

**El Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de Las Varillas
sanciona con fuerza de:
ORDENANZA**

Artículo 1: Apruébase el Plan de Urbanización de la Continuación del Centro Cívico Municipal entre las Calles Dean Funes y Av. Los Inmigrantes de Las Varillas, que contempla la construcción de una avenida vehicular dividido por un canal de desagüe pluvial, con paseo para peatones y senda para ciclistas, y la mensura y subdivisión de los lotes contiguos al costado Sudeste del inmueble municipal, en los términos y condiciones que se expresan en el Proyecto que se expresa en el Anexo I que forma parte integrante de la presente.

Artículo 2: Apruébase en todas sus partes el contrato celebrado entre el Poder Ejecutivo y los Arquitectos Valter E. DABBENE, Matr. 2020, y Cristina Erika GUZMÁN, Matr. 5495, que tiene por objeto el Plan de Urbanización relacionado en el artículo precedente, y que se relaciona en el Anexo II que forma parte integrante de la presente.

Artículo 3: Autorícese al Poder Ejecutivo a la apertura de las calles y construcción de las obras previstas en el Proyecto del Plan de Urbanización que se relaciona en el Anexo I de la presente.

Artículo 4: Desaféctese del dominio público municipal la parte del inmueble destinada a loteo, conforme al Anexo I, a los fines de su venta a terceros por el precio que se expresa en el referido Anexo, debiendo abonarse conjuntamente con el precio de venta los importes correspondientes a la Contribución por Mejoras a la Obra de Cordón Cuneta a razón de Pesos Veinticinco (\$ 25,00) el metro lineal y de la Obra de Vía Blanca de acuerdo a la norma que regula dichos tributos municipales. Las medidas de los lotes podrán ser alteradas debiendo adecuarse el precio en forma proporcional. Los titulares frentistas gozarán de preferencia en la venta del lote municipal respectivo, sobre los interesados contiguos o terceros, siempre que ofrecieren mejores o iguales condiciones de pago que estos últimos. El Poder Ejecutivo deberá otorgar carácter preferencial al pago de contado del precio de venta de los lotes, pudiendo otorgar descuentos de hasta un veinte por ciento (20%) por pago de contado, y otorgar financiación para el pago de precio de venta con una tasa de interés que no sea inferior al uno punto cinco por ciento (1.5%) mensual. Las escrituras públicas traslativas de dominio serán otorgadas a los compradores luego de transcurridos seis meses de celebrado el Boleto de Compraventa y previa cancelación del precio de venta, siendo a cargo de la parte compradora la totalidad de las erogaciones que demande la instrumentación de la escritura pública. El Poder Ejecutivo se encontrará facultado para establecer las fechas y condiciones de pago del precio de venta, y para suscribir la documentación que fuere menester para instrumentar las transferencias.

Artículo 5: Los lotes que se transfieran a terceros deberán poseer un fondo de dieciocho metros por el frente que se establezca en la mensura y subdivisión, siendo obligatorio para el comprador y sucesores un retiro obligatorio de tres metros desde la línea de edificación por el ancho del lote, sin que puedan realizarse construcciones en dicho espacio, caso contrario el Poder Ejecutivo procederá a su demolición. Las edificaciones que se construyan en el mismo serán destinadas con fines habitacionales y/o negocios de atención al público, sugiriéndose la construcción en doble altura, quedando prohibido el funcionamiento de actividades industriales, talleres, depósitos y afines, caso contrario el Poder Ejecutivo dispondrá su clausura.

Artículo 6: Los titulares de los inmuebles con frente a las avenidas previstas en el Anexo I abonarán la Tasa Municipal por Servicios a la Propiedad - Zona Microcentro, y la Contribución por Mejoras de la Obra de Cordón Cuneta a razón de Pesos Veinticinco (\$25) por metro lineal y de la Obra de Vía Blanca de acuerdo a las normas que regulan dichos tributos municipales.-

Artículo 7: Apruébase en todos sus términos el Código de Edificación correspondiente a la Continuación del Centro Cívico, que se expresa en el Anexo III que forma parte integrante de la presente.-

Artículo 8: Comuníquese al Poder Ejecutivo.-

ORDENANZA N° 75/01

FECHA DE SANCIÓN: 29/08/2001

PROMULGADA POR DECRETO N° 171/2001 DE FECHA: 30/08/2001.-

ANEXO II

CONVENIO DE PROYECTO Y DIRECCION TECNICA

Plan de Urbanización **Continuación del Centro Cívico Municipal**

Entre la MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS, representada en este acto por el Señor Intendente Municipal Cr. Fernando Juan COISET, y el Señor Secretario de Gobierno, Don Adrián Ernesto BRUNO, con domicilio social en calle España 51 de Las Varillas, por una parte y en adelante denominada "la Municipalidad" y por la otra los Arquitectos Valter E. DABBENE, Matr. 2020, y Cristina Erika GUZMÁN, Matr. 5495, en adelante denominado "los Arquitectos", con domicilio ambos en calle Carlos Pellegrini 136 de Las Varillas, convienen en celebrar el presente convenio de locación de servicios profesional, el que se registrá por las siguientes convenciones:

Primera - Objeto: La Municipalidad contará a los Arquitectos, y éstos aceptan, para la ejecución del Proyecto y Dirección Técnica del Plan de Urbanización de la continuación del Centro Cívico Municipal entre las calles Dean Funes y Av. Los Inmigrantes de Las Varillas, que contempla la construcción de una avenida vehicular dividido por un canal de desagüe pluvial, con paseo para peatones y senda para ciclistas, y la mensura y subdivisión de los lotes contiguos al costado Sudeste del inmueble municipal, en los términos y condiciones que se expresan en el Proyecto que se expresa en el Anexo I que forma parte integrante del presente, debidamente suscripto por las partes.

Segunda - Tareas: Los Arquitectos en cumplimiento del objeto del presente contrato, deberá ejecutar las tareas y asumir el cumplimiento cabal de las obligaciones que se expresan a continuación: a) Entrevistar a la totalidad de los propietarios colindantes a los lotes municipales (costado SE) para definir la operación con las opciones de pago y características del proyecto; b) Luego de finalizadas las entrevistas, ofrecer para su venta a los titulares colindantes los lotes municipales que no sean de interés de los respectivos frentistas; c) Verificar los títulos de propiedad de los terrenos de terceros contiguos a los lotes municipales; d) Publicitar la venta de los lotes municipales cuya transferencia no se hubiera realizado a favor de los titulares colindantes; e) Determinar las dimensiones de los lotes municipales y realizar la mensura del inmueble y el correspondiente plano de subdivisión; f) Aprobar los planos de subdivisión en el Colegio de Ingenieros de la ciudad de San Francisco y tramitar e inscribir dicha documentación ante el Registro General de la Provincia y demás reparticiones públicas competentes para su aprobación tendiente a celebrar las correspondientes escrituras públicas con los compradores de los lotes municipales; g) Amojonar los lotes municipales cuando lo solicite el comprador y/o la Municipalidad; h) Replanteo de la obra; i) Dirección y representación técnica de la ejecución de la totalidad de las obras previstas en el proyecto (apertura de avenidas vehiculares, canal de desagüe pluvial, paseo para peatones, senda para ciclistas, cordón cuneta, cantero central de la avenida y demás obras contempladas en el proyecto, en los plazos y condiciones que establezca la Municipalidad; j) Cómputo y presupuesto de las obras previstas en el proyecto; k) Ejecución de las tareas de administración contables y asesoramiento en las compras de los materiales y contrataciones vinculadas a la obra; L) Asesoramiento sobre el proyecto a la ejecución de la obra de ingeniería a realizar el estudio de niveles del terreno a utilizar para la obra; ll) Asesoramiento sobre la parquización de acuerdo a las exigencias del acueducto de agua potable; m) Asesoramiento técnico sobre la determinación y resoluciones a adoptar en las diversas tareas que demande la ejecución de la obra; n) Realización de la totalidad de las tareas y asesoramiento tendientes a la adecuada ejecución de la obra de acuerdo a los plazos y

condiciones que establezca la Municipalidad; o) Presentar un informe semanal a la Municipalidad sobre las actividades realizadas tendientes a la venta de los lotes municipales, sobre el avance físico de la obra hasta su total finalización y sobre cualquier circunstancia de interés vinculada al proyecto; p) Confeccionar la documentación respectiva sobre las actividades inherentes a los Arquitectos, conforme a las exigencias previstas en la normativa aplicable, asegurando su aprobación técnica.

Tercera - Precio: La Municipalidad abonará a los Arquitectos, la suma de Pesos Diecinueve Mil (\$ 19.000), como pago total de las tareas contratadas, quedando comprendida en dicha suma la totalidad de los honorarios arancelarios, retribución y gastos que le pudieran corresponder a los Arquitectos y/o a terceros que deban contratar para la debida ejecución del objeto del presente (proyecto, dirección técnica, subdivisión, estudios complementarios, etc.), cargas previsionales y sociales, gastos de registración total del objeto de este contrato, quedando autorizada la Municipalidad a descontar del precio de los honorarios los montos necesarios para sufragar las erogaciones necesarias para la ejecución del Plan de Urbanización. Los honorarios serán abonados en diez cuotas iguales, mensuales y consecutivas de Pesos Mil Novecientos (\$ 1.900) cada una. Los honorarios serán abonados con la recaudación efectiva que obtenga la Municipalidad del precio de venta de los inmuebles situados en el Plan de Urbanización, pudiendo afectarse hasta un cincuenta por ciento (50%) del total de la recaudación efectiva del precio de venta de los inmuebles para el pago de los honorarios, y en el supuesto de que no alcanzare el porcentaje referido a cancelar la cuota estipulado el saldo impago se regularizará en los meses subsiguientes sin alterar el porcentaje establecido como límite. Las partes dejan establecido que la forma de pago establecida en el presente reviste el carácter de esencial para la vigencia de este contrato, por lo que en ningún supuesto podrán percibir los Arquitectos sus honorarios de manera distinta a la prevista a la presente. La falta de cumplimiento de parte de los Arquitectos de cualquiera de las obligaciones y/o tareas a su cargo, facultará a la Municipalidad a dar por rescindido el presente acuerdo mediante notificación fehaciente y sin necesidad de trámite judicial alguno, sin que se generen derechos de ninguna especie a favor del Arquitecto por los servicios ejecutados, quienes responderán por los eventuales daños y perjuicios.

Cuarta - Plazo: La obra deberá ejecutarse en los plazos y condiciones que disponga la Municipalidad.

Quinta - Ejecución de Servicios: La ejecución de los trabajos se efectuarán siguiendo las reglas del buen arte, de manera tal que resulten adecuados a su fin y a satisfacción de la Municipalidad, debiendo ser de máxima calidad los trabajos a realizar en atención a que los mismos se vinculan con la continuación del Centro Cívico Municipal. Los Arquitectos deberá comunicar en forma inmediata a la Municipalidad cualquier complicación vinculada a la ejecución de los trabajos. La presente contratación no implica en modo alguno relación laboral de ninguna naturaleza, debiendo los Arquitectos abonar los impuestos, aportes previsionales y sociales que pudieran corresponder por la prestación de sus servicios. Los Arquitectos responderán exclusivamente por los daños a terceros por responsabilidad objetiva y/o subjetiva por la ineficiente ejecución de los servicios a su cargo. Los Arquitectos revestirán la calidad de único y exclusivo empleador de todo el personal que contraten para el cumplimiento de las tareas a cargo, siendo en consecuencia responsable exclusivo frente a la normativa laboral, riesgos del trabajo, social y previsional aplicable a la materia.-

Sexta - Aprobación H.C.D.: Los derechos y obligaciones emergentes del presente, quedan sujetos a la condición suspensiva (Art. 545, C.C.) de su aprobación definitiva por parte del Honorable Concejo Deliberante. No aprobado por el mismo, este convenio quedará rescindido en forma automática, y los derechos y obligaciones emergentes de las convenciones como si nunca hubieran existido, sin que se generen derechos y/o acciones de ninguna especie a favor de las partes.

Séptima - Domicilio y Jurisdicción: Para todos los efectos legales emergentes del presente contrato, las partes fijan domicilio en los indicados al comienzo, sometiéndose a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la Quinta Circunscripción Judicial con asiento en la Ciudad de Las Varillas, para cualquier cuestión legal a dilucidarse, con renuncia a cualquier fuero de excepción.

En prueba de conformidad, y obligándose, las partes conforme a derecho, firman dos ejemplares, de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Las Varillas, con fecha veinticinco de julio de dos mil uno.

ANEXO III
CODIGO DE EDIFICACION

Plan de Urbanización **Continuación del Centro Cívico Municipal**

Punto 1 - Zona de Aplicación: El presente Código de Edificación regirá en el tramo comprendido sobre los terrenos Municipales N° 2 y N° 3 del ex-Ferrocarril Belgrano correspondiente al proyecto de urbanización entre calles Dean Funes y Av. de Los inmigrantes, derogando las normas que se opongan.

Punto 2 - Alcances de las Normas: La presente regula la construcción de edificios nuevos, ampliación, refacción, reconstrucción, transformación, demolición y/o reforma de las existentes, registro de las edificaciones, mantenimiento de los predios y edificios tanto públicos como privados dentro del tramo descrito en el apartado uno. Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación de la aplicación de esta Ordenanza a cualquier otro aspecto previsto de la misma.

Punto 3 - Lenguaje: Todos los documentos que se relacionan con la presente Ordenanza serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma.

Punto 4 - Organismo de Aplicación: El organismo de aplicación de las normas contenidas en la presente Ordenanza será el Departamento de Catastro, y/o quien disponga la Secretaría de Gobierno.

Punto 5 - Procedimiento para autorizar obras: El propietario o profesional/es actuante/s en la construcción de obras, deberán cumplimentar los siguientes requisitos para la iniciación de cualquier tipo de obras: a) Obtención del permiso de edificación; y b) Obtención del certificado Final de Obra.

Punto 6 - Permiso de Edificación: Se deberá solicitar permiso de edificación, en forma previa, para construir edificios nuevos o efectuar mejora, ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo construido o a construcciones existentes, debiendo abonarse los sellados y contribuciones que inciden sobre la construcción de obras de acuerdo a los montos establecidos por las normas vigentes. El permiso de edificación otorgado tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su otorgamiento. Vencido el plazo de vigencia del permiso de edificación, el propietario o profesional/es tendrá/n un plazo de quince días corridos para solicitar el Certificado de Final de Obra. En caso de no concluirse la obra en los plazos antes previstos, el propietario y/o profesional deberá renovar el permiso de obra por un año más y así sucesivamente, debiendo abonar las tasas municipales pertinentes. No se requerirá permiso de edificación para la ejecución de aquellas obras que no impliquen modificaciones de los planos aprobados para obras existentes, tales como: cercar el frente, elevar muros de cercos, ejecutar veredas, cordones de vereda, limpiar, pintar, revocar o cambiar revestimientos en fachadas, siempre que se encuentren sobre línea municipal.

Punto 7 - Documentación: El propietario o el profesional deberá presentar en el Departamento de Obras Privadas, tres copias del plano de proyecto de la obra,

para cuya construcción se solicita autorización, junto con los demás elementos documentales exigidos para la obtención de dicho permiso, bajo la forma de declaración jurada de cumplir todas las normas de edificación vigente y asumiendo la responsabilidad por cualquier incumplimiento en ellas.

El plano a presentar para obtener permiso de construcción se ajustará a las normativas del Colegio Profesional correspondiente y constará de los siguientes elementos:

- * Planta general (planta baja) Esc.: 1:100
- * Plantas restantes (pisos altos, entresijos y subsuelos) Esc. 1:100
- * Planta de Techos Esc. 1:100
- * Planta de cloacas Esc. 1:100
- * Planta de electricidad. Esc. 1:100
- * Planta de losas. Esc. 1:100
- * Cortes. (Dos como mínimo) Esc. 1:100
- * Fachada/s. Esc. 1:100
- * Planilla de aberturas y eléctrica
- * Toda otra documentación gráfica que Obras Privadas considere necesarias para su interpretación.

La documentación gráfica (plano) a los fines de la obtención del permiso de edificación, deberá llevar la firma del propietario, del profesional responsable debidamente matriculado y habilitado a cuyos efectos deberán estar refrendadas por el Colegio Profesional respectivo, según las leyes que reglamentan su ejercicio.

La Autoridad de Aplicación podrá exigir la acreditación fehaciente de la habilitación profesional al momento de la iniciación de los trámites correspondientes.

Punto 8 - Cartel de Obra: El profesional interviniente en la obra (Proyectista/s, Director/es, Técnico/s, etc.) tienen la obligación de exhibir con vista a la vía pública el cartel de la obra cuyo tamaño y diseño es libre, con los datos profesionales correspondientes.

Punto 9 - Modificación de Planos de Proyectos en Ejecución: Si durante la ejecución de las obras, se produjeran modificaciones de lo establecido en el permiso de edificación, el propietario y el profesional responsable deberán gestionar un nuevo Permiso de Edificación de Proyecto en ejecución y abonar un nuevo permiso siempre que no modifique la superficie cubierta total. En caso de verificarse mayor superficie cubierta total de la aprobada, se presentará plano de ampliación aprobada por el respectivo Colegio Profesional actuante. En todos los casos Obras Privadas otorgará la más eficaz evidencia de otorgamiento de lo solicitado mediante recibos de pago y/o sellado de copia de plano con la aclaración correspondiente.

Punto 10 - Inspección Final de Obra: Solicitado el Final de Obra, el Departamento de Obras Privadas efectuará la verificación que corresponda para cotejar el permiso otorgado con la obra realizada. En caso de diferencias, Obras Privadas decidirá las obligaciones a presentar por el propietario y profesional

actuante considerándose el Certificado de Final de Obra válido cuando se hayan cumplimentando las observaciones realizadas. El otorgamiento de Final de Obra se hará solo cuando la obra esté concluída, aunque faltaren detalles para su terminación que no incidan fundamentalmente en la funcionalidad y el aspecto exterior previsto.

Punto 11 - Ochavas: Los terrenos con frentes a dos calles, dejarán totalmente libres de edificación la superficie triangular formado por los catetos de 2,20 mts. desde el vértice esquinero, generando así una hipotenusa de 3,11 mts., pasando por a ser esa la Línea Municipal. Se permitirá dentro de ese espacio triangular, una columna en el vértice esquinero que no ocupe en su sección, una superficie mayor a 0,10m²., si así lo exige la sustentación de la obra.

Punto 12 - Volados: En ningún caso podrá haber un volado mayor a 0,15m. fuera de la Línea Municipal y 0,80 m. de la Línea de Edificación.

Punto 13 - Línea de Edificación: Se establece un retiro obligatorio para la edificación de 3 m. a contar de la Línea Municipal, para las propiedades producto del Proyecto de Urbanización, en todo el costado Sud-Oeste entre Dean Funes y Av. de Los Inmigrantes. En el costado Nor-Este habrá un retiro de 3m. de la Línea Municipal entre las calles Dean Funes y Córdoba, no pudiendo los propietarios realizar modificación alguna en la edificación existente si no cumple con estas exigencias.

Punto 14 - Carteles Publicitarios: No está permitido apoyo alguno sobre el suelo perteneciente a la calle o espacio de retiro hasta la Línea de Edificación, estableciéndose que todo cartel publicitario estará dispuesto en forma paralela a la calle o edificación. Los carteles publicitarios deberán ser luminosos no permitiéndose los pintados. Está totalmente prohibido la instalación publicitaria ocupando el espacio aéreo con pasacalles o de otra naturaleza similar.

Punto 15 - Mantenimiento en Espacio Físico: La determinación del tipo de árbol, arbusto, césped que conforme el espacio verde, será de exclusivo mantenimiento por parte de la Municipalidad, siendo responsabilidad del propietario hacerlo en su propiedad hasta la Línea Municipal. Las veredas serán de exclusiva responsabilidad de construcción y costos del propietario y manteniendo su buen estado de conservación.

Punto 16 - Destino: Las edificaciones que se construyan en los inmuebles objeto de la presente deberán ser destinadas exclusivamente a vivienda y comercio de atención al público, quedando prohibido el funcionamiento de actividades industriales y/o comerciales que afecten la tranquilidad de la zona a criterio del Poder Ejecutivo, no pudiendo dársele otro destino que el expresado en el plano. El Poder Ejecutivo deberá autorizar previamente el destino de cada inmueble y en los sucesivos cambios, no pudiendo el titular utilizar el inmueble sin la previa autorización municipal. La presente disposición reviste el carácter de condición esencial para la validez de la transferencia del inmueble desde la Municipalidad hacia terceros y a sus sucesores. La presente disposición deberá insertarse en

las respectiva escritura traslativa de dominio como condición de restricción al dominio.

Punto 17 - Estacionamientos: Se podrán estacionar vehículos livianos solamente sobre el cordón de la vereda derecha del sentido de circulación de la calle, no permitiéndose la circulación de vehículos pesados que solo podrán acceder a este sector cuando su destino sea llevar materiales o elementos específicos a una obra o local comercial. No se podrán dejar estacionados vehículos sobre el espacio verde público. En todo este tramo, las motocicletas y bicicletas estacionarán en el espacio verde, siempre que no interrumpan el acceso a propiedad privada.

Punto 18 - Incumplimientos y Sanciones: Cualquier violación a las normas establecidas en el presente, autorizará al Poder Ejecutivo a aplicar multas de hasta Pesos Cinco Mil (\$5.000), y/o suspender la construcción de obras y/o disponer la demolición de obras no autorizadas o realizadas en contravención a las disposiciones previstas en la presente.

Punto 19 - Situaciones No Reguladas: Toda otra situación no prevista en el presente Código, será resuelta por la Secretaria de Gobierno.