



## **ORDENANZA N° 721**

### **VISTO:**

El Expediente 01/45/16 iniciado por el Grupo Aluminar donde consta Decreto N° 282/16-A, por el cual se otorga prefactibilidad provisoria de uso de suelo para la ejecución de un proyecto de loteo en una fracción de campo ubicada en el ejido de la Municipalidad de Estación Juárez Celman, identificada con la nomenclatura catastral Dto.13 Ped.04 H.R.G. 2112 Parc. 5203;

### **CONSIDERANDO:**

Que la condición de Estación Juárez Celman como Ciudad Metropolitana, el crecimiento poblacional y el interés por parte de inversores inmobiliarios llevan a desarrollar una estrategia de ordenamiento territorial que actualice las herramientas con que cuenta la gestión municipal para la planificación de Estación Juárez Celman, pensando en el desarrollo sostenible de la ciudad a 10, 20 y 50 años.-

Qué "Proyecto Ciudad" de Estación Juárez Celman plantea como una de sus principales herramientas la metodología de Participación Ciudadana, implementada a través de diferentes dinámicas acordes a cada etapa y caso en particular "Que Ciudad Soñamos!".-

Que el proceso de diagnóstico y posterior validación realizado mediante la consulta directa al vecino, a través de grupos de jóvenes, abuelos, adultos, etc. identificó los aspectos positivos y negativos de la ciudad, contribuyendo a establecer los proyectos prioritarios y detonantes que aporta a la gestión municipal el plan de trabajos de la ciudad, inmediatos, a mediano y a largo plazo.-

Que la gestión municipal busca que iniciativas como estas consoliden el concepto de Ciudad, valoren el espacio público y que el Municipio establezca un orden y valor de cada emprendimiento que constituye el tejido urbano estructural, respetando no solo una visión por la necesidad presente, sino también una planificación por una necesidad futura.-

Que el proyecto abarca una superficie total aproximada de 92 has, por lo que le alcanza las disposiciones de la Ordenanza 687/16.-

Que el proyecto presenta tipologías diversas de unidades habitacionales y comerciales en un formato mixto y asimismo propone superar los porcentajes de lotes apto dúplex y lotes mínimos de 250 m2 establecidos en la Ordenanza supra mencionada, por lo que el proyecto no se ajustaría a las disposiciones establecidas en la misma, sin embargo se consensuaría una compensación.-

Que el municipio prevé reglamentar la zonificación del loteo, disponiendo retiros de frente y laterales según ordenanza 687/16, con el objetivo de mejorar las ubicaciones de las viviendas dentro de los lotes, a fin de obtener aprovechamiento espacial y paisajístico.-



Que el proyecto, no obstante proponer lotes de dimensiones menores a las exigidas, prevé una cantidad de lotes similar al total que podrían subdividirse bajo el régimen de la normativa legal vigente, lo que implica no aumentar la densidad poblacional por encima de lo estipulado por la Ordenanza citada.-

Que el proyecto incorpora nuevas conectividades permitiendo alternativas de circulación dentro del esquema de movilidad de la Ciudad Planificada.-

Que analizadas las constancias del expediente, debe intervenir este Cuerpo Deliberativo en orden a excepcionar al interesado de la aplicación de las Ordenanzas intervinientes en el caso.-

Que El otorgamiento de Factibilidad de uso de suelo, se realizará al solo efecto de realizar los trámites necesarios ante los organismos de aplicación y no implicará visación previa, aprobación previa y/o definitiva, habilitación y/o autorización alguna, ni inicio de obra alguna pudiendo el Municipio solicitar en el futuro cualquier otro requisito que considere necesario por tanto los gastos de cualquier tipo en los que incurra la empresa durante la vigencia de la misma, son a exclusivo cargo del Propietario, no pudiendo invocar en ninguna oportunidad responsabilidad alguna del municipio, por cualquier suspensión, paralización, interrupción, cancelación y/o caducidad que pudiere suscitarse.-

Que por su parte el proyecto prevé superficies de espacios verdes de 5 y 7 % respectivamente a la tipología de barrio en el que se encuentra inserto, adecuándose a lo exigido por las Ordenanzas vigentes.-

Que la naturaleza de la Idea de Proyecto presentada por el Desarrollista ostenta la condición de urbanización residencial mixta, abierta y cerrada.-

Que conforme a lo establecido en el art. 8° inc. 3) de la Ordenanza N° 687/16 en todas las urbanizaciones residenciales SOCIALES, residenciales abiertas y/o urbanizaciones destinadas a uso industrial, será obligación transferir al dominio privado municipal una superficie de terreno no menor al 5 % de la superficie total de lotes resultantes, destinado a equipamientos comunitarios y de uso institucional; facultando la normativa de mención en el mismo artículo al Departamento Ejecutivo a disponer el destino y/o concertar con los emprendedores otras formas de materializar dicha cesión, como por ejemplo la realización de obras municipales, provisión de equipamiento y/o servicios, etc., según su irrecurrible criterio.-

Que conforme a lo establecido en el art. 8° inc. 4) de la Ordenanza N° 687/16 en todas las urbanizaciones residenciales cerradas (tipo country) será obligación transferir al dominio privado municipal una superficie de terreno no menor al 7 % de la superficie total de lotes resultantes, destinado a equipamientos comunitarios y de uso institucional; facultando la normativa de mención en el mismo artículo al Departamento Ejecutivo a disponer el destino y/o concertar con los emprendedores otras formas de materializar dicha cesión, como por ejemplo la realización de obras municipales, provisión de equipamiento y/o servicios, etc., según su irrecurrible criterio.-

Que a partir de lo mencionado anteriormente y lo expresado en Ord. 687/16, "EL DESARROLLISTA" ha propuesto al municipio consensuar una compensación y concertar con este, la realización de un obra beneficiosa para los vecinos de la localidad, tratándose de la obra de "Movimiento de suelos y colocación de adoquines sobre la Avenida La Tradición" incluyendo el costeo de la totalidad de la mano de obra que ello demande, según se especifica en Anexo III, constituyéndose ello en un beneficio adicional directo para la comunidad de Estación Juárez Celman.-

Que conforme lo establecido en artículo 13 inc. b) de la Ord. 687/16: Los informes técnicos adjuntos a la presente han determinado que la obra mencionada en párrafo anterior es representativa del beneficio expresado en dichos artículos y con el que el Municipio se ve favorecido, pudiendo el mismo, conforme artículo 14 de la citada ordenanza, disponer el destino y modalidad previo convenio de concertación.-



Que el esquema presentado por el Grupo Aluminar cumple con los demás requisitos exigidos por las Ordenanzas.-

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE ESTACION JUAREZ CELMAN  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA**

**ART. 1°: AUTORIZAR** al D.E.M. a otorgar por excepción "La Factibilidad de uso de suelo" a favor del propietario de la fracción de campo ubicada dentro del ejido de este municipio, sobre margen Este de la Ruta E 53, identificada con la nomenclatura catastral Dto.13 Ped.04 H.R.G. 2112 Parc. 5203, de acuerdo con el croquis provisional adjunto, sujeta al cumplimiento de las condiciones que se fijan a continuación.-

**ART. 2°: LA** Factibilidad tendrá una validez de 180 días corridos, facultándose al Departamento Ejecutivo a renovar la vigencia del mismo por periodos similares cuando a su criterio existiesen razones suficientes para ello. Dentro de dicho plazo, el propietario o Desarrollista deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Plano de previa de Mensura y Loteo del emprendimiento.
- b) Estudio e informe hidrológico-hidráulico y Proyecto Vial con aval de certificado de no inundabilidad del loteo.
- c) Proyectos de obras de infraestructura de acuerdo a las especificaciones y exigencias municipales.
- d) Factibilidad y proyecto de red eléctrica aprobado por la EPEC.
- e) Resolución definitiva, favorable al emprendimiento, expedida por el Ministerio de Agua, Ambiente y Servicios Públicos de la Provincia de Córdoba o al organismo que en el futuro lo sustituya.
- f) Licencia Ambiental expedido por la Secretaria de Ambiente de la Provincia.
- g) Proyecto definitivo de urbanización de acuerdo a las exigencias de la visación previa.
- h) Planos de mensura y loteo aprobados por la Dirección Gral. de Catastro de la Provincia.

**ART. 3°: TODA** documentación deberá estar debidamente firmada por los propietarios y los profesionales actuantes, asumiendo las responsabilidades del caso.-

**ART. 4°: SERÁ** obligación de los propietarios mantener en todo momento la esencia, características y naturaleza de la idea de proyecto presentada adjunta a la presente.-

**ART. 5°:** El otorgamiento de Factibilidad de uso de suelo, se realizará al solo efecto de realizar los trámites necesarios ante los organismos de aplicación y no implicará visación previa, aprobación previa y/o definitiva, habilitación y/o autorización alguna, ni inicio de obra alguna pudiendo el Municipio solicitar en el futuro cualquier otro requisito que considere necesario.-

**ART. 6°:** Los gastos de cualquier tipo en los que incurra la empresa durante la vigencia de la factibilidad y en virtud de la misma, son a exclusivo cargo del Propietario, no pudiendo invocar en ninguna oportunidad responsabilidad alguna del municipio, por cualquier suspensión, paralización, interrupción, cancelación y/o caducidad que pudiere suscitarse.-

**ART. 7°: TODA** obra complementaria de arquitectura que se proponga realizar en función de la tipología del loteo (portal de ingreso, casilla de guardia, etc.) deberá ser presentada ante la Dirección de Obras Privadas para su aprobación, acompañada de los planos respectivos con las especificaciones técnicas, gráficos de detalles y plan de avance de obras.-

**ART. 8°: AUTORIZASE** al Departamento Ejecutivo a través de la Secretaría de Planeamiento Estratégico, o quien la reemplace en el futuro, a la visación previa y aprobación del Proyecto Definitivo con la totalidad de las excepciones aplicables al caso y que obran en anexos adjuntos y a extender, luego del visado previo, la pertinente autorización para el inicio de obras de infraestructura, previa presentación por parte del Desarrollista de los Proyectos de Infraestructura de rigor.-

**ART. 9°: FACULTASE** al Departamento Ejecutivo Municipal a concertar con el Desarrollista la obra de **"Movimiento de suelos y colocación de adoquines sobre la**



**Avenida La Tradición”** conforme a los aspectos técnicos que forman parte del presente, debiendo el convenio de concertación suscrito, sea ratificado por el H.C.D.-

**ART. 10°: DEFINASE** los siguientes indicadores urbanísticos para dicho sector, según se detalla a continuación:

UNIDAD	m2	FOS	FOT	ALTURA	OBS.
Lote vivienda	250 a 600 m2	40%	0.80	3 niveles + tanque	Vivienda única
Lote PH vivienda duplex	360 a 700 m2	40%	0.80	3 niveles + tanque	PH 2 uds de Vivienda
Lote PH Housing	900 a 3.000 m2	40%	0.80	3 niveles + tanque	Vivienda agrupada 1viv. c/ 120 m2
Lote Vivienda Colectiva	900 a 3.000 m2	40%	2.00	5 niveles + tanque	Colectiva - 1 viv. c/ 50 m2 de lote
Lote Comercial Productivo	300 a 500 m2	70%	0.80	3 niveles + tanque	Comercial

**ART. 11°: INCORPORESE** como parte integrante de la presente Ordenanza:

**Anexo I:**

Croquis de idea del emprendimiento.

Planillas Técnicas Comparativas.

**Anexo II:**

Fotocopias Certificadas de Informe de Dominio emitido por Registro de la Propiedad de la Provincia, Boleto de Compra Venta, Convenio, etc.

Nota del propietario o desarrollista solicitando la factibilidad.

Memoria Descriptiva.

**Anexo III:**

Plano, aspectos técnicos de la obra y presupuesto oficial de la obra **“Movimiento de suelos y colocación de adoquines sobre la Avenida La Tradición”** a concertar.

Informe técnico que determina que la concertación es representativa del beneficio adicional directo para la comunidad de Estación Juárez Celman.

**ART. 12°: COMUNIQUESE**, publíquese, comuníquese al interesado y a las áreas intervinientes a sus efectos y archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESTACION JUAREZ CELMAN, A LOS UN DIAS DEL MES DE MARZO DE DOS MIL DIECISIETE.

**FDO: SR. CLAUDIO E. CEJAS – VICEPTE 1° A/C HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**

**SR. VICTOR HADAD – SECRETARIO HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**