H. Concejo Municipal Arroyo Seco
Belgrano 698 – Cel- Wsp (03402) 15-548673
2128 Arroyo Seco - Pcia. Santa Fe

MUNICIPALIDAD DE ARROYO SECO
MESA GRAL. DE ENTRADAS
Nº 13719
21 ENE 2026
HORA: 10:32
FIRMA:

ORDENANZA 3519/26

VISTO:

El Expediente Administrativo Nº 1.008.882, presentado por el señor Alejandro Coradini, y;

CONSIDERANDO:

Que, en el expediente mencionado en el visto, solicita el Uso conforme de Suelo para desarrollo de un Loteo Residencial sobre parcelas de su propiedad acreditado a Fs. 2 a 8 del citado.

Que, las parcelas se identifican como: PII Nº 161800 350878/0017 catastro nro 9510-00 **superficie 264,01 m2, lote B5** y PII Nº 161800 350878/0013 catastro nro 9509-00 de **479,08 m2; lote B6** ambas del Plano Nº 81649/75; PII Nº 161800 350878/0016 catastro nro 7932-00 de **5.839,75 m2 Lote III** (Tres Romano); PII Nº 161800 991831/0000 catastro nro 7933-00 de **5.839,75 m2 Lote IV** (Cuatro Romano) y PII 161800 991832/0000 catastro nro 9496-00 de **1.485,69 m2 Lote V** (Cinco Romano); estas últimas todas del Plano Nº 81969/75. **Totalizando una superficie de 13908,28 metros cuadrados**. Situadas en zona de Expansión Urbana según la Ordenanza Nº 2041/11, para uso residencial inserto en el **Barrio "15" ZARZETTI.**

Que, se cita a la Comisión del Plan Regulador, para tratar tal solicitud en fecha 21 de marzo del corriente año y en su Dictamen Nº 269/2025 aprobado por Decreto del D.E.M. Nº 0349/2025, se expresa del siguiente modo: (*se transcribe textual)....* *Se da lectura del Expediente, por el cual la Comisión se expide del siguiente modo:*

Luego de intercambiar opiniones respecto del nuevo expediente presentado sobre el pedido de Uso Conforme de suelo, sobre 5 parcelas denominadas como III, IV,V, B5 y B6 del plano de Mensura N°81969/15.

Sobre la documentación presentada y expediente principal, la Comisión se expide del siguiente modo.

- ***SE SOMETE A VOTACION POR PARTE DE LA COMISION DEL PLAN REGULADOR.***
  EL CONCEJAL MIGUEL ANGEL CORADINI, EL PRESIDENTE DEL H.C.M. DR. JOSE LUIS MURINA Y EL SECRETARIO DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, VOTAN POSITIVAMENTE, EL OTORGAMIENTO DEL USO CONFORME DE SUELO.
  SE APRUEBA EN MAYORIA.
- ***EL CONCEJAL SALINAS NO EMITIO SU VOTO, DADO QUE SE RETIRÓ DE LA REUNION.***

Que, en fecha 31 de marzo se expide el Uso Conforme de Suelo desde la Dirección Obras Públicas, al solo efecto de acompañar documentación exigida para la presentación del Estudio de impacto Hídrico.

Que, mediante Expediente Administrativo Nº 1.009.675, el Sr. Coradini solicita autorización para subparcelamiento urbano…..se cita a la Comisión del Plan Regulador en fecha 07 de mayo de 2025 Dictamen Nº 270/25 aprobado por Decreto del D.E.M. Nº 0512/2025, se *transcribe textual….* ***EXPTE. 1.009.675 a nombre de ALEJANDRO CORADINI sobre solicitud de autorización para subparcelamiento urbano.***

Se da lectura del Expediente, por el cual la Comisión se expide del siguiente modo:

Luego de intercambiar opiniones respecto del nuevo expediente presentado, el cual se anexa al Expte nro 1.008.882 y venido del Dictamen Nº 269/25 (otorga Uso Conforme de Suelo para loteo residencial abierto), sobre 5 parcelas denominadas como III, IV,V, del Plano de Mensura Nº 81969/75; y B5 y B6 del plano de Mensura Nº 81649/75.

Toma la palabra el Concejal Damián Salinas y solicita que las citaciones a reunión sean con una anticipación considerable para estudiar el tema a tratar. Vale aclarar que esta convocatoria fue con una anticipación solo de 24 hs.

Por otra parte, deja asentado que corresponde la sesión de Reserva Fiscal a este tratamiento en virtud de las ordenanzas nro 2163/13 y su modifcatorias nro 2176/13 y nro 2777/19.

Prosigue con la palabra el Concejal Miguel Ángel Coradini, expresando que los participantes de la Comisión deberán estar hasta el final de la reunión y firmar el Acta.

H. CONCEJO MUNICIPAL DE ARROYO SECO Dto. Rosario - Pcia. de SANTA FE

En vista de las diferentes opiniones vertidas y a efectos de dilucidar la aplicación de las Ordenanzas de Reserva Fiscal a este loteo y la superficie calculable de espacio verde a ceder; La comisión solicita un Dictamen a la Asesoría Legal a fin de interpretar la norma aplicable a estas exigencias.

Que, a Fs. 22 del Expediente Principal, se adjunta el Dictamen Nro 21/2025 expedido por la Asesoría Letrada.

Que, por expediente nro 10.299/2025 el Sr. Coradini solicita que el desarrollo sea tratado como "Loteo Social".

Que, para ello se cita nuevamente a la Comisión del Plan Regulador en fecha 13 de junio de 2025 Dictamen nro 272/25 aprobado por Decreto del D.E.M. Nº 0609/2025, *se transcribe textual....* ***EXPTE. 00010299/25 – CORADINI ALEJANDRO – TRATAMIENTO COMO LOTEO SOCIAL:***

El tema en tratamiento, deviene de reuniones anteriores en las que el propietario solicita que el proyecto de urbanización se encuadre como loteo Social.

De acuerdo al entorno emplazado, que se encuentra lindero al Barrio San Cayetano y el loteo Municipal "Mi Lote", se cree conveniente que puede encuadrarse dentro del marco de la Ordenanza 2535/17 y sus modificatorias.

Analizando antecedentes y opiniones, la Comisión se expide del siguiente modo.

El Concejal Damián Salinas y el Secretario de Obras Publicas Gustavo Delorenzi, expresan que, antes del otorgamiento de la Ordenanza de Factibilidad de Fraccionamiento, se encuentre resuelta la reserva fiscal. Además, también mencionar qué, a simple vista, el terreno propuesto como espacio verde, se encuentra ocupado con construcciones precarias.

Dicho esto, los Concejales de la Comisión Damián Salinas y Miguel A. Coradini, el Presidente del H.C.M. Dr. José Luis Murina y el Secretario de Obras y Servicios Gustavo Delorenzi, solicitan qué en el caso, de que el espacio verde se encuentre ocupado, se deberá liberar para hacer uso público de la parcela.

Por lo anteriormente expuesto, y por unanimidad, se da curso al proyecto presentado como LOTEO SOCIAL.

Que, la Ordenanza Nº 2535/17 establece la categoría de Loteo Social.

Que, el Honorable Concejo Municipal en uso de sus facultades que le son propias, debe dictar el siguiente acto administrativo.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL
SANCIONA LA PRESENTE

ORDENANZA

Artículo 1º: Aceptase el formato de subdivisión de las parcelas que se identifican como: PII Nº 161800 350878/0017 catastro nro 9510-00 **superficie 264,01 m2, lote B5** y PII Nº 161800 350878/0013 catastro nro 9509-00 de **479,08 m2; lote B6** ambas del Plano Nº 81649/75; PII Nº 161800 350878/0016 catastro nro 7932-00 de **5.839,75 m2 Lote III** (Tres Romano); PII Nº 161800 991831/0000 catastro nro 7933-00 de **5.839,75 m2 Lote IV** (Cuatro Romano) y PII 161800 991832/0000 catastro nro 9496-00 de **1.485,69 m2 Lote V** (Cinco Romano); estas últimas todas del Plano Nº 81969/75. **Totalizando una superficie de 13908,28 metros cuadrados, en 48 lotes resultantes, cuyas medidas y superficies constan en el plano de subdivisión y mensura previo que se integra a la presente como Anexo I.**

Artículo 2º: La subdivisión indicada en el Artículo que antecede se encuadra en los alcances y lineamientos de la Ordenanza Nº 2535/17 de "Loteo Social" y su modificatoria Nº 2565/17.

Artículo 3º: Regístrese, comuníquese y archívese.

SALA DEL H.CONCEJO MUNICIPAL, 20 de enero de 2026.-

Dr. LEONARDO JESÚS BOZZO
Secretario Legislativo
H. Concejo Municipal

H. CONCEJO MUNICIPAL DE ARROYO SECO Dto. Rosario – Pcia de SANTA FE

Dr. JOSÉ LUIS MURINA
Presidente
H. Concejo Municipal

Por tanto:

Téngase por Ordenanza de la Municipalidad de Arroyo Seco, según la promulgación efectuada a través del Decreto Municipal Nº073/2026, de fecha 23 de enero de 2026.-

ARROYO SECO, 23 de enero de 2026.-

Cristian A. Rojas
Secretario de Obras y Servicios Públicos

Daniel R. Tonelli
Intendente Municipal.

MUNICIPALIDAD DE ARROYO SECO DEPTO. ROSARIO PROVINCIA SANTA FE

CROQUIS DE UBICACION



CROQUIS SEGÚN TITULO

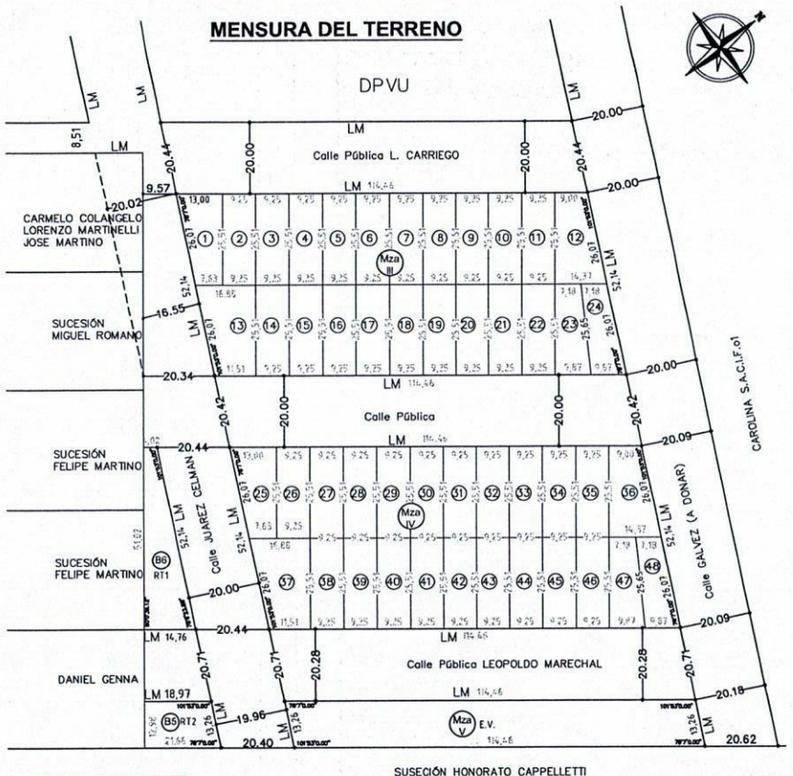
LOS SIGUIENTES INMUEBLES CON LO EDIFICADO, CLAVADO Y PLANTADO, SITUADOS EN LA LOCALIDAD DE ARROYO SECO, PROVINCIA DE SANTA FE.
LOTES B5 Y B6 SEGUN PLANO Nº 81469-75
LOTES III, IV Y V SEGUN PLANO Nº 81969-75



SUPERFICIE DE LOTES		
MANZANA	LOTE	SUPERFICIE (m²)
III	1	263,170
	2	235,880
	3	235,880
	4	235,880
	5	235,880
	6	235,880
	7	235,880
	8	235,880
	9	235,880
	10	235,880
	11	235,880
	12	298,080
	13	362,090
	14	235,880
	15	235,880
	16	235,880
	17	235,880
	18	235,880
	19	235,880
	20	235,880
	21	235,880
	22	235,880
	23	217,515
	24	217,515
TOTAL		5840,090

SUPERFICIE DE LOTES		
MANZANA	LOTE	SUPERFICIE (m²)
IV	25	263,170
	26	235,880
	27	235,880
	28	235,880
	29	235,880
	30	235,880
	31	235,880
	32	235,880
	33	235,880
	34	235,880
	35	235,880
	36	298,080
	37	362,090
	38	235,880
	39	235,880
	40	235,880
	41	235,880
	42	235,880
	43	235,880
	44	235,880
	45	235,880
	46	235,880
	47	217,515
	48	217,515
TOTAL		5840,090

MENSURA DEL TERRENO



ESCALAS
MENSURA 1:1000
CALLES 1:1.000

SUPERFICIE DE LOTES		
MANZANA	LOTE	SUPERFICIE (m²)
V	EV	1485,210
B6	RT1	478,997
B5	RT2	264,010
TOTAL RT		743,007

PARTIDAS DE IMPUESTO INMOBILIARIO	
LOTE	Nº
B5	16-18-00-350878/0017-9
B6	16-18-00-350878/0013-3
III	16-18-00-350878/0016-0
IV	16-18-00-991831/0000-7
V	16-18-00-991832/0000-6

REFERENCIAS:
P.I.I.: Partida de Impuesto Inmobiliario.
Medidas lineales expresadas en metros.
Ángulos no indicados, corresponden a 90°
EV: Espacio Verde
RT: Reserva de Tierra
S/T: Según Titulo
S/M: Según Mensura

PLANO DE MENSURA

Nº
P.I.I. Nº : En plano

PROVINCIA DE SANTA FE

DEPARTAMENTO: ROSARIO

DISTRITO: ARROYO SECO

LUGAR: CIUDAD DE ARROYO SECO

OBJETO: MENSURA PARA MODIFICACIÓN DE ESTADO PARCELARIO: SUBDIVISIÓN

PROPIETARIO: ALEJANDRO MIGUEL CORADINI

INMUEBLE: Los inmuebles segun plano Nº 81649 y Nº 81969 del año 1975
DOMINIOS: TOMO 0798 FOLIO 00058 N°64547 DEL 11 DE MARZO DE 2025

BALANCE DE SUPERFICIE

SUP S/T	13908.26 m²
SUP S/M MANZANA III	5840.09 m²
SUP S/M MANZANA IV	5840.09 m²
SUP S/M MANZANA V	1485.21 m²
SUP. S/M LOTE B5	264.01 m²
SUP. S/M LOTE B6	478.99 m²
DIFERENCIA EN MAS	0.13 m²

MENDEZ Ricardo 1.0296.2

SANTA FE, Septiembre de 2025 El presente plano se firma a los fines de presentación como anteproyecto

OBSERVACIONES GENERALES:

OBSERVACIONES ESPECIFICAS:

NOMENCLATURA CATASTRAL			
DPTO.	DTO.	SUBDTO	Z
16	18		1
SEC.	POLIG.	MANZANA	
01	- -	0041	
PARCELA		SUBPARCELA	
0001		- - - -	

Dr. LEONARDO JESUS BOZZO
Secretario Legislativo
H. Concejo Municipal

H. CONCEJO MUNICIPAL DE ARROYO SECO Dpto. Rosario - Pcia. de SANTA FE

Dr. JOSE LUIS MURINA
Presidente
H. Concejo Municipal

MUNICIPALIDAD DE ARROYO SECO
TEL/FAX (03402) 426103 – 426242 – 426269
ARROYO SECO - PROVINCIA DE SANTA FE

www.arroyoseco.gov.ar

PROMULGANDO ORDENANZA MUNICIPAL Nº 3519/2026

DECRETO Nº073/2026

VISTO:

La aprobación de la Ordenanza Municipal que antecede Nº 3519/26, efectuada por el Honorable Concejo Municipal en fecha 20 de enero de 2026, e ingresada a la Municipalidad bajo el Nº 13.719 de fecha 21 de enero de 2026; y,

Por ello,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE ARROYO SECO
DECRETA:

Artículo 1º: Promúlgase como Ordenanza de la Municipalidad de Arroyo Seco, e insértese en el Registro General de Ordenanzas de la Municipalidad, con sello oficial, publíquese conforme el artículo Nº8 de la Ley 2756, cúmplase por todos a quienes corresponda observarla y hacerla observar.

ARROYO SECO, 23 de enero de 2026.-

Cristian Rojas
Secretaria de Obas Públicas

MUNICIPALIDAD DE ARROYO SECO DEPTO. ROSARIO PROVINCIA SANTA FE

Daniel R. Tonelli
Intendente Municipal.