MUNICIPALIDAD DE ARRECIFES
MESA DE ENTRADA
20 AGO 2026
Exp. 274070 Letra 10

ARRECIFES

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES

Ricardo Gutiérrez 803 - (2740) Arrecifes (BAI) - secretariahcdarrecifes@gmail.com

"2026 – Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia, a 50 años de la última dictadura cívico-militar." – **Decreto Nro. 949/26**

Expediente	**12.420/26**
Ordenanza	**3.857**
Sesión	**12° Ordinaria**
Fecha	**12/08/2026**

ORDENANZA Nro. 3.857 :

VISTO:

El Expediente Administrativo Nro. 253.015/2025 iniciado por la presentación del Sr. Héctor Abel ZABALETA, agrimensor Matrícula Provincial 851 – I, iniciado en fecha 14 de agosto de 2025, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante dicha presentación, el suscripto manifiesta que ha sido contratado para llevar adelante la división del bien inmueble que se designa catastralmente como: Circ.: III, Sec.: A, Parc.: 123b, ubicado en la Localidad de Todd, del Partido de Arrecifes.

Que, asimismo informa la titularidad de dicho inmueble, perteneciente a la Sra. Delia Liliana BLANCO, D.N.I. 16.227.091, José Mará BLANCO, D.N.I. 13.791.722 y Fernando Gustavo BLANCO, D.N.I. 14.234.529, según los informes registrales que acompaña y dan cuenta de ello, como así también, adjunta demás documentación relativa al anteproyecto.

Que, el Sr. Héctor Abel ZABALETA, solicita la confección de una normativa que permita modificar la zonificación, convirtiéndola en área urbana, apta para el desarrollo de un proyecto de vivienda y asentamiento humano, proyectando y persiguiendo la finalidad de expandir la zona residencial de la localidad de Todd, generando nuevos lotes destinados a resolver la falta de parcelas aptas para la vivienda habitacional. Para ello, se busca subdividir la mencionada parcela 123 b en dos manzanas, con su respectivo loteo, apertura de calles y cesión de espacios de servicios.

Que, legalmente debe estarse a las disposiciones del Decreto Ley 8912/77 "De Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo" y de la Ordenanza Municipal Nro. 66/78, -dado que la Ordenanza Municipal 1620/22 no alcanza a la localidad de Todd- y los indicadores urbanísticos vigentes para las zonas semiurbanizadas, que según dicha normativa indican: Frente mínimo 12 mts., superficie mínima 300.00 metros cuadrados, F.O.S.: 0.5; F.O.T.: 0.8, densidad: 130 Hab./Ha.

Que, no obstante lo establecido por la normativa local, el Decreto Ley 8912/77, en su Capítulo III "**De la Subdivisión del Suelo"** del Título III "Del Uso, Ocupación, Subdivisión y Equipamiento del Suelo", apartado A) Subdivisiones, artículo 55, prohíbe expresamente realizar subdivisiones en áreas rurales que impliquen la creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor de treinta (30) habitantes por hectárea a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales y provinciales, y de trescientos (300) metros de los accesos a centros de población, con excepción de las necesarias para asentar actividades complementarias al uso viario y las industriales que establezca la zonificación correspondiente.

Que, por lo tanto, lo solicitado debe ajustarse a la prohibición legal establecida y reducir la densidad poblacional del proyecto a treinta (30) habitantes por hectárea, conforme la limitación dispuesta a la que se hizo referencia en el párrafo que antecede.

Que, aún resta cumplimentar las cesiones de superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con lo previsto en el artículo 56 del Decreto Ley 8912/77.

Que, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Arrecifes, se ha expedido respecto de la ubicación actual de la parcela indicada, las que se encuentra ubicadas en Zona Rural según la normativa de zonificación vigente, siendo necesario disponer su modificación a semiurbanizada y autorizar al solicitante a desarrollar la subdivisión pretendida.

Que la Sra. Delia Liliana BLANCO, D.N.I. 16.227.091, José Mará BLANCO, D.N.I. 13.791.722 y Fernando Gustavo BLANCO, D.N.I. 14.234.529, ratificaron lo actuado por el solicitante.

Que, la modificación de las distintas zonificaciones, el ensanche de las Áreas Urbanas y el desarrollo de los asentamientos humanos intensivos son una cuestión de vital importancia para el desarrollo del Partido de Arrecifes, y resulta de vital importancia garantizar un crecimiento armónico y sostenible.

Que, conforme lo dispuesto por los Artículos 25 y 27 inc.2 y 28 del DECRETO-LEY6769/58 -LEY ORGÁNICA DE LAS MUNICIPALIDADES-, corresponde la intervención del Honorable Concejo Deliberante en el tratamiento de la materia abordada.

Por lo expuesto:

El Honorable Concejo Deliberante de Arrecifes, aprueba por unanimidad, en general y en particular la siguiente:

ORDENANZA :

Artículo 1º: Dispóngase el cambio de zonificación de la parcela designada catastralmente como: Circ.: III, Secc.: A, Parc.: 123b -Área Rural-, la que pasará de pertenecer al Área Urbana, Sub-área Semiurbanizada de la Localidad de Todd, Partido de Arrecifes, contemplando las limitaciones impuestas por el artículo 55 del Decreto Ley 8912/77 "De Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo".

Artículo 2º: Efectúese la subdivisión de las mencionadas parcelas en los términos dispuestos por el Capítulo III "**De la Subdivisión del Suelo" d**el Título III "Del Uso, Ocupación, Subdivisión y Equipamiento del Suelo", apartado A) Subdivisiones, artículos 50, siguientes y concordantes, del Decreto Ley 8912/77 "De Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo"

Artículo 3º: En virtud de la limitación impuesta por el Artículo 55 del Decreto Ley 8912/77 "De Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo", quedarán fijados los siguientes indicadores urbanísticos para la delimitación de las parcelas a subdividirse:

- Frente Mínimo: 12 metros lineales;
- Superficie Mínima: 300 metros cuadrados;
- F.O.S.: 0,5;
- F.O.T.: 0,8;
- Densidad: 30 Hab./Ha.

Las presentaciones que se realicen en consecuencia, deberán ajustarse a los indicadores establecidos, los que deberán ser observados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Arrecifes al momento de otorgar cualquier tipo de autorización y/o aprobación de planos de subdivisión.

Artículo 4º: Los servicios esenciales básicos que deben estar garantizados son: agua corriente, energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público, de conformidad con su encasillamiento como Área Semiurbanizada.

Artículo 5º: Requiérase a los solicitantes las cesiones de superficies destinadas a Espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con lo previsto en el artículo 56 del Decreto Ley 8912/77.

Artículo 6º: Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese. -

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES EN LA 12° SESIÓN ORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA DOCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS.-

Arrecifes, 13 de agosto de 2026.-

A SUS EFECTOS SE SUSCRIBEN EN EL LUGAR Y FECHA ANTES INDICADO, TRES EJEMPLARES DE UN MISMO TENOR.-

FABIAN CESAR REYNA
Secretario
Honorable Concejo Deliberante

Lic. GUSTAVO JAVIER PICOY
Presidente
Honorable Concejo Deliberante