

**El Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de las Varillas
Sanciona con fuerza de:
ORDENANZA**

Artículo 1º: DENOMÍNASE barrio parque “Altos del Poniente”, a la Urbanización Residencial Especial ubicada al oeste de la ciudad contenida en la macro manzana que está delimitada en su parte noroeste por la calle Ituzaingó, en su parte noreste por la calle Escribano Luis Morelli, al sureste delimitada por la calle G. Luis de Cabrera y al Suroeste por la calle L. Lugones, con ingresos al mencionado barrio parque por las calles La Rioja e Ituzaingó.

Artículo 2º: El Ente administrador del proyecto, estará conformado por la Señorita Margarita Catalina Prone y los Arquitectos Pablo Andrés Prone M.P. 571 y Daniel Dante Rossi M.P. 1-5149.-

Artículo 3º: DENOMÍNASE “Urbanización Residencial Especial” a toda división de tierra que reúna las siguientes condiciones básicas:

- a) Cuento con parcelas destinadas al uso residencial y que constituyan un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica imprescindible.
- b) Cuento con superficies destinadas a espacios verdes.
- c) Cuento con accesos controlados de modo tal que el conjunto de la urbanización conforme un recinto cerrado, en su perímetro, con respecto al entorno.
- d) Esté en una zona que aún no se encuentre urbanizada.
- e) Podrán contar o no con espacios recreativos y/o deportivos.

Artículo 4º: Su localización podrá autorizarse por el Departamento Ejecutivo previo informe favorable de la Secretaría de Obras Públicas. Este tendrá en cuenta en cada caso, que la ubicación y el trazado de la urbanización no implique barreras al normal crecimiento de la trama urbana ni interferencias al sistema vial principal, al transporte público, a la normal evacuación de las aguas pluviales y en general a la vinculación entre sectores urbanos. Asimismo se tendrá en cuenta la preservación de las características ambientales, paisajísticas y topográficas del lugar.

Artículo 5º: DEBERÁ proyectarse una calle perimetral o prever espacios verdes que permitan en caso de anularse la urbanización residencial especial, exista la posibilidad de conectar la misma a la red vial urbana, a su vez el o los accesos principales de la urbanización deberán 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.

Artículo 6º: Las superficies afectadas a áreas recreativas, 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 concentración de relaciones jurídicas propias para la subadministración.

Artículo 7º: Cada titular de una parcela para "uso residencial" perteneciente a este 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, que no contraríen la presente ordenanza y las que complementariamente fueren aplicables.

Artículo 8º: 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 adapten a las características de la concreta urbanización planteada.

Artículo 9º: El Proyecto de urbanización será aprobado por la Municipalidad y previo a la ejecución de la misma deberá constituirse un ente jurídico idóneo a los fines de asegurar en el tiempo la continuidad del régimen que la presente consagra.

Dicho ente podrá asumir las formas societarias que se adecuen a las necesidades del régimen, de conformidad a los estudios que se efectúen en cada caso en concreto.

Artículo 10º: Las superficies destinadas a calles y plazas deberán ser cedidas al Dominio Público Municipal, reservándose la Municipalidad de Las Varillas el ejercicio pleno de las facultades emanadas del poder de policía. Deberá asegurar por lo menos un acceso que permita el ingreso y la correcta circulación interna de transportes públicos y de mediano porte (recolección de basura, camiones cisterna de bomberos, camiones de mudanzas).-

Artículo 11º: Una vez aprobado el proyecto por la Secretaría de Obras Públicas se dictará una ordenanza donde se transfieren las calles del Dominio Privado al Dominio Público Municipal.

Artículo 12º: El mantenimiento e higiene de las calles y espacios verdes estará a cargo del Municipio como así también el barrido, alumbrado, limpieza y recolección de residuos, estando facultado el municipio para cobrar la correspondiente tasa a cada lote en forma individual.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
CIUDAD DE LAS VARILLAS

Artículo 13°: El Ente Administrador del proyecto, asume a su cargo la construcción de las obras de infraestructura para la prestación de los siguientes servicios: agua potable, energía eléctrica, gas natural, televisión por cable, suelo mejorado, cordón cuneta, iluminación de las calles y desagües pluviales. El costo de la energía eléctrica del alumbrado público estará a cargo de la Municipalidad, percibiendo por ello la correspondiente contribución.

Artículo 14°: Serán de aplicación a este tipo de urbanizaciones las disposiciones de fondo y procedimientos vigentes para las urbanizaciones en general, en todo lo que no se opusiera a la presente y corresponda a la naturaleza del fraccionamiento que aquí se regula.

Artículo 15°: 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 lo que se entenderán como estándares básicos mínimos.

Artículo 16°: Las urbanizaciones que la presente regula cumplirán con los siguientes requisitos técnicos:

USO DEL SUELO: Sólo estará permitido cada parcela para uso de tipo residencial ocupándose por parcela una unidad de vivienda individual. Podrá considerarse como una unidad de vivienda, la construcción de una vivienda principal y una con carácter accesorio (tal como vivienda de encargado o casero). Si existen parcelas de usos comunes se podrán localizar actividades deportivas, sociales, recreativas o comerciales. No se podrá modificar las superficies de las parcelas existentes por ningún motivo (subdivisión o unión de lotes), excepto circunstancias especiales previa autorización y aprobación del ente jurídico constituido en el barrio parque y la municipalidad).

OCUPACIÓN DEL SUELO:

En parcelas de uso residencial:

- Parcelamiento: superficie mínima 750 m².-
- Factor de Ocupación del Suelo: (F.O.S.) Máximo cuarenta por ciento (40%)
- Factor de Ocupación total: (F.O.T.) Máximo Uno (1)
- Altura máxima de edificación: Diez metros cincuenta centímetros (10,50mt)
- Retiro mínimo de la línea de edificación: en frente o frentes: seis metros (6 m) desde la línea municipal. En todos los linderos cuatro metros (4 m) desde la línea medianera.
- Cercos y linderos no se podrán hacer en mampostería. Sólo podrán avanzar hasta la línea de edificación no hasta la línea municipal.

—

Artículo 17º: Comuníquese al Poder Ejecutivo y Archívese.

ORDENANZA Nº 90/04

FECHA DE SANCIÓN: 02/12/2004

PROMULGADA POR DECRETO Nº/2004 DE FECHA:...../...../2004.-

ANEXO I – Proyecto de Urbanización
“Altos del Poniente”

- 1- Requerir la donación en forma conjunto del Lote N° 23 del mencionado proyecto, con la totalidad de la superficie afectada al dominio público municipal, de la prolongación de las calles La Rioja y San Juan, logrando con ello la unión de la mencionada calle San Juan de la donación, con la existente (donado por Expediente 0033-49437/94) y que llega hasta la parte posterior del mencionado lote 23. Esta calle que debe tener 20,00 metros de ancho permitirá la circulación normal y fluida de todo tipo de tránsito y en especial de los servicios que se deben prestar, como así también continuar con la trama norma preestablecida del amanzanamiento de ese sector de la ciudad.
- 2- Requerir que las calles internas del mencionado proyecto de urbanización dispongan en las zonas de menor dimensión, de un ancho mínimo de 8,00 metros de calzada y 2,50 metros de vereda a cada lado, lo que generaría una calle total de 13,00 metros entre líneas municipales. Todo se debe a que de esa manera se previene una circulación normal de los vehículos proveedores de los correspondientes servicios y de emergencia, y la eventual interferencia con vehículos particulares circunstancialmente estacionados, y en el caso de las veredas para que se puedan proveer de los actuales servicios y los futuros con total normalidad y cumplimiento de las normas vigentes para cada uno de ellos.
- 3- En ambos accesos al predio se deberán respetar la normativa vigente con respecto a los anchos y alturas de los elementos rígidos que se pudieran instalar, considerando en especial los servicios y emergencias.
- 4- La empresa solicitante deberá presentar ante la Secretaría de Obras Privadas los certificados de factibilidad de las obras de infraestructura, como agua potable, electricidad, vía blanca, cordón cuneta y gas natural, necesarios para la concreción del proyecto.
- 5- Se tendrán en cuenta en el proyecto la total compatibilización de los correspondientes niveles y pendientes de desagües pluviales de las zonas de escurrimiento, con los existentes en este municipio.