



H. Concejo Municipal Arroyo Seco

Belgrano 698 - Tel-Fax (03402) 427358  
2128 Arroyo Seco - Pcia. Santa Fe

*“2017, Año del Bicentenario del Cruce de los Andes y  
Gesta Libertadora del Gral. San Martín”*

### ORDENANZA 2613/17

#### **VISTO:**

Las actuaciones contenidas en el Expediente Administrativo Principal N° 29.878/14 y agregados, compuesto de 106 fojas, sobre **“Solicitud de factibilidad técnica de Loteo Abierto”** de una parcela de terreno, propiedad del señor **ROLANDO FEDERICO STEMPLER** predio éste objeto de constitución del **“FIDEICOMISO POSTA DEL ARROYO”**, cuyo fiduciario es el señor Rolando Federico Stempler, y;

#### **CONSIDERANDO:**

Las disposiciones del Plan Regulador, contenidas en el Reglamento de División y Urbanización de Tierras, las que tienen como propósito *“asegurar estándares mínimos en cuanto a diseño, higiene y salubridad”*.

Que, dentro de las estipulaciones del Reglamento de Uso del Suelo, ha sido propuesta una iniciativa de urbanización de la parcela suburbana identificada como Parcela 53, Subparcela 1, Polígono B, P.I.I. N° 16-18-00- 350.856/0001-6, de 90.290,28 m<sup>2</sup> de superficie según mensura, definida del siguiente modo: *“Fracción “B” según plano N° 34.947/63, Dominio: T° 1.208- F° 48- N° 388.976- Fecha: 16/11/16”* cuya titularidad se atribuye al señor **ROLANDO FEDERICO STEMPLER**, acreditada a foja 107 del expediente principal, y contrato de fideicomiso, según obrante a fojas 22 a 33 inclusive del expediente, y transferencia de dominio fiduciario, según escritura N° 255, a fojas 47 a 51 inclusive.-

La iniciativa que se menciona, ha sido evaluada por las oficinas y comisiones técnicas del municipio, tal consta en todas las actuaciones obrantes en el expediente principal, y se refiere como un “Proyecto conformado por 6 manzanas, compuestas por 141 lotes en total, espacios verdes a ceder al municipio por el total de la fracción (lote 1 de la manzana A, y lote 16 de la Manzana C), Reservorios hídricos aprobados por la autoridad provincial (lote 2 de la manzana A, y lote 17 de la Manzana C) y las respectivas calles reglamentarias de las manzanas subdivididas; la parcela, objeto de tratamiento se encuadra entre las calles Los Nogales al N.O., Dr. Julio Maiztegui, al N.E.; Aníbal Maffei al S.E. y Los Cardos al S.O., incluida en la nomenclatura catastral del Sector “55” “Posta del Arroyo”, Manzanas A, B, C, D, E y F. La denominación comercial del proyecto urbanizador es: “POSTA DEL ARROYO”

El trámite del proyecto urbanizador ha sido evaluado por la Comisión del Plan Regulador en varias ocasiones, con el propósito de consensuar la planificación urbana con la proyección pautaada, a saber:

DICTAMEN N° 217/16 del 06/05/2016, aprobado por Decreto N° 253/16 :

*“ ACEPTAR EL FORMATO DE AMANZANAMIENTO, CON SUS CALLES Y ESPACIOS VERDES, PARA LO CUAL DEBERÁ CONFECCIONARSE EL DEBIDO PROYECTO DE ORDENANZA. A LOS FINES EXPUESTOS SE DEBERÁ SOLICITAR AL PETICIONANTE:*

- *ESTUDIO HIDRÁULICO COMPLETO.-*
- *PLANO PREVIO DE SUBDIVISIÓN Y MENSURA DEL AMANZANAMIENTO, A TAMAÑO REAL, CON EL DEBIDO BALANCE DE SUPERFICIES.-*
- *DONACIÓN DE CALLES Y ESPACIOS VERDES, DEBIDAMENTE CERTIFICADA LA FIRMA POR ANTE ESCRIBANO PÚBLICO.-“*

DICTAMEN N° 229/17 del 04/10/17, aprobado por Decreto N° 731/17 :

*"ACEPTAR EL PARCELAMIENTO PROPUESTO DE ACUERDO AL PLANO PREVIO DE MENSURA Y SUBDIVISIÓN, Y EN VIRTUD DE ELLO, PROCÉDASE A LA CONFECCIÓN DE LA ORDENANZA DE FACTIBILIDAD TÉCNICA DE FRACCIONAMIENTO Y REMÍTASE A INSTANCIAS DEL H.C.M."*

Que, atento a ello, y a través de la Ordenanza N° 2518/16 se ha dado aprobación al formato del Proyecto Urbanizador, objeto de la presente.-

Que, en un todo de acuerdo al Plan Regulador en vigencia, por la disposición del loteo es pertinente la donación de calles públicas, como así también de donación de espacios verdes.-

Que, atento a la Ordenanza N° 1683/07, se han agregado, para el amanzanamiento propuesto, los **proyectos y memorias descriptivas de las mejoras exigibles.-**

Que los mismos han sido evaluados por las distintas áreas que entienden sobre el tema de infraestructuras a ejecutar, expresando la **no objeción sobre los mismos.-**

Que, los titulares, munidos del pertinente USO CONFORME expedido por el municipio, han iniciado la gestión correspondiente a la Ley N° 11.717 y su Decreto reglamentario N° 101/03, la Ley N° 13.060 y Decreto reglamentario N° 1886/10, sobre la exigencia a proponentes de proyectos urbanísticos de gestionar ante la Secretaría de Medio Ambiente del Ministerio de Aguas, Servicios Públicos y Medio Ambiente los estudios ambientales respectivos, dando prueba de ello, el Expediente de Factibilidad hídrica y Desagües Pluviales N° 01802 - 0013095-1, obrante a fojas 109 131 inclusive del cuerpo de documentación.-

Que, en este estado de cosas, corresponde dar la **factibilidad de fraccionamiento**, dejando perfectamente establecido **que esta regulación no representa aprobación de loteo**, el cual se convalidará definitivamente una vez que se cumplimente en forma total la Ordenanza N° 1683/07, y sus modificatorias 1853/09, y 1939/10, 2104/12 y todos demás requisitos a nivel provincial y municipal que pesen sobre el tema, dentro del año de la sanción de la presente norma.-

**POR ELLO:**

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
SANCIONA LA PRESENTE**

**ORDENANZA:**

**Artículo 1º-) Otórguese FACTIBILIDAD DE TRÁMITE DE FRACCIONAMIENTO, a la gestión presentada por el señor ROLANDO FEDERICO STEMLER, D.N.I. 20.008.491 FIDUCIARIO DEL "FIDEICOMISO POSTA DEL ARROYO ", sobre un propiedad cuya titularidad se atribuye al señor ROLANDO FEDERICO STEMLER, acreditada a foja 107 del expediente principal, y contrato de fideicomiso , según obrante a fojas 22 a 33 inclusive del expediente, y transferencia de dominio fiduciario, según escritura N° 255, a fojas 47 a 51, inmueble definido del siguiente modo:**



*“2017, Año del Bicentenario del Cruce de los Andes y  
Gesta Libertadora del Gral. San Martín”*

H. Concejo Municipal Arroyo Seco

Belgrano 698 - Tel-Fax (03402) 427358  
2128 Arroyo Seco - Pcia. Santa Fe

- Parcela suburbana identificada como Parcela 53, Subparcela 1, Polígono B, P.I.I. N° 16-18-00- 350.856/0001-6, de 90.290,28 m2 de superficie según mensura, definida del siguiente modo: “Fracción “B” según plano N° 34.947/63, Dominio: T° 1.208- F° 48- N° 388.976- Fecha: 16/11/16”).-

El Proyecto de subdivisión y mensura se encuadra en el sector catastral: “55” “**Posta del Arroyo**”, **Manzanas A, B, C, D, E y F**. La denominación comercial del proyecto urbanizador es: “POSTA DEL ARROYO, conformado por 6 manzanas, compuestas por 141 lotes en total, espacios verdes a ceder al municipio por el total de la fracción (lote 1 de la manzana A, y lote 16 de la Manzana C), Reservorios hídricos aprobados por la autoridad provincial (lote 2 de la manzana A, y lote 17 de la Manzana C) y las respectivas calles reglamentarias de acuerdo a la proyección vial confeccionada por el municipio de las manzanas subdivididas ; la parcela, objeto de tratamiento se encuadra entre las calles Los Nogales al N.O., Dr. Julio Maiztegui, al N.E.; Aníbal Maffei al S.E. y Los Cardos al S.O., ”. Todo ello descrito en un plano previo de mensura y subdivisión, confeccionado por el profesional Ing. Geógrafo Miguel Angel Prece, I.C.O.P.A.: 2-0117-1 que se integra a la presente como **ANEXO I.-**

Las calles que componen la urbanización llevarán las denominaciones definidas en el cuadro de Balance de lotes, destinos y superficies del Artículo 4º-) de la presente, y según se identifica en el plano Anexo I.-

Las actuaciones se encuentran contenidas en el Expediente Administrativo principal N° 29.878/14 y agregados.-

**La presente, NO REPRESENTA APROBACIÓN DE LOTEO**, el cual podrá concretarse en el caso de dar cumplimiento a la Ordenanza N° 1683/07 (trámite de loteos), y sus modificatorias N° 1853/09, 1939/10 y 2104/12 y todos demás requisitos que a nivel provincial y municipal pesen sobre el tema, dentro del año de promulgación de la presente.-

**Artículo 2º-)** Abróguese el Artículo 4º de la Ordenanza N° 2518/16 con relación a la donación de Espacios Verdes, Reservorios y Calles Públicas, en virtud de una modificación en los guarismos motivados por la reformulación de una calle lateral, lo que ha impuesto un nuevo cómputo en un todo de acuerdo a la normativa vigente.- El formato aceptado por la Ordenanza N° 2518/16 se encuentra conservado.-

**Artículo 3º-)** **Acéptase la donación** efectuada por el señor **ROLANDO FEDERICO STEMLER, D.N.I. 20.008.491** a favor de la Municipalidad de Arroyo Seco, materializada mediante Acta de Donación certificada por el Escribano Mariano A. Maletti Martínez, Titular de Registro 455, según Acta N° 743, Folio 746 , Número: 01898757, del Registro de Intervenciones N° 455, de fecha 13/10/17 (Rosario), obrante a fojas 98 a 105 inclusive del Expediente pertinente. La donación refiere a ESPACIOS VERDES, RESERVORIOS Y CALLES PÚBLICAS, de acuerdo al siguiente detalle:

### **CALLES PÚBLICAS:**

- **CALLE I (LOS NOGALES)**  
235,03 metros de largo  
(Total: Dos cuadras) 2.699,87 m2
- **CALLE II (LAS CORTADERAS)**  
70,83 metros de largo

(Total: Una cuadras) 1.413,60 m2

• **CALLE III (LOS PALMARES)**

310,63 metros de largo

(Total: Dos cuadras): 5.533,54  
m2

• **CALLE IV (LAS CORTADERAS)**

72,00 metros de largo

( Total: Una cuadra ): 1.440,00  
m2

• **CALLE V (DE LOS INMIGRANTES)**

310,63 metros de largo

( Total: Dos cuadra ): 6.212,60 m2

• **CALLE VI (LAS CORTADERAS)**

100,00 metros de largo

( Total: Una cuadra ): 2.000,00  
m2

• **CALLE VII (ANÍBAL MAFFEI)**

310,63 metros de largo

( Total: Dos cuadra ): 1.553,15  
m2

• **CALLE VIII (DR. JULIO MAIZTEGUI)**

210,15 metros de largo

( Total: Dos cuadras ): 1.812,36 m2

• **CALLE IX (LOS CARDOS)**

301,87 metros de largo

( Total: Tres cuadras ): 3.019,45 m2

**SUPERFICIE TOTAL DE CALLES: 25.684,57 M2**

**ESPACIOS VERDES: 8.969,11 M2**

**RESERVORIOS: 3.815,69 M2**

**SUPERFICIE TOTAL DONADA: 38.469,67 M2**



"2017, Año del Bicentenario del Cruce de los Andes y  
Gesta Libertadora del Gral. San Martín"

H. Concejo Municipal Arroyo Seco

Belgrano 698 - Tel-Fax (03402) 427358  
2128 Arroyo Seco - Pcia. Santa Fe

**La superficie donada que se detalla precedentemente, será perfeccionada una vez aprobado el plano definitivo, inscripto y oficializado por el Servicio de Catastro e Información Territorial (S.C.I.T.)**

**Artículo 4º-)** El plano, objeto de la factibilidad, arroja el siguiente **balance de lotes, destinos y superficies:**

<b>DESTINO</b>				<b>SUPERFICIE</b>
	<b>LOTES UR- BANIZA- CION</b>	<b>LOTES RE- SERVORIO</b>	<b>LOTES ES- PACIOS VERDES</b>	
SECTOR "55" POSTA DEL ARRO- YO  MANZANA "A"  Manzana "A" del plano	-----	Lote 2		1.985,11 m2
			Lote 1	7.960,26 m2
SECTOR "55" POSTA DEL ARRO- YO  MANZANA "B"  Manzana "B" del plano	<b>13</b> (del 3 al 15 inclusive)			4.640,37 m2
SECTOR "55" POSTA DEL ARRO- YO  MANZANA "C"  Manzana "C" del plano	<b>22</b> ( del 18 al 39 inclusive)		Lote 16	1.008,85 m2
		Lote 17		1.830,58 m2
SECTOR "55" POSTA DEL ARRO- YO  MANZANA "D"  Manzana "D" del plano	<b>32</b> (Del 40 al 71 inclusive)			10.959,13 m2
SECTOR "55" POSTA DEL ARRO- YO  MANZANA "E"  Manzana "E" del plano	<b>36</b> (Del 72 al 107 inclusi- ve)			13.873,60 m2

SECTOR "55" POSTA DEL ARROYO  MANZANA "F" Manzana "F" del plano	<b>38</b> (Del 108 al 145 inclusive)		15.221,00 m2
<b>TOTALES</b>	<b>141</b>		<b>64.605,71 M2</b>
<b><u>AREA DE CALLES PÚBLICAS</u></b>			
CALLE LOS NOGALES		LOTE I	2.699,87 m2
CALLE LAS CORTADERAS		LOTE II	1.413,60 m2
CALLE LOS PALMARES		LOTES III	5.533,54 M2
CALLE LAS CORTADERAS		LOTE IV	1.440,00 m2
CALLE DE LOS INMIGRANTES		LOTE V	6.212,60 m2
CALLE LAS CORTADERAS		LOTE VI	2.000,00 m2
CALLE ANÍBAL MAFFEI		LOTE VII	1.553,15 m2
CALLE DR. JULIO MAIZTEGUI		LOTE VIII	1.812,36 m2
CALLE LOS CARDOS		LOTE IX	3.019,45 M2
<b>TOTALES</b>			<b>25.684,57 M2</b>
<b>TOTALES:</b>			<b>90.290,28 m2</b>

- Cantidad total de Lotes Urbanización: 141- Superficie: 51.820,91 m2
  - Calles Públicas: Superficie: 25.684,57 m2
  - Espacios Verdes: Superficie: 8.969,11 m2
  - Reservorios Superficie: 3.815,69 m2
- TOTALES:** (según mensura) **90.290,28**  
**m2**

**OBSERVACIONES:**

Los Lotes I, II, III, IV, V, VI, VII; VIII y IX se donaron a la Municipalidad de Arroyo Seco para calles públicas y aceptadas según Ordenanza N°.-

Los Lotes 1 y 16 se donaron a la Municipalidad de Arroyo Seco para Espacios Verdes, y aceptadas según Ordenanza N°.-



*“2017, Año del Bicentenario del Cruce de los Andes y  
Gesta Libertadora del Gral. San Martín”*

H. Concejo Municipal Arroyo Seco

Belgrano 698 - Tel-Fax (03402) 427358  
2128 Arroyo Seco - Pcia. Santa Fe

Los Lotes 2 y 17 se donaron a la Municipalidad de Arroyo Seco para Reservorios, y aceptados según Ordenanza N°.-

Factibilidad Hídrica y Proyecto de Desagües Pluviales aprobado según Expediente N° 01802-0013095-1.-

Estudio de Impacto Ambiental aprobado según Resolución N°, de fecha.-

**Artículo 5º-)** Será de aplicación para el tema expuesto en la presente, lo establecido en las Ordenanzas Municipales Generales para los loteos, a saber: N° 16/74, 751/93, 1124/98, 1201/99 y 1683/07, 1853/09, 1892/10, 2104/12 y toda otra norma provincial y municipal que verse sobre el tema.-

USOS: El sector de emplazamiento del proyecto se regirá por las reglamentaciones indicadas en la Ordenanza de Zonificación N° 2041/11

**Artículo 6º-)** El solicitante (o quien o quienes legalmente le sucedan), deberán ejecutar, a su cargo, dentro del **PLAZO IMPROPRORROGABLE de UN AÑO, contado a partir de la fecha de promulgación de la presente, las siguientes obras de infraestructura, según proyectos que obran en el Expediente pertinente, a saber:**

- a) Estabilizado de suelo con escoria- cal- tierra seleccionada- arena, en todas las calles.-
- b) Red de Distribución de Agua Potable.-
- c) Red de Cañerías para Desagües Cloacales.
- d) Alumbrado Público con columnas en toda la urbanización, cuyo diseño, tipología y ubicación será el dispuesto por la Municipalidad (Ordenanzas N° 1853/09, y 1939/10) ; y Red de baja tensión domiciliaria, conforme a las normas de la Empresa Provincial de la Energía.- Alumbrado Público según proyecto y Red de Baja según proyectos obrantes en el Expediente Principal.-
- e) Arbolado sobre veredas y Espacio a ceder al municipio.-
- f) Veredas, pasillos y cruce de calles reglamentarios.-
- g) Acceso pavimentado, definido por calle Aníbal Maffei.-
- h) Cordón Cuneta
- i) Red de Gas Natural (de acuerdo a las directivas de Litoral Gas)
- j) Estudio hidráulico y Desagües Pluviales
- k) Intervención y Categorización del Ministerio de Medio Ambiente.-

**NOTA:** Cabe señalar que estos emprendedores, conjuntamente con los de los loteo EL UMBRAL (Cianci María del Carmen), PUERTO DEL SOL ( Horacio Garzia) y LAS CORTADERAS (Martín Silveira), están obligados a realizar para la aprobación definitiva de los loteos las siguientes obras: Red troncal secundaria por gravedad Ø 250 mm, (ejecutada aproximadamente en un 90 % ), ejecución de la planta elevadora de líquidos cloacales , la cañería de impulsión con acometida a la planta elevadora principal ubicada en la calle Gaboto entre Urquiza y Alvarado y un nuevo pozo de bombeo para agua potable conectado a la red general de la ciudad.-

Los proyectos de obras a ejecutar que fueran evaluados por los sectores técnicos respectivos, se encuentran insertos en el Expediente Administrativo pertinente.-

**Todas las obras dispuestas en el presente articulado se ejecutarán conforme a las indicaciones y especificaciones técnicas que determine la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad, quien realizará la pertinente**

**supervisión e inspección antes de proceder a la Recepción de las mismas e incorporación al dominio público municipal.-**

El solicitante queda obligado a proceder al mantenimiento de las mejoras indicadas precedentemente por el término de 1 año, a partir de la fecha real de ejecución. Una vez vencido el plazo de mantenimiento, el municipio podrá proceder a su recepción definitiva.-

**Corresponde resaltar que la ejecución de las obras de infraestructura es una responsabilidad indelegable que posee el loteador ( o quien o quienes legalmente le sucedan). Los loteos, producto de la voluntad y decisión de los propietarios de las parcelas rurales se encuentran reglados por las Ordenanzas específicas, y el espíritu de ellos es la ampliación urbana, su planificación y ordenamiento, como así también la protección de los adquirentes de lotes, los que deben contar con todas las obras exigidas.**

**Artículo 7º-)** Será de aplicación al presente proyecto urbanizador, la Ordenanza N° 2214/13, en las formas y modalidades que determine la Comisión **VIVIENDAS PRO.CRE.AR**, creada por la misma.-

**Artículo 8º-)** El Departamento Ejecutivo liquidará las mejoras realizadas por la Municipalidad con anterioridad a la fecha de sanción de la presente, conforme a los valores vigentes a la fecha de pago, como así también los trabajos que efectúe en el mismo a los fines de Loteo.-

**Artículo 9º)** – Una vez aprobado definitivamente los planos de la urbanización por parte del municipio, comenzarán a ser liquidadas las tasas, general de inmuebles, por los servicios que efectivamente se presten, mientras que el servicio de agua potable, solo se liquidará a los titulares de fincas que lo soliciten.-

**Artículo 10º)** – Se deja perfectamente establecido que la presente no refiere a aprobación de loteo, por tanto, y hasta tanto se apruebe definitivamente contra visación definitiva de plano de subdivisión y mensura, se prohíben las radicaciones, construcciones, edificaciones, otorgamiento de conexiones de luz, agua, cloacas y todas aquellas gestiones y/o aprobaciones inherentes a un loteo aprobado.-

**Artículo 11º-)** En cumplimiento del inciso d) del Artículo 11.2º, e inciso d) del Artículo 11.1º de la Ordenanza N° 1579/05, liquídese el DERECHO DE ENLACE AL SISTEMA PÚBLICO DE AGUA Y CLOACAS por cada lote resultante- La liquidación se efectuará en forma global, al iniciador del trámite o a quien o quienes legalmente le sucedan.- Los valores serán liquidados al importe que corresponda, según las reglamentaciones que al respecto rijan al momento de su real facturación.-

**Artículo 12º-)** El presente otorgamiento de FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO, tendrá una vigencia de 1 (uno) año, a partir de la promulgación de la presente, período en el cual se deberá dar cumplimiento total a la Ordenanza N° 1683/07 y su modificatoria. Si transcurrido el plazo otorgado, no se hubiera dado cumplimiento parcial o total, la presente caducará en forma absoluta, hecho éste que no podrá generar responsabilidad del municipio hacia los iniciadores del trámite o quien o quienes legalmente le sucedan, o hacia terceros, siendo los loteadores ( o quienes legalmente le sucedan), únicos responsables.-





*“2017, Año del Bicentenario del Cruce de los Andes y  
Gesta Libertadora del Gral. San Martín”*

H. Concejo Municipal Arroyo Seco

Belgrano 698 - Tel-Fax (03402) 427358  
2128 Arroyo Seco - Pcia. Santa Fe

**Teniendo en cuenta que la presente no reviste el carácter de aprobación de loteo, los solicitantes ( o quien o quienes legalmente le sucedan), deberán abstenerse de proceder a la venta o publicación de lotes, hasta tanto se otorgue la aprobación definitiva y el Sector Catastro de la Municipalidad proceda a su inscripción, mediante el plano definitivo, debidamente autorizado.- Podrá otorgarse aprobación del plano, una vez ejecutadas todas las obras de infraestructura, y cumplimentados todos los requisitos impuestos.-**

**Artículo 13º)** Una vez cumplimentadas todas las obras de infraestructura exigidas en la presente Factibilidad de Fraccionamiento, y todas aquellas exigencias que el municipio considere inherentes para visar un loteo, dentro del año de su sanción, podrá el municipio otorgar la aprobación definitiva del loteo, aprobar el plano concluyente de mensura, de lo que se desprenderá su inscripción en el Sector catastro, momento en el cual será posible la venta de lotes. **Previo a la confección de la ordenanza de aprobación de loteo, los titulares deberán presentar un certificado de convalidación de titularidad del inmueble.-**

**Artículo 14º)** Infórmese fehacientemente de lo aquí resuelto a los solicitantes, a los propietarios del predio, como así también a las áreas administrativas que correspondan, a los fines que estimen inherentes.-

**Artículo 15º-)** Comuníquese, regístrese y archívese.-

**SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL**  
**20 DE DICIEMBRE DE 2017**