

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
CIUDAD DE LAS VARILLAS

**El Honorable Concejo Deliberante
De la Ciudad de Las Varillas
Sanciona con Fuerza de
Ordenanza:**

Art. 1º.- Denomínese “Urbanización Residencial Especial” (URE) a toda división de la tierra que reúna 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.
- c) 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.
- d) Que posea un servicio de seguridad privada al menos en horario nocturno, y con accesos controlados, de modo tal que el conjunto de la urbanización conforme un recinto cerrado en su perímetro, con respecto al entorno.

Art. 2º.- La localización de las “URE” 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. Asimismo se tendrán 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 área recreativa, 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 “URE” 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. 4°.- 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. 5°.- 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. 6°.- El proyecto de urbanización deberá ser aprobado por el Poder Ejecutivo, 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 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. 7°.- 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. El Ente Administrador deberá donar a favor de la Municipalidad el equivalente al cinco por ciento (5%) de la superficie de la URE, cuyas superficies serán afectadas por la Municipalidad a espacios verdes ó calles ó desagües, de acuerdo a las necesidades de la zona.

Art. 8°.- 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, debiendo prorratearse los tributos municipales sobre espacios

verdes por los titulares de parcelas residenciales. El Ente Administrador deberá asegurar la provisión del servicio de vigilancia referido en el reglamento interno. La inobservancia de las condiciones que aquí se determinan y que establezca la Municipalidad al aprobar la urbanización, dará lugar a la caducidad del uso exclusivo del Dominio Público, quedando por tanto sin efecto la concesión del uso especial oportunamente otorgado.-

Art. 9º.- El patrocinador del proyecto asumirá la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura 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: Trescientos Noventa Metros Cuadrados. Frente mínimo de la parcela: Quince metros.
- b) TRAZADO DE LA RED VIAL: Las calles deberán poseer un ancho mínimo de trece 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. No se podrá modificar las

superficies de las parcelas existentes por ningún motivo (subdivisión o unión de lotes), excepto circunstancias especiales previa autorización del Ente Administrador y del Poder Ejecutivo Municipal.

d) OCUPACIÓN DEL SUELO: En parcelas de uso residencial:

- Parcelamiento: superficie entre 390 y 850mts.2;
- 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, 7,00 mts. para techos planos;
- Retiro mínimo de la línea de edificación: en frente o frentes 4 mts. desde la línea municipal. En los linderos 2 mts. (dos metros) desde la línea divisoria. Retiro desde la línea de fondo 3mts. (tres metros);
- Cercos y linderos no se podrán hacer en mampostería. Sólo podrán avanzar hasta la línea de edificación no hasta la línea municipal.

Art. 13º: Deróguese la Ordenanza Municipal N° 90/04.-

Art. 14º: Comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.

ORDENANZA N° 78/2006.

FECHA DE SANCION 23/08/2006.

PROMULGADA POR DECRETO N° 757 DE FECHA 25 /08 /2006.