



**2020 - Año del General Manuel Belgrano"-**

H. Concejo Municipal Arroyo Seco

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

**ORDENANZA 2911/20**

**VISTO:**

Las actuaciones contenidas en el Expediente Administrativo N° 12.551/11 y agregados, sobre "Solicitud de factibilidad de urbanización" de las parcelas de terreno, propiedad de la señora MATTEO SUSANA BEATRIZ ROSA, cuya identificación refiere a una parcela: identificada como lote 5B del plano N°12.747/56 de 103.963,00m2, P.I.I. 16-18-00 350944/0002-3.

**CONSIDERANDO:**

Que, la parcela objeto de solicitud, responde a P.I.I. 16-18-00-350944/0002-3, posee una superficie de 103.963,00 m2, proponiendo un amanzanamiento conformado por un total de 21 fracciones, cinco de los cuales corresponden a espacios verdes, otras ocho a calles públicas y las ocho restantes a manzanas para lotear.

Que, la superficie destinada a espacios verdes, la cual totaliza 11.332,57 m2, corresponde al 10% del predio indicado en el párrafo precedente (103.963,00 m2), que se adjuntan en el **ANEXO I**.

Que, la Comisión del Plan Regulador en su Dictamen N°231/18, se pronuncia del siguiente modo:

**A-) "ACEPTAR EL FORMATO DE AMANZANAMIENTO, CON SUS CALLES Y ESPACIOS VERDES, PARA LO CUAL DEBERÁ CONFECCIONARSE EL DEBIDO PROYECTO DE ORDENANZA. DICHO FORMATO RESPONDE A LOS PROYECTADO POR LA OFICINA DE OBRAS PUBLICAS DE ESTA MUNICIPALIDAD. A LOS FINES EXPUESTOS SE DEBERÁ SOLICITAR AL PETICIONANTE:**

- **ESTUDIO HIDRÁULICO COMPLETO APROBADO POR LA DIRECCION PROVINCIAL DE PROTECCION URBANA CONTRA INUNDACIONES, DEPENDIENTE DEL M.A.S.P. Y M.A.-**

**B-) " EL PRESENTE PROYECTO URBANIZADOR SE ENCUENTRA AFECTADO POR LA ORDENANZA DE "RESERVA FISCAL", POR TANTO, RESULTA DE IMPERIOSA NECESIDAD RESOLVER LA CUESTIÓN CON EL OBJETO DE PERMITIR LA CONTINUIDAD DEL TRÁMITE. LA COMISIÓN DE RESERVA FISCAL DEBERÁ ABOCARSE A LA APLICACIÓN PERTINENTE; EN LO QUE CABE SEÑALAR QUE LA PARCELA EN CUESTION, SOLAMENTE EXCEDE EN 3.963M2, LO QUE SERA TEMA DE TRATAMIENTO DE PROXIMAS REUNIONES DE COMISION**

**C-) EN CUANTO A LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, SERÁN EXIGIBLES TODAS LAS OBRAS DESCRIPTAS EN LA ORDENANZA N° 1683/07.**

**D-) APROBAR EL PARCELAMIENTO DEL PLANO PRESENTADO, QUE SE AJUSTA A LAS NORMAS Y ORDENANZAS MUNICIPALES.-**

Que, el Estudio Hídrico tramitado ante el Ministerio de Infraestructura y Transporte Santa Fe N° 01801-0047712-, ha sido aprobado.

Que, en la reunión de Comisión de Reserva Fiscal N° 09/19, de fecha 18 de marzo del año 2019, se da lectura del Dictamen N° 60/2019 "Consulta de la SOSP sobre Reserva Fiscal Loteo Susana Beatríz Matteo - Expediente N° 49.260, se transcribe texto:

La consulta se basa en si corresponde o no cumplimentar con la Reserva Fiscal del loteo: *se transcribe textual:...* En igual inteligencia, de las constancias en autos, surgen que el proyecto urbanizador - conforme el plano 208939/18 - que el proyecto urbanizador es de 10 hectáreas 39 áreas 63 centiáreas.

De tal modo, corresponde concluir que el Loteo de Susana Beatriz Matteo se encuentra comprendido dentro de la llamada reserva fiscal. 07 /03/2019- Firmado Mag. Agustín R. Moscariello Asesor Letrado de Gabinete.

Expuesto el Dictamen e intercambiando opiniones entre los presentes se evalúa lo siguiente: por una parte se pone en consideración la diferencia que surge en el límite de lo exigido en cuanto a metros cuadrados que dice la ordenanza (10.000 m<sup>2</sup>). En esta consideración el excedente se determina por las 39 A 63 Ca, es decir 3963 metros cuadrados.

Por otro lado se conversa sobre el valor comercial de 1 (una) hectárea y que debería donar el 50% de ese valor en lotes urbanizados; y otra moción es canjear el valor por obras de infraestructura que se necesita para urbanizar una futura parcela para lotes sociales.

Teniendo en cuenta la opinión de todos los presentes y luego de debatir sobre todas la opiniones mencionadas anteriormente, se arribó en consenso de las partes exigir como reserva fiscal, 13 LOTES CON SUS CORRESPONDIENTES OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EXIGIBLES POR LAS ORDENANZAS VIGENTES, UBICADOS EN EL PREDIO EN CUESTION Y PRESENTADOS EN UN CROQUIS DE FUTURO APARCELAMIENTO QUE SERA PRESENTADADO Y ANALIZADO NUEVAMENTE POR LA COMISION.

EL COMIENZO DE LAS OBRAS DEL FUTURO LOTEIO SERA POR LOS 13 LOTES A DONAR AL MUNICIPIO.

Que, Mediante Mensaje N° 088/2019, ingresado al H.C.M. con cargo N° 726 Hora 11,40, de fecha 27/05/2019, se presenta el Proyecto de Decreto para aprobar el Convenio que instrumenta el cumplimiento de Reserva Fiscal y que se aprueba con Decreto N° 1448/19, promulgado por el Decreto N° 0425/19 del 18/06/2019 del DEM. El mismo no se formaliza por razones de fuerza mayor.

Que, mediante Expediente Administrativo N° 55.878 de fecha 19/08/2020 presenta Acta de Donación de calles públicas, espacios verdes y reservorios, certificada por la Escribana Claudia M. Ciarniello titular del Registro 408, Arroyo Seco, Santa Fe.

Que, en este estado de cosas, y con el tiempo transcurrido, corresponde dar la **ACEPTACION DE FORMATO DE AMANZANAMIENTO** y **FACTIBILIDAD DE TRAMITE DE FRACCIONAMIENTO**, dejando perfectamente establecido que la presente 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, dentro del año de la sanción de la presente norma.-

**POR ELLO:**



H. Concejo Municipal Arroyo Seco

Belgrano 698 - Tel-Fax (03402) 427358

2128 Arroyo Seco - Pcia. Santa Fe

+

**2020 - Año del General Manuel Belgrano".-**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**

**SANCIONA LA PRESENTE**

**ORDENANZA:**

**Artículo 1°:** Otórguese la ACEPTACION DE FORMATO DE AMANZANAMIENTO y FACTIBILIDAD DE TRAMITE DE FRACCIONAMIENTO a la gestión presentada por la señora SUSANA BEATRIZ ROSA MATTEO, FIDUCIARIA del denominado "FIDEICOMISO LAS HERMANAS", según lo especificado en la escritura de transferencia de dominio fiduciario al F° 45 del Registro de Contratos Públicos N° 333 inscripción N° 16-53239 de fecha 01/04/2015 Registro General Rosario, obrante a fojas 33 y 34 del Expediente Administrativo Principal N° 12.551/11, sobre un inmueble propiedad de Ariel Octavio MATTEO, identificada como lote 5B del plano N°12.747/56 de 103.963,00m2, de P.I.I. 16-18-00 350944/0002-3.

El proyecto de subdivisión y mensura, se encuadra dentro del **Sector del Plan regulador, "Zona de Expansión Urbana"**; compuesto de 21 fracciones, ocho para calles públicas, 5 corresponden a espacios verdes y reservorios y las restantes fraccionadas en 8 manzanas (A,B,C,D,E,F,G y H).

El plano confeccionado por el Ing. Geógrafo I.C.O.P.A 2-0117-1 Miguel Ángel Prece, se rige por las medidas reglamentarias y encuadra dentro de la proyección vial confeccionada por el área técnica del municipio. **El plano se integra como ANEXO I.**

La presente, **NO REPRESENTA APROBACION DE LOTEOS**, el cual podrá concretarse en el caso de dar cumplimiento a la Ordenanza N° 1683/07 (trámite de loteos) y sus modificatorias, dentro del año de promulgación de la presente.-

**Artículo 2°:** 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, 741/93, 1201/99, 1683/07, 2105/12, 2163/13 y 2176/13.-

**Artículo 3°:** Se acepta la Donación efectuada por la señora SUSANA BEATRIZ ROSA MATTEO, D.N.I. N° 16.636.072, de nacionalidad Argentina, nacida el 27 de Agosto de 1964 domiciliada en calle Humberto Primo N° 229 de la ciudad de Arroyo Seco, Fiduciaria del denominado "FIDEICOMISO LAS HERMANAS", a favor de la Municipalidad de Arroyo Seco, materializada según Acta de Donación certificada ante la Escribana Pública Claudia M. Ciarniello, Titular del Registro 408, según Acta N° 842 F° 843 Foja Notarial N° 02915822, de fecha 13/8/2020. La donación refiere a calles públicas, espacios verdes y reservorios, de acuerdo al siguiente detalle:

**SUPERFICIE A DONAR PARA CALLES PÚBLICAS:**

PASAJE PUBLICO – LOTE I	1.500,00 M2
CALLE COLON – LOTE II	2.000,00 M2
CALLE COLON – LOTE III	2.000,00 M2
CALLE GABOTO – LOTE IV	2.000,00 M2
CALLE GABOTO – LOTE V	2.000,00 M2
CALLE SALVADOR NITO FARACE LOTE VI	6.575,60 M2
CALLE COLON – LOTE VII	361,73 M2
CALLE GABOTO – LOTE VIII	370,13 M2

**SUPERFICIE TOTAL A DONAR  
PARA CALLES PÚBLICAS 16.804,46 M2**

**SUPERFICIE A DONAR PARA ESPACIOS VERDES Y RESERVORIO**

ESPACIO VERDE – LOTE 137	1.375,00 M2
E.V. RESERVOCIO – LOTE 138	1.375,00 M2
ESPACIO VERDE – LOTE 139	241,35 M2
ESPACIO VERDE – LOTE 140	2.188,22 M2
ESPACIO VERDE – LOTE 141	6.153,00 M2

**SUPERFICIE TOTAL A DONAR  
ESPACIO VERDE Y RESERVORIO 11.332,57 M2**

**Artículo 4°:** El plano, objeto de factibilidad, arroja el siguiente balance de lotes, destinos y superficies:

DESTINO	CANTIDAD DE LOTES	SUPERFICIE M2
MANZANA "A"	16 (del 1 al 16)	5.380,00
MANZANA "B"	16 (del 17 al 32)	5.380,00
MANZANA "C"	26 (del 33 al 58)	12.260,08
MANZANA "D"	26 (del 59 al 82)	10.465,04
MANZANA "E"	26 (del 83 al 106)	10.465,04
MANZANA "F"	21 (del 107 al 127)	6.153,00
MANZANA "G"	6 (del 128 al 133)	1.914,91
MANZANA "H"	3 (del 134 al 136)	1.147,27
	<b>Total</b>	<b>53.165,34</b>



H. Concejo Municipal Arroyo Seco

Belgrano 698 - Tel-Fax (03402) 427358

2128 Arroyo Seco - Pcia. Santa Fe

+

**2020 - Año del General Manuel Belgrano''.-**

DESTINO	Número DE LOTE (calles públicas)	SUPERFICIE M2
CALLE PUBLICA	I	1.500,00
CALLE COLON	II	2.000,00
CALLE COLON	III	2.000,00
CALLE GABOTO	IV	2.000,00
CALLE GABOTO	V	2.000,00
CALLE SALVADOR NITO FARACE	VI	6.575,60
CALLE COLON	VII	361,73
CALLE GABOTO	VIII	370,13
	<b>TOTAL</b>	<b>16.807,46</b>

LOTE (ESPACIOS VERDES)	SUPERFICIE M2
137	1.375,00
138	1.375,00
139	241,35
140	2.188,22
141	6.153,00
<b>TOTAL</b>	<b>11.332,57</b>

**Artículo 5°:** El solicitante (o quien o quienes legalmente le sucedan), deberán ejecutar, a su cargo, dentro del plazo improrrogable 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) Abovedamiento de calles.-
- b) Nivelación de desagües, alcantarillas y zanjeo.-
- c) Red de distribución de Agua Potable.-
- d) Red de Cañerías para Desagües Cloacales.
- e) Alumbrado Público según la normativa vigente Ordenanza N° 2765/19 y Red de baja tensión domiciliaria según la normativa de la Empresa Provincial de la Energía.
- f) Arbolado sobre vereda y Espacio verde a ceder al municipio.
- g) Veredas, pasillos y cruce de calles reglamentarios.
- h) Cordón cuneta
- i) Estabilizado de calles con escoria.
- j) Red de Gas Natural (de acuerdo a la normativa de Litoral Gas).
- k) Diseño Geométrico de Calzada.
- l) Carteles indicadores de calles, según formato que indique la Secretaria de Obras y Servicios Públicos. En el caso de que las calles no posean nombre al momento de cumplir la presente obligación, deberán colocarse los carteles y luego el municipio los rotulara.

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 ejecutaran 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.

**Artículo 6°:** 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 7°:** Una vez aprobado definitivamente los planos de la urbanización por parte del municipio, comenzarán a ser liquidadas la Tasa General de Inmuebles, por los servicios que efectivamente se presten, salvo el servicio de agua potable y desagües cloacales que se liquidará a los titulares de las fincas que lo soliciten.

**Artículo 8°):** Se deja perfectamente establecido que la presente no refiere a aprobación de loteo, por tanto y hasta tanto no 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 9°:** En cumplimiento del inciso d) del Artículo 11.2°, e inciso d) del Artículo 11.1° de la ordenanza N° 1579/05, líquídese el DERECHO DE ENLACE AL SISTEMA PUBLICO 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 real de facturación.

**Artículo 10°:** El presente otorgamiento de FACTIBILIDAD TECNICA DE FRACCIONAMIENTO, tendrá vigencia de un año, a partir de la promulgación de la presente, período en el cual se deberá dar cumplimiento total de la Ordenanza N° 1683/07 y



**2020 - Año del General Manuel Belgrano".-**

H. Concejo Municipal Arroyo Seco

Belgrano 698 - Tel-Fax (03402) 427358

2128 Arroyo Seco - Pcia. Santa Fe

+

sus modificatorias. 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.

Teniendo en cuenta que la presente no reviste el carácter de aprobación de loteo, los solicitantes (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, salvo la obra de Red de Gas Natural dispuesta por la Ordenanza N° 2698/18.-

**Artículo 11°:** Una vez cumplimentadas todas las obras de infraestructura exigidas en la presente ordenanza 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.

Al momento de la presentación del Plano definitivo de Mensura, deberá contar con el libre multa y libre deuda municipal.

**Artículo 12°-** Remítase copia de la presente ordenanza a todas las reparticiones y organismos que entiendan en el tema.

**Artículo 13°:** 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 14°:** Comuníquese, regístrese y archívese.-

**SALA DEL H. CONCEJO MUNICIPAL,  
23 de Diciembre de 2020.-**