



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO



Malagueño, 29 de Agosto de 2022.-

**A LA SEÑORA PRESIDENTE
DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO
SRA. MARÍA ALEJANDRA MORENO
P R E S E N T E**

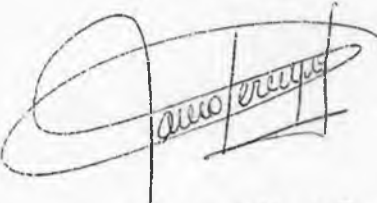
De mi mayor consideración:

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 a la presente Proyecto de Ordenanza, por el cual solicitamos se "AUTORIZE LA APROBACION URBANIZACION, DENOMINADA VILLAVERDE", para vuestro tratamiento.

Sin más, aprovecho para saludarla con especial consideración.




PEDRO P. CIAREZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

Recibido

30-08-22



**FUNDAMENTOS DEL PROYECTO DE ORDENANZA POR EL CUAL SE
APRUEBA LA URBANIZACION "VILLA VERDE".**

VISTO:

El expediente N° 1118/C/22, por el cual el Abogado Santiago Cornet, DNI. 29.607.731, en su doble carácter de apoderado de las Sras. Ana Gloria del Solar Dorrego, D.N.I. 5.409.534, y María Mercedes del Solar, D.N.I. 4.675.520 y de la sociedad CASAS VIEJAS S.R.L., C.U.I.T 30-70782929-6, y de administrador titular de la firma **CORDOBA INVESTMENT TRUSTS S.A.S.** CUIT 30-71699127-6, presenta el PROYECTO DE URBANIZACION "LOTEO VILLA VERDE", proyectada en la Ciudad de Malagueño; y considerando que es de gran importancia promocionar todo proyecto destinado a la construcción de viviendas.

Y CONSIDERANDO:

Que en Malagueño se produce desde hace unos años un auge urbanístico, donde proyectan radicarse distintas empresas dedicadas al rubro procurando satisfacer la demanda existente;

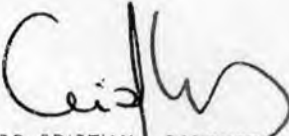
Que favorecen la inversión la proximidad a la ciudad de Córdoba y Villa Carlos Paz, dos de las principales ciudades de la provincia, como así también las grandes extensiones de tierras disponibles;

Que el estado, en todas sus esferas debe acompañar las inversiones privadas tendientes a brindar soluciones habitacionales y puestos laborales genuinos a la sociedad;

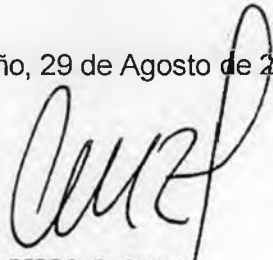
Que es de gran importancia promover espacios que generen puestos de trabajo genuino en nuestra ciudad;

Que evaluado el proyecto urbanístico, por la Secretaria de Obras Públicas, Departamento de Obras Privadas emite despacho favorable.

Malagueño, 29 de Agosto de 2022.-


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




PEDRO P. CIAREZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO



**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

Art. 1º: APRUÉBASE el proyecto de urbanización denominado "VILLA VERDE", que se desarrollará sobre los siguientes inmuebles ubicados en el ejido de Malagueño: parcela designada como **LOTE A**, nomenclatura catastral 31-01-520506-372869, con superficie total según títulos de 107,6475 hectáreas (M.F.R. 31-1607403); parcela designada como **LOTE A 1**, nomenclatura catastral 31-01-520766-373513, con superficie total según títulos de 20,2944 hectáreas (M.F.R. 31-1607410); fracción de aproximadamente 36,8 hectáreas, que forma parte de la parcela designada como **LOTE E**, nomenclatura catastral 31-01-521001-372460 (M.F.R. 31-1759657); y fracción de aproximadamente 43,9 hectáreas, que forma parte de la parcela designada como **LOTE D**, nomenclatura catastral 31-01-02113 -0-17-62-00 (M.F.R. 31-1690646) de la Ciudad de Malagueño,- Departamento Santa María, Provincia de Córdoba, en un todo de acuerdo al proyecto de urbanización plasmado en los **ANEXOS I, II, III, IV y V** que acompañan a esta ordenanza formando parte de la misma, y que contienen, respectivamente: plano de zonificación y normativa de fraccionamiento, ocupación y uso del suelo; anteproyecto de trazado de la urbanización; documentación legal acreditativa de titularidad de dominio, convenio de integración de plusvalía; y croquis de sector de localización condicionada. -

Art. 2º: APRUÉBASE el plan maestro de la urbanización denominada "VILLAS VERDE", la que estará compuesta por CINCO (5) conjuntos inmobiliarios residenciales, con sub-parcelas con destino a vivienda individual, y por sectores predeterminados de uso mixto de carácter abierto sobre Av. Suecia, sobre Av. Italia, Bv. Troncal y con frente al parque central, destinados a usos comerciales, institucionales, de oficinas, o residenciales de densidad media.





En el centro de la urbanización se ubicará un parque central, que tendrá las dimensiones lineales, angulares y de superficie que surgen de la documentación anexa, y que se destinará a reserva verde de uso recreativo, entendiéndose por tal a actividades de esparcimiento social y/o práctica deportiva, y siempre teniendo en cuenta la obligación ambiental de conservación del bosque nativo en recuperación.

La localización de la urbanización, la división y el fraccionamiento de la tierra, la ocupación y el uso del suelo, los servicios públicos, la infraestructura y demás cuestiones de injerencia municipal, se encontrarán regulados especialmente por las normativas de la presente Ordenanza, y por aquellas normas administrativas que en su consecuencia dicte el Departamento Ejecutivo Municipal.

Art. 3°: DISPÓNESE que la urbanizadora deberá ejecutar con carácter obligatorio, a su costo y cargo exclusivo, las siguientes obras de infraestructura: 1.- red de distribución de agua potable; 2.- construcción de la red maestra de agua desde el punto de extracción de agua hasta el ingreso a la urbanización y su conexión a la red interna; 3.- perforaciones de pozos para la extracción de agua aptas para el consumo humano y construcción de dos cisternas de 500.000 litros y nexos de conexión al loteo para brindar un adecuado servicio a toda la urbanización; 4.- red de distribución de energía eléctrica subterránea; 5.- red de señales débiles -telefonía, internet, etc-; 6.- red de alumbrado público subterráneo; 7.- red cloacal y su conexión a la planta general de la Municipalidad de Malagueño; 8.- ampliación de la planta de cloacas – segundo módulo – de propiedad de la Municipalidad de Malagueño, en proporción que corresponda a la cantidad total de viviendas en la urbanización, 9.- red vial primaria y secundaria, con sus conexiones, con pavimento o solución similar; 10.- cordón cuneta serrano o cuneta en "v"; 11.- cerramiento con cerco perimetral físico con alambrado tipo olímpico de 2.00 mts de alto y postes de cementos y/o cerco verde de iguales características de cada uno de los conjuntos inmobiliarios, dejando de libre circulación para toda la ciudadanía el





Boulevard troncal; 12.- construcción de los portales de ingresos con las casillas de guardias y/o vigilancia dentro del cerco perimetral de cada conjunto inmobiliario, con sector de vestuarios, sanitarios, cocinas y/o las dependencias necesarias para el uso del personal de la urbanización y/o el ente que en el futuro la administre; 13.- construcción de un centro de almacenamiento y tratamiento de podas, mantenimiento de espacios verdes y guarda de maquinarias destinadas a tal efecto; 14.- Arbolado público en la red vial y 15.- sistema de desagües pluviales; una vez materializadas las obras de infraestructuras y aprobadas por la ente de control correspondiente, deberán ser donadas a la repartición competente en la materia.

Art. 4°: DISPONESE que las obras de infraestructura detalladas en el artículo anterior, podrán ser ejecutadas en su totalidad o en forma parcial, en este último caso, siempre que se garantice la continuidad de la ejecución de las obras y la adecuada prestación de los servicios correspondientes en los sectores terminados.

Art. 5°: ORDENESE al Departamento Ejecutivo a requerir al Urbanizador o ente jurídico que en el futuro lo reemplace, la contratación de un seguro de caución, en favor de la Municipalidad de Malagueño, que garantice íntegramente la ejecución de todas las obras de infraestructura detalladas en el Artículo 3. Las garantías serán exigidas al urbanizador de acuerdo a las siguientes pautas: a) deberán ser garantías suficientes a criterio del D.E.M; b) serán exigidas en relación a cada conjunto inmobiliario y/o etapa de la urbanización, en forma previa al inicio de comercialización de las parcelas o subparcelas correspondientes; c) podrán readecuarse a medida que se acredite avance físico de la obra; y d) el urbanizador podrá solicitar la dispensa o liberación de la exigencia de constitución de garantías, desde el momento en que las obras se garanticen a favor de la Provincia de Córdoba en el marco del trámite del programa de escrituración de loteos (M.E.U.L. – garantía de ejecución de obras) regulado por el Decreto N° 1693/16, y su modificatorio N°





494/20, o el que en el futuro lo reemplace y el hecho sea acreditado en la Municipalidad.

Art. 6°: MANIFIÉSTASE que la prestación del servicio de Agua Potable será realizada por la Municipalidad de Malagueño, sin perjuicio de las facultades de la Administración Provincial de Recursos Hídricos en cuanto a la existencia, calidad, cantidad y preservación del recurso hídrico, además de otras que correspondan, debiendo la urbanizadora, a su exclusivo costo y cargo, realizar todas las obras necesarias y suficientes para que la urbanización se abastezca de perforaciones u otra fuente de agua autorizadas por el ente de control. A tal efecto, la urbanizadora construirá las obras de infraestructura que garanticen la normal prestación del servicio.

Art. 7°: DISPÓNGASE que el loteador/urbanizador y/o quien en el futuro lo reemplace, deberá destinar una fracción de terreno equivalente a 1 Ha, a los fines de que en un futuro se afecte a la construcción de un centro educativo.

Art. 8°: DISPONGASE que las superficies afectadas a espacios verdes de la urbanización, que se donen a este Municipio, no podrán ser enajenadas, ni cedidas a terceros por ningún título, ni bajo ningún concepto; asimismo, las áreas verdes que no se donen a este Municipio y constituyan áreas comunes de conjuntos inmobiliarios, no podrán ser transferidas ni cedidas a ningún título en forma separada, total o parcialmente, respecto de las sub-parcelas residenciales del conjunto, no pudiendo dárseles otro destino que el de espacio verde.-

Art. 9°: AUTORIZASE al Departamento Ejecutivo Municipal (DEM) a otorgar los siguientes actos, en el marco de la competencia municipal:

a) Otorgar factibilidad y/o visar a los planos de mensura, loteo y/o afectación a cada uno de los conjuntos inmobiliarios que conforman la urbanización o de cada etapa de la urbanización. Se deja constancia que como anexo gráfico y con el título de **ANEXO II**, se adjunta a esta Ordenanza un anteproyecto de trazado provisorio y modificable por autorización discrecional





del DEM, en tanto se respeten los parámetros de fraccionamiento del Artículo 8°.

b) Aceptar modificaciones a los planos de loteo o afectación a cada uno de los conjuntos inmobiliarios que conforman la urbanización, así como tolerancias y excepciones a los parámetros normativos establecidos en esta Ordenanza, cuando razonablemente resulten necesarias o convenientes, y no se alteren las disposiciones estructurales aquí establecidas.

c) Aceptar la donación de superficies destinadas a espacios verdes o vías públicas de circulación.

d) Otorgar factibilidades de localización y uso del suelo, provisión de agua potable, sistema de desagües cloacales, no inundabilidad, recolección de residuos sólidos urbanos, y toda otra que fuere necesaria para la aprobación de la urbanización, siempre dentro del marco de la competencia municipal, sujeto a las obras a ejecutar por el urbanizador conforme lo establecido en el Art. 3, 5 y 6 de la presente Ordenanza y bajo cumplimiento de las exigencias técnicas que correspondan.

e) Aprobar los proyectos de obras de infraestructura de competencia municipal, sin perjuicio de la eventual competencia concurrente de la Provincia de Córdoba o de entes prestatarios de servicios públicos; en particular, proyectos de red de agua potable, red maestra de agua desde el punto de extracción hasta la urbanización, ampliación de planta potabilizadora de agua, red colectora de efluentes cloacales, ampliación de planta de cloacas municipal, red vial primaria y secundaria, portales de ingreso con sus dependencias, cordones cunetas, cercos perimetrales físicos, red de señales débiles, y red de alumbrado público, siempre y cuando los mismos cumplan con la normativa constructivas vigentes y establecidas por cada uno de los organismos municipales, provinciales y/o nacionales competentes en la materia.





- f) Efectuar inspecciones técnicas de las obras de infraestructura de competencia municipal, y emitir los correspondientes certificados de finalización de obra.
- g) Aprobar los planos de mensura y/o subdivisión y/o loteo y/o afectación a cada uno de los conjuntos inmobiliarios de cada etapa de la urbanización. A los fines de la aprobación de los planos, el DEM deberá exigir como requisito previo la certificación de la finalización de las siguientes obras: apertura y consolidación de calles, construcción de los cordones cuneta, y amojonado de lotes, sistema de escurrientías, red de agua potable, red maestra de provisión de agua hasta el loteo, perforación de pozos de agua, construcción de dos cisternas de 500.000 litros y nexo de conexión al loteo, red de energía eléctrica, red de señales débiles, red de cloacas y ampliación de planta de tratamiento de líquidos cloacales; alternatively, el DEM tendrá la facultad de aprobar los planos estando pendiente de ejecución alguna de las obras mencionadas, en el marco de lo establecido en el Decreto Provincial 1693/16, modificado por el Decreto 494/20, o de la normativa provincial que lo reemplace en el futuro.
- h) Diferir el alta tributaria de parcelas y sub-parcelas de la urbanización, en la base de datos de la Contribución que Incide Sobre los Inmuebles – Tasa de Servicios a la Propiedad y Tasa por el servicio de agua -, o disponer la reducción transitoria de la alícuota aplicable, en función de criterios de temporalidad razonables y equitativos, que tengan en cuenta parámetros tales como la comercialización de las parcelas o sub-parcelas a terceros adquirentes.
- i) Otorgar todas las demás visaciones, autorizaciones, certificados y aprobaciones que fueren necesarias para la definitiva aprobación de las etapas de la urbanización, respetando lo dispuesto en esta Ordenanza, y en la demás normativa municipal y provincial aplicable.

Art. 10°: MANIFIÉSTASE que la aprobación del proyecto de urbanización mediante esta Ordenanza, y el futuro otorgamiento de factibilidades,





autorizaciones y aprobaciones por parte del DEM, no relevará a la urbanizadora de obtener todas las aprobaciones de parte de las reparticiones provinciales y/o de los entes prestatarios de servicios públicos que fueren competentes, conforme a la legislación provincial y nacional aplicable; en particular, y sin que implique limitación, aprobación de los proyectos hídricos por parte de la Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRHI), o el organismo que en el futuro la reemplace; otorgamiento de licencia ambiental por la Secretaría de Ambiente de la Provincia, o el organismo que el futuro la reemplace; aprobación de los proyectos de energía eléctrica por parte de la EPEC; aprobación de planos subdivisiones y uniones de las distintas parcelas que conforman la urbanización por la Dirección Provincial de Catastro y en general tramitación del loteo a través de la mesa única de escrituración de loteos de la Provincia de Córdoba (MEUL) – Decreto Provincial 1693/16, modificado por el Decreto 494/20.

Art. 11°: *APRUÉBASE* el plano de zonificación que se adjunta a esta Ordenanza como **ANEXO I**, que comprende las siguientes zonas de ocupación y uso del suelo:

- A. ZONA PARQUE CENTRAL.**
- B. ZONAS RESIDENCIALES EXCLUSIVAS (“RE”).**
- C. ZONAS DE USO MIXTO (“UM”).**

Art. 12°: *ESTABLÉCESE* que las obligaciones de ejecución de las obras eléctricas pactadas en el convenio de integración de plusvalía del **ANEXO IV**, estarán a cargo solidariamente del urbanizador y/o quien quiera que fuese la persona física o jurídica que en el futuro la reemplace y lleve adelante el desarrollo urbanístico, iniciando y prosiguiendo los trámites de aprobación y acreditando la calidad de titular de dominio de los inmuebles involucrados.

El incumplimiento sustancial en la ejecución de las obras pactadas en el convenio plusvalía habilitará al DEM a denegar el otorgamiento de nuevas





autorizaciones o factibilidades para la prosecución de trámites de aprobación de nuevas etapas de la urbanización.

Art. 13°: ESTABLÉCESE que toda cuestión inherente al mantenimiento de calles, cordones cunetas, arbolado público, espacios verde, cerco perimetral, portal de ingreso, alumbrado público interno, consumo eléctrico, recolección de residuos y poda, servicio de vigilancia y espacios comunes de cada conjunto inmobiliario, se regirá por lo dispuesto en el Art. 2081 del CCCN, y será a exclusivo cargo de los respectivos consorcios de propietarios, sin excluir a los propietarios de sub-parcelas de la obligación de pago de la contribución municipal que incide sobre los inmuebles -tasa por servicios a la propiedad, tasa por el servicio de agua y cloacas-, o el tributo que en el futuro se establezcan.

Art. 14°: ESTABLECESE que la Municipalidad de Malagueño conserva y ejerce el Poder de Policía correspondiente en toda la urbanización inclusive dentro de cada uno de los conjuntos inmobiliarios, conforme la normativa vigente, a los efectos de contralor de cuestiones constructivas, de vecindad, actividades económicas, etc.

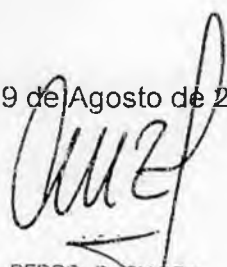
Art. 15° : ESTABLÉCESE que el Departamento Ejecutivo Municipal no visará ni otorgará factibilidad de localización respecto de la fracción delimitada en el **ANEXO V** y que forma parte de la mayor fracción designada bajo la nomenclatura catastral 31-01-02113 -0-17-62-00 (M.F.R. 31-1690646), hasta tanto dicha fracción no adquiera individualidad jurídica y dominial en función de trámites de mensura y subdivisión aprobados por la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba, y los titulares de dominio respectivos acrediten su calidad de tales, y suscriban el respectivo pedido o solicitud de factibilidad de localización.

Art. 16°: De forma.


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



Malagueño, 29 de Agosto de 2022.-


PEDRO P. SIAREZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO