

## **FUNDAMENTOS**

*El Departamento Ejecutivo Municipal eleva el presente proyecto de Ordenanza al Concejo Deliberante, con el objetivo de la aprobación de la excepción solicitada por los Sres. Ramiro Alvarez Canova, D.N.I. N° 27.445.099, en representación de la Sucesión de Pablo Alejandro Alvarez, y Julia Andrea Quiñones, D.N.I. N° 25.647.968, en representación de la Sucesión de Iván Hugo Tomasa, quienes fueran los iniciadores del Loteo denominado “Praderas del Sur”, a la superficie de espacios verdes correspondiente al trámite de Pre factibilidad de la Mensura y Loteo que fuera presentado como titulares registrales de las propiedades: 1) Matrícula N° 1578667, designada catastralmente bajo el N° de Cuenta 360341512766 y 2) Matrícula N° 1695259 catastralmente bajo el N° de Cuenta 360342304709. Cabe aclarar que dichos lotes corresponden a las Etapas 2 y 3 del referido Loteo, y que la Etapa 1 del mismo, designado catastralmente bajo el N° de Cuenta 360340230490, ha sido aprobada por Administración municipal mediante Ordenanza N° 1951/2015 con fecha 30/11/2015 y Decreto N° 1408/2015 del 3/12/2015.-*

*Que los loteadores peticionan se contemple, como excepción, una superficie inferior a la exigible del ocho (8%) por ciento, destinado a espacio verde público, conforme a lo establecido por el Código de Edificación y Urbanismo (Ordenanza N° 1866/2014), Sección III, apartado 3.6.5.-*

*Que según informan los interesados, el Loteo fue iniciado a fines del año 2011, habiéndose desarrollado hasta la fecha 8 etapas comerciales de más de 20 lotes cada una, totalizando 174 lotes vendidos, de los cuales más de la mitad cuentan con mejoras, con casas terminadas y habitadas.*

*Que conforme surge del informe o memorandum de la Dirección de Planificación y Gestión de Obras, el Loteo consta de tres (3) Etapas, de las cuales la Etapa 1 ha sido aprobada por Administración Municipal mediante Ordenanza N° 1951/2015 del 30/11/2015 y Decreto N° 1408/2015 del 3/12/2015; y se deduce que de las Etapas 2 y 3 el espacio verde reglamentario que debería ser de 7.569,13 m<sup>2</sup>, lo que sobre plano presentado destinan una superficie de 5.663,99 m<sup>2</sup>, lo que representa el 5,99 %”.*

*Que el área interviniente, como autoridad de aplicación, realiza además un análisis valorativo de la situación que se ha generado a lo largo de estos años con los adquirentes de los lotes, fundamentando el otorgamiento de la excepción, señalando que las condiciones sociales de los futuros propietarios y/o adquirentes de parcelas, en muchos casos ya edificadas con vivienda familiar, el tiempo transcurrido sin poder obtener la titularidad, las edificaciones sin poder ser registradas y controladas por la Oficina de Obras Privadas de la Municipalidad, con los problemas que esto acarrea para toda la población, falta de servicios básicos para lograr el desarrollo urbano correspondiente.*

*Que por último señala dicha Dirección que mediante nota N° 4654/2022 (ver fs. 15) se propone la intervención de los espacios verdes puestos a consideración según plano, para enriquecer el uso de los mismos. Además, basándonos en una buena planificación de la ciudad y el barrio particularmente, algunos de los espacios verdes propuestos pueden terminar siendo espacios residuales por sus dimensiones, por lo que se sugiere que la superficie de 898,04 m<sup>2</sup> se puedan obtener 4 parcelas individuales de 8,73 m de frente por 25,72 m de fondo, que pasarían a formar parte del Banco de Tierras Municipal para ser destinados a familias de bajos recursos. Con relación de la propuesta de la nota descripta supra, se sugiere que, antes de intervenir dichos espacios verdes con equipamiento, sean presentados los proyectos para evaluar los mismos. Deberá además, cumplimentar con todas las infraestructuras que solicita el art. 3.6 del Código de Edificación y Urbanismo.*

*Que de acuerdo al dictamen formulado por Asesoría Letrada obrante a fs. 25/26 del expediente administrativo N° 481/2022 “LOTEO*

*PRADERAS DEL SUR - NOTA N° 3062/2022”, la autoridad de aplicación, esto es, la Secretaría de Coordinación de Gabinete, está facultada para el tratamiento de estas excepciones por el citado Código de Edificación y Urbanismo, en su apartado 3.6.5.1.-*

*Que sin perjuicio de las facultades que tiene la Secretaría de Coordinación de Gabinete para el tratamiento de éstas excepciones, la Asesoría Letrada sugiere que la aprobación de la excepción solicitada sea formalizada por medio de una Ordenanza del Concejo Deliberante de la ciudad de Bell Ville.*

*Que por las razones expuestas tanto por la autoridad de aplicación como por el Asesor Letrado al realizar el control de legalidad, y entendiendo que el fundamento del otorgamiento de la excepción radica en las circunstancias particulares en que se ha desarrollado el proyecto de loteo, que exige de las autoridades municipales una pronta solución a lo que se ha transformado en un problema social para un número importante de vecinos, que de buena fe han adquirido sus lotes de terreno hace ya mucho tiempo, que han edificado y se encuentran viviendo con servicios instalados, pero que no pueden acceder al título y registración definitiva hasta que no se regularice dicho loteo, y en virtud de lo prescripto por el Art. 66 inciso 21 de la Carta Orgánica Municipal, es de competencia del Concejo Deliberante Municipal el dictado de ordenanzas referidas a planes de ordenamiento urbano y regulación edilicia, al uso del suelo, subsuelo y espacio aéreo.-*

*Por todo ello.-*

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BELL VILLE,  
DEPARTAMENTO UNIÓN, PROVINCIA DE CÓRDOBA,  
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA N° 2553/2022**

**Artículo 1°: OTÓRGUESE** la excepción solicitada por Ramiro ALVAREZ CANOVA, en representación de Sucesión de Pablo Alejandro ALVAREZ y Julia Andrea QUIÑONEZ, en representación de la Sucesión de Iván Hugo TOMASA, iniciadores del Loteo denominado “PRADERAS DEL SUR”, respecto a la superficie de espacios verdes exigida por el Código de Edificación y Urbanismo (Ordenanza N° 1866/2014) en su sección III apartado 3.6.5, y con relación a la Prefactibilidad de Mensura y Loteo presentado sobre las propiedades: Matrícula N° 1578667, designada catastralmente bajo el N° de Cuenta 360341512766 y Matrícula N° 1695259 catastralmente bajo el N° de Cuenta 360342304709, contemplándose dentro de la superficie exigible del 8 % destinado a espacio verde, lo que sobre plano presentado destinan a tales efectos, con una superficie de 5.663,99 m<sup>2</sup>, lo que representa el 5,99 %, conforme a la documentación obrante en el expediente administrativo de referencia.-

**Artículo 2°: COMUNÍQUESE**, publíquese, dese al R.M. y archívese.

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO  
DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BELL VILLE, A LOS TRECE  
DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS.**