



*Honorable Concejo Deliberante  
San José de Gualeguaychú*

---

**ORDENANZA N° 12765/2023.-**

**EXPTE.N° 7356/2023 – H.C.D.-**

**VISTO:**

El Expediente N° 1176/2021, caratulado: “VECINOS DE CALLE SOLDADO JAVIER GÓMEZ S/ ENSANCHAMIENTO DE CALLE, N° 2505/2022, caratulado: “ZUBILLAGA OSVALDO S/ TRAMA VIAL - EXPTE. 4274/2014 y N° 687/2023, caratulado: “VECINOS DE CALLE SOLDADO GÓMEZ S/ SE COMPLETE APERTURA DE CALLE”; y

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante la Ordenanza N° 12372/2019 se estableció la facultad del ejecutivo de suscribir convenios urbanísticos entre partes públicas y privadas.

Que, el Plan de Ordenamiento Territorial, tiene como objetivo constituirse como soporte del proceso de planeamiento y gestión de la ciudad, como política de Estado, a partir de la materialización de consensos sociales sobre los rasgos más significativos de la ciudad deseada y la transformación de la ciudad real.

Que, además el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) prevé que los Convenios Urbanísticos sirvan como instrumentos de gestión que promuevan la participación de iniciativas privadas en la gestión urbana de la ciudad, y así facilitar el desarrollo y concreción de los diversos lineamientos y acciones previstos en el mismo junto con la finalidad trazada para cada área por dicho plan.

Que, los Convenios Urbanísticos se manifiestan como uno de los instrumentos de desarrollo territorial contemplados en el “Título VII - punto 3.2.1” y tienen, entre otros fines, llevar a cabo todo Plan, Programa y/o Proyecto que se desarrolle que tienda a alcanzar los principios de planificación urbana.

Que, es intención de este Municipio promover la urbanización y movilización de la tierra que permanece ociosa dentro de la planta urbana, mediante el trabajo conjunto entre público y privado. De esa forma incrementar la oferta de tierras efectivas para viviendas y dar respuesta a la demanda de equipamientos urbanos y espacios verdes, expresada por los vecinos, y que fuera recogida en el “Cap. V - Ord. N° 12.372/19 (POT) - Nuevas Centralidades Barriales”. Para ello, se asignan los Indicadores Urbanos.

Que, mediante Expedientes N° 01-001176/2021 - N° 01-002505-2022 - N° 01-000687-2023 el Señor Eduardo Vicente PELAYO solicita se le otorgue factibilidad para la aprobación de un Proyecto de Subdivisión en la parcela sito en: Planta Urbana, 8va. Sección, Manzana n.º 182 A, con domicilio parcelario en Rivadavia y Soldado Gómez S/Nº con TGI 27420; Partida Provincial N° 133531; Plano N° 55786; Parcela 37/1.

Que, dicha parcela, se encuentra ubicada, según Plan de Ordenamiento Territorial (POT), en “Zona R1” denominada como “Zona Urbana”.

Que, luego de la evaluación y análisis correspondiente, la Secretaría de Hábitat, entiende viable el otorgamiento de la factibilidad necesaria, siempre que la propuesta se readeque y adapte al marco normativo detallado más arriba.

Que, por tratarse de un interés público, que beneficia en su conjunto a la comunidad de la zona en cuestión, ya que las obras a realizarse redundaran en una mejora a los desagües pluviales y en la extensión de la red de cloaca, es una necesidad del estado Municipal resolver la problemática de los vecinos.

Que, asimismo, deben desglosarse las fracciones que corresponden a calles, el ensanche de calle Soldado J. Gómez y TGI N° 12029, apertura de la calle, para dar continuidad, Cafferata de Frávega hasta calle pública a abrir, apertura de calles públicas internas lo que permitirá urbanizar y resolver problemas de desagües pluviales y cloacales dentro de una zona urbana.

---

Que en tal sentido, de proveerse los servicios de infraestructura urbana exigibles por el POT; la misma quedaría comprendida dentro de la categoría de “Área Promocionable”, adecuándose en consecuencia a la normativa

vigente, y entendiendo, por ende, que en tal circunstancia cumpliría con todos los indicadores urbanos para dicha “Área Promocionable”, a saber: a) anchos de calle Soldado Gómez y calles públicas a abrir internas 13,00m mínimo más veredas(7,00m+2x3,00m), b) trama vial armónica cuadrangular con conectividad futura prevista hacía sus vecindades, c) reserva fiscal del 6% para espacios verdes y 12% para banco de tierra municipal (equivalentes a 1400,43 m<sup>2</sup> aproximadamente), d) frente mínimo parcela 7,00m, superficie mínima parcela 180,00m<sup>2</sup>.

Que, en fecha 20 del mes de abril del año 2023, el Presidente Municipal, Doctor Esteban Martín PIAGGIO celebró, con el Señor Eduardo Vicente PELAYO, domiciliado en calle Buenos Aires N° 1339 de esta ciudad, un Convenio Urbanístico en el marco de lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), aprobado por Ordenanza N° 12.372/2019, Capítulo II.A.5. ”Zonas Urbanas en Vías de Consolidación”, Capítulo VI.29/.3 “Propietarios que no estuvieran en condiciones económicas de hacerse cargo de lo exigido en Capítulo VI.8 al VI.20”, Capítulo VII.3.2.1. “Instrumentos de Gestión - Convenios Urbanísticos”; Ordenanza N.º 12.281/2018 - “Art.8º”.

Que, mediante dicho convenio, el propietario ofrece en compensación a la Municipalidad la cantidad 3072.15 m<sup>2</sup> destinados a la apertura de calles; la superficie equivalente a 1400,43 m<sup>2</sup> para espacios verdes y banco de tierras municipal y/o posible apertura de un pasaje que vincula al Norte con calle San Juan, a cambio de que la Municipalidad tome a su cargo la provisión de materiales, mano de obra y maquinaria para ejecutar la apertura de las calles mencionadas, ejecutar las obras de desagües pluviales necesarias para evitar anegamientos por lluvias, la parte de obra económica correspondiente a la calle Soldado J. Gómez, y las mensuras aprobadas de todos los desgloses de la parcela.

**ORDENANZA N° 12765/2023.-**

Que, asimismo, en dicho convenio el propietario dona a la Municipalidad las superficies destinadas a calles y reserva ut supra referenciadas.

Que, la Municipalidad toma a su cargo la confección de las mensuras y escrituración de dichas fracciones.

Que, en virtud de dicho convenio la Municipalidad tendrá a su cargo la provisión de todos aquellos trabajos que sean necesarios a los fines de proveer al loteo de:

- a)** Apertura de trama vial compactada.
- b)** Proveer de materiales y mano de obra para la ejecución de los desagües.
- c)** Red de agua potable y red de desagües cloacales, (desde calle Cafferata de Frávega, pasando por Calle Publica prolongándose por calle Soldado J. Gómez hasta la vinculación con calle Rivadavia).
- d)** Ejecución de cordón cuneta, badenes y asfalto desde calle Cafferata de Frávega hasta calle Publica, a los fines de poder cumplimentar con los desagües pluviales necesarios para evitar posibles anegamientos por lluvia.
- e)** Consorcio de la media calle Soldado J. Gómez.
- f)** De ser el caso, si el propietario se encarga de la compra de los materiales para la colocación de la red de agua y cloaca para el resto del loteo, el municipio se encargaría de la ejecución de la mano de obra.

Que, es preciso requerir la ratificación del presente al Honorable Concejo Deliberante, así como la autorización para que el Departamento Ejecutivo acepte la donación de las calles, el espacio verde y el espacio destinado a Banco Municipal de Tierras, según lo dispuesto en el artículo 95° inciso l) de la Ley Orgánica de Municipios N° 10027.

**POR ELLO:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD  
DE SAN JOSE DE GUALEGUAYCHU SANCIONA LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA**

---

**ARTÍCULO 1°.- HOMOLÓGUESE** el Convenio Urbanístico celebrado en fecha 20 del mes de abril del año 2023, entre el Departamento Ejecutivo Municipal y el Señor Eduardo Vicente PELAYO, domiciliado en calle Buenos Aires N° 1339 de esta ciudad, sobre la parcela sito en Planta Urbana, 8va. Sección, Manzana N° 182 A, con domicilio parcelario en Rivadavia y Soldado Gómez S/N° con TGI N° 27420; Partida Provincial n.º 133531; Plano n.º 55786; Parcela 37/1.

**ARTÍCULO 2°.- AUTORÍZACE** al Departamento Ejecutivo a aceptar la donación lotes de superficie de 3072.15 m2 destinados a la apertura de calles y superficie de 1400,43 m2 para espacios verdes y Banco de Tierras Municipal y/o posible apertura de un pasaje que vincula al Norte con calle San Juan, cuyos límites y linderos quedarán sujeta a la mensura que oportunamente se realice.

**ARTÍCULO 3°.- TOMAR** a cargo de la Municipalidad la confección de las mensuras y escrituración de dichas fracciones y oportunamente designese escribano de lista para los trámites de inscripción a favor de esta Municipalidad de San José de Gualeguaychú.

**ARTÍCULO 4°.- COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y ARCHIVESE.**

**Sala de Sesiones.**

**San José de Gualeguaychú, 16 de Junio de 2023.**

**Lorena Arrozogaray, Presidenta – Jorge A. Cuenca, Secretario.**

**Es copia fiel que, Certifico.-**