



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUENO

ES CORRIENTE
ALOS 6 DE OCTUBRE DE 2013

Cristian J. Sanchez
CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO

mi Malagueño
para todos

DECRETO N° 077/2013

DEPARTAMENTO EJECUTIVO

VISTO:

La Ordenanza N° 2012/2013, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, en fecha treinta y uno (31) de Octubre de 2013:

Y CONSIDERANDO:

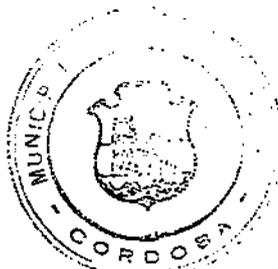
Que es necesario proceder a promulgar el citado instrumento legal;

Por ello en uso de sus atribuciones:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE MALAGUENO

DECRETA:

Art. 1°.- Promúguese Ordenanza N° 2012/2013 aprobada en segunda lectura y en lo particular, por la que se APRUEBA el Proyecto de Urbanización denomino "Los Ombues", presentado por ESTABLECIMIENTO LOS OMBUES Sociedad de Responsabilidad Limitada, de acuerdo a planos y memorias técnicas, con relación al inmueble ubicado sobre el Camino a La lagunilla, designado catastralmente Dpto: 31, Ped: 01, Pblo: 19, D: 02, Z: 02, Mz: 003, Parc: 001, con una superficie de 80 Has. 9.620 m2, de acuerdo al plano de mensura y Subdivisión visado por Expediente 0033-65432/2012 por la Dirección General de Catastro. El proyecto cuenta con la siguiente documentación: Factibilidad de Suministro de Energía Eléctrica otorgado por EPEC en fecha 24 de Mayo de 2012, Factibilidad de Servicio de Agua en Block emitido por Aguas Cordobesas de fecha 29 de Enero de 2013, Disponibilidad de Gas natural por redes otorgado por Distribuidora de Gas del centro de fecha 16 de Agosto de 2012, Certificado de Pre-Factibilidad de localización expedido





MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO

ES COPIA FIEL
A LOS 6... 11... 13...

Cristian J. Sanchez
CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

mi Malagueño
para todos

por la Municipalidad de Malagueño en fecha 24 de Agosto de 2012, Solicitud de Punto de Derivación presentado ante EPEC en fecha 29 de Agosto de 2012, estudio hidrológico externo e interno confeccionado por el Ing. Guillermo Elorza de fecha 01 de Noviembre de 2012, Certificado de No Inundabilidad expedido por la Municipalidad de Malagueño en fecha 29 de Noviembre de 2012, Pre-Factibilidad para la prestación de Agua en Block por parte de Aguas Cordobesas S.A. otorgado por la Municipalidad de Malagueño de fecha 29 de Noviembre de 2012 y Aviso de Proyecto de loteo, Impacto Ambiental anexo III presentado ante la secretaria de ambiente con fecha 14 de Diciembre de 2012.-

Art.3º.- Comuníquese, Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese.-

Malagueño, 05 de Noviembre de 2013.-

Cristian J. Sanchez
CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO



Pedro R. Cárrez
PEDRO R. CÁRREZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

CERTIFICO: que se ha dado a publicidad el presente Decreto, en su texto integro, que consta de dos (2) fojas, original y duplicado, a través de su fijación en los transparentes de la Municipalidad de Malagueño.-



Cristian J. Sanchez
CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO



MUNICIPALIDAD DE LOS
MALAGUEÑO

ES COPIA FIEL

CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

Honorable Concejo Deliberante

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA N° 2012/2013**

Art. 1º: APROBAR el Proyecto de Urbanización denomino "Los Ombúes", presentado por ESTABLECIMIENTO LOS OMBUES Sociedad de Responsabilidad Limitada, de acuerdo a planos y memorias técnicas, con relación al inmueble ubicado sobre el Camino a La lagunilla, designado catastralmente Dpto: 31, Ped: 01, Pblo: 19, D: 02, Z: 02, Mz: 003, Parc: 001, con una superficie de 80 Has. 9.620 m², de acuerdo al plano de mensura y Subdivisión visado por Expediente 0033-65432/2012 por la Dirección General de Catastro. El proyecto cuenta con la siguiente documentación: Factibilidad de Suministro de Energía Eléctrica otorgado por EPEC en fecha 24 de Mayo de 2012, Factibilidad de Servicio de Agua en Block emitido por Aguas Cordobesas de fecha 29 de Enero de 2013, Disponibilidad de Gas natural por redes otorgado por Distribuidora de Gas del centro de fecha 16 de Agosto de 2012, Certificado de Pre-Factibilidad de localización expedido por la Municipalidad de Malagueño en fecha 24 de Agosto de 2012, Solicitud de Punto de Derivación presentado ante EPEC en fecha 29 de Agosto de 2012, estudio hidrológico externo e interno confeccionado por el Ing. Guillermo Elorza de fecha 01 de Noviembre de 2012, Certificado de No Inundabilidad expedido por la Municipalidad de Malagueño en fecha 29 de Noviembre de 2012, Prefactibilidad para la prestación de Agua en Block por parte de Aguas Cordobesas y Aviso de Proyecto de loteo, Impacto Ambiental anexo III presentado ante la secretaria de ambiente con fecha 14 de Diciembre de 2012.-

Art. 2º: DECLARAR que el Proyecto de Urbanización descripto precedentemente se denomina "Urbanización Residencial Especial" (URE) de acceso restringido y controlado, que por su localización y naturaleza, la división



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUËNO

ES COPIA FIEL
A LOS... 6... 11... 13...

CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUËNO

Honorable Concejo Deliberante



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.-

Art. 3º: ESTABLECER que la Urbanización Residencial Especial "LOS OMBUES" deberá contar con las siguientes características básicas:

- a) - Cuento con parcelas destinadas a uso residencial, las que junto con las especificadas en el apartado siguiente, constituyan un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica inescindible.-
- b) Cuento con parcelas destinadas a uso recreativo, como actividades de esparcimiento, sociales o deportivas, las que deberán poseer, en conjunto, una superficie igual o superior al 10% de la sumatoria de las superficies del total de lotes destinados a uso residencial y/o comercial o de servicios.-
- c) Cuento con accesos restringidos y controlados de modo tal que el conjunto de la Urbanización conforme un recinto cerrado en su perímetro con respecto a su entorno, conservando la Municipalidad el ejercicio pleno del poder de policía.-

Art. 4º: Las superficies afectadas al área recreativa, una vez constituida la Urbanización, no podrán ser enajenadas, ni cedidas a ningún título, en forma separada ni parcial ni totalmente, respecto a las que constituyan el área residencial. Ambas áreas constituirán un conjunto inmobiliario, el que deberá estar garantizado a perpetuidad mediante la concertación de relaciones jurídicas propias para con la administración.-

Art. 5º: Cada titular de una parcela para uso residencial, comercial y/o recreativo perteneciente a esta urbanización, estará limitado en el uso y goce de la misma, por las restricciones que en la presente Ordenanza se fijan, y las



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO

ES COPIA
A LOS... DIAS DEL MES DE... 4... 13

Cristian J. Sanchez

CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

Honorable Concejo Deliberante

3

que se originen por decisión y voluntad del organismo jurídico que represente al conjunto y/o al urbanizador, que no contraríen las fijadas por la presente Ordenanza y las que complementariamente fueren aplicables.-

Art. 6º: Deberá existir el dominio individual de cada parcela de uso residencial, comercial y/o recreativo, pudiéndose configurar respecto de las superficies de uso recreativo, las alternativas que en cada caso el Urbanizador proponga y el Departamento Ejecutivo Municipal apruebe y mejor se adapten a la naturaleza de la Urbanización.-

Art. 7º: Deberá constituirse uno o más entes jurídicos idóneos a los fines de asegurar en el tiempo la continuidad del régimen que por la presente se consagra. Dichos entes podrán asumir las formas societarias y organizativas que más adecuen a las necesidades del régimen, y contemplará la redacción de reglamentos internos de carácter vinculante para los propietarios de las parcelas, contando además con la capacidad jurídica para suscribir con la Municipalidad todo tipo de contratos o convenios.-

Art. 8º: Las superficies destinadas a calles y espacios verdes son del dominio público municipal. La Municipalidad otorgará el uso exclusivo de tales superficies a la urbanización Residencial Especial "Los Ombúes" a través de los entes jurídicos establecido en el artículo anterior, reservándose el ejercicio pleno de las facultades emanadas del poder de policía. Dicho uso exclusivo tendrá vigencia durante todo el tiempo que se mantenga la Urbanización residencial Especial "Los Ombúes". El uso exclusivo de dichas superficies generará un canon u obligación consistente en que el ente jurídico responsable de la administración, tendrá a su cargo los siguientes servicios: barrido, limpieza de calles, conservación de arbolado urbano, mantenimiento de los espacios verdes y recreativos y poda. Hasta tanto se conforme el ente jurídico, el Urbanizador será responsable de la prestación de estos servicios.-



MUNICIPALIDAD DE A LOS...
MALAGUENO

CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUENO

Honorable Concejo Deliberante

4

Art. 9º: El Departamento Ejecutivo Municipal podrá convenir con el urbanizador o el Ente Jurídico que represente al conjunto, el mantenimiento de calles, el mantenimiento de la red de alumbrado público, el mantenimiento de la red de agua potable, la recolección de residuos y/o cualquier otro servicio que el Municipio esté en condiciones de brindar. Cualquiera sean los servicios convenidos, los mismos deberán estar asegurados en forma regular y permanente.-

Art. 10º: El Urbanizador o el ente jurídico que represente al conjunto asumirá la responsabilidad de ejecutar las siguientes obras de infraestructura: Apertura de calles con compactación de subrasante y consolidación de las mismas con material granular, red de agua potable, alumbrado público, red de energía eléctrica, cerco perimetral, ingreso con control de acceso y arbolado de calles y espacios verdes; debiendo contar con la aprobación de los organismos provinciales en materia ambiental, de energía eléctrica, y de provisión, calidad y cantidad de agua potable. El consumo de energía eléctrica correspondiente al alumbrado público será a cargo del urbanizador o el ente jurídico que represente a los propietarios de lotes.-

Art. 11º: El Departamento Ejecutivo Municipal autorizará la ejecución de las obras a que hace referencia el Art. 10º de la presente Ordenanza, exceptuando el pago de los derechos correspondientes para loteos establecidos por la Ordenanza Impositiva vigente.-.

Art. 12º: Autorizar al Departamento Ejecutivo Municipal a aceptar la donación de las superficies destinadas a calles y espacios verdes y aprobar los planos de loteo y/o infraestructuras, una vez verificado el amojonamiento en el terreno. El Departamento Ejecutivo Municipal podrá solicitar una caución a favor del Municipio por las obras pendientes de ejecución enunciadas en el artículo anterior.-



MUNICIPALIDAD DE
MALAGUËNO

ES COPIA FIEL
A LOS... 13
CRISTIAN V. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUËNO

Honorable Concejo Deliberante

5

Art. 13º: 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 compactación de subrasante y consolidación con material granular, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, cerco perimetral, ingreso con control de acceso y arbolado público, para cada etapa.-

Art. 14º: Autorizar al Departamento Ejecutivo Municipal a aceptar modificaciones, zonificaciones, cambios geométricos en el diseño, reasignaciones de espacios, áreas y superficies consignadas en el proyecto de urbanización que por la presente se aprueba, y/o subdivisión de tierra, hasta 10has. A opción del Urbanizador podrán excluirse o incluirse del perímetro cerrado, fracciones o superficies destinadas a accesos, espacios verdes, actividades residenciales, comerciales o de servicios.

Art. 15º: Los lotes resultantes de la urbanización serán dados de alta en la base de datos Municipal 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, 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 hasta cinco años siempre que los mismos otorguen prioridad a la incorporación de mano de obra local, desde la aprobación de la presente Ordenanza.-

Art. 16º: El presente loteo deberá cumplimentar con los requisitos que exige la autoridad de aplicación provincial (Agencia Córdoba Ambiente) y con las normas urbanísticas referidas a uso y ocupación del suelo que se establecen





MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO

ES COPIA FIDEL
A LOS... 6... 13

CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

Honorable Concejo Deliberante

6

en la presente Ordenanza, las que se entienden como estándares básicos mínimos, quedando facultado el 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.-

Art. 17º: El presente loteo cumplirá con los siguientes requisitos técnicos:

a) - En las parcelas de uso Residencial con vivienda individual:

a -1).- Hasta un 50% del total de los loteos residenciales resultantes del

Loteo:

Superficie mínima de lotes = 250 m².

Frente mínimo de lote = 10 m.

Factor de ocupación (FOS) = 0,6 (60%).

Factor total de ocupación total (FOT) = 1 (100%).

Altura máxima de edificación = 9 m.

Retiro línea de edificación de frente = 4 m de línea municipal.

Número de unidades de vivienda por lote = 1 (uno).

Uso de suelo: Residencial.

a -2).- El resto de los lotes residenciales resultantes del loteo:

Superficie mínima de lotes = 400 m².

Frente mínimo de lote = 12 m.

Factor de ocupación de suelo (FOS) = 0,6 (60%).

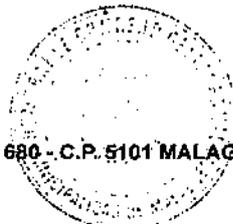
Factor de ocupación total (FOT) = 1 (100%).

Altura máxima de edificación = 9 mts.

Retiro de línea de edificación de frente = 4 mts. de línea Municipal.

Números de unidades de vivienda por lote = 1 (uno).

Uso de suelo: Residencial.

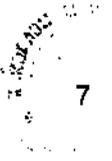




MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO

CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

Honorable Concejo Deliberante



b) - En parcelas de uso Residencial con vivienda individual agrupada (Housing):

Superficie mínima de lotes = 4.000 m².

Frente mínimo de lote = 25 mts.

Factor de ocupación de suelo (FOS) = 0,6 (60%).

Factor de ocupación total (FOT) = 1 (100%).

Altura máxima de edificación = 9 mts.

Retiro de línea de edificación de frente = 4 mts. de línea municipal.

Número de unidades de vivienda por lote = 1 cada 300 m² de superficie del lote.

Uso de suelo: Residencial.

c) - En parcelas de uso Residencial con viviendas colectivas (Condominios):

Superficie mínima de lotes = 7.000 m².

Frente mínimo de lote = 50 mts.

Factor de ocupación de suelo (FOS) = 0,5 (50%).

Factor de ocupación total (FOT) = 2 (200%).

Altura máxima = 15 mts.

Retiro de línea de edificación de frente = 10 mts. de línea municipal.

Retiro de línea de edificación en medianeras = 10 mts.

Número de unidades de vivienda por lote = 1 cada 50m² de superficie del lote.

Uso del suelo: Residencial.

d) - En parcelas de uso comercial o de servicios:

Frente mínimo de lote = 200 m²

Frente mínimo de lote = 12 mts.

Factor de ocupación de suelo (FOS) = 0,7 (70%)

Factor de ocupación total (FOT) = 1,5 (150%).

Altura máxima de edificación = 9 mts.





MUNICIPALIDAD DE
MALAGUEÑO

ES COPIA FIEL
AUS. 6... 13...
CRISTIAN J. SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO

8

Honorable Concejo Deliberante

Retiro de línea de edificación de frente = 4 mts. de línea municipal.

Uso de suelo: Comercial o de Servicios.-

e) – En parcelas de uso recreativo:

Factor de ocupación de suelo (FOS) = 0,3 (30%).

Factor de ocupación total (FOT) = 0,6 (60%).

Altura máxima de edificación = 9 mts.

Retiro línea de edificación de frente = 4 mts. de línea municipal.

Retiro línea de edificación de medianeras = 3 mts.

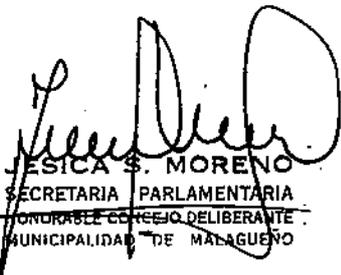
Uso de suelo: Recreativo, social, deportivo.

Art. 18º: Una vez materializado el amojonamiento de calles y parcelas correspondiente a la etapa de que se trate, podrá comprometerse en venta las futuras parcelas.-

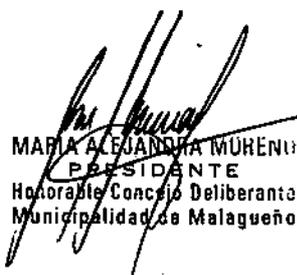
Art. 19º: Las construcciones que se realicen en la presente Urbanización Residencial Especial, quedan sujetas a las disposiciones técnicas, administrativas y reglamentarias establecidas en el Código Tributarios y de Edificación Municipal-vigente, en todo aquello que no resulte modificado o contradictorio con esta ordenanza o sus disposiciones reglamentarias.-

Art. 20º: De Forma.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO, A LOS TREINTA Y ÚN (31) DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE (2013).-


JESICA S. MORENO
SECRETARIA PARLAMENTARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE MALAGUEÑO




MARIA ALEJANDRA MORENO
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Malagueño