

RESOLUCION N°10/2025

VISTO:

La nota presentada por el Sr. José Marcelo Galli, DNI 14.702.121 solicitando la factibilidad para la visación de una subdivisión del inmueble urbano ubicado en esta localidad, individualizado catastralmente como Parcela 2521-2005, conforme croquis presentado.-

Y CONSIDERANDO:

Que el administrado solicita la factibilidad para la subdivisión sobre una parcela identificada catastralmente como Parcela 2521-2005, MFR N° 1840690, que se pretende subdividir, conforme croquis, en los siguientes lotes:

Lote	Superficie (m2)	Estado
01	7052.5	edificado
02	10.439,87	edificado
03	9000,41	baldío
04	8831.78	baldío
05	8460.51	baldío
06	9000,28	baldío
07	7003.36	baldío
08	4850.35	Destinado a calle pública

Que de conformidad al informe técnico emitido por el Área de Obras Privadas la parcela en cuestión se ubica, según el Código Urbano y de Edificación Resolución N°08/2022 en la ZONA 3B2 (Zona suburbana de desarrollo productivo agro- ganadero), con superficies mínimas de 10.000 m2 y 70 metros de frente. Actualmente la zona se encuentra consolidada, de uso residencial y



COMUNA DE LAS CALLES
Dpto. San Alberto-Pcia de Córdoba
C.P: X5885 XAG–Te: 03544-495132
comunadelascalles@hotmail.com



turístico, debiendo garantizarse en caso de realizarse fraccionamientos el servicio de agua corriente a cada uno de los lotes resultantes, ya que la capacidad de la cisterna pública en funcionamiento no alcanza para abastecer nuevas conexiones.-

Que el pretendido fraccionamiento proyectado en croquis, no cumple, objetivamente, con las superficies mínimas para subdividir conforme la normativa vigente, así como no cumple con las medidas de frente mínimo en el caso del lote proyectado de 8831.78 m². Asimismo, se verifica que se encontraría en zona de bosques nativos protegidos, conforme la Ley Provincial N° 9814, requiriéndose el permiso de la autoridad ambiental provincial.

Que ante ello, el administrado solicita se lo excepcione de cumplir con los mínimos de superficie para fraccionamientos, motivado en (SIC) “... *la forma restrictiva del terreno para lograr un mayor aprovechamiento de los lotes resultantes. Se necesita diagramar un pasaje con su respectiva superficie. Se limitará la creación de máximo dos unidades por lote, cuando la normativa permite tres unidades...*”.-

Que analizado el croquis presentado surge que si bien los primeros dos lotes proyectados al norte se encuentran edificados y con una situación aparentemente consolidada que justificaría, en su caso, el tratamiento de una excepción, el resto de los lotes proyectados no encuentran restricciones que ameriten reajustar las superficie mínimas especificadas por la Resolución 08/22, ya que se encuentran baldíos, no consolidados y poseen forma regular.

Que por ello, se considera que no existen razones suficientes que autoricen a excepcionar la normativa vigente. –

Por lo que:

LA COMISIÓN COMUNAL DE LAS CALLES

RESUELVE



COMUNA DE LAS CALLES
Dpto. San Alberto-Pcia de Córdoba
C.P: X5885 XAG–Te: 03544-495132
comunadelascalles@hotmail.com



ARTÍCULO 1: NO HACER LUGAR a la solicitud de excepción a la aplicación de los mínimos de superficie para la Zona 3B (resolución 08/2022), solicitada por el Sr. José Marcelo Galli, DNI 14.702.121 en relación al inmueble individualizado catastralmente como Parcela 2521-2005, MFR N° 1840690.-

ARTICULO 2: NOTIFIQUESE de la presente Resolución al interesado. -

ARTICULO 3: PROTOCOLICESE, NOTIFIQUESE, CUMPLIDO ARCHÍVESE.-

Las Calles, 22 de mayo de 2.025