

ORDENANZA 124/2024

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA LOCALIDAD DE LAS
HIGUERAS, SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º.- APRUÉBASE el Convenio Urbanístico suscripto entre la Municipalidad de Las Higueras, y el Sr. el Sr. Gustavo Germán Garay, DNI N° 24.783.438, en su carácter de administrador fiduciario de los loteos “Fideicomiso Higuera Terra Nova” y “Fideicomiso Higuera Terranova Segunda Etapa, el que cuenta con la debida aprobación de la CTAM, y que como Anexo Único forma parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 2º: COMUNÍQUESE, publíquese, regístrese y archívese.

DADA EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LAS HIGUERAS EN LA SEDE DEL MISMO EN LA LOCALIDAD DE LAS HIGUERAS, PROVINCIA DE CÓRDOBA A LOS 19 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.



ANA REBECA ARCANGEL
PRESIDENTE

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE LAS HIGUERAS



ESTHER ABIGAIL CORONEL
SECRETARIA

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE LAS HIGUERAS

ANEXO I

CONVENIO URBANISTICO

Entre la Municipalidad de Las Higueras, con domicilio en calle Pasaje Bulnes N°151 representada en este acto por el Sr. Intendente Municipal Gianfranco Agustín Lucchesi, DNI 37.876.031, por una parte y el Sr. Gustavo Germán Garay, DNI N° 24.783.438, en su carácter de administrador fiduciario de los loteos “Fideicomiso Higuera Terra Nova” y “Fideicomiso Higuera Terranova Segunda Etapa”, en adelante EL DESARROLLISTA.

INTRODUCCIÓN

- Vista la Ordenanza Municipal N°16/2015, “Código de Planificación Urbana”, que en el artículo 1.1.2 le otorga competencias a la Comisión Técnica Asesora Municipal (CTAM) para celebrar convenios urbanísticos, con el propósito de incrementar la flexibilidad en la gestión urbana y fomentar el desarrollo de áreas estratégicas.
- Que atento a lo establecido en el artículo 1.1.1 de la citada norma se dispuso la creación de la Comisión Técnica Asesora Municipal mediante decreto N°3785/2024, y se designó como miembros al Sr. Gianfranco Agustín Lucchesi, en calidad de intendente municipal, al Ingeniero Germán Bonisconti en representación del área de Obras Públicas y a la Arquitecta Alejandrina Ferreyra en representación del área Catastro Municipal.

ANTECEDENTES.

Que con fecha 11/12/2024 EL DESARROLLISTA presenta nota ingresada por mesa de entrada bajo expediente 176/2024, manifestando su voluntad de suscribir convenio urbanístico con La Municipalidad de Las Higueras, compensando la realización de la obra de red cloacal, ofreciendo a cambio la entrega de mil doscientos (1.200) metros cúbicos de Hormigón calidad H21, el que deberá ser destinado por la Municipalidad para la pavimentación de la calle Lavalle Norte entre Ruta Nacional N° 158 y calle Los Arándanos. Solicita también la instalación de la perforación para extracción de agua y cisterna de

“2024 Año del Treinta Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional Argentina”

almacenamiento en el espacio verde ubicado en sector en el espacio verde contiguo al Jardín de Infantes. Ofrece por último solicita que el 5% correspondiente a espacio de uso comunitario sea destinado a la parcelación de lotes que sean transferidos al dominio municipal, con el objetivo de que el municipio los comercialice para llevar adelante una obra hídrica de alivio pluvial en el sector.

La CTAM en el Acta N°3 obrante a foja 3 del Expediente Administrativo Municipal 176/2024, considera oportuno la propuesta presentada por EL DESARROLLISTA y aprueba la misma otorgando el visto bueno al Convenio Urbanístico que a continuación se describe:

CLAUSULAS

PRIMERA - Objeto del convenio. La Municipalidad acepta la propuesta del proyecto presentado bajo Expediente Administrativo Municipal M-8-2024, para los lotes con designación catastral 2405380102198001, 2405343580170900 y 2405380102052005.

En relación al proyecto presentado sobre tres (3) parcelas privadas, el Municipio dispone para los lotes afectados, que los requisitos en lo referente a dimensiones de los lotes, retiros, destino de los mismos, actividades autorizadas y toda otra reglamentación o restricción, le son de aplicación los previstos para el sector, conforme lo establecido en el código urbanístico municipal, Ordenanza 16/2015.

SEGUNDA – Municipalidad de Las Higueras cede, de conformidad con la normativa urbanística vigente, un sector del espacio verde contiguo al Jardín de Infantes, con una superficie adecuada para la instalación de la perforación destinada a la extracción de agua y una cisterna de almacenamiento. Esta infraestructura será de uso común no solo para los desarrollos urbanísticos denominados “Terranova I” y “Terranova II”, sino también para el sector circundante. La finalidad de la cesión es garantizar el suministro de agua a dicha zona, promoviendo el desarrollo urbanístico sustentable y contribuyendo a la optimización de los recursos hídricos en el área. La localización de la perforación y la cisterna se ajustará a los lineamientos técnicos establecidos por la Comisión Técnica Asesora Municipal (CTAM), quienes han considerado la propuesta compatible con los intereses comunitarios, conforme a lo dictaminado en el acta N° 3 de la CTAM.

En caso de resultar necesario y conforme a los requerimientos y necesidades técnicas que

“2024 Año del Treinta Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional Argentina”

surjan durante la ejecución del proyecto, la perforación destinada a la extracción de agua y la cisterna de almacenamiento podrán ser emplazadas en el espacio verde correspondiente al desarrollo urbanístico en cuestión. La ubicación definitiva de la perforación y la cisterna se determinará conforme a los lineamientos técnicos establecidos por el municipio.

TERCERA – En compensación por la exoneración de la obligación de realizar la red cloacal, debido a la falta de factibilidad técnica para su implementación en los desarrollos “Terranova I” y “Terranova II”, la administración fiduciaria se compromete a entregar a la Municipalidad de Las Higueras la cantidad de 1.200 metros cúbicos de hormigón tipo H21. Este hormigón será destinado prioritariamente a la pavimentación integral de la calle Lavalle Norte, comprendida entre la Ruta Nacional N° 158 y la calle Los Arándanos. La pavimentación de esta arteria estratégica se llevará a cabo como parte de una obra urbana mayor que mejorará sustancialmente la conectividad vial del sector y la calidad de vida de los vecinos, mejorando la seguridad vial, optimizando los tiempos de traslado, y favoreciendo la integración de los desarrollos urbanos de la zona. La entrega del hormigón se hará conforme a los plazos y condiciones que serán detallados en el cronograma de ejecución de la obra, el cual será acordado entre las partes.

CUARTA – En virtud de lo establecido por la CTAM, se acuerda que el 5% del espacio destinado a uso comunitario dentro del desarrollo urbanístico será destinado a la creación de lotes, los cuales pasarán al dominio privado municipal. Estos lotes serán comercializados por la Municipalidad de Las Higueras, y los fondos obtenidos de la venta de dichos lotes serán utilizados de manera exclusiva para financiar la ejecución de una obra hídrica de alivio pluvial en el sector comprendido entre el Jardín de Infantes Municipal y la calle Los Arándanos. La obra hídrica consistirá en la ejecución de un sistema de drenaje adecuado para mitigar los problemas de acumulación de aguas pluviales en la zona, garantizando la seguridad y el bienestar de los habitantes, y contribuyendo a la mejora de las condiciones habitacionales y urbanísticas del área.

QUINTA. - La Municipalidad de Las Higueras se compromete a realizar todas las gestiones administrativas, técnicas y financieras necesarias para llevar adelante las obras de pavimentación de la calle Lavalle Norte y la obra hídrica de alivio pluvial. Las partes acuerdan que la ejecución de estas obras será coordinada por el Departamento de Obras

“2024 Año del Treinta Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional Argentina”

Públicas de la Municipalidad, y se realizará en conformidad con las normativas vigentes en materia de infraestructura urbana y planificación territorial. El municipio se compromete además a rendir cuentas sobre el avance de las obras y a informar periódicamente sobre el uso de los fondos generados por la venta de los lotes.

QUINTA. - Rescisión de pleno derecho. - En el caso de que EL DESARROLLISTA no cumpliera con cualquiera de las cláusulas del presente y/o cualquier otra disposición establecida en la Ordenanza Municipal N°16/2015 y/o toda otra normativa municipal, el presente convenio quedará rescindido de pleno derecho por su exclusiva culpa, debiendo atenerse a la normativa establecida en el régimen jurídico vigente para el tipo de emprendimiento que trate.

SEXTA- Validez del convenio. El convenio tendrá validez y plena vigencia cuando tenga la aprobación del Concejo Deliberante de Las Higueras. La no remisión y/o aprobación del presente por parte del Concejo Deliberante no generará ningún tipo de responsabilidad para la Municipalidad de Las Higueras, siendo de aplicación lo estipulado en la Ordenanza Municipal N°16/2015, en su totalidad sin considerar lo acordado en el presente.

SEPTIMA – Competencia. En el supuesto de controversias judiciales que se plantee con motivo de la interpretación y/o ejecución de este convenio, las partes se someten a la jurisdicción contencioso administrativa de los tribunales locales de la Ciudad de Río Cuarto, con exclusión del fuero federal.

En prueba de conformidad y para constancia se firman, dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto a 17 días del mes de Diciembre de 2024.