MUNICIPALIDAD DE ARRECIFES
MESA DE ENTRADA
30 NOV 2022
Exp. 195862 Letra 10:30

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"

Expediente	11.218/22
Ordenanza	3.451
Sesión	19° Ordinaria
Fecha	23/11/2022

ORDENANZA Nro. 3.451 :

VISTO:

La Ordenanza Nro. 3.422/22, mediante la cual se deroga la Ordenanza Nro. 3.140/19 y por otra parte la Ordenanza Nro. 1.620/02 y sus modificatorias, y;

CONSIDERANDO:

Que el trámite de convalidación de la Ordenanza Nro. 3.140/19, Decreto de Promulgación Nro. 889/19 (derogada posteriormente por la Ordenanza Nro. 3.422/22), por el cual se gestiona la ampliación del Área Urbana de la localidad de Arrecifes, que modifica la Ordenanza Nro. 1.620/02, Plan de Ordenamiento Urbano de Arrecifes.-

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 n ° 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 N° 115/16 aprobó una Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) para desarrollar un Proyecto de Club de Campo denominado "Las Casuarinas", gestionada por expediente N° 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 N° 3141/19, 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. 1620/02 para satisfacer las necesidades y previsiones establecidas en el estudio técnico referido.

Que, la Municipalidad de Arrecifes sancionó la Ordenanza N° 3140/19, promulgada por Decreto municipal N° 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 N° 8912/77, Ley N° 14449/13 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.-

Que al llevar a cabo la implementación de la normativa, se llegó a identificar en la Ordenanza N° 1642/03 la existencia de una diferencia entre el plano y la redacción de la misma.

Que según la revisión realizada, se observa un error en el plano de zonificación, en la denominación de las áreas complementarias dado que falta el número del área (1y2) y solo se indica el sector de localización (I – II – III – IV). Por lo que se interpreta que cuando en el plano de zonificación, se nombra ACIII, se está indicando el sector que delimita como AC2 – III y cuando se denomina ACII, debe indicarse como AC 1- II.

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

ORDENANZA :

Artículo 1°: Deróguese la Ordenanza 3.422/22.-

Artículo 2°: Desaféctese de la zona Reserva para Ampliación Urbana 4 (RAU 4), comprendida en la Ordenanza N° 1620/02 y su modificatoria Ordenanza N° 1642/03, 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 3°: Desaféctese la totalidad de la Zona Reserva para Ampliación Urbana 5 (RAU 5), comprendida en la Ordenanza N° 1620/02 y su modificatoria Ordenanza N° 1642/03.

Artículo 4°: Desaféctese la totalidad de la Zona de Protección de Arroyos 1 (ZPA1), comprendida en la Ordenanza N° 1620/02 y su modificatoria Ordenanza N° 1642/03, 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 5°: Desaféctese del Área Complementaria 1- AC1(II), comprendida en la Ordenanza N° 1642/03, 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 6°: Desaféctese del Área Complementaria 2 - AC2 (III), comprendida en la Ordenanza Nro. 1642/03, 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 7°: Desaféctese la totalidad de la Zona Reserva para Ampliación Urbana 1 (RAU 1), comprendida en la Ordenanza N° 1620/02 y su modificatoria Ordenanza Nro. 1642/03.

Artículo 8°: Afectase como Zona Residencial Nordeste, regulada por Ordenanza N° 1620/02 y su modificatoria Ordenanza N° 1642/03, 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° 1620/02, 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 Nro. 1620/02 y su modificatoria Nro. 1642/03, 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° 1620/02 y su modificatoria N° 1642/03, 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° 1620/02 y su modificatoria Ordenanza N° 1642/03 , a los sectores del núcleo urbano de Arrecifes nombrados en las siguientes partes de la presente Ordenanza:

- En el Artículo 7º.

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 5º, sector 2. - En el Artículo 6º.

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 15°: 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 16°: 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 14449/12. Su reglamentación deberá establecerse por Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente.

Artículo 17°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo. Regístrese y cumplimentado archívese.

Artículo 18°: Sustitúyase plano anexo a la referida Ordenanza Nro. 1642/03.

Artículo 19°: Comuníquese, Publíquese, Regístrese y Archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES EN LA 19º SESIÓN ORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA VEINTITRES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS.-

Arrecifes, 24 de Noviembre 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

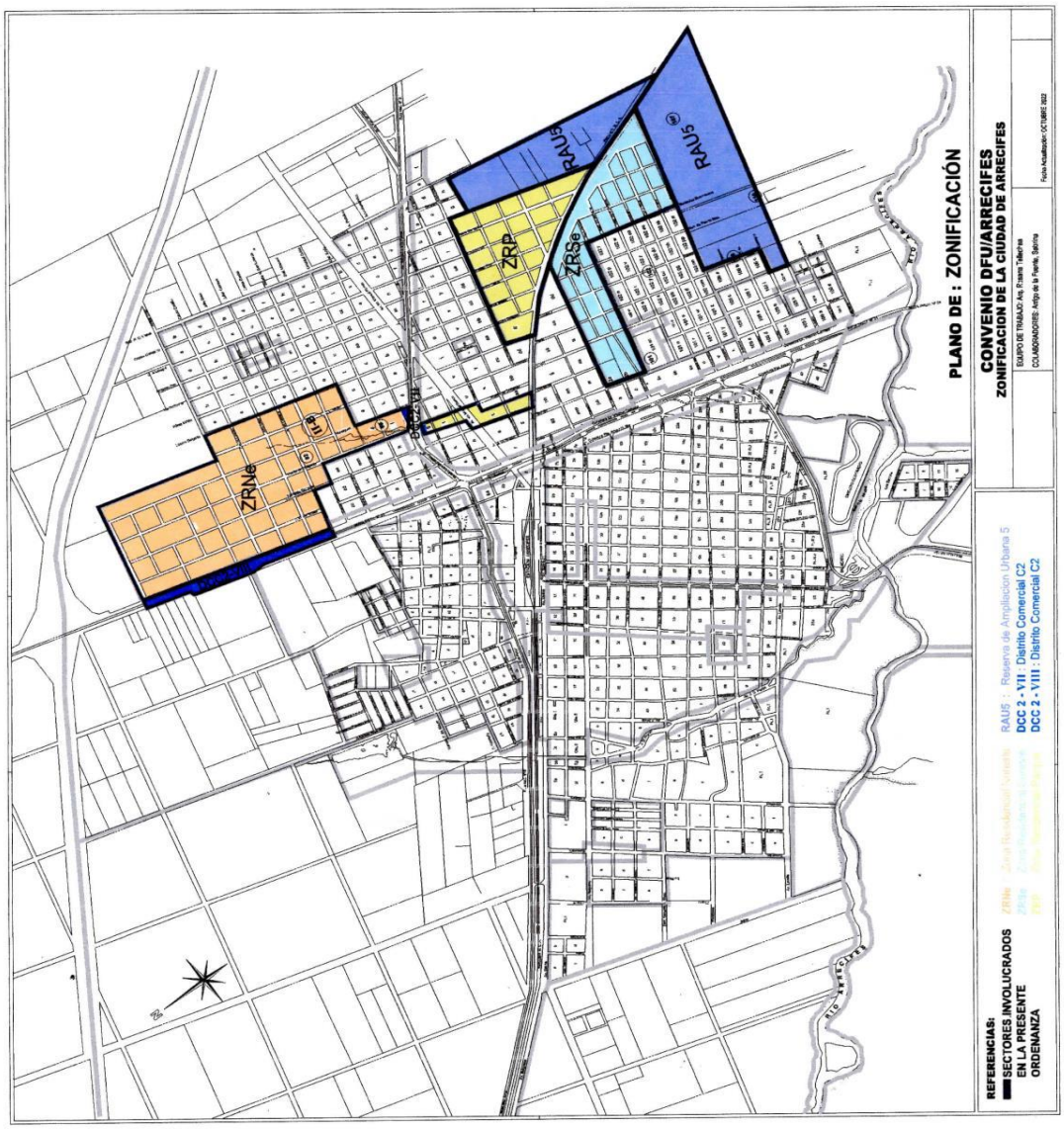
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ARRECIFES

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"

(Expediente Nro. 11.218/22 – Ordenanza Nro. 3.451/22):

ANEXO I:



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"

(Expediente Nro. 11.218/22 – Ordenanza Nro. 3.451/22):

ANEXO II:

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