



ORDENANZA N° 1576/2025

OBJETO:

Otorgar la factibilidad de localización de uso y fraccionamiento de los proyectos de Loteo que compondrán el Parque Logístico - Industrial ECOPOLO 53 S.A.S., vinculados a la Sociedad de Acciones Simplificadas ECOPOLO 53 S.A.S.-

VISTO:

La Ley Orgánica Municipal de la Provincia de Córdoba N° 8102, Artículo 30° inciso 4°; la Ordenanza N° 18/1974 (Tramitación para loteos, fraccionamientos de tierra y subdivisiones); la Ordenanza N° 34/1986 (Código de Edificación y Urbanización); Ordenanza N° 698/2011 (Regulación de cobertura vegetal); la Ordenanza N° 825/2014 (Usos del suelo); la Ordenanza N° 1186/2019 (Construcción sustentable); la Ordenanza N° 1213/2019 (Código Tributario Municipal); la Ordenanza N° 1208/2019 (modificatoria Usos del Suelo); Ordenanza N° 1438/2023 (Agrupamientos Industriales) y demás normativas legales vigentes.-

Y CONSIDERANDO:

Que se plantea un masterplan de Parque Logístico - Industrial conformado por tres proyectos de loteo diferenciados, uno por cada etapa. Estos proyectos se integrarán en un solo Parque, el cual, en su conjunto, cumplirá con los requerimientos establecidos para un parque con superficie unificada.-

Que es necesario promover e incentivar la radicación de actividades productivas en la localidad en pos de la promoción de empleo y la economía tanto local como regional, propiciando la generación de espacios aptos para la localización de actividades industriales, comerciales y de servicio en el Ejido Municipal.-

Que, por otra parte, se hace necesario aceptar el mecanismo de producción y comercialización de bienes y servicios para que el comercio y la mano de obra local cuenten con demandas y fuentes de trabajo. A su vez, el municipio necesita el ingreso de recursos genuinos para mantener los servicios esenciales.-

Que se ha firmado el Convenio entre proponentes de proyectos, la COOPERATIVA DE AGUA, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS



UNQUILLO - MENDIOLAZA LTDA., y la MUNICIPALIDAD DE UNQUILLO, para la financiación y ejecución de la extensión de la red de agua potable en toda la zona en desarrollo sobre la Ruta Provincial E-53 (Pajas Blancas), en el que se establece el futuro cupo de agua a otorgar y la exigencia de doble red.-

Que queda pendiente la Ordenanza de aprobación definitiva de los loteos, en la que además se materializará la donación de calles, espacios verdes y de espacios comunitarios.-

Que, una vez presentados los trámites previos en la Dirección de Catastro, en la Secretaría de Ambiente y en la Subsecretaría de Recursos Hídricos del Ministerio de Agua, Ambiente y Servicios Públicos del Gobierno de Córdoba, a los fines de obtener las certificaciones que estos organismos otorgan, e iniciadas las obras en un porcentaje de avance a determinar por cada proyecto según criterios de la Secretaría de Obras, Servicios Públicos y Obras Privadas de la Municipalidad de Unquillo, se podrán presentar proyectos constructivos en parcelas y/o unidades privadas provisorias, todo ello en los términos del Artículo 183° de la Ordenanza N° 1213/2019 (Código Tributario Municipal) y en un número de parcelas y/o unidades privadas no superior al cincuenta por ciento (50%) de cada etapa y por un plazo de un año, prorrogable a pedido del desarrollista.-

Que las cuentas de las tasas del inmobiliario municipal de las parcelas y/o unidades privadas provisorias, deberán figurar a nombre del titular registral (propietario/fideicomiso) y como contribuyente solidario se podrá colocar al adquirente del lote que previamente acredite su condición (boleto de compra venta, etc.).-

Por todo ello

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE UNQUILLO

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: Autorizar factibilidad de localización de uso y de fraccionamiento para los proyectos de Loteo, según el Masterplan ANEXO I (compuesto de nueve -9- fojas útiles), que compondrán el Parque Logístico – Industrial ECOPOLO 53 sobre las parcelas con designación catastral 13-



04-543874-382233 (16,60 Ha.) Matricula N° 13-1846747-0000, 13-04-49-05-01-011-103 (10,5033 Ha.) Matricula N° 13-1927437-0000 y 13-04-49-05-01-011-101 (20,00 Ha.) Matricula N° 13-1921011-0000 a nombre del ECOPOLO S.A.S., CUIT 30-71866298/9, con dirección de sede en Av. Maipú N° 51, Piso 10, Departamento 1, Córdoba Capital, y con domicilio electrónico en drhugomartin@hotmail.com, cuyo Administrador Titular es el Sr. Hugo Rafael Martín Sánchez DNI N° 24.992.522, con las condiciones, modalidades y plazos que se detallan en los artículos siguientes.-

ARTÍCULO 2º: La factibilidad tiene un plazo de vigencia de 365 días a partir de la fecha de aprobación, prorrogables a pedido del proponente al Departamento Ejecutivo Municipal con información al Concejo Deliberante. Vencido el mismo se elevará la propuesta final al Concejo Deliberante para su aprobación definitiva.-

ARTÍCULO 3º: Las propuestas de los proyectos de Loteo que compondrán el Parque Logístico – Industrial ECOPOLO 53 podrán ser elevada en los términos del Artículo 2º de la presente norma, siempre y cuando cumplan con la presentación de:

- A. Nota de presentación firmada por el o los propietarios solicitando la aprobación y realizando la donación de calles, espacios verdes y espacios para infraestructura comunitarias.
- B. Propuesta de nomenclatura de calles de perímetro, con justificativo de los nombres elegidos.
- C. 6 copias del plano de loteo en formato papel.
- D. Archivo en dwg del plano de loteo.
- E. Plano de loteo aprobado por el Colegio profesional correspondiente, en formato digital.
- F. Abonar las tasas municipales correspondientes para la aprobación de loteo.
- G. Libre deuda municipal.
- H. Cupo de agua otorgado y aprobado.
- I. Factibilidad Técnica y de Suministro de Agua de la Cooperativa de Agua, Obras y Servicios Públicos Unquillo - Mendiolaza Ltda. Esto incluye la presentación del proyecto de suministro y distribución de agua interno del loteo.
- J. Factibilidad Suministro Energía otorgado por EPEC, proyecto de Energía Eléctrica visado por EPEC y punto Derivación otorgado por EPEC.
- K. Proyecto de la Red de Alumbrado Público con aprobación municipal.



- L. Proyecto vial hidráulico visado por la Oficina Municipal. Incluyendo planimetría con curvas de nivel especificando el escurrimiento de las aguas pluviales.
- M. Proyecto de Escurrimiento Visado por la Secretaría de Recursos Hídricos.
- N. Certificado de Volcamiento de Efluentes Cloacales aprobado por la Secretaría de Recursos Hídricos (SRRHH).
- O. Certificado de Fuente aprobado por la Secretaría de Recursos Hídricos (SRRHH).
- P. Proyecto de arbolado de calles, cortinas forestales y construcción de espacios verdes con aprobación municipal.
- Q. Aviso de Proyecto y Estudio de Impacto Ambiental por la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba.
- R. Licencia Ambiental otorgada por la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba.
- S. Cronograma general de ejecución de obras por etapas.
- T. Plano de cualquier otra infraestructura que se utilice en el agrupamiento industrial.
- U. Para habilitación definitiva de parques industriales y logísticos se deberá presentar plan general de higiene y seguridad incluyendo plan de evacuación.

ARTÍCULO 4º: Establecer que para la Ordenanza definitiva de aprobación de loteo se deberán consignar claramente en plano y/o en texto los lotes específicos objeto de donación al municipio (calles, espacios verdes y espacios destinados a infraestructura comunitaria).-

ARTÍCULO 5º: De acuerdo con lo establecido en el Artículo 10º de la Ordenanza N° 1438/2023, el porcentaje a entregar para infraestructura comunitaria es del dos coma cinco por ciento (2,5%), el cual podrá materializarse, a opción del municipio, en un porcentaje de tierra dentro del Parque, fuera del Parque o en el equivalente al monto de la tasación comercial correspondiente al porcentaje a ceder.-

ARTÍCULO 6º: Autorizar al Departamento Ejecutivo Municipal, para que la Oficina de Obras Privadas, vía Resolución, pueda recibir proyectos constructivos en parcelas y/o unidades privadas provisorias de manera paulatina de acuerdo a los parámetros descriptos en las planillas siguientes:



TABLA 1	CANTIDAD DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS MÁXIMOS PREVIA APROBACIÓN DE LOTEO					
	Unidades totales			% a edificar	Parcelas a edificar	Sup. Parcela madre (Ha)
	Unidades Privadas	Espacios verdes *	Espacios Comunitarios			
ETAPA 1	64	3		50%	32	16,6000
ETAPA 2	42	4	1	50%	21	10,5033
ETAPA 3	62	3	2	50%	31	20,0000
TOTAL POR TIPO	168	10	3			47,1033
TOTAL	181					

* los espacios verdes incluyen cortina forestal

TABLA 2	PARAMETROS PARA HABILITACIÓN DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS
---------	---

ETAPA 1	
PARCELAS A EDIFICAR	PARAMETROS OBLIGATORIOS
4 a 10	- Previa de loteo visada en condiciones de la 1º etapa - Previa visada del proyecto vial hidráulico
11 a 20	- Viabilidad de intervención de la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba - Proyectos de infraestructuras incluyendo proyecto de forestación - Ingresar a etapa de prefactibilidad en MEUL - 30% obras ejecutadas 1º etapa
20 a 32	- Ingresar a etapa de licencia ambiental en MEUL - 60% obras ejecutadas 1º etapa incluyendo proyecto de forestación
más de 32	- Aprobación definitiva de loteo

ETAPA 2	
PARCELAS A EDIFICAR	PARAMETROS OBLIGATORIOS
1 a 7	- 75% de obras ejecutadas 1º etapa - Previa de loteo visada en condiciones de la 2º etapa - Previa visada del proyecto vial hidráulico - Viabilidad de intervención de la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba
8 a 14	- Proyectos de infraestructuras incluyendo proyecto de forestación - Ingresar a etapa de prefactibilidad en MEUL - 30% obras ejecutadas 2º etapa
15 a 21	- Ingresar a etapa de licencia ambiental en MEUL - 60% obras ejecutadas 2º etapa incluyendo proyecto de forestación
más de 21	- 100% de obras ejecutadas 1º etapa - Aprobación definitiva de loteo 2º etapa



ETAPA 3	
PARCELAS A EDIFICAR	PARAMETROS OBLIGATORIOS
1 a 10	- 100% de obras ejecutadas 1º etapa y 75% de obras ejecutadas 2º etapa - Previa de loteo visada en condiciones de la 3º etapa - Previa visada del proyecto vial hidráulico - Viabilidad de intervención de la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba
11 a 20	- Proyectos de infraestructuras incluyendo proyecto de forestación - Ingresar a etapa de prefactibilidad en MEUL - 30% obras ejecutadas 3º etapa
21 a 31	- Ingresar a etapa de licencia ambiental en MEUL - 60% obras ejecutadas 3º etapa incluyendo proyecto de forestación
más de 31	- 100% de obras ejecutadas 2º etapa - Aprobación definitiva de loteo 3º etapa

ARTÍCULO 7º: Autorizar al Departamento Ejecutivo Municipal, para que la Oficina Municipal de Catastro registre en las “parcelas provisorias” de los proyectos de Loteo que compondrán el Parque Logístico - Industrial ECOPOLO 53 S.A.S., al titular registral (propietario/fideicomiso) y como contribuyente al adquirente del lote, en caso de que haya sido vendido, siempre que previamente acredite su condición de tal (boleto de compra venta acreditando transferencia de posesión, etc.) una vez obtenida la visación en condiciones de cada loteo y cumplidos los parámetros descriptos en el artículo precedente.-

ARTÍCULO 8º: Cumplidos los plazos establecidos en el diagrama de obra que es parte del ANEXO I, de no haberse cumplimentado en su totalidad las obras y donaciones de calles, espacios verdes y espacios comunitarios y no habiéndose solicitado las prórrogas debidamente justificadas, la Municipalidad podrá exigir dicha regularización arbitrando los medios necesarios para tal fin.-

ARTÍCULO 9º: Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial, dese al Registro Municipal, a las Oficinas de Obras Públicas, Obras Privadas y Planeamiento, Medio Ambiente, Contaduría, Catastro, al interesado a sus efectos y archívese.-



**MELINA CLAUDIA FILIPPI
SECRETARIA CONCEJO DELIBERANTE**

**GRACIELA MARÍA DOMÍNGUEZ
PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE**

PROMULGADO POR D.E.M. – DECRETO N° 055/2025 – FECHA 11/06/25.-

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Ciudad de Unquillo, en la Sesión Ordinaria del día 10 de Junio de Dos Mil Veinticinco, constando en Acta N° 814/2025.-