



# -Honorable Concejo Deliberante de Alcira

/Belgrano 9 – Tel. (0358) 4969613  
5813 Alcira-Córdoba

Nº 12 Año 2025 Letra \_\_\_\_\_

Iniciador: \_\_\_\_\_

Documentación Presentada: PROYECTO DE ORDENANZA

DECLARA DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL DE ESTA MUNICIPALIDAD LA

REALIZACION DE LA MENSURA Y SUBDIVISIÓN DEL PROYECTO DE LOTEO

DE LA FIRMA TECNO MAC SERVICIOS S.R.L EN ESTA LOCALIDAD.

Iniciado el: 26/03/2025

## H.C. D.

Entrada Secretaría Día: 20/03/2025

Sesión Entrada Día: 26/03/2025

Acta Nº 05/2025

A Comisión

De Peticiones y Acuerdos Generales

De Instrucción Pública, Higiene y Obras Públicas

De Gobierno, Presupuesto y Hacienda

Aprobado Día: 01/04/2025

Acta Nº 06/2025

Resolución: ORDENANZA Nº 12/25

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



## *Honorable Concejo Deliberante de Alcira*

concejodeliberante@alcira-gigena.gob.ar (0358) 4969613

### **HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ALCIRA**

#### **ORDENANZA N° 12/25**

#### **FUNDAMENTOS:**

Se eleva a este Órgano Legislativo un Proyecto de Ordenanza por el que se declara de interés público y social de esta Municipalidad, la realización de la Mensura y Subdivisión del Proyecto de Loteo de la firma Tecno Mac Servicios S.R.L. en esta localidad y se dispone la aceptación de la futura donación de calles y de las obras de infraestructura que se ejecuten.

se trata del fraccionamiento del inmueble de propiedad de la empresa Tecno Mac Servicios S.R.L. que se designa con la Nomenclatura Catastral 2404374619375869 (Lote 374619-375869), empadronado en la Dirección General de Rentas con el N° 2404-4250765/2, e inscripto en el Registro General de la Provincia de Córdoba en la Matrícula 1.719.932, de conformidad con el el Plano de Mensura y Loteo confeccionado por el Ingeniero Civil Fernando A. Vallejos, M.P. 4724.

A los efectos de obtener de la Dirección General de Catastro de la Provincia, la aprobación y protocolización del plano de Mensura y Subdivisión del Loteo antes citado, es necesario que la titular del emprendimiento garantice la ejecución de las obras de infraestructura, y asegure la provisión de todos los servicios básicos, a saber: agua potable y energía eléctrica, para lo cual cuenta con la certificación de su prestación emitida por la Cooperativa Eléctrica de Servicios y Obras Públicas, Provisión, Servicios Sociales y Vivienda de Alcira Gigena Ltda.

Además, debe disponerse la aceptación de la futura donación de las calles y espacios verdes del Loteo, de conformidad con el mencionado Plano de Mensura y Subdivisión, y aprobarse las normativa urbanística que regirá en ese sector.



## Honorable Concejo Deliberante de Alcira

concejodeliberante@alcira-gigena.gob.ar (0358) 4969613

### POR ELLO:

### EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ALCIRA SANCIONA CON FUERZA DE:

#### ORDENANZA:

**ARTÍCULO 1º:** DECLÁRASE de interés público y social de la Municipalidad de Alcira Gigena, la realización de la Mensura y Subdivisión del Proyecto de Loteo de la firma Tecno Mac Servicios S.R.L. del inmueble de su propiedad que se designa con la Nomenclatura Catastral 2404374619375869 (Lote 374619-375869), empadronado en la Dirección General de Rentas con el N° 2404-4250765/2, e inscripto en el Registro General de la Provincia de Córdoba en la Matrícula 1.719.932, de conformidad con el Plano de Mensura y Subdivisión confeccionado por el Ingeniero Civil Fernando A. Vallejos, M.P. 4724 que, como **Anexo I**, forma parte integrante de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 2º:** OTÓRGASE la Visación Previa del Plano de Mensura y Subdivisión confeccionado por el Ingeniero Civil Fernando A. Vallejos, M.P. 4724, del inmueble identificado en el artículo anterior.

**ARTÍCULO 3º:** ESTABLÉCESE que la firma Tecno Mac Servicios S.R.L., en su condición de propietaria del inmueble y promotora del emprendimiento urbanístico, deberá ejecutar en el loteo, a su exclusivo cargo y costo, las obras de infraestructura de redes de distribución y provisión de agua potable; redes de distribución y provisión de energía eléctrica; cordón cuneta; forestación, alumbrado público y apertura de calles; y donar oportunamente las que correspondan a la Municipalidad de Alcira Gigena.

**ARTÍCULO 4º:** OTÓRGANSE a la empresa Tecno Mac Servicios S.R.L., en su carácter de titular del fraccionamiento que se aprueba en esta Ordenanza, las siguientes certificaciones, a los fines de la continuidad de los trámites que sea necesario completar:



## Honorable Concejo Deliberante de Alcira

concejodeliberante@alcira-gigena.gob.ar (0358) 4969613

- Factibilidad de Uso de Suelo;
- Ubicación dentro del ejido urbano;
- No Inundabilidad;
- Recolección de Residuos Sólidos Urbanos y de Disposición Final;
- No Existencia de elementos que se consideren patrimonio cultural a preservar; y
- No Factibilidad de Cloacas.

**ARTÍCULO 5º:** ACÉPTASE de la empresa Tecno Mac Servicios S.R.L. la donación de:

1. NUEVE (9) POLÍGONOS con cargo de ser destinados a la futura apertura de calles públicas, que se describen en el Plano mencionado en el artículo anterior como: **POLÍGONO 1**, entre vértices “9-K-3-6-9-12-15-17-19-21-23-25-27-29-J-F-7-6-2-4-6-10-8-F-7-G-H-I-K-9”, con una superficie total de 12535.72 m<sup>2</sup>; **POLÍGONO 2**, entre vértices “K1-N1-6-9-K1”, con una superficie total de 6647.08 m<sup>2</sup>; **POLÍGONO 3**, entre vértices “A-6-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-1-13-L-K-J-G-F-E-D-C-B-A-W-V-T-5-C-B-A” con una superficie total de 13030.09 m<sup>2</sup>; **POLÍGONO 4**, entre vértices “L-13-4-D-L”L con una superficie total de 5266.81 m<sup>2</sup>; **POLÍGONO 5**, entre vértices “G-D-C-B-L-N-M-J-S-R-11-10-9-8-7-1-Z-Y-X-A-Z-W-X-T-S-R-Q-P-N-M-A-S-T-P-N-M-L-K-J-C-B-A-D-P-Q-M-P-O-K-R-C-B-A-D-F-E-G”, con una superficie total de 16932.11 m<sup>2</sup>; **POLÍGONO 6**, entre vértices “B-H-F-P-D-C-J-H-G-F-E-D-C-B-Z-Y-X-W-K-J-T-K-J-H-G-F-W-T-S-X-E-C-B”, con una superficie total de 15268.54 m<sup>2</sup>; **POLÍGONO 7**, entre vértices “J-D-L-T-P-S-N-M-L-K-C-B-A-G-F-J), con una superficie total de 9668.00 m<sup>2</sup>; **POLÍGONO 8**, entre vértices “L-H-D-4-6-10-C-B-A-G-E-D-C-F-J-H-L), con una superficie total de 13655.99 m<sup>2</sup>; y **POLÍGONO 9**, entre vértices “A-D-C-5-A”, con una superficie total de 1366.88 m<sup>2</sup>.
2. DIEZ (10) PARCELAS con destino a futuros espacios verdes, que se describen en el Plano mencionado en el artículo anterior como: **Lote 100**,



## Honorable Concejo Deliberante de Alcira

concejodeliberante@alcira-gigena.gob.ar (0358) 4969613

**Mz. 100**, Sup: 1038.85 m<sup>2</sup>; **Lote 100**, **Mz. 106**, Sup: 1085.83 m<sup>2</sup>; **Lote 100**, **Mz. 109**, Sup: 1296.00 m<sup>2</sup>; **Lote 100**, **Mz. 115**, Sup: 13530.27 m<sup>2</sup>; **Lote 101**, **Mz. 115**, Sup: 587.93 m<sup>2</sup>; **Lote 102**, **Mz. 115**, Sup: 350.22 m<sup>2</sup>; **Lote 100**, **Mz. 116**, Sup: 1042.08 m<sup>2</sup>; **Lote 117**, **Mz. 100**, Sup: 1790.74 m<sup>2</sup>; **Lote 108**, **Mz. 118**, Sup: 4801.91 m<sup>2</sup>; y **Lote 100**, **Mz. 119**, Sup: 1852.68 m<sup>2</sup>

**ARTÍCULO 6°:** INCORPÓRANSE al Dominio Público Municipal las calles y espacios verdes recibidos en donación, con destino exclusivo al uso previsto en la legislación vigente.

**ARTÍCULO 7°:** CONVALÍDANSE los certificados de prestación de los servicios públicos de agua potable y energía eléctrica, extendidos por la Cooperativa Eléctrica de Servicios y Obras Públicas, Provisión, Servicios Sociales y Vivienda de Alcira Gigena Ltda que, como **Anexos II y III**, forman parte integrante de la presente Ordenanza.


**ARTÍCULO 8°:** APRUEBASE la normativa urbanística que regirá en el Loteo descrito en el Artículo 1°, incluida en el **Anexo IV** que forma parte integrante de la presente Ordenanza

**ARTÍCULO 9°:** COMUNÍQUESE, publíquese, regístrese y archívese.

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE  
CONCEJO DELIBERANTE DE ALCIRA A UN DÍA DEL MES DE ABRIL  
DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.**

  
**MAGARENA A. CERIVAL**  
Secretaria H.C.D.  
Municipalidad de Alcira (Cba.)



  
**MATIAS R. BULLO**  
Presidente H.C.D.  
Municipalidad de Alcira (Cba.)

# **ANEXO I**



# **ANEXO II**



ALCIRA GIGENA, 20 de SEPTIEMBRE de 2024.-

Sr.:

WALTER FABIAN REYNOLDS

*En relación al pedido de factibilidad del SERVICIO DE AGUA CORRIENTE para el Lote con designación oficial es Matricula Lote 374619-375869, Nom. Cat. 24-04-374619-375869, se informa, a través del Personal Técnico que la misma está sujeta a la ejecución de la red propiamente dicha, sistema de presurización, y de captación. y que servirá a futuro los 300 lotes aprox. de características residenciales.*

*El caudal previsto como zona residencial para todo el Loteo es de 3,4722 l/s. a una presión de 1.2 kg/cm<sup>2</sup>.*

*La Obra a ejecutar seguirá las normas provinciales (APRHI) y nacionales (ENOHSA). Para este tipo de loteos.*

*Asimismo, el loteador pondrá a disposición de un terreno tipo para la ubicación de la obra de Presurización y de captación.*

*La presente Factibilidad Técnica tiene una validez de 180 días a partir de la fecha de notificación.*

*Nos encontramos a vuestra disposición y aprovechamos para saludarlos a Ustedes Cordialmente.*

**BERTOLA RAUL H.**  
Presidente

Cooperativa Eléctrica de Servicios  
y Obras Públicas, Provisión,  
Servicios Sociales y Vivienda  
de Alcira, Ltda.

# **ANEXO III**

Cooperativa Eléctrica de Servicios y Obras Públicas  
Provisión, Servicios Sociales y Vivienda de Alcira Ltda.  
Aldre 322 | 5813 Alcira Gigena Córdoba  
Tel: (0358) 4960163 / 445 / 271 | www.coopalcira.com.ar  
coopalcira@coopalcira.com.ar



Alcira Gigena, 24 de Septiembre del 2024

TECNO MAC SERVICIOS SRL

Sr. Walter Fabián Reynolds

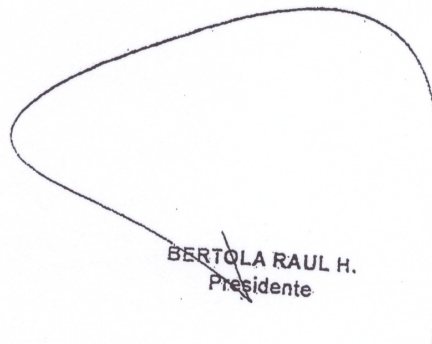
Motivo: Solicitud de Factibilidad Energía Eléctrica

Por la presente se otorga la Factibilidad Técnica de provisión de Energía Eléctrica, para Lote 374619-375869, Nomenclatura Catastral 24-04374619-375869.

No se otorga, el o los puntos de derivación, dado que debe definirse indubitadamente, las características de los terrenos en cuestión, ya que estos, no se encuentran en su totalidad dentro del Ejido Urbano Municipal de Alcira Gigena, a la fecha, y no se cuenta con la definición de las unidades Comerciales, y por ende los consumos pueden variar significativamente, y con ello la necesidad de obras complementarias para satisfacer los requerimientos.

*Por la presente se solicita la presentación del anteproyecto, en formato CAD, para su análisis e incorporación al sistema de la Cooperativa*

Sin otro Particular lo saluda a Ud.

  
BERTOLA RAUL H.  
Presidente

Ing. Héctor Antonio Fernández Allan Firmado digitalmente por Ing. Héctor Antonio Fernández Allan  
Fecha: 2024.09.24 09:29:14 -03'00'

Instagram: coopelectricaalcira | Facebook: Cooperativa Eléctrica de Alcira  
Canal de Youtube: Cooperativa Eléctrica y Servicios Alcira Gigena

# **ANEXO IV**

**ZONA 1: RESIDENCIAL** La presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

**1. Carácter Urbanístico:** El barrio Raíces de Alcira será considerado BARRIO ESPECIAL por el carácter urbano, la idiosincrasia y características de sus habitantes, que pretenden una vida tranquila y una buena relación con el medio ambiente.

Características básicas de vivienda individuales.

Se permitirán usos directamente conexos a la misma, equipamientos comunitarios, espacios verdes y actividades comerciales minorista, educación, sanidad.

**2. Delimitación:** Según plano de Zonificación.

**3. Frentes Y Superficies Mínimas:** Los estipulados por el plano de subdivisión \_\_\_\_\_ no pudiendo subdividirse, fraccionarse ni generar ph.

**4. Ocupación y Edificación**

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 35 % (treinticinco por ciento)

b) factor de ocupación total. (F.O.T) máximo: 0.6

c) Perfil 1

d) Retiro de línea de edificación de Frente: 2 ml

e) Retiro de línea de edificación Lateral: Un mínimo de 3 ml desde una de las medianeras. En planta baja, este espacio podrá ser usado como cochera, la que no podrá tener cerramiento de frente y contra frente, excepto rejas.

f) altura máxima de fachada frente: 5.5 ml

g) altura máxima edificable: 8 ml

Altura máxima de fachada de frente será de 8,00 (ocho) metros, pudiendo solo ser superada por locales habitables o no en lo que permita un plano límite a 45° que arranque desde el borde superior de la fachada de frente hasta la altura máxima edificable. La edificación podrá elevarse hasta una altura máxima de 8,00 (ocho) metros. Las fachadas de frente interno o de fondo tendrán asimismo una altura máxima de 7,00 (siete) metros, pudiendo solo ser superada con locales no habitables que arranque desde el borde superior de las líneas de fachadas de frente interno o de fondo.

h) Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales del tipo (b: se consideran incómodos porque su funcionamiento genera una molestia para la salubridad e higiene de la población, u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente. (c: son considerados peligrosos sea porque su funcionamiento implica un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población, u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.) o asimilables, por su impacto social negativo tampoco se aceptarán casinos, confiterías bailables, bingos o locales con máquinas tragamonedas.

i) Queda prohibida en el barrio la construcción del tipo "galpón" (parabólicos, tinglados, etc.). Se puede autorizar el uso de "techos secos" con terminación superficial exterior de cubierta liviana de chapa con color incorporado, cuando esta no se acuse desde el exterior. No se admiten edificaciones calificadas como pre-fabricadas, ni que presenten muros de madera o chapa o bloques de cemento dejados a la vista.

**ZONA 1: INDUSTRIAL/COMERCIAL** La presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

**1. Carácter Urbanístico:** Zona destinada a la localización de usos urbanos centrales de índole industrial, administrativa, comercial, financiera, cultural y recreativa compatible con uso comercial.

Se prohíben el uso residencial, excepto cuando sea vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación anexa al uso dominante y los usos institucionales de cualquier tipo.

**2. Delimitación:** Según plano de Zonificación.

**3. Frentes Y Superficies Mínimas:** Los estipulados por el plano de subdivisión \_\_\_\_\_ no pudiendo subdividirse, fraccionarse ni generar pHs.

**4. Ocupación y Edificación**

a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70 % (setenta por ciento)

b) factor de ocupación total. (F.O.T) máximo: 0.6

c) Perfil 2

d) Retiro de línea de edificación de Frente 5 ml

Retiro fondo 10 ml

e) Retiro lateral: 5 ml

f) altura máxima de fachada frente: 10 ml (No se incluyen silos, tanques ni chimeneas.)

g) Los cercos divisorios son de construcción obligatoria y pueden ser hechos de alambre y complementados con cercos vivos.

h) Se autoriza la construcción de casetas de vigilancia con una superficie máxima de seis metros cuadrados (6m<sup>2</sup>) con una altura de menor a tres metros (3m.) de altura, las que no se computan a efectos del cálculo del FOS.

i) En las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación la superficie construida no debe ser inferior a cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>) ni superior a ciento cincuenta metros cuadrados (150m<sup>2</sup>).

j) Previsión de estacionamiento

Un (1) espacio de estacionamiento para vehículos cada cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) de superficie cubierta.

Una (1) playa de maniobras interna de carga y descarga adecuada al volumen de la planta fabril.

k) Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales del tipo (b y c)