



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

ORDENANZA N° 1065

VISTO:

El Expediente Municipal N.º 01/1471/25, en el que tramita la aprobación de un desarrollo urbanístico bajo la modalidad de Urbanización y Conjuntos Inmobiliarios, “LOKMAN” presentado por el Sr. Santiago Cornet, D.N.I. 29.607.731 en carácter de administrador titular de la sociedad APD Desarrollos inmobiliarios SAS, en adelante, la “Urbanizadora”, conforme a lo establecido en el Código Urbanístico de la Ciudad de Estación Juárez Celman, la Ley Provincial N.º 10.362 y demás normas complementarias aplicables en materia de ordenamiento y gestión territorial; y,

CONSIDERANDO:

- a) Que los inmuebles involucrados se localizan en el sector conformado por la Ruta Provincial E-53 y el Segundo Anillo de Circunvalación Metropolitano, identificados catastralmente como DTO.13 PED.04 HRG 2112 PARC 4712 y 4107, dentro del ejido municipal;
- b) Que dichos inmuebles se encuentran ubicados 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.º 94/25 se otorgó al emprendimiento factibilidad de localización y uso del suelo;
- d) Que se está tramitando ante la Administración Nacional de Aviación Civil (A.N.A.C.) la autorización del emplazamiento de las urbanizaciones propuestas mediante el expediente EX-2023-105420125-APN-
(conforme al art. 27º del Código Urbanístico);
- e) Que la propuesta comprende conjuntos inmobiliarios residenciales con destino de vivienda unifamiliar, más parcelas mayores sobre frentes de arterias principales,



destinadas a usos comerciales y de servicios, de vivienda agrupada y colectiva, en concordancia con los parámetros urbanísticos vigentes;

- f) Que cada emprendimiento parcial deberá proseguir el trámite administrativo ante la Municipalidad de Estación Juárez Celman y los organismos competentes del Gobierno de la Provincia de Córdoba, así como ante entidades prestatarias de servicios públicos, cumpliendo en todas sus etapas con las normas técnicas, urbanísticas, ambientales y procedimentales vigentes; quedando aclarado que esta ordenanza no implica aprobación definitiva, la cual se subordina al cumplimiento integral de los requisitos municipales y provinciales hasta su aprobación definitiva;
- g) Que el art. 74 del Código Urbanístico establecen la obligación de ceder al dominio municipal un mínimo del siete por ciento (7%) del total de la superficie de los lotes resultantes con destino a espacios verdes públicos, y otro mínimo del siete por ciento (7%) con destino a uso comunitario, institucional o equipamiento urbano;
- h) Que, en virtud de la naturaleza jurídica de los Conjuntos Inmobiliarios (arts. 2076 y ss. del Código Civil y Comercial de la Nación), los espacios verdes internos de uso común no pueden ser objeto de cesión al dominio público municipal, por integrar el régimen de partes comunes. No obstante, tales superficies quedan afectadas obligatoriamente como espacios verdes comunes, permanentes e indisponibles, garantizando su preservación, accesibilidad interna, mantenimiento y función ambiental, paisajística y social;
- i) Que, respecto de la obligación de cesión para usos comunitarios, institucionales o equipamientos, el Departamento Ejecutivo Municipal y la Urbanizadora han suscripto un Convenio de Concertación Urbanística que, en el marco del art. 76 del Código Urbanístico, dispone: (i) la sustitución parcial de la cesión exclusivamente por la ejecución de la obra de infraestructura hidráulica, viviendas sociales, y (ii) la cesión gratuita con cargos y condición resolutoria del remanente para la radicación de un colegio de gestión privada y un club deportivo de gestión privada, con cláusulas de control municipal y reversión automática por incumplimiento;



- j) Que la Urbanizadora ejecutó estudios hidrogeológicos y perforaciones para la captación de aguas subterráneas en zona próxima a la Ruta Provincial A-174, con permisos de la Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRHI), requiriendo la construcción de una obra hidráulica integral (captación, cloración, bombeo, almacenamiento y conducción), cuyo proyecto ejecutivo tramita en expediente 5694-000321/2024;
- k) 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;
- l) Que corresponde ratificar el Convenio de Concertación Urbanística y establecer las condiciones de flexibilidad del master plan, tramitación y control, con salvaguardas de interés público (plazos, cargos, reversión);
- m) 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°. APRÚEBASE el Master Plan de la urbanización presentado por, la “Urbanizadora” que como Anexo I integra la presente. La aprobación se otorga como marco urbanístico general, sin autorizar por sí misma el inicio de obras, las cuales requerirán proyectos ejecutivos y aprobaciones específicas.

ARTÍCULO 2°. TRÁMITE Y APROBACIONES. Toda actuación urbanística o edilicia en el marco del master plan (conjuntos inmobiliarios, subdivisiones, viviendas, comercios, servicios, equipamientos, etc.) deberá tramitar su aprobación ante:



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

- a) el Órgano Técnico Municipal de Aplicación (OTA);
- b) la Mesa de Entrada Única de Loteos (MEUL), cuando corresponda;
- c) los organismos provinciales competentes (APRHI, Secretaría de Ambiente, DPV, etc.);
- d) los organismos nacionales cuya intervención sea obligatoria (ANAC, etc.);
- e) los entes prestatarios de servicios públicos.

El cumplimiento de estas instancias será condición indispensable para la aprobación definitiva de cada etapa o emprendimiento parcial.

ARTÍCULO 3°. FLEXIBILIDAD CONTROLADA DEL MASTERPLAN. La Urbanizadora podrá proponer ajustes al diseño interno, configuración parcelaria, trazados viales, espacios públicos o etapas, siempre que: (i) no alteren la estructura general, los indicadores urbanísticos ni las obligaciones asumidas; (ii) cumplan el Código Urbanístico y normativa aplicable; y (iii) cuenten con aprobación previa del DEM, que verificará coherencia con la planificación integral y el interés público.

ARTÍCULO 4°. DECLÁRANSE de interés público municipal las obras viales principales planteadas en el master plan: boulevard troncal Sur-Norte, colectora de la Ruta E-53 y boulevard Oeste-Este. Su ejecución podrá instrumentarse con independencia de la aprobación de cada conjunto inmobiliario, conforme proyectos ejecutivos y permisos de la Dirección de Vialidad de la Provincia en los tramos que corresponda.

ARTÍCULO 5°. DISPÓNESE que, en tanto la Urbanizadora asume a su costo y cargo exclusivo la construcción de la infraestructura hidráulica integral de captación, conducción, almacenamiento y distribución de aguas subterráneas, prevista en el proyecto ejecutivo que tramita ante la Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRHI) bajo expediente N° 5694-000321/2024, la Municipalidad de Estación Juárez Celman, en su carácter de titular del servicio público de distribución de agua potable dentro de su ejido (art. 186 y 187 de la Constitución de la Provincia de Córdoba; art. 2 de la Ley Orgánica Municipal N° 8102), se compromete a otorgar factibilidades de agua potable a los desarrollos comprendidos en el master plan y/u otros desarrollos que la misma Urbanizadora ejecute dentro del ejido municipal, con un caudal máximo de 20.000 m³/día, sujeto a las condiciones que se establecen:



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

- a) La garantía del caudal máximo de 20.000 m³/día queda condicionada a la factibilidad de fuente de agua otorgada por el APRHI, siendo siempre a cargo exclusivo de la Urbanizadora la ejecución de las perforaciones, equipos de bombeo, obras de conducción y demás accesorios necesarios.
- b) La Municipalidad no otorgará factibilidades cuyo caudal o número de conexiones resulte incompatible con el caudal garantizado por el sistema, debiendo respetarse en todo momento la capacidad de almacenamiento y conducción de la infraestructura proyectada, y exigir a quien obtenga la factibilidad que ejecute a su costo y cargo exclusivo las perforaciones que sean necesarias y que cumplan con los requerimientos legales en cuanto a caudal y calidad del agua.
- c) La previsión del inciso b) precedente excluye expresamente al denominado “sistema hidráulico Villa Los Llanos”, previsto en convenio ratificado por art. 7° de la Ordenanza respectiva, que beneficiará al barrio Villa Los Llanos con un caudal máximo de 1.500 m³/día.
- d) Concluida y habilitada la obra hidráulica integral, la Urbanizadora deberá transferir en forma automática y sin cargo la propiedad de la infraestructura a la Municipalidad de Estación Juárez Celman, la que quedará afectada al dominio público municipal como instalación destinada al servicio público de provisión de agua potable. La Municipalidad asumirá su operación, explotación y mantenimiento en resguardo de la continuidad, regularidad y eficiencia del servicio, sin que ello implique obligación de contraprestación o compensación alguna hacia la Urbanizadora, más allá de la obligación de otorgar las factibilidades de agua a los desarrollos beneficiarios, dentro del límite de caudal convenido.
- e) La Urbanizadora tendrá derecho, por el término de quince (15) años contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza, a beneficiarse de un caudal máximo de 20.000 m³/día, siempre que mantenga vigente la factibilidad de fuente del APRHI y ejecute a su costo las perforaciones u obras hidráulicas accesorias que se necesiten para la provisión de dicha cantidad de agua.



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

f) La Urbanizadora podrá transferir parcial o totalmente su derecho al caudal de agua a terceros, por cualquier título, oneroso o gratuito, sin necesidad de autorización municipal previa, debiendo notificar de cada transferencia al Municipio mediante nota presentada en Mesa de Entradas y/o por canales digitales oficiales que se habiliten.

g) En caso de transferencia, la responsabilidad solidaria y conjunta por la ejecución de las perforaciones, obras y mantenimiento de la infraestructura hidráulica recaerá tanto en la Urbanizadora como en el cesionario, garantizando la eficacia y continuidad del servicio.

ARTÍCULO 6°. ESTABLÉCESE que las parcelas externas a los cerramientos de los conjuntos inmobiliarios y frentistas a arterias principales (colectoras de ruta provincial E-53, colectoras de Anillo de Circunvalación Metropolitano, Boulevard Troncal Norte-Sur, Boulevard Este-Oeste), podrán destinarse a usos comerciales, de servicios, de oficinas, institucionales, y/o de vivienda agrupada o colectiva, aplicándose las disposiciones del código urbanístico, con las especificaciones en cuanto a fraccionamiento, ocupación y uso del suelo que se indican en el anexo que se acompaña a la presente.

ARTÍCULO 7°. RATIFÍCASE y convalídese en todos sus términos el Convenio de Concertación Urbanística suscripto entre el Departamento Ejecutivo Municipal y la “Urbanizadora”, en fecha 17 de octubre del corriente, mediante el cual:

a) la Urbanizadora ejecutará, a su exclusivo costo y cargo, la obra de infraestructura hidráulica y viviendas sociales, en sustitución parcial de la obligación de cesión de superficies, conforme art. 76 del Código Urbanístico y la equivalencia aprobada; y

b) se instrumenta la cesión gratuita con cargos y condición resolutoria de los terrenos destinados a Institución educativa de gestión privado (colegio) e Institución deportiva de gestión privada (club) con cláusulas de control municipal y reversión automática por incumplimiento. El Convenio y sus anexos integran la presente como Anexo II.

ARTÍCULO 8°. INSTRÚYESE al DEM a suscribir con las instituciones beneficiarias los convenios específicos que establezcan porcentajes, criterios de elegibilidad, mecanismos de verificación y régimen de seguimiento de becas/cupos sociales (colegio) y el calendario de



Estación Juárez Celman
Gobierno de la Ciudad

uso municipal (club). Dichos convenios se incorporarán por referencia a las escrituras y su incumplimiento se reputará incumplimiento de cargos a los fines de la condición resolutoria.

ARTÍCULO 9°. INCORPÓRESE como anexo integrante de la presente Ordenanza, el Convenio Urbanístico suscripto entre la Municipalidad y la Urbanizadora, que incluye, Memoria Descriptiva del Proyecto y Master Plan.

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