ORDENANZA Nº 1226/2026

AUTORIZACION DE EXCEPCION PARA FRACCIONAMIENTO DE LOTES

FUNDAMENTOS

VISTO:

La nota presentada por Julio César Cabagnero, DNI Nº 34.970.048, propietario del lote 52 de la Manzana 027; Melisa del Valle Cabagnero, DNI Nº 32.287.166, propietaria de los lotes 048 y 049 de la Manzana 027 y, Milena Julia Cabagnero, DNI Nº 33.370.942, propietaria de los lotes 050 y 051 de la Manzana 027, todos de la Sección 02, Circunscripción 01 de esta localidad y;

CONSIDERANDO:

Que en dicha misiva solicita al Concejo Deliberante el dictado de una Ordenanza de excepción a los fines de autorizar la realización de una mensura, unión y subdivisión para una futura unión, atento a que algunas de las parcelas resultantes no cumplen con las superficies mínimas establecidas por la Ordenanza Nº 644/2008 del Régimen Legal de Fraccionamiento de Suelos de la localidad de Villa Santa Rosa;

Que la Ordenanza 644/2008 de Régimen Legal de Fraccionamiento de suelos de nuestra localidad establece en sus disposiciones generales que las parcelas resultantes de los fraccionamientos deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el Anexo correspondiente;

Que de acuerdo con la documentación catastral presentada, la operación comprende los inmuebles identificados como Lotes 048, 049, 050, 051 y 052 de Manzana 027, Sección 02, Circunscripción 01, cuyos titulares son los mencionados precedentemente;

Que conforme surge del plano de Mensura, Unión y Subdivisión para futura Unión, la propuesta contempla la conformación de los lotes 100, 101, 102, 103 y 108;

Que las parcelas resultantes identificadas como Lote 100, con una superficie de 292,38 m2, Lote 101, con una superficie de 287,50 m2, Lote 102, con una superficie de 287,50 m2 y lote 103, con una superficie de 282,57 m2, no alcanzan las superficies mínimas establecidas por la normativa municipal para la zona correspondiente;

Que asimismo se verifica que las parcelas mencionadas poseen frente a la vía pública, no generándose mediante la propuesta presentada pasillos privados destinados al acceso de las parcelas baldías;

Que la solicitud de excepción se fundamenta en la necesidad de adecuar el estado parcelario formal a una realidad material consolidada en el inmueble, encontrándose los distintos sectores actualmente definidos y utilizados de manera diferenciada;

Que una de las fracciones resultantes, correspondiente al Lote 108, posee una superficie de 1.320,77 m2, encontrándose en la misma una actividad industrial actualmente instalada y en funcionamiento;

Que la conformación propuesta procura preservar para dicha actividad el espacio que actualmente requiere para su normal desenvolvimiento evitando afectar sectores necesarios para su funcionamiento, circulación, instalaciones y desarrollo operativo;

Que conforme lo manifestado por los solicitantes, las fracciones destinadas a uso residencial responden a una ocupación y utilización material ya existente procurando la subdivisión propuesta regularizar jurídicamente la situación parcelaria actualmente consolidada;

Que la excepción solicitada se circunscribe exclusivamente al cumplimiento de las superficies mínimas de las parcelas resultantes, manteniéndose vigentes las restantes disposiciones y exigencias establecidas por la Ordenanza 644/2008 que resulten aplicables;

Que de acuerdo al informe producido por la Oficina Técnica de nuestro municipio presentado por la Arquitecta Belén Elizabeth González, M.P.Nº 1-12996, solicita el dictado del instrumento de excepción a la Ordenanza 644/2008 de nuestra localidad;

Que ante la presente fundamentación se hace necesario dictar la norma de excepción a los fines de culminar con tal situación;

Atento a ello y a las facultades que le otorga la Ley de Municipios Nº 8102

EL CONCEJO DELIBERANTE DE VILLA SANTA ROSA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA Nº 1226/2026

ARTICULO 1º.- DICTESE la presente Ordenanza de Excepción a la Ordenanza 644/2008 a los fines de autorizar la realización de la Mensura, Unión y

Subdivisión para futura Unión pertenecientes a Julio Cesar Cabagnero, DNI 34.970.048; Melisa del Valle Cabagnero, DNI 32.287.166 y Milena Julia Cabagnero, DNI 33.370.942, presentada por el Ingeniero Civil Juan Carlos Sasia, Matrícula Profesional Nº 144471 correspondiente a los inmuebles identificados como lotes 048, 049, 050, 051 y 052 de la manzana 027, Sección 02, Circunscripción 01, cuya documentación forma parte de la presente norma legal, quedando resultantes los Lotes 100, 101, 102, 103 Y 108.

La presente excepción comprende exclusivamente el requisito relativo a las superficies mínimas de los lotes 100, 101, 102 y 103, conforme surge del plano de Mensura, Unión y Subdivisión para futura Unión presentado; manteniéndose vigentes para las parcelas resultantes las demás disposiciones establecidas por la Ordenanza 644/2008 y demás normativas municipales aplicables.

ARTICULO 2º.- COMUNÍQUESE, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.

"Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de Villa Santa Rosa, a cinco días del mes de octubre del año dos mil veintiséis"

Promulgada por:
Decreto Nº 046/2026

De fecha: 06/10/2026

RUBEN DEPIANTE
SECRETARIO
CONCEJO DELIBERANTE
MUNIC. VILLA SANTA ROSA

CONCEJO DELIBERANTE MUNICIPALIDAD DE VILLA SANTA ROSA DPTO. AÑO PRIMERO (CBA.)

MARTA GRACIELA SANCHEZ
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad Villa Santa Rosa

Villa Santa Rosa, 18 de septiembre de 2026.

Sr. Intendente Municipal
Kieffer, Elvio Daniel
S / D

De mi mayor consideración:

En contestación a la solicitud presentada por los Sres. **Julio Cesar Cabagnero, DNI N.º 34.970.048, Melisa del Valle Cabagnero, DNI N.º 32.287.166 y Milena Julia Cabagnero, DNI N.º 33.370.942**, quienes adjuntan Plano de Mensura, Unión y Subdivisión para Futura Unión, realizado por el Ing. Civil Juan Carlos Sasia, Matrícula N.º 1444/1, correspondiente a los inmuebles identificados como Lotes 048, 049, 050, 051 y 052, Manzana 027, Sección 02, Circunscripción 01, cabe informar:

Que, según el **Código de Fraccionamiento de Tierras vigente – Ordenanza N.º 644/2008**, para el sector correspondiente se establecen dimensiones y superficies mínimas para las parcelas resultantes.

De acuerdo con el plano presentado, se propone la conformación de cinco lotes, identificados como Lotes 100, 101, 102, 103 y 108, con las siguientes superficies:

- **Lote 100:** 292,38 m², frente 12,50 m.
- **Lote 101:** 287,50 m², frente 12,50 m.
- **Lote 102:** 287,50 m², frente 12,50 m.
- **Lote 103:** 282,57 m², frente 12,50 m.
- **Lote 108:** 1.320,77 m².

Que, conforme a los parámetros establecidos para el sector, los **Lotes 100, 101, 102 y 103 no alcanzan la superficie mínima exigida**, si bien presentan frentes de 12,50 m, superando el frente mínimo requerido de 12,00 m.

Que el **Lote 108**, con una superficie de 1.320,77 m², constituye la fracción de mayor superficie y corresponde al sector donde se desarrolla actualmente una actividad industrial, mientras que las restantes fracciones se encuentran vinculadas a sectores de uso residencial y a una realidad parcelaria y de ocupación existente.

Que, asimismo, de acuerdo con la documentación presentada, la propuesta tiene como finalidad adecuar la situación parcelaria a la realidad material existente, diferenciando los sectores actualmente utilizados de manera independiente, sin implicar la generación de una nueva configuración territorial ajena a la situación existente.

MUNICIPALIDAD DE VILLA SANTA ROSA * DPTO. RIO PRIMERO * CORDOBA

Desde esta Oficina Técnica, **no es posible otorgar la aprobación directa del trámite de Mensura, Unión y Subdivisión para Futura Unión**, dado que la propuesta no se ajusta plenamente a las superficies mínimas establecidas por la Ordenanza N.º 644/2008.

Por tal motivo, se solicita a Ud. que evalúe la viabilidad de autorizar la presente subdivisión mediante excepción a la normativa vigente, considerando las características particulares del inmueble, la situación de ocupación existente y los usos actualmente desarrollados en las fracciones resultantes.

Se adjunta como respaldo la documentación correspondiente al trámite, incluyendo **plano de Mensura, Unión y Subdivisión para Futura Unión y documentación catastral**, a los fines de su evaluación.

Sin otro particular, saludo a Ud. muy atentamente.

MUNICIPALIDAD DE VILLA SANTA ROSA * DPTO. RÍO PRIMERO * CÓRDOBA

Atentamente Oficina de Desarrollo Urbano

Arq. González Belen Elizabeth

MP. 1-12996

Villa Santa Rosa, 17 de septiembre de 2026.

A quien corresponda.

S / D:

Quien le escribe Julio Cesar Cabagnero, DNI 34970048, propietario del Lote 052, de la Manzana 027, Sección 02, Circunscripción 01; Melisa del Valle Cabagnero, DNI 32287166, propietaria de los Lotes 048 y 049 de la Manzana 027, Sección 02, Circunscripción 01 y Milena Julia Cabagnero, DNI 33370942, propietaria de los Lotes 050 y 051, por la presente solicitamos se evalúe el otorgamiento de una excepción a las dimensiones y/o superficies mínimas previstas por la normativa municipal vigente, respecto a la propuesta de Mensura y Subdivisión para Futura Unión.

La solicitud se fundamenta principalmente en la necesidad de adecuar el estado parcelario formal a una realidad material consolidada en el inmueble, donde los distintos sectores se encuentran actualmente definidos y utilizados de manera diferenciada.

En particular, una de las fracciones resultantes corresponde al sector de mayor superficie, en el cual se encuentra instalada y en funcionamiento una actividad industrial existente. La conformación propuesta procura preservar para dicha actividad el espacio que actualmente requiere para su normal desenvolvimiento, evitando afectar sectores necesarios para su funcionamiento, circulación, instalaciones y desarrollo operativo.

Como consecuencia de ello, las fracciones destinadas a uso residencial resultarían con superficies inferiores a las mínimas establecidas con carácter general por la ordenanza municipal. No obstante, dichas fracciones responden a una ocupación y utilización material ya existente, por lo que la subdivisión propuesta no pretende generar una nueva configuración territorial ajena a la realidad, sino regularizar jurídicamente la situación actualmente consolidada.

Entendemos asimismo que la solución planteada permite compatibilizar ambos usos, manteniendo las parcelas residenciales conforme a su ocupación actual y, simultáneamente, preservando la superficie necesaria para la continuidad de una actividad productiva e industrial de interés para la localidad, evitando que una redistribución exclusivamente orientada al cumplimiento de las superficies mínimas termine afectando su funcionamiento.

Por todo lo expuesto, solicitamos que, considerando las circunstancias particulares del inmueble, su configuración material actual, los usos consolidados y la necesidad de preservar la actividad industrial existente, se autorice excepcionalmente la subdivisión propuesta, aun cuando algunas de las parcelas resultantes no alcancen la superficie mínima establecida por la normativa general.

Se adjunta a la presente el plano de Mensura y Subdivisión para Futura Unión, donde puede observarse la situación existente y la propuesta parcelaria.

Sin otro particular, y quedando a disposición para aportar los antecedentes técnicos que resulten necesarios, saludamos atentamente.

MUNICIPALIDAD DE VILLA SANTA ROSA
Fecha: 18 / 09 / 2026
Recibo: 0329 - 2026
Importe $
9 de Julio 590
Tel. (03574) 480210

CARO MARIA ELENA
ADMINISTRATIVA
MUNICIPALIDAD DE VILLA SANTA ROSA

MUNICIPALIDAD DE VILLA SANTA ROSA
DPTO. RIO 1° (CBA.)
MESA DE ENTRADAS
NOTA Nº 442
EXPTE. Nº
ENTRO 18.09.26 9:54
SALIO / /
FIRMA

TRÁMITE

MENSURA, UNIÓN Y SUBDIVISIÓN PARA FUTURA UNIÓN

100% DIGITAL

PROFESIONALES

Nombre JUAN CARLOS SASIA **DNI** 34671694 **Matrícula** 1444

PARCELAS ORÍGEN

Total 5 parcelas

PARA PRESENTAR EN OTROS ORGANISMOS

Parcela 1

Nomenclatura	Cuenta	Tipo	Estado
2505410201027048	25-05-4077273-4	U	Edificado No PH

Titulares

Nombre	Documento	Tipo Persona	Orígen	Dominio
CABAGNERO MELISA DEL VALLE	DNI: 32287166	F	Automatico	F. Real: Mat: 1483739 Rep: 0 PH: 00000 /

Parcela 2

Nomenclatura	Cuenta	Tipo	Estado
2505410201027049	25-05-4077274-2	U	Baldío

Titulares

Nombre	Documento	Tipo Persona	Orígen	Dominio
CABAGNERO MELISA DEL VALLE	DNI: 32287166	F	Automatico	F. Real: Mat: 1483740 Rep: 0 PH: 00000 /

Parcela 3

Nomenclatura	Cuenta	Tipo	Estado
2505410201027050	25-05-4077275-1	U	Baldío

Titulares

Nombre	Documento	Tipo Persona	Orígen	Dominio
CABAGNERO MILENE JULIA	DNI: 33370942	F	Automatico	F. Real: Mat: 1483741 Rep: 0 PH: 00000 /

Parcela 4

Nomenclatura	Cuenta	Tipo	Estado
2505410201027051	25-05-4077276-9	U	Baldío

Titulares

Nombre	Documento	Tipo Persona	Orígen	Dominio
CABAGNERO MILENE JULIA	DNI: 33370942	F	Automatico	F. Real: Mat: 1483742 Rep: 0 PH: 00000 /

Parcela 5

Nomenclatura	Cuenta	Tipo	Estado
2505410201027052	25-05-4077277-7	U	Edificado No PH

Titulares

Nombre	Documento	Tipo Persona	Orígen	Dominio
CABAGNERO JULIO CESAR	DNI: 34970048	F	Automatico	F. Real: Mat: 1483743 Rep: 0 PH: 00000 /

Ubicación según Catastro

Dpto	RIO PRIMERO	**Pueblo**	Santa Rosa
Pedanía	SANTA ROSA	**Calle y Nro**	1ª Tte. H. A. Coronel s/n°
Municipio		**Manzana**	
Lugar	Localidad de Santa Rosa de Rio Primero	**Lote**	48,49,50,51,52

PARCELAS DESTINO

REGISTRO DE SUPERFICIES			
SUP. S/ TÍTULO	2,470.71 m²		**DIFERENCIA**
SUP. S/ MENSURA	2,470.72 m²		0.01 m²
PARCELA	**SUP. TERRENO**	**SUP. EDIF.**	**OBSERVACIONES**
2505410201027100	292,38m²	116,60m²	Edificado
2505410201027101	287,50m²	0,00m²	Baldío
2505410201027102	287,50m²	0,00m²	Baldío
2505410201027103	282,57m²	0,00m²	Baldío
2505410201027108	1.320,77m²	769,33m²	Edificado
TOTAL	2,470.72 m²	885.93 m²	

Antecedentes Relacionados

Expte. 0033-048936/1975; Expte. 0033-090360/2014; Expte. 0033-091083/2014 y Sistema de Información Territorial de la D.G.C.

Solicitantes

Nro Cuil	Apellido y Nombre	Nivel de CiDi
20349700485	Cabagnero, Julio Cesar	2

Observaciones

Las medidas lineales están expresadas en metros. "Los Inmuebles resultantes del presente fraccionamiento solo admitirán en su conjunto un total de veinticinco lotes o unidades de vivienda, o comercios finales, sin la intervención de la Secretaria de Recursos Hídricos ni de la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Ministerio de Ambiente y Economía Circular". Los ángulos no indicados miden 90° o 270°.

Declaro haber finalizado los trabajos en el terreno con fecha: 12/09/2026

AFECTACION/RESTRICCION INFORMADA POR EL PROFESIONAL

PARA PRESENTAR EN OTROS ORGANISMOS

AFECTACION/RESTRICCION REGISTRADA EN DGC

No hay afectaciones/restricciones

PARA PRESENTAR EN OTROS ORGANISMOS

CATASTRO 0000096808 CORDOBA

Declaro haber realizado y amojonado el trabajo en el terreno, conforme las normas técnicas vigentes, y no registro tenencia materiales propios del inmueble, con no ni anuencia municipalidad

Firma Sello y Título Profesional — Firma Titular — Firma Municipalidad

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL TRABAJO DE

MENSURA, UNIÓN Y SUBDIVISIÓN PARA FUTURA UNIÓN

Los datos de ubicación, nomenclatura catastral y demás descriptivos de los inmuebles colindantes que consten en el presente declaro de datos del título que complementa a la presente documentación gráfica. El presente técnico de datos y la presente documentación gráfica de trabajo, conforman un único instrumento y no tendrán validez en forma individual.
La visación, registración y/o protocolización de los documentos por parte de la Dirección General de Catastro no convalidan ni subsanan los defectos que pudieran tener los documentos o la ejecución del trabajo.

INMUEBLES ORÍGENES

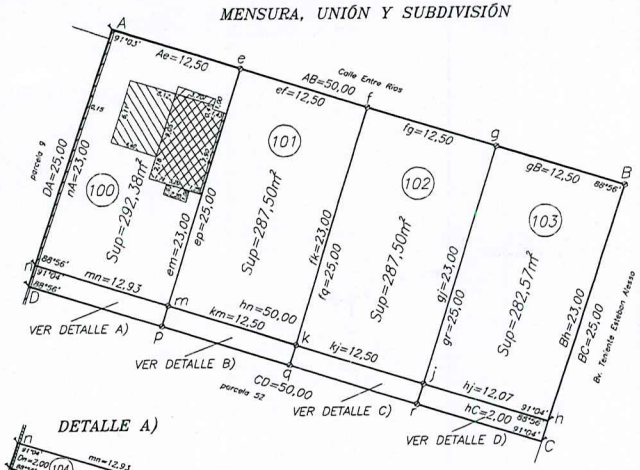
NOMENCLATURA PARCELA/S ORIGEN/ES.

2505410201027048	2505410201027049	2505410201027050	2505410201027051	2505410201027052

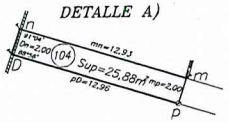
Reservado Colegio	Reservado Instituciones

Certifico haber realizado y amojonado el trabajo en el terreno, finalizando las operaciones con fecha 12/09/2026.

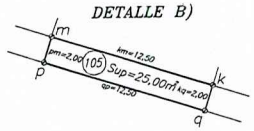
MENSURA, UNIÓN Y SUBDIVISIÓN



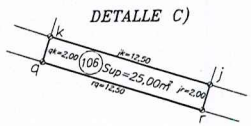
DETALLE A)



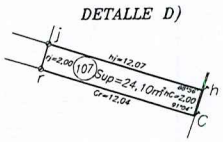
DETALLE B)



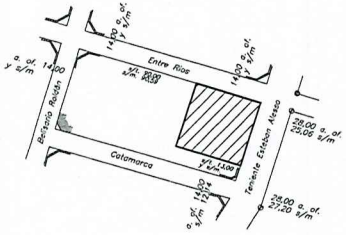
DETALLE C)



DETALLE D)



UBICACIÓN

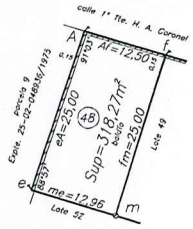


REGISTRO DE SUPERFICIES

Sup. s/Título y s/Plano: 1249,95m²		Diferencia
Sup. s/Mens. Unión y Subd.: 1250,93m²		+0,98m²
Lote	**Sup.Terreno**	**Sup.Edif.**	**Observaciones**
100	292,38m²	116,60m²	edificado
101	287,50m²	——	baldío
102	287,50m²	——	baldío
103	282,57m²	——	baldío
104	25,88m²	——	baldío
105	25,00m²	——	baldío
106	25,00m²	——	baldío
107	25,10m²	——	baldío
Total	1250,93m²	116,60m²	——

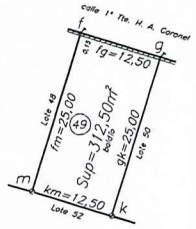
CROQUIS S/TÍTULO Y S/PLANO A)

Expte. 0033-090360/2014
M.F.R. 1.483.739



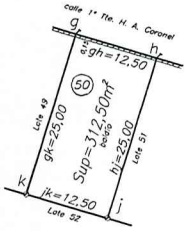
CROQUIS S/TÍTULO Y S/PLANO B)

Expte. 0033-090360/2014
M.F.R. 1.483.740



CROQUIS S/TÍTULO Y S/PLANO C)

Expte. 0033-090360/2014
M.F.R. 1.483.741

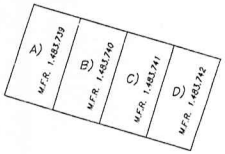


CROQUIS S/TÍTULO Y S/PLANO D)

Expte. 0033-090360/2014
M.F.R. 1.483.742

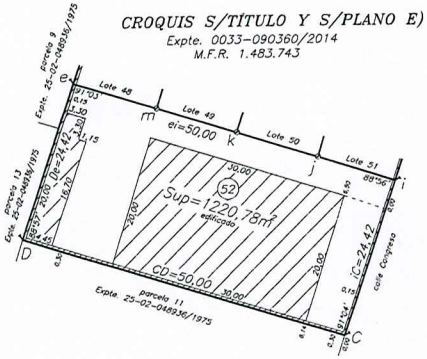


INTERPRETACIÓN PERICIAL DE TÍTULOS

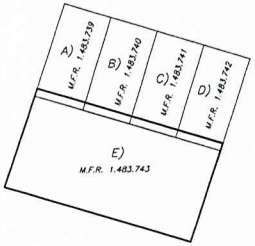


CROQUIS S/TÍTULO Y S/PLANO E)

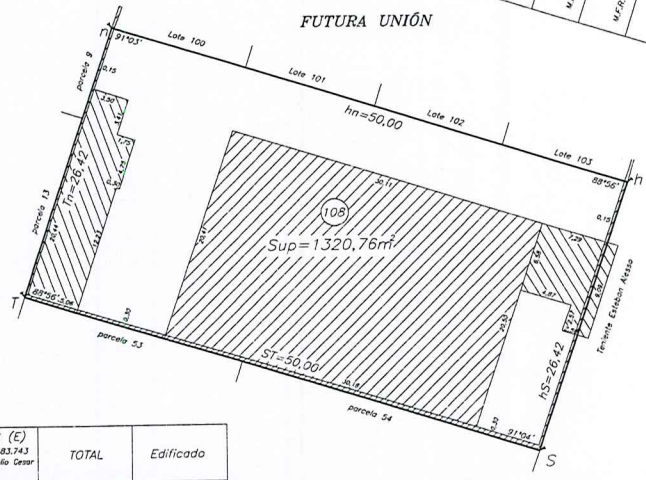
Expte. 0033-090360/2014
M.F.R. 1.483.743



INTERPRETACIÓN PERICIAL DE FUTURA UNIÓN



FUTURA UNIÓN



REGISTRO DE SUPERFICIE DE FUTURA UNIÓN

Lote	TITULAR (A) M.F.R. 1.483.739 Cabagnero, Melisa del Valle	TITULAR (B) M.F.R. 1.483.740 Cabagnero, Melisa del Valle	TITULAR (C) M.F.R. 1.483.741 Cabagnero; Milena Julia	TITULAR (D) M.F.R. 1.483.742 Cabagnero; Milena Julia	TITULAR (E) M.F.R. 1.483.743 Cabagnero, Julio Cesar	TOTAL	Edificado
	Lote 104	Lote 105	Lote 106	Lote 107	Lote 52		
108	25,88m²	25,00m²	25,00m²	24,10m²	1220,78m²	1320,76m²	769,32m²