

**ORDENANZA Nº: 237**

***El Honorable Concejo Deliberante***

***De la Ciudad de Las Varillas***

***Sanciona con fuerza de:***

***ORDENANZA***

**Artículo 1:** Apruébese la Mensura y Subdivisión del inmueble de propiedad del Sr. Elvio Nereo Díaz, ubicado en la ciudad de Las Varillas, Pedanía Sacanta, Departamento San Justo, Provincia de Córdoba, designado como LOTE TRECE de la Manzana CIEN con una superficie de 146.769,07 m2, BARRIO LOS ORIGENES, nomenclatura catastral Provincial 30-06-36 -02-01-100-013 inscripto en el Registro General de la Propiedad de la Provincia de Córdoba en la matrícula Nº 1.432.746, empadronado en la Dirección General de Rentas, cuenta Nº 3006-4025343/0; según plano de mensura y subdivisión que como Anexo I, forma parte de la presente, donde se ubican las manzanas 102, 103, 104, 105, 106, 107, el polígono ocupado por canal y superficie destinada a calle pública.

**Artículo 2:** Apruébese el fraccionamiento de la superficie descripta en artículo 1º : A) MANZANAS 102, 103,104,105,106 y 107 con las superficies que a continuación se detallan: MANZANA 102: lote 1 (38280.58 m2); MANZANA 103: lote 1 (5250.00m2); MANZANA 104: lote 1 (7875.00 m2); MANZANA 105: lote 1 (15312.58m2), lote 2 (1650.00 m2); MANZANA 106: lote 1 (3125.47 m2 Espacio verde); MANZANA 107: lote 1 (15208.14 m2), lote 2 ( 4936.58 m2), lote 3 (1000.00 m2), lote 4 (1000.00 m2), lote 5 (1000.00 m2), lote 6 (1800.00 m2), lote 7 (6150.00 m2), lote 8 (4549.19 m2 Espacio verde); B) Un polígono

ocupado por canal con una superficie de 4589.83 m<sup>2</sup> mas una superficie de 35041.70 m<sup>2</sup> destinada a calles públicas.

**Artículo 3:** AUTORIZASE al P.E.M a aceptar la donación de los espacios destinados a la apertura de calles públicas, espacios verdes, y polígono ocupado por canal relacionados en el plano de subdivisión y fraccionamiento que como Anexo I forma parte de la presente.

**Artículo 4:** Pase del dominio Privado al Dominio Público Municipal las fracciones de terreno descripta en el artículo 3º.

**Artículo 5:** AUTORIZASE al P.E.M a aceptar la donación de UN (1) lote de terreno designado como LOTE N° 7 de la Manzana 107 con una superficie de 6150.00 m<sup>2</sup>, en los términos del art. 28.1.2 (Ordenanza 89/84), quedando excluida a tales fines la superficie conformada por el lote N° 1 de la Manzana 102, la que será gravada en el supuesto de futura subdivisión y/o fraccionamiento de parte del propietario.

**Artículo 6:** EXÍMASE al propietario del loteo Elvio Nereo DIAZ, exclusivamente, del pago de la Tasa por servicios a la Propiedad correspondiente a cada uno de los lotes de su propiedad por el plazo de tres (3) años desde la fecha de promulgación de la presente Ordenanza. Los adquirentes subsiguientes de lotes deberán abonar la tasa a la propiedad cualquier sea el plazo transcurrido desde la promulgación de la presente, cuando los terrenos se encuentren con los servicios básicos de infraestructura habilitados por los prestadores de los mismos.

**Artículo 7:** Apruébese el Reglamento interno de la Urbanización residencial especial del Barrio “Los Orígenes”, que se relaciona en el Anexo II de la presente.

**Artículo 8:** FACÚLTASE al Poder Ejecutivo Municipal a dictar las reglamentaciones necesarias para la aplicación de la presente ordenanza.-

**Artículo 9:** Comuníquese al Poder Ejecutivo, publíquese, entréguese al R.M. y archívese.-

**FECHA DE SANCIÓN: 12/12/2018**

**Marina Daniel**

**Secretaria H.C.D.**

**Municipalidad de Las Varillas**

**PROMULGADO POR DECRETO Nº 1196/2018**

**María Cecilia Baldrich**

**Presidente H.C.D.**

**Municipalidad de Las Varillas**

**DE FECHA 13/12/2018**

## **REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACIÓN RESIDENCIAL ESPECIAL DEL BARRIO LOS ORÍGENES.**

### **Anexo II**

Art. 1º.- Aféctese el Loteo denominado "Barrio Los Orígenes", constituido por el Inmueble designado como LOTE TRECE de la Manzana CIEN, de LAS VARILLAS, con una superficie de 146.769,07 m<sup>2</sup>, nomenclatura catastral Provincial 30-06-36 -02-01-100-013 inscripto en el Registro General de la Propiedad de la Provincia de Córdoba en la matrícula N° 1.432.746, empadronado en la Dirección General de Rentas, cuenta N° 3006-4025343/0, al Régimen Especial que se prevé en el siguiente reglamento interno y cuya urbanización deberá reunir las siguientes características básicas: a) Que se encuentre en zonas no urbanizadas. b) Que cuente con parcelas destinadas a uso residencial, las que, juntamente con las especificadas en c), constituya un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica irrevocable. d) Que tenga superficies específicamente destinadas a espacios verdes, pudiendo contar con espacios destinados a la práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales, en la proporción y dimensiones que la presente establece.

Art. 2º.- La localización de estas zonas, deberán ser autorizadas por el Poder Ejecutivo, previo informe favorable emitido por los organismos de aplicación. Estos tendrán en cuenta, para cada caso, que la ubicación y trazado de la urbanización no impliquen barreras al normal crecimiento de la trama urbana ni interferencias al sistema vial principal urbano o sectorial, al transporte público, a la normal evacuación de las aguas pluviales y en general a las vinculaciones entre sectores urbanos; debiendo tenerse especialmente en cuenta la preservación de las características ambientales y paisajísticas, topográficas, etc. naturales del lugar y/o la creación de nuevas condiciones ambientales que el proyecto ofrezca.

Art. 3º.- Las superficies afectadas al uso público, una vez constituida la urbanización, no podrán ser enajenadas ni cedidas a ningún título en forma separada, ni parcial ni totalmente, respecto de las que constituyan el área residencial. Ambas áreas, constituirán respecto de esta urbanización, un conjunto inmobiliario, el cual deberá estar garantizado a perpetuidad mediante la concertación de relaciones jurídicas propias para con la sub-administración. La anulación de la "zona de régimen especial" deberá ser autorizada por el Poder Ejecutivo, cuya anulación deberá permitir la posibilidad de conectar la misma a la red vial urbana, debiendo los accesos principales de la urbanización abrirse sobre vías pertenecientes a la red vial principal o sectorial de modo tal



que el flujo de vehículos generado por aquella no altere el normal movimiento de calles secundarias o barriales.-

Art. 4º.- Cada titular de una parcela para uso residencial perteneciente a éste régimen, estará limitado en el uso del mismo por las restricciones que en la presente se fijan, las vigentes para usos similares y las que se originen por decisión y voluntad del organismo jurídico que represente al conjunto (reglamento interno, reglamento de control edilicio, etc.), que no contraríen las fijadas por la presente ordenanza y las que complementariamente fueran aplicables.

Art. 5º.- Deberá existir el dominio individual de cada parcela de uso residencial, pudiendo configurarse respecto de las superficies de uso recreativo, las alternativas que en cada caso el urbanizador proponga y la Municipalidad apruebe, y que mejor se adopten a las características de la concreta urbanización planteada.

Art. 6º.- El proyecto de urbanización deberá ser aprobado por el Poder Ejecutivo, y deberá constituirse un ente jurídico idóneo a los fines de asegurar en el tiempo la continuidad del régimen que la presente consagra. Dicho Ente Administrador podrá asumir las formas societarias que se adecuen a las necesidades del régimen, de conformidad a los estudios que se efectúen en cada caso concreto.

Art. 7º.- Las superficies destinadas a calles y espacios verdes deberán ser cedidas al dominio público municipal, reservándose la Municipalidad el ejercicio pleno de las facultades emanadas del poder de policía.

Art. 8º.- El mantenimiento e higiene de calles y espacios verdes estará a cargo de la Municipalidad como así también el barrido, alumbrado, limpieza y recolección de residuos, cuyos inmuebles serán gravados por los tributos municipales correspondientes.

Art. 9º.- El propietario del proyecto asumirá la responsabilidad de coordinar las obras de infraestructura que deberán afrontar los propietarios para la prestación de los siguientes servicios dentro de la Urbanización: agua potable, energía eléctrica, gas natural, telefonía y televisión por cable, suelo mejorado, cordón cuneta, iluminación pública, desagües pluviales y parquización y arbolado el área en toda su extensión, y en caso de que corresponda materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y recreativo, todo conforme al proyecto aprobado por la Municipalidad.

Art. 10º.- Serán de aplicación a este tipo de urbanizaciones las disposiciones de fondo y procedimientos vigentes para las urbanizaciones en general previstas

en la normativa municipal en todo lo que no se opusiera a la presente y corresponda por la naturaleza del fraccionamiento que aquí se regula, sin perjuicio de las disposiciones reglamentarias que el Poder Ejecutivo dictare para la correcta ejecución de la presente Ordenanza.-

Art. 11º.- Las urbanizaciones que se regulan por esta ordenanza, deberán cumplimentar con las normas urbanísticas referidas a fraccionamiento, uso y ocupación que establecen los artículos subsiguientes, las que se entenderán como estándares básicos mínimos, quedando facultado el Departamento Ejecutivo para determinar los requisitos urbanísticos que surgieren necesarios en cada caso concreto, y que colaboren a optimizar este tipo de urbanizaciones y el logro de la finalidad que se persigue con la presente normativa.

Art. 12º.- Las urbanizaciones que la presente regula cumplirán los siguientes requisitos técnicos:

a) PLANEAMIENTO: Superficie mínima de la parcela: un mil metros Cuadrados. Frente mínimo de la parcela: veinte metros.

b) TRAZADO DE LA FUTURA RED VIAL: Las calles deberán poseer un ancho mínimo de dieciséis metros, salvo los accesos al predio cuyas medidas de ancho deberán ajustarse a la normativa general;

c) USO DE SUELO: Sólo se permitirá a cada parcela el uso de tipo residencial y sólo podrá ocuparse por parcela una unidad de vivienda individual. Si existen parcelas de usos comunes se podrán localizar actividades deportivas, sociales o recreativas. Solo se podrán realizar subdivisiones o unión de parcelas existentes en circunstancias especiales previa autorización de la Dirección de Catastro y del Poder Ejecutivo Municipal.

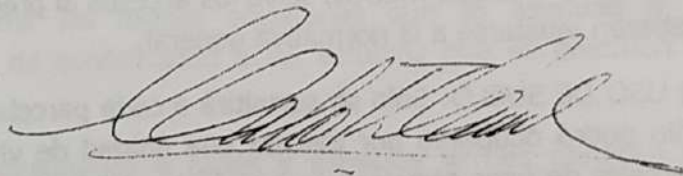
d) OCUPACIÓN DEL SUELO: En parcelas de uso residencial: • Factor de Ocupación del Suelo: (F.O.S.) Máximo cincuenta por ciento; • Factor de Ocupación Total: (F.O.T.) Máximo uno (1); • Altura máxima de Edificación: 10,00 mts. para techos inclinados, 8,00 mts. para techos planos; • Retiro mínimo de la línea de edificación: en frente o frentes 5 mts. desde la línea municipal. En los linderos 2 mts. (dos metros) desde la línea divisoria. Retiro desde la línea de fondo 5 mts. (cinco metros) en uno de los límites; • Cercos y linderos no se podrán hacer en mampostería, serán cercos vivos con especies aptas para ello. La delimitación debe realizarse con postes de quebracho colorado 0.10 x 0.10 por 2,70 mts. como mínimo cada 5 metros, con tejido de 1,80 metros de altura, como mínimo. Sólo podrán avanzar hasta la línea municipal.



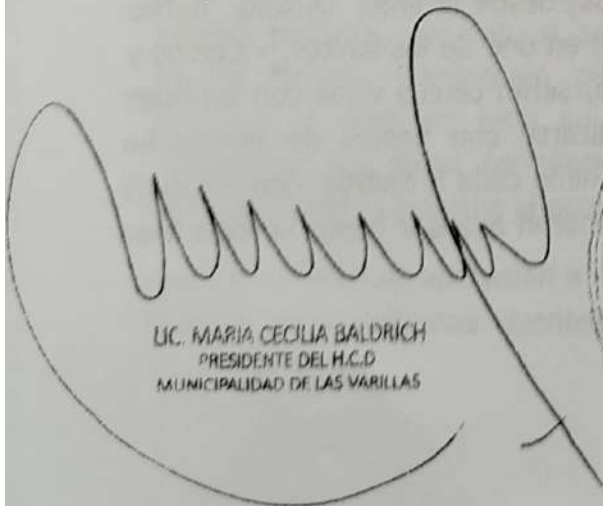
Art. 13º.- El inmueble designado como Lote 10, Manzana 100, Superficie 5.400m<sup>2</sup>, afectado en la actualidad a espacio deportivo, en caso de variar su destino solo podrá afectarse para la construcción de viviendas, con idénticos criterios de subdivisión y construcción que rigen para los demás inmuebles.

Los lotes N° 2 y N° 6 de la Manzana N° 107 se podrán dividir en tres lotes de 1645.77 m<sup>2</sup>, 1645.35 m<sup>2</sup>, y 1645.35 m<sup>2</sup> el primero y en dos lotes de 900 m<sup>2</sup> cada uno el segundo lote sin que rijan para ello los criterios de subdivisión que rigen para los demás inmuebles

Art.14.- Las calle Sanavirones tendrá un solo sentido de circulación de Norte a Sur, desde Ruta Nacional 158 ( Av. Pte. Arturo Illía), y la calle Comechingones tendrá un solo sentido de circulación de Sur a Norte, encontrándose prohibido el estacionamiento en ambas calles, debiendo los titulares de los respectivos inmuebles frentistas ejecutar una senda caminal de cincuenta centímetros de ancho, en el plazo de seis meses desde la sanción de la presente ordenanza, y previa aprobación de su trazado por el Secretario de Planeamiento Urbano, Ambiental, Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Las Varillas.



Arq. PIO MARCIAL CALVO  
SECRETARIO DE PLANEAMIENTO URBANO  
AMBIENTAL, OBRAS Y SERV. PUBLICOS  
MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS



LIC. MARIA CECILIA BALDRICH  
PRESIDENTE DEL H.C.D  
MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS

