



*Honorable Concejo Deliberante*

SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUËNO  
TEL.(0351) 498-1664



**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA MUNICIPALIDAD DE MALAGUËNO  
SANCIONA CON FUERZA DE:**

**ORDENANZA N° 776/2003**

Art. 1°.- Aprobar el Proyecto de Urbanización presentado por la sociedad Córdoba Bienes Raíces S.A. con relación al inmueble ubicado al margen sur de la Autopista Córdoba - Carlos Paz de acuerdo al Plano y Memoria Técnica presentada.

Art. 2°.- La Urbanización deberá contar con las siguientes características básicas:

a) Parcelas de Uso Residencial.

2.a.1.) Cuento con parcelas destinadas a uso residencial.

2.a.2) Cuento con accesos controlados, de modo tal que el conjunto de los lotes destinados a uso residencial conforme un recinto cerrado en su perímetro, con respecto al entorno.

b) Parcelas de Uso Comercial- Industrial.

2.b.1) Cuento con parcelas destinadas al uso Comercial - Industrial, que servirán de apoyatura a las parcelas de uso residencial. Estas unidades se encontrarán en un sector diferenciado de las unidades destinadas a uso residencial.

Art. 3°.- Cada titular de una parcela para uso residencial y/o comercial- industrial perteneciente a este Loteo, estará limitado en el uso mismo por las restricciones que en la presente se fijan, las vigentes para usos similares y las que se originen por decisión y voluntad de la Empresa Urbanizadora y/o del organismo jurídico que represente al conjunto, que no contraríen las fijadas por la presente Ordenanza y las que complementariamente fueran aplicables.



*Honorable Concejo Deliberante*

SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUEÑO  
TEL. (0351) 498-1664

---

Art. 4°.- Deberá existir el dominio individual de cada parcela de uso residencial y/o comercial - industrial. La Empresa Urbanizadora propondrá la creación de un ente jurídico idóneo a los fines de asegurar en el tiempo la continuidad del régimen que por la presente se consagra. Dicho ente 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. 5°.- Las superficies destinadas a calles serán cedidas al dominio público municipal. La Municipalidad, concederá el uso exclusivo de tales superficies a quien la empresa urbanizadora indique, reservándose el ejercicio pleno de las facultades emanadas del poder policía. La concesión de dichas superficies generará un canon consistente en que el ente jurídico encargado de la administración de la Urbanización residencial se hará cargo de la higiene de las calles, mantenimiento de espacios verdes y recreativos y poda .

Art. 6°.- El Departamento Ejecutivo podrá convenir con la empresa Loteadora o el Ente Jurídico o la Asociación que represente a los vecinos, el mantenimiento de calles y predios, del alumbrado público, servicio de agua potable, la recolección de residuos.

Art. 7°.- La Empresa Urbanizadora asumirá la responsabilidad de ejecutar las siguientes obras de infraestructura: Red de Agua Potable (según proyecto aprobado por la Municipalidad de Malagueño), Alumbrado Público, Red de Energía Eléctrica (según proyecto aprobado por la EPEC), Apertura de Calles, Compactación de subrasante y Consolidación de las mismas con material granular (0-20), Cerco Perimetral e Ingreso con control de Acceso.

Art. 8°.- Autorizar al D.E. a aceptar la donación de los espacios destinados a calles y aprobar los planos de loteo e infraestructura y zonificación, una vez verificada la materialización del amojonado en el terreno. El Departamento Ejecutivo podrá solicitar una caución a favor del municipio por las obras pendientes de ejecución enunciadas en el artículo anterior.



*Honorable Concejo Deliberante*

SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUEÑO  
TEL.(0351) 498-1664

Art. 9°.- Los lotes resultantes de la urbanización, serán dados de alta en la base de datos de la Tasa que Incide sobre la Propiedad Inmueble, para su cobro de acuerdo a lo que determine el Departamento Ejecutivo Municipal, en función de la adjudicación, entrega por convenios o venta progresiva declarada y el factor de ocupación. Mientras los lotes resultantes estén en dominio de la Urbanizadora, los mismos no devengarán gravamen, tasa o impuesto alguno. A los fines de incentivar las inversiones en el sector comercial – industrial, el Departamento Ejecutivo podrá aplicar políticas de reducción y/o exención de la Contribución que Incide sobre la Actividad Industrial, Comercial y de Servicios por un término de hasta cinco (5) años, siempre que los mismos otorguen prioridad a la incorporación de mano de obra local.

Art. 10°.- El presente Loteo deberá cumplimentar con las normas urbanísticas referidas a uso y ocupación que establecen en la presente Ordenanza, 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, que colaboren a optimizar este tipo de urbanizaciones y el logro de la finalidad que se persigue con la presente normativa.

Art. 11°.- El presente Loteo cumplirán los siguientes requisitos técnicos:

- Parcelamiento:
- Superficie mínima de la parcela:
  - para terrenos de Uso Residencial : dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>)
  - para terrenos de uso comercial – industrial : cuatro mil metros cuadrados (4.000 m<sup>2</sup>)
- Frente mínimo de la parcela:
  - para terrenos de uso residencial: treinta metros (30 m).
  - para terrenos de uso comercial- industrial: treinta metros (30 m).
- Espacios Verdes:



## Honorable Concejo Deliberante

SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUEÑO  
TEL.(0351) 498-1664

- No serán exigibles la constitución de espacios verdes, atento la relación existente entre la superficie de los terrenos y las disposiciones sobre ocupación de suelo. (F.O.S.)
- Uso del suelo:
- En los terrenos de uso residencial, se permitirá la construcción de una unidad de vivienda cada dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>). Podrá considerarse como una unidad de vivienda, la construcción de una vivienda principal y una con carácter accesorio (tal como vivienda de encargado o casero)
- En los terrenos de uso comercial – industrial, se permitirá además de la superficie destinada a esos usos específicos, la construcción de una unidad de vivienda.
- Ocupación del suelo:
- En parcelas para uso residencial:
- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) máximo 30% (treinta por ciento)
- Factor de ocupación total (F.O.T.) máximo 0,50 (cero con cincuenta)
- Altura máxima de edificación: diez metros con cincuenta centímetros (10,50 m).
- Retiro mínimo de línea de edificación: ocho metros (8 m) en retiros de frente y fondo y cinco metros (5 m) en retiros laterales.
- En parcelas para uso Comercial – Industrial:
- Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: cero coma sesenta (0,60).
  
- Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: uno (1).
- Altura máxima de edificación: doce metros (12 m).
- Retiros de línea de edificación: ocho metros (8 m) de frente y de fondo; y cinco metros (5 m) en los laterales.
- Area Reservada:



## Honorable Concejo Deliberante

SAN MARTIN 600 - C.P. 5101 MALAGUENO  
TEL. (0351) 498-1664

La empresa Urbanizadora y/o quien ésta designe, podrá destinar dentro del área afectada a uso residencial un sector para actividades de hotelería y/o viviendas de alquiler temporario. Dicho sector podrá ser subdividido en fracciones de menor superficie y/o afectado al régimen de Propiedad Horizontal, conforme las necesidades de desarrollo comercial que se planteen. Para estos casos, el régimen de ocupación del suelo será el establecido en parcelas para uso Comercial - Industrial.

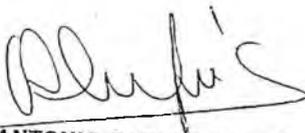
Art. 12°.- El presente Loteo queda sujeto a las siguientes condiciones generales:

- a) Se podrá unir dos o más lotes y/o subdividirlos, pero los lotes de la subdivisión resultante deberá cumplimentar con las disposiciones del artículo anterior. Se podrán admitir frentes de lotes a pasajes privados o calles de servicios.
- b) Quien solicite la subdivisión de un lote de terreno, deberá garantizar la provisión de los servicios a nuevo terreno resultante otorgando las servidumbres gratuitas necesarias a tal fin.

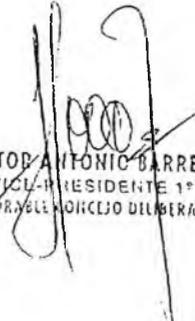
Art. 13°.- El Departamento Ejecutivo autorizará la ejecución de las obras a que hace referencia el art. 7°, exceptuando el pago de los derechos correspondientes para loteo establecidos por la Ordenanza Impositiva vigente.

Art. 14°.- De Forma.-

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Malagueño, a los dieciocho (18) días del mes de Setiembre del año Dos Mil Tres (2003).-

  
ANTONIO CARLOS CUFRE  
SECRETARIO PARLAMENTARIO  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



  
HECTOR ANTONIO BARRERA  
VICI-PRESIDENTE 1°  
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE