MUNICIPALIDAD DE ARRECIFES
MESA DE ENTRADA
20 AGO 2026
Exp. 274071 Letra 1043

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES
Ricardo Gutiérrez 803 - (2740) Arrecifes (BAI) - secretariahcdarrecifes@gmail.com

Expediente	12.421/26
Ordenanza	3.858
Sesión	12° Ordinaria
Fecha	12/08/2026

ORDENANZA Nro. 3.858 :

VISTO:

El Expediente Administrativo Nro. 253.016/2025 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 de distintos bienes inmuebles que se designan catastralmente como Circ.: III, Sec.: A, Mz.: 9, 10, 11, 12, 13 y 14, ubicados entre las calles Islas Malvinas, Misiones y José Fernández, en la Localidad de Viña, del Partido de Arrecifes.

Que, asimismo informa la titularidad de dichos inmuebles, los cuales pertenecían a la Sra. Sabrina Cintia TOLENTI, D.N.I. 24.272.492 y fueron vendidos a los Sres. Claudio Daniel DI ROSA, D.N.I. 17.976.540 e Iván MUÑOZ, D.N.I. 47.168.825, según los informes registrales que acompaña y dan cuenta de ello, como así también, adjunta las copias de las escrituras de compraventa y demás documentación relativa al anteproyecto.

Que, el Sr. 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 localidad de Viña, generando nuevos lotes destinados a resolver la falta de parcelas aptas para la vivienda residencial.

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 Viña- 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 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, mediante Plano 10-15-2013 se han cumplimentado 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 las manzanas indicadas, las que se encuentran 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, asimismo corresponde considerar la particular situación de las Manzanas indicadas, dado que las mismas conforme la descripción otorgada por el Decreto Ley 8912/77, pueden ser consideradas Áreas Complementarias del Área Urbana Semiurbanizada de la localidad de Viña, sin emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros, lo que las excluye de la definición de las Áreas Rurales, ya que dada la adyacencia que posee con las residencias de los vecinos no se realiza explotación alguna y se busca destinarla al ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

Que, por otra parte, la Ordenanza Municipal 66/78 dispone que la localidad de Viña es un Área Semiurbanizada, y destina las Áreas Complementarias al uso agropecuario intensivo con una división mínima admisible de 4 hectáreas, medidas alcanzadas por cada uno de los amanzanamientos realizados.

Que, dada la particularidad planteada debe estarse al destino atribuido por la Ordenanza Municipal 66/78 y considerar que los inmuebles, pese a ser adyacentes o circundantes al Área Semiurbanizada, se encuentran comprendidos dentro de las Áreas Complementarias con destino a emplazamientos de actividades agropecuaria, porque así se lo consideró pertinente, por lo que por definición las comprende dentro de las Áreas Rurales del Partido de Arrecifes.

Que los Sres. Claudio Daniel DI ROSA, D.N.I. 17.976.540 e Iván MUÑOZ, D.N.I. 47.168.825 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-LEY 6769/58 -LEY ORGÁNICA DE LAS MUNICIPALIDADES-, corresponde la intervención del Honorable Concejo Deliberante en el tratamiento de la materia abordada.

Por lo expuesto:

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**

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

O R D E N A N Z A :

Artículo 1º: Dispóngase el cambio de zonificación de las parcelas designadas catastralmente como: Circ.: III, Secc.: A, Manzanas 9, 10, 11, 12, 13 y 14 -Área Rural-, las cuales pasaran de pertenecer al Área Urbana, Subárea Semiurbanizada de la Localidad de Viña, 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"** del 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: Convalídese las cesiones de superficies destinadas a Espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, según plano 10-15-2013 y 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.-

"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**

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