



Concejo Municipal de Avellaneda

Calle 12 N° 628 - (3561) AVELLANEDA
Provincia de Santa Fe, ARGENTINA
Tel: +54 (03482) 481848
E-mail: concejo@avellaneda.gob.ar

ORDENANZA N° 2.213

VISTO:

La ocupación y consolidación habitacional existente desde el año 1987 en el inmueble de propiedad de la Asociación Civil Timbó Norte, el proyecto de mensura, urbanización y subdivisión promovido respecto del mismo, y;

CONSIDERANDO:

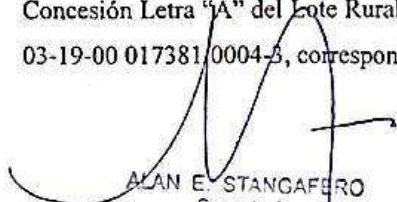
Que la urbanización objeto del presente proyecto tiene su origen en un proceso de carácter eminentemente social y comunitario iniciado en el año 1987, oportunidad en la cual el Instituto de Cultura Popular (INCUPO) donó una fracción aproximada de nueve (9) hectáreas de terreno a favor de la Asociación Civil Timbó Norte, con el propósito de posibilitar el acceso a la tierra y a la vivienda a familias campesinas que desarrollaban tareas rurales en la zona.

Que dicha Asociación Civil, en cumplimiento de su objeto social y de la finalidad solidaria que motivó la donación, procedió a la asignación fáctica de los lotes a aproximadamente cincuenta y cinco (55) familias, las cuales se asentaron en el lugar, construyeron sus viviendas y desarrollaron allí su proyecto de vida familiar y comunitario.

Que, como consecuencia de dicho proceso, en la actualidad habitan en el sector alrededor de ciento cincuenta (150) personas, configurándose un barrio plenamente consolidado desde el punto de vista social y territorial, con ocupación pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante más de tres décadas.

Que la situación descripta se vincula directamente con los objetivos perseguidos por el Programa de Emergencia Habitacional implementado por la Municipalidad de Avellaneda junto a la Dirección Provincial de Regularización Dominial, orientado a posibilitar el acceso a la vivienda propia de núcleos familiares de escasos recursos, el cual fue oportunamente aprobado mediante Decreto N° 405/2013, ratificado por Ordenanza N° 1642/2013 y sus sucesivas prórrogas, delineándose en dicho marco los alcances de la intervención municipal en situaciones de vulnerabilidad habitacional.

Que en esa orientación se enmarca el proyecto de mensura, urbanización y subdivisión del inmueble de propiedad de la Asociación Civil Timbó Norte, ubicado en la Concesión Letra "A" del Lote Rural N° 68, identificado con la Partida de Impuesto Inmobiliario N° 03-19-00 017381/0004-B, correspondiente a la Zona Rural de este distrito municipal.


ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda


NATALIA P. LOTTIG
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL AVELLANEDA



Concejo Municipal de Avellaneda

Calle 12 N° 628 - (3561) AVELLANEDA
Provincia de Santa Fe, ARGENTINA
Tel: +54 (03482) 481848
E-mail: concejo@avellaneda.gob.ar

Que el asentamiento referido se conformó con anterioridad a la sanción del Código de Ordenamiento Urbano Ambiental (C.O.U.A.) de la ciudad de Avellaneda, aprobado por Ordenanza N.º 1094/01 y sus modificatorias, encontrándose el inmueble fuera del radio urbano previsto por dicha normativa.

Que, como consecuencia de ese proceso histórico de ocupación y consolidación territorial, el trazado de calles, la conformación de manzanas y las dimensiones de los lotes no se ajustan plenamente a los parámetros urbanísticos actualmente exigidos por el C.O.U.A., circunstancia que no responde a un incumplimiento deliberado sino a una realidad preexistente a la planificación urbana formal.

Que el proyecto de mensura, urbanización y subdivisión promovido no tiene por objeto generar un nuevo loteo ni habilitar una expansión urbana futura, sino regularizar una situación preexistente, consolidada y socialmente arraigada, dotándola de ordenamiento catastral y respaldo jurídico.

Que, no obstante tratarse de una urbanización especial, ajena al esquema general previsto por el C.O.U.A., la misma se presenta como una alternativa válida y razonable para propiciar el acceso a la vivienda propia de quienes carecen de ella, atendiendo a los intereses de la comunidad y al principio de función social de la propiedad.

Que, en cumplimiento de lo establecido en los puntos 2.2.2 y 2.2.3.7 del citado Código de Ordenamiento Urbano Ambiental, la Asociación Civil Timbó Norte cede en forma gratuita y sin cargo alguno a favor de la Municipalidad de Avellaneda los espacios correspondientes al trazado de calles públicas, garantizando su incorporación al dominio público municipal y su afectación al uso y goce de la comunidad.

Que la aprobación de la mensura constituye un presupuesto indispensable para avanzar en el proceso de regularización dominial de las viviendas, permitiendo la individualización jurídica de cada parcela y posibilitando la posterior escrituración de los lotes a favor de sus ocupantes, en el marco de los regímenes legales de carácter social destinados a la consolidación del dominio, particularmente los previstos por la denominada Ley Pierri y demás programas provinciales y nacionales de similar finalidad.

Que la intervención del Estado municipal en este proceso resulta razonable, proporcional y socialmente necesaria, en tanto no implica la convalidación de nuevos incumplimientos urbanísticos, sino la regularización excepcional de una realidad fáctica consolidada, en resguardo del interés general, la paz social y el derecho a una vivienda digna.

Que, en mérito a la especial naturaleza del proyecto pretendido, su impacto social positivo y la necesidad de dotarlo de respaldo normativo expreso, el mismo requiere la

ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda

NAT. 12/12/1974
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL AVELLANEDA



Concejo Municipal de Avellaneda

Calle 12 N° 628 - (3561) AVELLANEDA
Provincia de Santa Fe, ARGENTINA
Tel: +54 (03482) 481848
E-mail: concejo@avellaneda.gob.ar

aprobación de esta autoridad municipal, conforme las atribuciones conferidas por los artículos 3 y 39 incisos 14 y 24 de la Ley Orgánica de Municipalidades N.º 2756 (t.o. Decreto N.º 67/85) y sus modificatorias.

Que, en consecuencia, corresponde dictar la normativa pertinente que instrumente lo explicitado, incorporando al dominio público municipal la fracción destinada a calles públicas a los fines de lograr la aprobación del proyecto ante el Servicio de Catastro e Información Territorial.

Que la presente se dicta con el quórum y las mayorías exigidas por los artículos 36 y 107 de la Ley N.º 2756 (t.o. Decreto N.º 67/85) y sus modificatorias;

POR ELLO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AVELLANEDA

SANCIONA LA SIGUIENTE

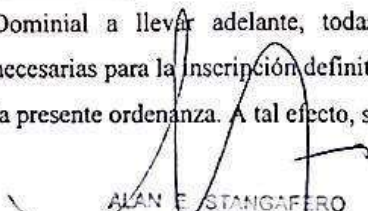
ORDENANZA:

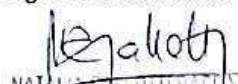
Artículo 1º): apruébese el proyecto de urbanización, mensura y subdivisión de una fracción del inmueble de propiedad de Asociación Civil Timbo Norte, de 30.451,21 m2 (treinta mil cuatrocientos cincuenta y uno con veintiuno centímetros cuadrados) de superficie, que se ubica en la Concesión Letra "A" del Lote Rural N° 68, correspondiente a la Zona Rural de este distrito Municipal, conforme al plano de Mensura y Subdivisión confeccionado por los agrimensores Locatelli Gabriel A., Franzoi Miguel A., Aldrian Maria O. y Tortul Makarena Y. que se adjunta como Anexo I al presente, delimitándose las manzanas 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

Artículo 2º): Incorpórese al dominio público municipal, afectando al uso y goce de la comunidad, una fracción de terreno de 9.821,31 m2 (nueve mil ochocientos veintiuno con treinta y un centímetros cuadrados) de superficie, destinado a calles públicas las cuales surgen de la delimitación de las manzanas 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

Artículo 3º): Los lotes resultantes de la subdivisión de las manzanas podrán escriturarse una vez aprobado el plano mensura según la ley nro. 24374

Artículo 4º): Autorízase al Área Legal Municipal y a la Dirección provincial de Regularización Dominial a llevar adelante, todas las gestiones administrativas, judiciales y extrajudiciales necesarias para la inscripción definitiva del dominio de las fracciones de terreno cedidas conforme a la presente ordenanza. A tal efecto, se le otorgan expresamente las siguientes facultades:


ALAN E. STANGAFIERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda


NATALIA C. LOTTECI
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL AVELLANEDA



Concejo Municipal de Avellaneda

Calle 12 N° 628 - (3561) AVELLANEDA
Provincia de Santa Fe, ARGENTINA
Tel: +54 (03482) 481848
E-mail: concejo@avellaneda.gob.ar

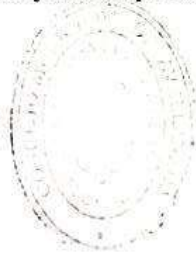
- a) Realizar trámites y peticionar inscripciones ante el Registro General de la Propiedad de la Provincia de Santa Fe, el Servicio de Catastro e Información Territorial (SCIT) y todo otro organismo público o privado que resulte competente;
- b) Suscribir y presentar toda documentación que se requiera, incluidos formularios, planos, certificados catastrales y dominiales, y cualquier otro instrumento necesario;
- c) Aceptar observaciones, realizar correcciones, modificaciones o subsanaciones formales que pudieran requerirse en el trámite registral o catastral;
- d) Firmar escrituras públicas o instrumentos privados vinculados con la regularización dominial, siempre que impliquen la aceptación de cesiones, donaciones o transferencias gratuitas a favor del Municipio;
- e) Promover, contestar o intervenir en actuaciones administrativas o judiciales que resulten necesarias para el perfeccionamiento de la inscripción, incluida la gestión de oficios, informes, certificaciones o expedientes judiciales;
- f) Realizar toda otra gestión que resulte necesaria, conducente o complementaria para cumplir con el objeto del presente artículo.

Artículo 5°): Apruébase el plano de Mensura, subdivisión y loteo que delimita los inmuebles indicados en los artículos precedentes, y que se agrega como Anexo I, integrando la presente Ordenanza.

Artículo 6°): Comuníquese al Ejecutivo Municipal.

Dada en la sala de Sesiones del Concejo Municipal de Avellaneda, a los veintiséis días del mes de diciembre de 2025.

ALAN E. STANGAFERO
Secretario
Concejo Municipal Avellaneda



NATALIA G. GOTTSCHEW
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL AVELLANEDA

