



MUNICIPALIDAD DE  
**MALAGUENO**



Malagueño, 28 de junio de 2021.-

A LA PRESIDENTA DEL H.C.D.  
SRA. MARÍA ALEJANDRA MORENO  
P r e s e n t e

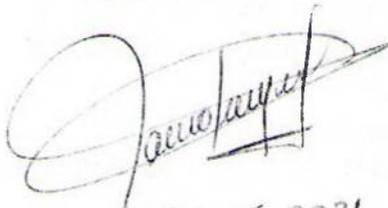
De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. y por su digno intermedio a los demás miembros de ese Honorable Cuerpo, a los fines de elevar adjunto al presente Proyecto, por el que se aprueba el proyecto de urbanización denominado "Nuevo Malagueño", para vuestro tratamiento y aprobación.

Sin más, aprovecho la oportunidad para saludarla con especial consideración.

  
PEDRO ARIAS  
INTENDENTE  
MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO

Recibido

  
29-06-2021



**FUNDAMENTO DEL PROYECTO POR EL QUE SE APRUEBA EL  
DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN DENOMINADO "NUEVO  
MALAGUEÑO"**

**VISTO:**

El Proyecto de Urbanización denominado "Urbanización **NUEVO MALAGUEÑO**", presentado por M.Tagle (H) y Cia. S.A.C.I.F., Avant S.A. y Motcor S.A., de acuerdo a planos y memorias técnicas, con relación a los inmuebles ubicados sobre Colectora sur (Calle Suecia), designados catastralmente como Dpto.: 31, Ped: 01, Pblo: 19, C: 02, S: 01, M: 071 , P: 001 y 002, con una superficie de 79 Has.

**Y CONSIDERANDO:**

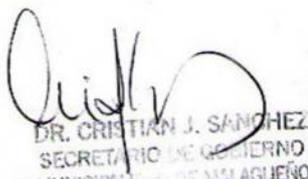
Que la Urbanización denominada "**NUEVO MALAGUEÑO**" fue concebido como un nuevo barrio abierto que se integrará de forma directa con los barrios Malagueño, Yocsina y la Perla bajo la premisa de crear en conjunto, una comunidad vital, segura, sustentable y saludable.

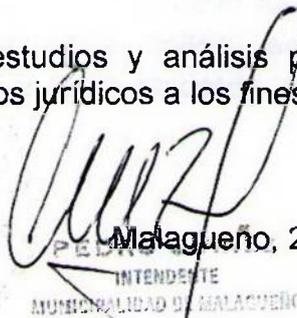
Para conectarse con el Barrio Malagueño se creará un nuevo Boulevard de aproximadamente 1 km de longitud, que conectará la Colectora Sur (calle Suecia) en el límite norte con la Av. Brigadier Juan Ignacio San Martín en el límite sur. Este nuevo boulevard de ingreso estará formado por tres vías vehiculares en cada sentido y un parque público central a lo largo de toda su longitud.

Que la Urbanización denominada "**NUEVO MALAGUEÑO**", tiene previsto contar con obras de infraestructura tales como pavimentación y/o adoquinado y las obras civiles para cableado subterráneo, lo que permitirá planear el desarrollo de obras de infraestructura a menor costo para los barrio aledaños.

Que con el espíritu de promover la integración y el acceso a la vivienda, el urbanizador a pedido de la Administración Municipal, adquirió a favor de la Municipalidad de Malagueño una fracción de tres hectáreas (3 has.) de terreno - aún indivisa- en una zona contigua a la Casa Municipal. Lo que contribuirá a continuar con la política de loteos de carácter social promovida por esta administración Municipal.

Que habiendo realizado los estudios y análisis previos, el proyecto cumple con todos los requisitos técnicos jurídicos a los fines de su aprobación.

  
DR. CRISTIAN J. SANCHEZ  
SECRETARIO DE GOBIERNO  
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

  
PEDRO SANCHEZ  
INTENDENTE  
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

Malagueño, 28 de junio de 2021.-



**EL DEPARTAMENTO EJECUTIVO  
REMITE A CONSIDERACIÓN DEL HONORABLE  
CONCEJO DELIBERANTE, EL SIGUIENTE  
PROYECTO DE ORDENANZA PARA SU  
TRATAMIENTO Y APROBACIÓN:**

**Artículo 1º - APROBAR** el Proyecto de Urbanización denominado "Urbanización **NUEVO MALAGUEÑO**", presentado por M.Tagle (H) y Cia. S.A.C.I.F., Avant S.A. y Motcor S.A., de acuerdo a planos y memorias técnicas, con relación a los inmuebles ubicados sobre Colectora sur (Calle Suecia), designados catastralmente como Dpto.: 31, Ped: 01, Pblo: 19, C: 02, S: 01, M: 071, P: 001 y 002, con una superficie de 79 Has, 796.702,02 m<sup>2</sup>, de acuerdo al plano de Mensura Unión y Subdivisión visados por la Dirección General de Catastro.

**Artículo 2º - DECLARAR** que el Proyecto de Urbanización descrito precedentemente, por su localización, naturaleza y fraccionamiento de la tierra, servicios públicos, infraestructura y demás cuestiones de injerencia Municipal, se encontrará regulada especialmente por la presente Ordenanza y las normativas que en su consecuencia dicte el Departamento Ejecutivo Municipal.

**Artículo 3º - ESTABLECER** que la Urbanización deberá contar con una superficie igual o superior al 10% (diez por ciento) de la superficie de la fracción que se urbaniza, como mínimo, con destino a espacios verdes y/o recreativos.

**Artículo 4º - ESTABLECER** que cada titular de lote resultante de esta urbanización estará limitado en el uso y goce del mismo por las restricciones que en la presente Ordenanza se fijan, además de lo establecido por la normativa incluida en el **ANEXO I "ZONIFICACIÓN, INDICADORES URBANOS Y NORMATIVAS"** de un total de fs. 63 (el que es parte integral de la presente) y por el reglamento general que el Urbanizador pueda elaborar, el que deberá ser aprobado por el Departamento Ejecutivo Municipal.

**Artículo 5º - AUTORIZAR** al Departamento Ejecutivo Municipal a aceptar la donación de las superficies destinadas a calles, espacios verdes y/o recreativos, las que, una vez aprobado el plano de Loteo, serán incorporadas al dominio público municipal.



**Artículo 6° - ESTABLECER** que el Urbanizador asumirá la responsabilidad de ejecutar las siguientes obras de infraestructura: Apertura de calles con pavimentación y/o adoquinado, red de agua potable, alumbrado público, obras civiles para cableado subterráneo de comunicaciones, red de energía eléctrica y arbolado de calles y espacios verdes, como así toda obra complementaria que asegure su correcta provisión, debiendo contar con la aprobación de los organismos provinciales en materia ambiental, de energía eléctrica, y de provisión, calidad y cantidad de agua potable.

**Artículo 7° - ESTABLECER** que el Departamento Ejecutivo Municipal autorizará la ejecución de las obras a que hace referencia el Artículo 6° de la presente Ordenanza, exceptuando el pago de los derechos correspondientes para loteos establecidos por la Ordenanza Impositiva vigente. Los organismos técnicos municipales que deban intervenir controlaran la marcha y ejecución de los trabajos, verificando el cumplimiento de los proyectos, a efectos de expedir los finales de obra que correspondan. Los que deberán ser caucionados.

**Artículo 8° - AUTORIZAR** al Departamento Ejecutivo Municipal a aprobar los planos de loteo y/o de infraestructura una vez verificado el amojonamiento.

**Artículo 9° - ESTABLECER** que la urbanización podrá desarrollarse y ejecutarse por etapas, de acuerdo a lo que proponga el Urbanizador y sea aceptado por el Departamento Ejecutivo Municipal. En tal caso las obras de infraestructura se proyectarán y ejecutarán de manera tal que garanticen la provisión de los servicios de apertura de calles con pavimentación y/o adoquinado, agua potable, energía eléctrica, obras civiles para cableado subterráneo de comunicaciones, alumbrado público y arbolado público, para cada etapa.

**Artículo 10° - AUTORIZAR** al Departamento Ejecutivo Municipal a aceptar modificaciones, zonificaciones, cambios geométricos en el diseño y/o reasignaciones de espacios, áreas y superficies consignadas en el proyecto de urbanización que por la presente se aprueba, cuando estas resulten razonables, necesarias o convenientes y no alteren disposiciones expresas de la presente ordenanza.

**Artículo 11° - ESTABLECER** que los lotes resultantes de la urbanización serán dados de alta en la base de datos Municipal que incide sobre la contribución a 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 el dominio de la urbanizadora, los mismos no devengarán gravamen, tasa o impuesto alguno.

A los fines de incentivar la inversión y el desarrollo urbano local en el Municipio, la venta de lotes y/o unidades construidas por la Urbanizadora no devengarán ningún gravamen, tasa o impuesto a favor del Municipio. En el mismo sentido y para motivar las inversiones en el sector comercial, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá aplicar políticas de reducción y/o exención de la contribución que incide sobre la actividad comercial y de servicios por un término de cinco años siempre que los mismos otorguen prioridad a la incorporación de mano de obra local.

**Artículo 12° - ESTABLECER** que la presente Urbanización deberá cumplimentar con los requisitos que exige la autoridad de aplicación provincial (Secretaría de Ambiente y Cambio Climático y el P.E.L. Programa de Escrituración de Loteos) y con las normas urbanísticas referidas a ocupación, uso y fraccionamiento del suelo que se establecen en la presente ordenanza, las que se entienden como estándares básicos mínimos, quedando facultado el Departamento Ejecutivo Municipal o el urbanizador, con aprobación del Departamento Ejecutivo Municipal, para determinar los requisitos urbanísticos que fueran necesarios en cada caso concreto y que propendan a optimizar la urbanización y el logro de la finalidad que se persigue en la presente ordenanza y de conformidad con los recaudos de la autoridad de aplicación provincial en materia ambiental.

**Artículo 13° - ESTABLECER** que los lotes resultantes de la urbanización deberán cumplir con los requisitos técnicos en materia de Normativa Urbana descriptos en el ANEXO I "ZONIFICACIÓN, INDICADORES URBANOS Y NORMATIVAS". Dichas disposiciones, se aplicarán por igual a la propiedad privada, pública y a la de las personas de derecho público, dentro del ámbito de la Urbanización motivo de esta Ordenanza.

**Artículo 14° - FACÚLTESE** a la Municipalidad de Malagueño para exigir a los titulares de los lotes resultantes que sean mantenidos en un adecuado nivel de limpieza, libre de malezas, o de materiales que se puedan considerar inapropiados o peligrosos. En el caso que los titulares no cumplieran con dichos requisitos después de las razonables advertencias, la Municipalidad de Malagueño podrá efectuar las tareas necesarias y trasladar el costo de las mismas, más las multas correspondientes a los titulares de lotes.

**Artículo 15° -** El Urbanizador o el Ente Jurídico Administrador (Asociación Civil sin fines de lucro o figura jurídica que se defina en el futuro), deberá entregar



una copia íntegra de la Presente Ordenanza a cada adquirente de los inmuebles productos de la urbanización que se regula en la presente.

**Artículo 16°** - El Urbanizador o el Ente Jurídico Administrador (Asociación Civil sin fines de lucro o figura jurídica que se defina en el futuro), podrá de considerarlo apropiado, constituir una oficina técnica para la supervisión del cumplimiento de lo establecido en el **ANEXO I "ZONIFICACIÓN, INDICADORES URBANOS Y NORMATIVAS"** o disposiciones modificatorias, por parte de los proyectos presentados y obras en ejecución dentro del emprendimiento. No obstante, mas allá de la eventual constitución de esta oficina técnica, la autoridad de aplicación de lo establecido por la presente Ordenanza, los Anexos normativos y las futuras modificatorias, seguirá siendo la Municipalidad de Malagueño.

**Artículo 17°** - Autorizar al Urbanizador o al Ente Jurídico Administrador (Asociación Civil sin fines de lucro o figura jurídica que se defina en el futuro), que pudiera constituirse como persona jurídica de derecho privado en representación de la Urbanización, a mantener un sistema de seguridad y de control de accesos no restrictivo, especialmente en los sectores que agrupan los lotes del tipo R1 (Residencial 1), R2 (Residencial 2) y R3 (Residencial 3), en donde podrán instalarse casillas de vigilancia, cámaras de seguridad o algún otro sistema de control de accesos, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

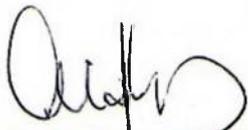
- a) Que garanticen la libre circulación pero dejen registro de cada uno de los vehículos que ingrese / egrese por dicho acceso.
- b) Que dicho sistema de control de accesos no altere de manera alguna el sistema vial principal urbano, que conecta la Avenida Suecia (colectora) con la ciudad de Malagueño en sentido norte-sur, ni la Avenida Ing. Marcelo Garlot, que conecta dicha circulación con el Barrio Yocsina.
- c) Que los costos de instalación, operación y mantenimiento que dicho sistema de control de accesos, vigilancia y/o seguridad, pueda generar; serán a cuenta y cargo de los titulares de lotes y serán administrados por la Urbanizadora o por el Ente Jurídico Administrador.
- d) El Departamento Ejecutivo Municipal o los organismos públicos que correspondan según su injerencia, se reservan el ejercicio pleno de las facultades emanadas del Poder de Policía. La instalación de un sistema de vigilancia o de control de accesos por parte de la Urbanizadora o del Ente Administrador (Asociación Civil sin fines de lucro o figura jurídica que se defina en el futuro), no significa bajo



ningún concepto que las mismas serán responsables por la seguridad de las personas o bienes dentro del emprendimiento.

**Artículo 18° - APRUÉBESE** la Cesión Gratuita ofrecida por las firmas M. Tagle (h) y Cia. SACIF, Avant S.A. y Motcor S.A. de una fracción de terreno de tres hectáreas (3 has.), que forma parte de la mayor superficie del Lote 101, Mz 4, inscripta con relación a la Matricula N° 1604604, de cien metros de frente sobre el llamado camino blanco, por trescientos metros de fondo, estando pendiente de realizar el trámite de subdivisión correspondiente; y Autorizar al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir la correspondiente cesión de derechos sobre dicha fracción de terreno conforme surge del **ANEXO II**.

**Artículo 19° - De forma.-**

  
DR. CRISTIAN J. SANCHEZ  
SECRETARIO DE GOBIERNO  
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

  
PEDRO J. CARRIZOSA  
INTENDENTE  
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO