

**ORDENANZA N° 1937/2021**

**“APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE MENSURA Y LOTEÓ, DE PROPIEDAD DE LA SRA. ADRIANA ADELINA VIDAL”.**

**VISTO:** La nota presentada por el Sr. Andrés Tey Lanfranchi representante de la firma “GRUPO CREIXA, LOTEÓ LOS EUCALIPTUS” de fecha 22 de septiembre de 2020 y apoderado de la Sra. Adriana Adelina Vidal, solicitando la aprobación de la propuesta o anteproyecto para un nuevo loteo dentro de la Ciudad de Arroyito.

**Y CONSIDERANDO:** Que el Artículo 25 de la Carta Orgánica Municipal dispone:  
Le corresponde a los órganos de gobierno municipal: Inciso 2- Elaborar y coordinar planes urbanos y edilicios tendientes a regular el desarrollo y crecimiento de la Ciudad y su área rural, en armonía con los recursos naturales y las actividades económicas, sociales y culturales que se despliegan en su territorio.

Que la autorización solicitada y plasmada en el anteproyecto acompañado, supone un régimen de excepción a lo dispuesto por el Artículo 189 del Código Urbanístico Municipal.

Que del informe acompañado por el Área de Desarrollo Urbano y Hábitat se desprende la conveniencia y viabilidad de la propuesta de loteo urbano referenciada.

Que es atribución del Concejo Deliberante resolver sobre el particular. -

**POR ELLO,**

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE ARROYITO**

**SANCIONA CON FUERZA DE**

**O R D E N A N Z A**

**“APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE MENSURA Y LOTEÓ, DE PROPIEDAD DE LA SRA. ADRIANA ADELINA VIDAL”.**

**Art. 1°) AUTORÍCESE** al Sr. Andrés Tey Lanfranchi representante de la firma “GRUPO CREIXA, LOTEÓ LOS EUCALIPTUS” y apoderado de la Sra. Adriana Adelina Vidal a confeccionar y presentar ante las autoridades administrativas y gubernamentales correspondientes Plano de Mensura y Loteo de los terrenos identificados con la Matrícula N° 308.366, cuyo informe emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de

Córdoba se adjunta a la presente, conforme lo peticionado por los mismos y como régimen de excepción a lo dispuesto en el Artículo 189 del Código Urbanístico Municipal.

La parcela, se encuentra comprendida, según el Código Urbanístico del Municipio de la Ciudad de Arroyito en Zona Residencial Parque 1 – ZRPa1 que define en su Art. 189 lo que seguidamente se expone:

- Usos del Suelo predominante: Habitacional con viviendas de tipo Unifamiliar, Multifamiliar, Comunitaria, Transitoria o Temporaria.
- Uso condicionado: Comercial, con Comercios minoristas de comestibles y otros asociados y Equipamientos de tipo Cultural, Religioso y Servicios Recreativos.
- Usos no permitidos: el resto de usos no indicados e industriales.
- Subdivisión del Suelo:
- Manzanas: de forma cuadrada o rectangular, según la continuidad de la red vial principal. La superficie mínima para fraccionar será de 2 ha.
- Parcelas: Frente mínimo: 20 m Superficie mínima: 1.200 m<sup>2</sup>
- Ancho de Calles: Variable según jerarquía y en cumplimiento con lo establecido en la Sección 2 y en la Sección 8, Capítulo II de las Disposiciones Generales.
- Ocupación del Suelo: FOS máximo: 0,25 FOT máximo: 0,35
- Retiros Mínimos: De frente: 5m; De todos los laterales: 3m; De fondo: 5 m.
- CUF: Una unidad funcional de vivienda cada 600 m<sup>2</sup> de superficie de lote.
- Altura de la Edificación: Número máximo de plantas: 2 (dos). En el caso de edificaciones con techos inclinados, se admite un tercer nivel comprendido dentro de la pendiente del techo cuya superficie no supere el 30% de la del segundo nivel.

El nuevo loteo, bajo pedido de excepción, propone un amanzanamiento de forma regular con 4 manzanas completas y 2 medias manzanas rectangulares. En sentido este-oeste, el mismo propone la continuidad de la calle Cristóbal Colón, con perfil transversal de 14,00 metros. La misma junto a la calle Pública existente (continuidad de la Av. Mariano Moreno), consolida un grupo de manzanas dando continuidad al fraccionamiento establecido para Barrio Arcor.

En sentido norte-sur, donde actualmente no se encuentra una estructura vial ni amanzanamiento definido en el entorno, se han propuesto dos calles con perfil transversal de 12,00 metros que generan ingresos al uso de suelo del desarrollo y continúan hasta las medianeras del lote, previendo futura extensión. La longitud de las manzanas resultantes es variable, no superando en ningún caso el valor máximo establecido en el Código Urbano.

Se prevé generar noventa y cuatro (94) lotes con destino a viviendas y/o usos mixtos residenciales-comerciales, estableciendo tres tipos de lotes y normativas:

Lotes Frentistas a Av. Mariano Moreno: Zona EC1 – Sector b

- Lote Mínimo 12,00 m x 30,00 m
- Factor de Ocupación de Suelo FOS: 0,60
- Factor de Ocupación Total FOT: 1,80
- Altura Máxima Tres (3) niveles
- Retiros de frente Sin retiros

Lotes Frentistas a Bv. José Boetto: Zona EC10

- Lote Mínimo perpendicular 12,00 m x 30,00 m
- Factor de Ocupación de Suelo FOS: 0,50
- Factor de Ocupación Total FOT: 1,00
- Altura Máxima Dos (2) niveles
- Retiros de frente 5,00 m

Lotes del Resto de Fracción similar a: Zona ZRP1

- Lote Mínimo perpendicular 12,00 m x 20,00 m
- Factor de Ocupación de Suelo FOS: 0,60
- Factor de Ocupación Total FOT: 1,00
- Altura Máxima Dos (2) niveles
- Retiros de frente 3,00 m

Parámetros	Según Código vigente	Según pedido de excepción			Según Barrio Arcor
		Lotes Frentistas a Av. Mariano Moreno	Lotes Frentistas a Bv. José Boetto	Lotes del Resto de Fracción	
Zona	ZRPa1	Zona EC1 – Sector b	Zona EC10	Zona ZRP1	ZRPL1
Uso predominante/ condicionado	Habitacional viviendas unifamiliares, multifamiliares, comunitarias, transitorias hoteles. Vivienda temporaria. Uso condicionado, uso comercial micro escala hasta 100m2. Uso equipamiento cultural hasta 150m2. Uso Religioso hasta 500m2. Uso recreativo hasta 300m2.	Habitacional unifamiliar- Uso comercial.	Habitacional unifamiliar- Uso comercial.	Habitacional unifamiliar.	Habitacional unifamiliar-uso comercial minorista (hasta 50m2). Uso cultural hasta 50m2. Uso de servicios hasta 50m2. Equipamiento sanitario hasta 50m2.
Lote Mínimo	1200m2 (frente mínimo 20m)	360m2 (frente mínimo 12m)	360m2 (frente mínimo 12m)	240m2 (frente mínimo 12m)	300m2 (frente mínimo 11m)
FOS	0,25	0,60	0,50	0,60	0,6
FOT	0,35	1,80	1,00	1,00	1,00
Altura máxima	2 plantas	3 plantas	2 plantas	2 plantas	1 planta
Retiros	Frente 5m Laterales 3m Fondo 5m	Sin retiros	Frente 5m	Frente 3m	Frente 3m

(\*) Nota: se grisan las excepciones a otorgar con respecto a zona existente.

**Art. 2º) ESTABLÉCESE** que el Plano de Mensura y Loteo deberá contemplar una donación a favor del Dominio Público de la Municipalidad de Arroyito, de una superficie de terreno de 8.546,93 metros cuadrados con destino a calles públicas, y de una superficie de 4.990,81 metros cuadrados con destino a Espacios Verdes y Comunitarios, el cual deberá situarse conforme plano de anteproyecto que se adjunta.

En el mismo, la superficie de espacio verde y equipamiento se encuentra ubicada en una parcela con frente a calle Cristóbal Colón y fondo sobre nueva calle Pública (sin continuidad vial hacia el norte). Es de forma rectangular y ocupa el 72% de la manzana donde se localiza, con un total de 4.569,10 m2, equivalente al 13,76% de la superficie de los lotes. A los fines de arribar al 15% establecido por la norma, dicha superficie es complementada con una superficie verde lineal que se encuentra aledaña al camino lateral del canal de desagüe, que tiene por objetivo la preservación

de la cortina forestal existente en el límite oeste del predio. Este espacio verde, cuenta con una superficie de 421,71 m<sup>2</sup> que, sumado al espacio verde detallado en el párrafo anterior, suman un total de 4.990,81 m<sup>2</sup> (15,02%) cumpliendo de esa manera con el requerimiento normativo.

**Art. 3°) SOLICÍTESE** al grupo promotor del loteo la gestión ante el Área de Ambiente municipal de la evaluación de las especies forestales (eucaliptus) presentes en la superficie verde lineal que se encuentra aledaña al camino lateral del canal de desagüe, a fin de determinar si las mismas podrán mantenerse o el propietario del loteo deberá reemplazarlas por otras más adecuadas a los usos residenciales y comerciales establecidos.

**Art. 4°) APLÍCASE** oportunamente el derecho de Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria correspondiente, establecido por ORDENANZA N° 1931/2020 “DERECHO DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS”.

**Art.5°) COMUNÍQUESE**, Publíquese, Dese al Registro Municipal, Protocolícese y archívese. –

**DADA EN SESIÓN ORDINARIA A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE ABRIL DE DOS MIL VEINTI UNO.**

SR. CARLOS R. FRANCISCA  
VICE-PRESIDENTE SEGUNDO

PROF. MARÍA JOSÉ ESPÓSITO  
VICE-INTENDENTE CIUDAD DE ARROYITO  
PTE. CONCEJO DELIBERANTE

LIC. JAQUELINA VERÓN  
VICE-PRESIDENTE PRIMERO

**PROMULGADA POR DECRETO N°**

**DE FECHA**