 2.º — Dicha suspensión regirá hasta tanto:

- Se presente por parte de los interesados un nuevo proyecto de urbanización, bajo modalidad de conjunto inmobiliario o barrio cerrado, conforme lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación;
- Se garantice la reconstrucción y mantenimiento del puente de acceso o se proponga un sistema alternativo de conectividad permanente aprobado por la Comuna y con acuerdo de la Comuna de Oliveros;

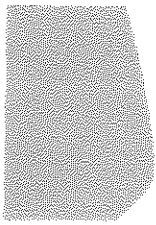

ANDREA DADAMO
Secretaria Administrativa
Comuna de Timbúes



Gobierno de
Timbúes
CALLE 573 - CPS: 2204 - AGI
ESP. CA. SAN LORENZO
SANTA FE
495005
contacto@timbues.gob.ar




Antonio Fiorenza
Presidente Comunal
Gobierno de Timbúes



Gobierno de
Timbúes

- c) Se obtengan los correspondientes Certificados de Zonificación, Aptitud de Proyecto de Drenajes Urbanos y Final de Obra Hídrica, conforme la Resolución N.º 736/2016 y la Ley N.º 11.730;
- d) Se acredite el cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental ante el Ministerio de Ambiente conforme la Ley N.º 11.717 y su normativa complementaria;
- e) Se ajusten a lo dispuesto por las Ordenanzas N.º 31/2021 y N.º 32/2021, en cuanto a provisión de servicios esenciales, cesión de espacios verdes y reservas fiscales, parámetros de urbanización, y sostenibilidad del desarrollo propuesto.

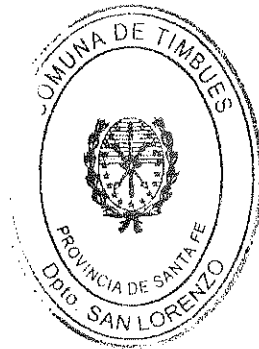
ARTÍCULO 3.º — Notifíquese de lo dispuesto en la presente ordenanza al Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe, a la Administración Provincial de Impuestos (API), al Registro de la Propiedad Inmueble de Santa Fe, a la Empresa Provincial de la Energía (EPE), a Aguas Santafesinas S.A. (ASSA), y a toda otra entidad pública o privada con injerencia en los procedimientos administrativos vinculados a los loteos mencionados.

ARTÍCULO 4.º — Facúltese al Presidente Comunal y autorícese expresamente a realizar todas las gestiones, informes, convenios y acciones necesarias para lograr una eventual regularización integral de los loteos referidos, promoviendo un desarrollo urbano responsable y ambientalmente sostenible; y a instrumentar vía Resolución las mismas.

ARTÍCULO 5.º — La presente ordenanza tendrá efectos retroactivos a todas aquellas solicitudes no resueltas al momento de su entrada en vigencia.

ARTÍCULO 6.º — Regístrese, comuníquese, notifíquese y archívese.


ANDREA DADAMO
Secretaría Administrativa
Comuna de Timbúes




Antonio Fiorenza
Presidente Comunal
Gobierno de Timbúes



Gobierno de
Timbúes

Gaboto 553 - CPS: 2204 - AGI
Dpto. San Lorenzo
Pcia. Santa Fe
03476 - 495005
Contacto@timbues.gob.ar

