HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES

Ricardo Gutiérrez 803 - (2740) Arrecifes (Bs. As.) - ☎ (02478) – 451312 –
www.hcdarrecifes.gob.ar
✉ **E-mail: secretaria hcdarrecifes@gmail.com**

"2022 AÑO DEL CUADRAGÉSIMO ANIVERSARIO DE LA GUERRA DE MALVINAS
Decreto 846/22"

MUNICIPALIDAD DE ARRECIFES
MESA DE ENTRADA
30 SEP 2022
Exp. 192151 Letra

Expediente	10.985/22
Ordenanza	3.422
Sesión	15° Ordinaria
Fecha	28/09/2022

ORDENANZA Nro. 3.422 :

VISTO:

El trámite de convalidación de la Ordenanza Nro. 3.140/19, Decreto de Promulgación N° 889/19 por el cual se gestiona la ampliación del Área Urbana de la Localidad de Arrecifes, que modifica la Ordenanza vigente, Plan de Ordenamiento Urbano de Arrecifes, Ordenanza N° 1.620/02, y;

CONSIDERANDO:

Que, desde hace 18 años tiene vigencia en la ciudad de Arrecifes el Plan de Ordenamiento Urbano.-

Que, es pertinente su actualización para consolidar nuevos accesos a la ciudad y la incorporación de nuevas áreas urbanas con una mirada integradora.-

Que, estudios técnicos realizados por el área de planeamiento municipal establecieron entre los principales problemas que se identifican en el sector Nordeste: el déficit de espacios verdes públicos para abastecer y otorgar calidad a las zonas residenciales existentes; el crecimiento urbano fragmentado, en algunos sectores sin la adecuada provisión de los servicios de infraestructura y equipamientos; la falta de articulación entre sectores por la inexistencia de un sistema circulatorio que los ordene y estructure.-

Que, a su vez el sector tiene grandes potencialidades relacionadas con las condiciones otorgadas por la nueva traza de la Ruta Nacional Nro. 8, que deja integrado el sector Nordeste al resto de la ciudad; la previsión del crecimiento urbano con zonas de reserva para conducir el crecimiento ordenado; la existencia de un sector con un curso de agua que se mantiene vacante para el desarrollo de usos compatibles; el nuevo acceso desde autopista como una oportunidad para promover usos comerciales y de servicios.-

Que, existe una clara tendencia de crecimiento urbano por expansión hacia el Nordeste propiciado por las nuevas condiciones de la red vial.-

Que, estas dinámicas requieren acciones para fomentar el control de la expansión de los sectores urbanizados y evitar que alcancen el nuevo eje vial como así también, acciones para aprovechar la nueva situación del sector integrado a la ciudad, a partir de la promoción de usos residenciales y de servicios y talleres en el acceso.-

Que, la Municipalidad de Arrecifes en el predio cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción 2, Sección: B, Chacra 71, Parcela 6C, por Resolución Nro. 115/16 aprobó una Convalidación Técnica Preliminar (Pre factibilidad) para desarrollar un Proyecto de Club de Campo denominado "Las Casuarinas", gestionada por expediente Nº 4010-51842/15 y que finalmente se desistió de su realización.-

Que, desestimada dicha realización, la Municipalidad de Arrecifes celebró convenio con FIDEAGRO S.A., aprobado por Ordenanza Nro. 3.141/19, por el cual se establecieron obligaciones de ambos con el fin de posibilitar la subdivisión del predio. Que los mencionados estudios técnicos incluyeron la formulación de una serie de lineamientos de ordenamiento urbano para el sector que establecen como propósitos principales la necesidad de: conducir el crecimiento urbano hacia el Nordeste en forma estructurada y en etapas; diversificar la oferta de sectores residenciales, a partir de la creación de nuevas zonas con una adecuada provisión de servicios y espacios públicos y con la previsión de sectores para la promoción del hábitat social; contener el crecimiento urbano hacia la Autovía Nro. 8 a partir de generar un área de amortiguación con actividades productivas primarias y compatibles; recuperar el sector atravesado por el arroyo para proveer de espacios verdes de calidad a las zonas residenciales adyacentes e incorporar a los usos residenciales las partes aptas de ser urbanizadas de los predios comprendidos en la Zona ZPA; generar nuevos espacios verdes públicos en las zonas residenciales a crear; y aprovechar el nuevo acceso desde la autovía para promover actividades comerciales y de servicios.-

Que, el sector del núcleo urbano de Arrecifes perteneciente a la Zona Sudeste (ZRSe), con denominaciones catastrales Circunscripción: 2 Sección: B Chacra: 102, Manzanas 102e, 102f, 102g, 102k, 102ab, 102ac, 102ad, 102ae, 102af, 102ag, 102ak, 102am, 102an, 102ar, se encuentra afectado en etapa proyectual a diversos planes de generación de suelo y construcción de vivienda (Plan Nacional de Suelo Urbano y programa PROCREAR).-

Que, en el marco de lo expuesto es necesario modificar la Ordenanza Nro. 1.620/02 para satisfacer las necesidades y previsiones establecidas en el estudio técnico referido.-

Que, la Municipalidad de Arrecifes sancionó la Ordenanza Nro. 3.140/19, promulgada por Decreto Municipal Nro. 889/19, para abordar los procesos mencionados y que ésta fue observada por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires a través del Portal Web Integrado, con el fin de lograr su concordancia con lo normado por el Decreto Ley Nro. 8.912/77, Ley Nro. 14.449/13 y normativa complementaria.-

Que, en ese contexto la mencionada Dirección Provincial sugirió la derogación de dicha Ordenanza y la sanción de una Ordenanza modificatoria que se encuadre en el marco provincial y municipal vigente.-

Que en el marco de cumplimentar con los requisitos mencionados en la evaluación se buscó incorporar nuevas zonas urbanas a fin de establecer una ampliación integral y planificada de la ciudad cabecera del Partido.-

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES

Ricardo Gutiérrez 803 - (2740) Arrecifes (Bs. As.) - ☎ (02478) – 451312 –
www.hcdarrecifes.gob.ar
✉ E-mail: secretaria hcdarrecifes@gmail.com

Por lo expuesto:

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

ORDENANZA :

Artículo 1º: Deróguese la Ordenanza 3.140/19 y su promulgación.

Artículo 2º: Desaféctese de la zona Reserva para Ampliación Urbana 4 (RAU 4), comprendida en la Ordenanza Nº 1620/02, el sector que incluye las siguientes nomenclaturas catastrales:

- Circunscripción: 2 Sección: B Chacra: 82 Parcelas: 1F, 2A, 1E, 15,14, 1C, 12C, 12H, 12F, 12G, 12D, parte oeste de la parcela 13A hasta la proyección de la calle Vuelta de Obligado.

Artículo 3º: Desaféctese la totalidad de la Zona Reserva para Ampliación Urbana 5 (RAU 5), comprendida en la Ordenanza Nº 1620/02.

Artículo 4º: Desaféctese la totalidad de la Zona de Protección de Arroyos 1 (ZPA1), comprendida en la Ordenanza Nº 1620/02, en dos sectores:

1. Al norte de Avenida Di Palma (ex Ruta 8)
2. Al sur de la Avenida Di Palma (ex Ruta 8)

Artículo 5º: Desaféctese del Área Complementaria 2 (AC2), comprendida en la Ordenanza Nº 1.620/02, los sectores que incluyen las siguientes nomenclaturas catastrales:

1. Circunscripción: 2 Sección: B Chacra: 71 Parcelas: 6F; 6C y 6E
2. Circunscripción: 2 Sección: B Chacra: 103 Parcelas: 10, 9B, 9A, 8.

Artículo 6º: Desaféctese del Área Complementaria 3 (AC3), comprendida en la Ordenanza Nro. 1.620/02, los sectores que incluyen las siguientes nomenclaturas catastrales:

1. Circunscripción: 2 - Sección: B - Chacra: 107 - Parcelas: 2 y 1.
2. Circunscripción: 2 - Sección: B - Chacra: 110 - Parcelas: 2 y 1 hasta la proyección de la calle México.
3. Circunscripción: 2 Sección: B Chacra: 106 Parcelas: 2 y 3 hasta la proyección de la calle México.

Artículo 7º: Desaféctese la totalidad de la Zona Reserva para Ampliación Urbana 1 (RAU 1), comprendida en la Ordenanza Nº 1.620/02.

Artículo 8º: Afectase como Zona Residencial Nordeste, regulada por Ordenanza Nro. 1.620/02, a los sectores del núcleo urbano de Arrecifes nombrados en las siguientes partes de la presente Ordenanza:

- En el Artículo 2°, con excepción de las parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 51.
- En el Artículo 4°, sector 1, con excepción de las parcelas frentistas a la avenida Di Palma (ex Ruta 8).
- En el Artículo 5°, sector 1, con excepción de las parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 51.

Artículo 9°: Afectase como Zona Residencial Parque, regulada por Ordenanza N° 1.620/02, a los sectores del núcleo urbano de Arrecifes nombrados en las siguientes partes de la presente Ordenanza:

- En el Artículo 3°.
- En el Artículo 4°, sector 2, con excepción de las parcelas frentistas a la avenida Di Palma (ex Ruta 8).

Artículo 10°: Afectase como Distrito Corredor Comercial 2 (sector 8), regulado por Ordenanza N° 1.620/02 y su modificatoria N° 1.642/03, a los sectores del núcleo urbano de Arrecifes nombrados en las siguientes partes de la presente Ordenanza:

- En el Artículo 2°, sólo parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 51.
- En el Artículo 5°, sector 1, sólo parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 51.

Artículo 11°: Afectase como Distrito Corredor Comercial 2 (sector 7), regulado por Ordenanza N° 1.620/02 y su modificatoria N° 1.642/03, a los sectores del núcleo urbano de Arrecifes nombrados en las siguientes partes de la presente Ordenanza:

- En el Artículo 4°, sólo parcelas frentistas a la avenida Di Palma (ex Ruta 8).

Artículo 12°: Afectase como Zona Residencial Sudeste (ZRSe), regulada por Ordenanza N° 1.620/02, a los sectores del núcleo urbano de Arrecifes nombrados en las siguientes partes de la presente Ordenanza:

- En el Artículo 7°.

Artículo 13°: Afectase como zona Reserva para Ampliación Urbana 5 (RAU5) a los sectores del núcleo urbano de Arrecifes nombrados en las siguientes partes de la presente Ordenanza:

- En el Artículo 5°, sector 2.
- En el Artículo 6°.

Artículo 14°: PLANO DE ZONIFICACIÓN. Apruébese el plano que figura como **Anexo I** de la presente, que grafica la nueva zonificación establecida en los artículos precedentes. Este plano tiene prioridad ante cualquier discordancia entre lo establecido en el mismo y las delimitaciones catastrales o por calles.

Artículo 15º: ***ETAPABILIDAD***. Afectase a los sectores, localizados dentro del área urbana, identificados en el plano que figura como **Anexo II** de la presente a una segunda etapa de consolidación urbana. Para su habilitación la Municipalidad deberá verificar que los sectores adyacentes no cuentan con más del treinta por ciento de sus parcelas sin edificar y se demuestre que cuentan con la dotación efectiva de los servicios esenciales y equipamientos comunitarios.

Artículo 16º: Las acciones enunciadas en los artículos 8°, 9°, 10°, 11° y 12° de la presente Ordenanza permiten al municipio exigir la contribución obligatoria por valorización inmobiliaria en el marco de lo normado en la Sección V de la Ley Provincial No 14.449/12. Su reglamentación deberá establecerse por Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente.

Artículo 17º: Comuníquese. Publíquese, regístrese y archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES EN LA 15º SESIÓN ORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA VEINTIOCHO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS.-

Arrecifes, 29 de Septiembre de 2022.-

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

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE ARRECIFES

FRANCISCO JOSÉ BOVEDA
Presidente
Honorable Concejo Deliberante

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES

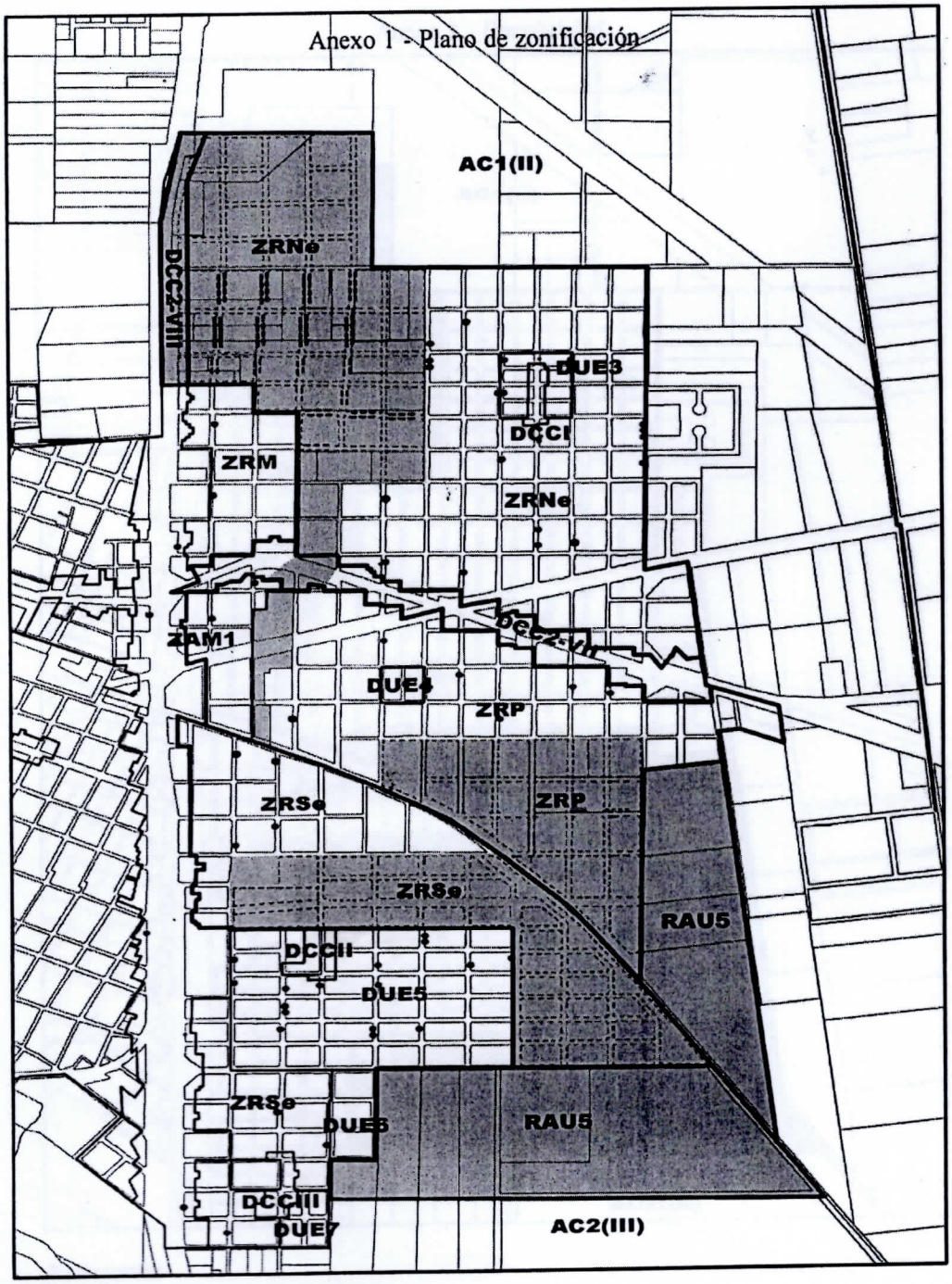
Ricardo Gutiérrez 803 - (2740) Arrecifes (Bs. As.) - ☎ (02478) – 451312 –

www.hcdarrecifes.gob.ar

✉ **E-mail: secretaria hcdarrecifes@gmail.com**

"2022 AÑO DEL CUADRAGÉSIMO ANIVERSARIO DE LA GUERRA DE MALVINAS
Decreto 846/22"

Anexo 1 - Plano de zonificación



Referencias

Sectores involucrados en la presente ordenanza

Zonas del área complementaria

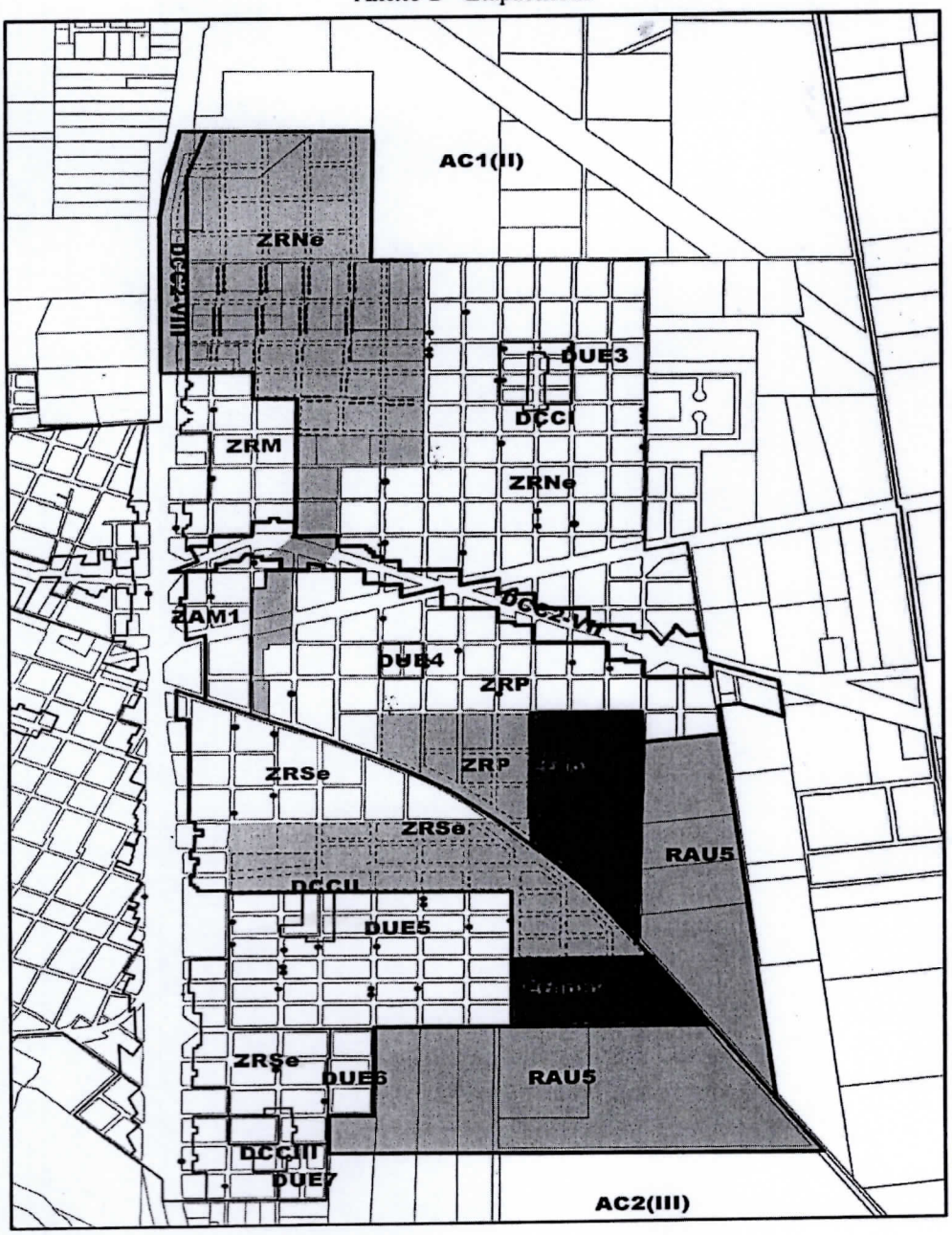
RAU Reserva de ampliación urbana

Zonas del área urbana

ZRP Zona residencial parque
DCC2 Distrito comercial 2
ZRNe Zona residencial nordeste
ZRSe Zona residencial sudeste

"2022 AÑO DEL CUADRAGÉSIMO ANIVERSARIO DE LA GUERRA DE MALVINAS
Decreto 846/22"

Anexo 2 - Etapabilidad



Referencias

Sectores involucrados en la presente ordenanza

Sectores sujetos a la segunda etapa de consolidación urbana (Artículo 15° de la presente)

Zonas del área complementaria

RAU Reserva de ampliación urbana

Zonas del área urbana

ZRP Zona Residencial Parque
DCC2 Distrito comercial 2
ZRNe Zona residencial nordeste
ZRSe Zona residencial sudeste