



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

ORDENANZA N° 1064

VISTO:

El Expediente Municipal N° 01/1606/16, en el que tramita la aprobación de un desarrollo urbanístico bajo la modalidad de Conjunto Inmobiliario, “Urbanización Quintas de Lugones” tramitado por el Sr. Santiago Cornet, D.N.I. 29.607.731 en carácter de fiduciario del fideicomiso de garantía “Quintas de Lugones” en adelante la “Urbanizadora” conforme a lo establecido en el Código Urbanístico de la Ciudad de Estación Juárez Celman, la Ley Provincial N° 10.362 y demás normas complementarias aplicables en materia de ordenamiento y gestión territorial; y,

CONSIDERANDO:

- a) Que el inmueble involucrado se localiza en el sector conformado por la Ruta Provincial E-53 y el Segundo Anillo de Circunvalación Metropolitano, identificado catastralmente como DTO.13 PED.04 PARC.539694-382793, dentro del ejido municipal;
- b) Que dicho inmueble se encuentra ubicado en zonas de Usos Mixtos Concertados A y Residencial, conforme plano de uso del suelo aprobado por Ordenanza N° 928, siendo la actividad proyectada compatible con la normativa vigente y con el criterio del Departamento Ejecutivo Municipal (DEM);
- c) Que mediante Decreto n° 171/25 se otorgó al desarrollo urbanístico, presentado por la “Urbanizadora”, la factibilidad de localización y uso del suelo;
- d) Que la propuesta comprende un proyecto de fraccionamiento bajo la modalidad de conjunto inmobiliario residencial con destino de vivienda unifamiliar, más parcelas mayores sobre los frentes de las arterias principales, destinadas a usos comerciales y de servicios, en concordancia con los parámetros urbanísticos vigentes;



- e) Que el emprendimiento deberá proseguir el trámite administrativo correspondiente ante la Municipalidad de Estación Juárez Celman y los organismos competentes del Gobierno de la Provincia de Córdoba, así como ante las entidades prestatarias de servicios públicos, cumpliendo en todas sus etapas con las normas técnicas, urbanísticas, ambientales y procedimentales vigentes.
Asimismo, la presente ordenanza no implica la aprobación definitiva del desarrollo, la cual quedará sujeta al cumplimiento integral de los requisitos establecidos en la normativa municipal y provincial aplicable, hasta obtener dicha aprobación definitiva pertinente.
- f) Que el art. 74 del Código Urbanístico establecen la obligación de ceder al dominio municipal un mínimo de siete por ciento (7%) del total de la superficie de los lotes resultantes con destino a espacios verdes públicos, y otro mínimo de siete por ciento (7%) del total de la superficie de los lotes resultantes con destino a uso comunitario, institucional o de equipamiento urbano.
- g) Que, en virtud de la naturaleza jurídica de los Conjuntos Inmobiliarios, regulados en los arts. 2076 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, los espacios verdes internos destinados a uso común no pueden ser objeto de cesión al dominio público municipal, dado que por mandato legal integran el régimen de partes comunes de los copropietarios. No obstante, tales superficies deberán quedar afectadas obligatoriamente como espacios verdes comunes, de carácter permanente e indisponible, garantizando su preservación, accesibilidad interna, mantenimiento y función ambiental, paisajística y social, en beneficio del conjunto y de la integración urbanística de la ciudad.
- h) Que, respecto de la obligación de cesión de superficies destinadas a usos comunitarios, institucionales o de equipamiento urbano, prevista en el artículo 74 del Código Urbanístico Municipal, el Departamento Ejecutivo Municipal y la Urbanizadora han suscripto un Convenio de Concertación Urbanística, mediante el cual se acuerda sustituir la cesión física de suelo por la ejecución directa de obras de



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

infraestructura y obras públicas de interés comunitario, en los términos establecidos por el artículo 76 del citado Código.

Dicho Convenio, sometido ad referéndum de este Honorable Concejo Deliberante, establece cláusulas de control, seguimiento y reversión automática en caso de incumplimiento, garantizando que la totalidad de la carga urbanística se materialice en beneficios concretos para la comunidad, bajo la forma de infraestructuras esenciales y equipamientos urbanos que contribuyen a la integración y el desarrollo sostenible de la ciudad.

- i) Que la Municipalidad, como titular del servicio de distribución de agua potable en su ejido, debe articular con la Urbanizadora el otorgamiento de factibilidades de agua en forma razonable, vinculada a la efectiva ejecución y habilitación de dicha obra, resguardando la prestación continua y eficiente del servicio;
- j) Por todo ello, en uso de sus atribuciones conferidas por la Constitución Provincial, la Ley Orgánica Municipal N° 8102, el Código Urbanístico Municipal y demás normativa vigente;

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN JUÁREZ CELMAN
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA

ARTÍCULO 1°. APRUÉBASE el anteproyecto de desarrollo urbanístico bajo la modalidad de Conjunto Inmobiliario presentado por la “Urbanizadora” que como anexo forma parte integrante de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 2°. DISPÓNESE que el desarrollo urbanístico deberá tramitar su aprobación definitiva ante:



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

- a) el Órgano Técnico Municipal de Aplicación (OTA), en lo que respecta a la conformidad urbanística y edilicia local;
- b) la Mesa de Entrada Única de Loteos (MEUL) de la Provincia de Córdoba, cuando corresponda según la naturaleza del emprendimiento;
- c) los organismos provinciales competentes, en especial la Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRHI), el Ministerio de Ambiente y Economía Circular, la Dirección Provincial de Vialidad y otros según corresponda;
- d) los organismos nacionales cuya intervención sea obligatoria, tales como la Administración Nacional de Aviación Civil (ANAC) u otros entes sectoriales, en función de la localización y características de las obras;
- e) los entes prestatarios de servicios públicos (energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, entre otros), en el marco de sus respectivas normativas y regulaciones.

Todo ello deberá cumplimentarse conforme las normativas municipales, provinciales y nacionales vigentes, como condición indispensable para la aprobación definitiva del emprendimiento.

ARTÍCULO 3°. ACLÁRASE que:

- a) la aprobación del anteproyecto constituye un marco urbanístico general y no autoriza por sí el inicio de obras de infraestructura, que requerirán aprobación específica de proyectos ejecutivos;
- b) futuros ajustes al anteproyecto deberán obtener visación previa del DEM y aprobación conforme normativa.

ARTÍCULO 4°. DECLÁRENSE de interés público municipal las obras viales principales planteadas en el proyecto. La ejecución de dichas arterias será independiente de la aprobación



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

del emprendimiento. ACLÁRASE que la colectora de ruta provincial E-53 es jurisdicción de la Dirección de Vialidad de la Provincia en los tramos que corresponda.

ARTÍCULO 5°. DISPÓNESE que la aprobación del anteproyecto presentado por la Urbanizadora se otorga con carácter flexible y sujeto a ajustes, pudiendo la desarrollista introducir modificaciones en el diseño interno del conjunto inmobiliario, en la configuración de parcelas, trazados viales, espacios públicos o etapas de urbanización, siempre que dichas modificaciones:

- a) No alteren la estructura general, los indicadores urbanísticos ni las obligaciones asumidas en el presente Convenio;
- b) Respeten las disposiciones del Código Urbanístico Municipal y demás normativas aplicables; y
- c) Cuenten con la previa aprobación del Departamento Ejecutivo Municipal, quien verificará la coherencia de las adaptaciones con la planificación integral del sector y el interés público comprometido.

ARTÍCULO 6°. ESTABLÉCESE que las parcelas externas a los cerramientos y frentistas a arterias principales, podrán destinarse a usos comerciales, de servicios, vivienda agrupada o colectiva, espacio verde comunitario, aplicándose la normativa de ocupación y uso del suelo vigente.

ARTÍCULO 7°. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE (REMISIÓN Y DISPONIBILIDAD).

La prestación municipal del servicio al emprendimiento queda supeditada a que la Urbanizadora, a su exclusivo cargo, obtenga las autorizaciones y actos administrativos ante APRHI (o el organismo competente) y ejecute, habilite y ponga en servicio las obras de



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

captación, nexos y redes internas del desarrollo, conforme al Código Urbanístico, dejándolas listas para su recepción municipal e integración al servicio que presta en el resto de la ciudad.

La Municipalidad otorgará factibilidades y conexiones únicamente dentro del caudal máximo del sistema hidráulico en trámite (hasta 20.000 m³/día), sujetas a la factibilidad de fuente, habilitación de obras y capacidad efectiva de captación, almacenamiento y conducción reconocidas por la autoridad competente. Los cupos del emprendimiento se imputarán a dicho caudal, sin ampliar derechos ni modificar límites y condiciones de la normativa vigente.

ARTÍCULO 8°. RATIFÍQUESE y convalídese en todos sus términos el Convenio Urbanístico suscripto entre el Departamento Ejecutivo Municipal y la Urbanizadora, en fecha 17 de octubre del corriente, en el marco de los cuales la Urbanizadora se compromete a ejecutar, a su exclusivo costo y cargo, las obras de infraestructura acordadas, en sustitución de la obligación de cesión de superficies, conforme lo previsto en el art. 76 del Código Urbanístico Municipal.

ARTÍCULO 9°. INCORPÓRANSE como anexos integrantes de la presente Ordenanza, el Convenio Urbanístico suscripto entre la Municipalidad y la Urbanizadora, y plano de loteo (Anteproyecto).

ARTÍCULO 10°. COMUNIQUESE, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN JUÁREZ CELMAN, A LOS SEIS DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

FDO: MATIAS HARO – PTE. HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
ESTELA GALDEANO – SECRETARIA HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE