



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MALVINAS ARGENTINAS

VISTO:

La Ordenanza N° 616/2008 - Código Urbanístico de la localidad de Malvinas Argentinas y sus modificatorias, y la Ordenanza N° 1212/2021 de adhesión al Instituto de Planificación del Área Metropolitana (IPLAM).

Y CONSIDERANDO:

Que es política de este municipio la planificación y el desarrollo sostenible de la ciudad a través de un Ordenamiento Territorial que anticipe las necesidades de crecimiento poblacional.

Que la planificación urbana es una herramienta esencial para que el municipio pueda gestionar eficazmente el territorio para contribuir a la sostenibilidad del medio ambiente de la ciudad.

Que la vivienda, el empleo, la producción, la accesibilidad, y la seguridad son las principales preocupaciones de la sociedad de Malvinas Argentinas, como así también la recreación en un escalón inmediato inferior, temas que están fuertemente correlacionados con la forma de la mancha urbana.

Que las políticas adecuadas sobre densidad, uso del suelo, espacio público y diseño de infraestructura y servicios marcan la diferencia en la calidad de vida a un costo razonable.

Que el crecimiento de los puestos de trabajo en la ciudad es una prioridad para esta administración, "compitiendo" sanamente con los municipios aledaños para atraer la inversión con el objetivo de generar mayor actividad económica, pero a su vez creando alianzas con dichas instituciones a efectos de vigorizar el crecimiento del entorno regional, en el afán de aprovechar la coordinación incrementando el poder de negociación.

Que la planificación coordina la localización y distribución espacial de las actividades económicas y facilita la captura de valor de la inversión pública, pudiendo planificar estratégicamente la relocalización de los diversos usos de suelo.

Que este municipio adhirió, a través de la Ordenanza N° 1212/2021, al Instituto de Planificación del Área Metropolitana (IPLAM), y respeta en su totalidad lo dispuesto en su marco regulatorio, pero reconoce como necesarias las modificaciones al uso de suelo según se plantean en la presente Ordenanza.



Que en Malvinas Argentinas es necesario compactar la mancha urbana a los efectos de la optimización de las redes de infraestructura de servicios, previendo el crecimiento demográfico que se traduce en la extensión de la ocupación de suelo residencial, tanto para el sector Norte de la localidad como para el sector Sudeste.

Que el uso de suelo destinado a asentamientos industriales, impide ese crecimiento residencial hacia el este, de modo tal que este municipio considera optimo desplazar la zonificación de este uso del suelo hacia la periferia de la ciudad.

Que dicho desplazamiento, contribuye al diseño de un modelo espacial respondiendo a las preocupaciones de la sociedad, fomentando el cordón industrial para el asentamiento de nuevas industrias, las que, cumpliendo con todos los requisitos técnicos, legales, ambientales y administrativos exigibles, permitirán crear nuevas fuentes de trabajo.

Que la presente Ordenanza también prevé la creación de zonas comerciales a gran escala y de servicios, con retiros para estacionamientos a escala del sector.

Que también se promueve en dichas zonas un uso deportivo y recreativo, en consonancia con un uso de suelo ecológico y sustentable, pilar sobre el cual se fomenta el accionar de esta Municipalidad.

Que, por ello, y en uso de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica Municipal N° 8.102.

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE
MALVINAS ARGENTINAS SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA N° 1218.**

Artículo 1°: MODIFICASE el Artículo 2° de la Ordenanza N°616/2008 - Código Urbanístico de la localidad de Malvinas Argentinas, que quedará redactado de la siguiente manera:

“A los fines establecidos la Localidad de Malvinas Argentinas queda dividida en zonas a la que se aplica, en forma diferenciada:

Zona 1: lotes que den frente a la Avenida San Martín de la Segunda Sección y a la Avenida Presidente Illia en la Primera Sección.

Zona 2: lotes que queden comprendidos en la traza de la Primera Sección, Segunda Sección y Tercera Sección, que no están delimitados por las demás áreas o Zonas.

Zona 3: Zona residencial y de futuro crecimiento poblacional de la localidad.

Zona 4: Zona Agro-Industrial.

Zona 5: Zona ecológica- sin prestación de servicios.

Zona 6: Comercial de Gran Escala y de Servicios.



Zona 7: Industrial o Asimilable."

Artículo 2º: MODIFICASE el Artículo 6º de la Ordenanza N° 616/2008 - Código Urbanístico de la localidad de Malvinas Argentinas, que quedará redactado de la siguiente manera:

"Dimensiones de parcelas. Para las zonas establecidas se deberá respetar dimensiones mínimas que se detallan a continuación:

<i>ZONAS</i>	<i>FRENTE MÍNIMO (METROS)</i>	<i>SUPERFICIE MÍNIMA (METROS CUADRADOS)</i>
<i>1</i>	<i>10</i>	<i>250</i>
<i>2</i>	<i>10</i>	<i>250</i>
<i>3</i>	<i>10</i>	<i>300</i>
<i>4</i>	<i>40</i>	<i>1000</i>
<i>5</i>	<i>40</i>	<i>2000</i>
<i>6</i>	<i>40</i>	<i>2500</i>
<i>7</i>	<i>25</i>	<i>1250</i>

Todas las zonas se delimitarán por los ejes de la vía pública.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá aceptar dimensiones menores a las señaladas, cuando el proyecto así lo requiera, por razones técnicas motivadas por proyectos o condiciones especiales."

Artículo 3º: INCORPORESE al título "Zonificación propuesta de áreas urbanas del Código Urbanístico" de la Ordenanza N° 616/2008 - Código Urbanístico de la localidad de Malvinas Argentinas, el Artículo 154º bis y el Anexo Gráfico I, que forma parte de la presente Ordenanza. Quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 154º bis: La Zona 6 y 7 se regirán por las siguientes disposiciones:

Zona 6: Comercial y de Servicios de mediana y gran escala.

1- Carácter Urbanístico: Zona de ubicación periférica, de conformación lineal, destinada a la renovación de usos mixtos, fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicios y comerciales de gran escala, deportivas y recreativas. Uso residencial individual accesorio a la actividad principal, permitiéndose concentración de equipamientos y servicios a escala urbana y de sector con buena accesibilidad urbana y regional.

2- Ocupación y Edificación:



a) **Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo:** 50% (cincuenta por ciento).

b) **Edificación entre medianeras:** La altura máxima de fachada de frente será de 10.50 metros (diez metros con cincuenta centímetros), pudiendo la misma solo ser superada con locales no habitables, en lo que permita un plano límite de 45° (cuarenta y cinco grados), que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente materializada.

c) **Retiros de Línea de Edificación:** En la presente zona, la edificación se materializará sobre la base de un retiro de frente de 15 metros (quince metros) a partir de la línea municipal. Retiros laterales y de contra-frente de 5 metros (cinco metros).

d) **Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo:** 0.75 (cero punto setenta y cinco).

Zona 7: Industrial o Asimilable.

1- **Carácter Urbanístico:** Zona de ubicación periférica, destinada fundamentalmente al asentamiento de actividades industriales o asimilables que producen molestias importantes al medio y usos rurales, uso residencial individual accesorio a la actividad principal.

2- Ocupación y Edificación:

a) **Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo:** 70% (setenta por ciento).

b) **Edificación entre medianeras:** La altura máxima de fachada de frente será de 10.50 metros (diez metros con cincuenta centímetros), pudiendo la misma solo ser superada con locales no habitables, en lo que permita un plano límite de 45° (cuarenta y cinco grados), que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente materializada.

c) **Retiros de Línea de Edificación:** En la presente zona, la edificación se materializará sobre la base de un retiro de frente de 10 metros (diez metros) a partir de la línea municipal. Las Parcelas con 25 metros (veinticinco metros) de frente respetarán un retiro mínimo sobre un lateral de 3 metros (tres metros); las Parcelas entre 25 (veinticinco) y 45 metros (cuarenta y cinco metros) de frente respetarán un retiro mínimo sobre un lateral de 5 metros (cinco metros); y las Parcelas mayores a 45 metros (cuarenta y cinco metros) de frente respetarán un retiro mínimo en ambos laterales de 5 metros (cinco metros).

d) **Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo:** 1 (uno)."



Municipalidad
**MALVINAS
ARGENTINAS**

Av. San Martín 401 - Malvinas Argentinas
Departamento Colón - Córdoba
C.P. 5125 - Tel/Fax (0351) 4997526 - 4997694



Artículo 4º: Comuníquese al Instituto de Planificación del Área Metropolitana (IPLAM), para su visación y aprobación.

Artículo 5º: Comuníquese, publíquese, pase al Registro Municipal y archívese. –

Dado en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Malvinas Argentinas a los 31 días del mes de mayo de 2021.-


NICOLAS ARZANI
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD MALVINAS ARGENTINAS


Silvina González
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD MALVINAS ARGENTINAS


Martha Castro
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD MALVINAS ARGENTINAS


Ana Mabel Altamirano
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD MALVINAS ARGENTINAS

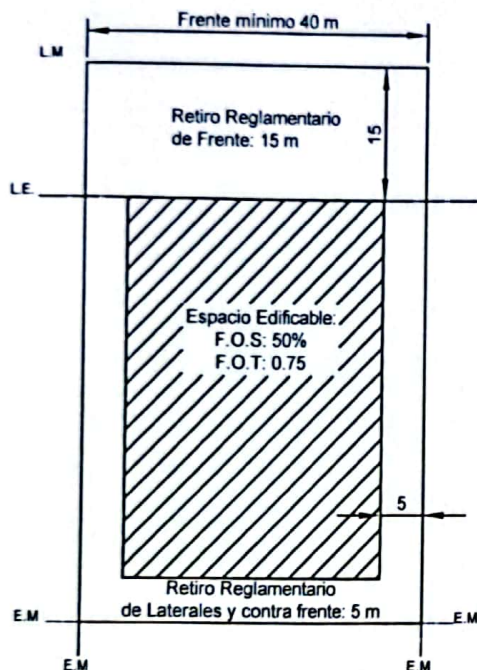

MIGUEL ANGEL ALMADA
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD MALVINAS ARGENTINAS



CONFIGURACIÓN DE LÍNEA DE EDIFICACIÓN Y DE RETIROS

ZONA 6 : Comercial de Gran Escala y de Servicios

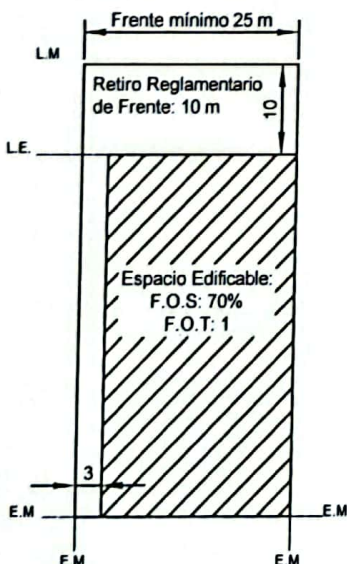
Zona ubicación periférica, de conformación lineal, destinada a la renovación de usos mixtos, fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicios y comerciales de gran escala, deportivas y recreativas. Uso residencial individual accesorio a la actividad principal, permitiéndose concentración de equipamientos y servicios a escala urbana y de sector con buena accesibilidad urbana y regional



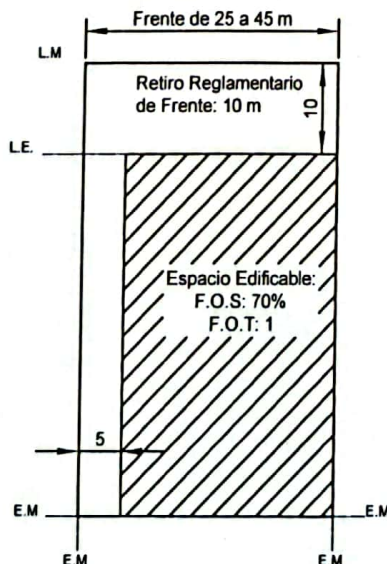
ZONA 7 : Industrial

Zona ubicación periférica, destinada fundamentalmente al asentamiento de actividades industriales o asimilables que producen molestias importantes al medio y usos rurales, uso residencial individual accesorio a la actividad principal.-

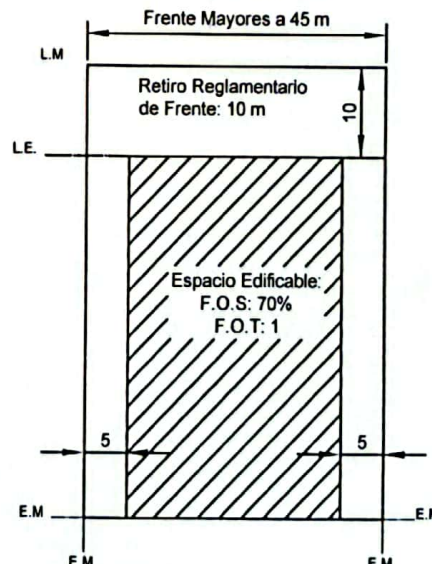
RETIROS PARA LOTES CON FRENTE DE 25M



RETIROS PARA LOTES CON FRENTE DE 25 A 45 M



RETIROS PARA LOTES CON FRENTE MAYORES A 45M



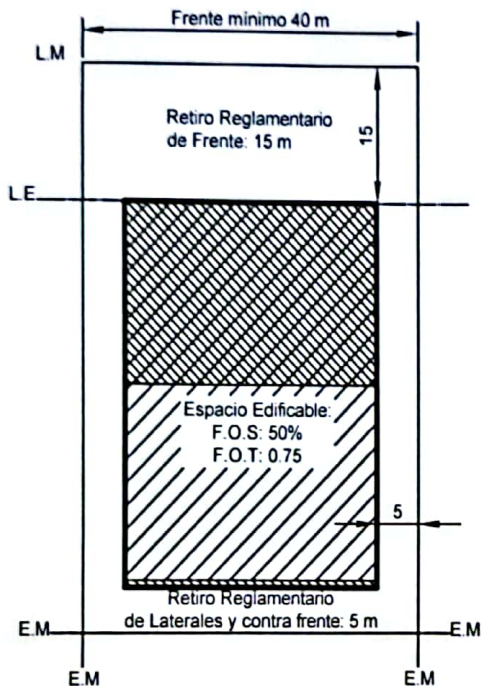
Municipalidad
**MALVINAS
ARGENTINAS**

Transformado Malvinas

**Secretaría
de Ambientes, Obras
y Servicios Públicos**

ZONA 6 : Comercial de Gran Escala y de Servicios

Zona ubicación periférica, de conformación lineal, destinada a la renovación de usos mixtos, fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicios y comerciales de gran escala, deportivas y recreativas. Uso residencial individual accesorio a la actividad principal, permitiéndose concentración de equipamientos y servicios a escala urbana y de sector con buena accesibilidad urbana y regional



Caso Ejemplo Lote Mínimo:

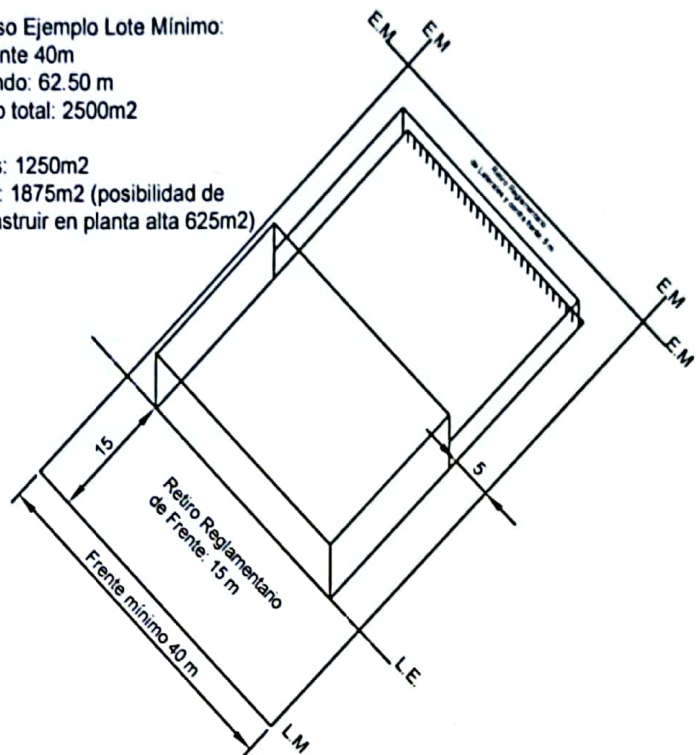
Frente 40m

Fondo: 62.50 m

Sup total: 2500m²

Fos: 1250m²

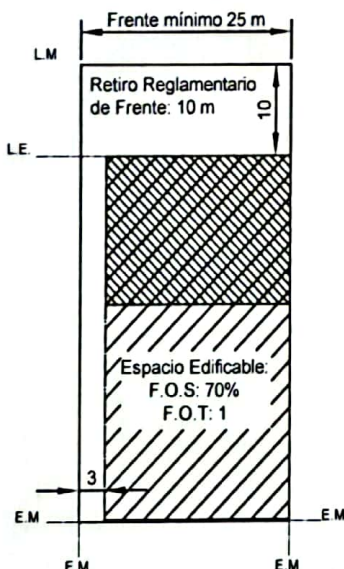
Fot: 1875m² (posibilidad de construir en planta alta 625m²)



ZONA 7 : Industrial

Zona ubicación periférica, destinada fundamentalmente al asentamiento de actividades industriales o asimilables que producen molestias importantes al medio y usos rurales, uso residencial individual accesorio a la actividad principal -

RETIROS PARA LOTES
CON FRENTE DE 25M



Caso Ejemplo Lote Mínimo:

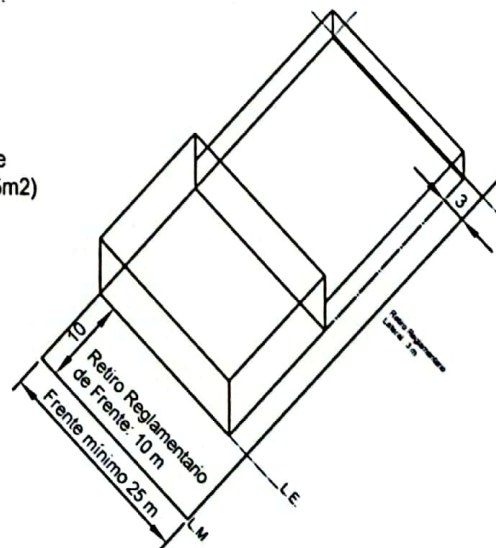
Frente 25 m

Fondo: 50 m

Sup total: 1250 m²

Fos: 875m²

Fot: 1250m² (posibilidad de construir en planta alta 375m²)



Caso Ejemplo Lote tipo: 5000m²

Frente 50 m

Fondo: 100 m

Sup total: 5000 m²

Fos: 3500m² Fot: 5000m² (posibilidad de construir en planta alta 1500m²)



Municipalidad
**MALVINAS
ARGENTINAS**

Transformado Malvinas

**Secretaría
de Ambientes, Obras
y Servicios Públicos**

SITUACIÓN PROPUESTA : Fraccionamiento y Ocupación del Suelo

