Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com

ORDENANZA N° 1131/2022

Ref.; Nono - Mi Tierra

VISTO

La necesidad de brindar a nuestros vecinos accesibilidad a la tierra, mejorando las condiciones de hábitat social promoviendo el desarrollo y la calidad de vida del pueblo de Nono.

Y CONSIDERANDO:

Que existen familias en nuestro pueblo que encuentran grandes dificultades para acceder al lote propio en las condiciones de mercado actuales, requiriendo de la contención Estatal mediante el desarrollo e implementación de políticas públicas direccionadas a garantizar condiciones de vida digna y sustentable.

Que las dificultades de acceso a un hábitat digno como consecuencia de los mecanismos excluyentes del mercado afecta especialmente a los sectores de medios y bajos ingresos, exigiendo el rol activo y presente de los diferentes niveles de Estado en pos de garantizar la justicia social y equidad.

Que tal como lo definen los colectivos multisectoriales (Habitar), el hábitat digno implica el acceso universal a la tierra, la vivienda, las infraestructuras básicas, los equipamientos sociales, los servicios y los espacios de trabajo y producción en un marco de respeto de los rasgos culturales y simbólicos de cada comunidad y de la preservación del ambiente, según las particularidades del medio urbano y del rural.

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono

Que es en este marco transversal y cohesionado con la política pública de desarrollo y ordenamiento territorial de nuestra localidad que se debe elaborar una estrategia con el objetivo de abordar y resolver la problemática de acceso al hábitat digno.-

Que por ello, se creó el Programa “Nono- Mi Tierra” cuyo objetivo es fomentar el acceso igualitario al hábitat digno, promoviendo la accesibilidad a la tierra para los sectores de bajos y medianos ingresos de la población, evitando la marginalización y segregación social.

Que los objetivos del referido Programa son los que se detallan en el anexo I a la presente ordenanza, siendo necesario contar con superficies de tierra con destino social.

Que en este contexto, el Departamento Ejecutivo a través de la Dirección de Obras Privadas realizó un estudio acerca de la ocupación del territorio actual y los sitios más convenientes para una urbanización social, en virtud de la factibilidad de acceso a los servicios e infraestructura pública, al criterio de densificación de sectores ya intervenidos (evitando el avance sobre sectores de preservación ambiental estricta), cercanía, características de suelo y factibilidad de fuente de agua, entre otros.

Que el municipio no dispone de tierras aptas para fraccionamientos sociales, ni para planes de vivienda por lo que se torna necesario e imprescindible proceder a la declaración de utilidad pública de un inmueble apto para emplazar el referido fraccionamiento social.

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono

Que así, se propone proceder a la declaración de utilidad pública para lograr la expropiación de los inmuebles que componen la manzana veintiocho de la segunda sección catastral, que por su excelente ubicación y características morfológicas de las fracciones permitiría llevar adelante un fraccionamiento de carácter social.

Que la manzana señalada precedentemente se encuentra en su integridad baldía, y actualmente no existen proyectos privados sobre la misma.

Que dicha superficie de tierra forma parte de la zona clasificada por el Código Urbano y de Edificación de nuestra localidad como “Zona IV “.-

Que a los fines de determinar con exactitud las afectaciones registrales de la declaración de utilidad pública debe efectuarse un estudio de agrimensura y el plano de mensura del inmueble de conformidad al artículo 2 de la ley 6394.-

Que es facultad de Los Municipios y Comunas conforme el art. 1, 5, y 123 de la Constitución Nacional, art. 180, 186 inc. 7 de La Constitución Provincial, y art. 3 inc. b de la ley 6394.-

Que por ello:

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono

Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com

EL CONCEJO DELIBERANTE DE NONO SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA N° 1131/2022

ARTICULO 1: DECLARAR DE UTILIDAD PÚBLICA Y SUJETOS A EXPROPIACIÓN a los fines de realizar un fraccionamiento de carácter social en el marco del Programa “Nono Mi Tierra”, los inmuebles ubicados en la manzana designada como veintiocho de la sección segunda de Barrio Los Robles, de la localidad de Nono, Pedanía de Nono, Departamento San Alberto de ésta Provincia de Córdoba, con una superficie total a expropiar aproximada de una héctarea, y que se describen como:

a) Parcela designada catastralmente como lote 01 - manzana- 28- sección 02 – circunscripción 01 - cuenta municipal N° 704, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

b) Parcela designada catastralmente como lote 02 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1419, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

c) Parcela designada catastralmente como lote 03 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1420, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

d) Parcela designada catastralmente como lote 04 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1421, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

e) Parcela designada catastralmente como lote 05 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1422, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono

f) Parcela designada catastralmente como lote 06 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1423, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

g) Parcela designada catastralmente como lote 07 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1424, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

h) Parcela designada catastralmente como lote 08 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1425, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

i) Parcela designada catastralmente como lote 09 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1426, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

j) Parcela designada catastralmente como lote 010 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 1427, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

k) Parcela designada catastralmente como lote 011 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 705, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

l) Parcela designada catastralmente como lote 012 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 706, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

m) Parcela designada catastralmente como lote 013 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 707, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono

n) Parcela designada catastralmente como lote 014 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 708, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

o) Parcela designada catastralmente como lote 015 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 709, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

p) Parcela designada catastralmente como lote 016 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 710, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

q) Parcela designada catastralmente como lote 017 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 711, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

r) Parcela designada catastralmente como lote 018 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 712, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

s) Parcela designada catastralmente como lote 019 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 713, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

t) Parcela designada catastralmente como lote 020 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 714, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

u) Parcela designada catastralmente como lote 021 - manzana- 28- sección 02- circunscripción 01 - cuenta municipal N° 715, cuenta de la Dirección General de Rentas s/d.-

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono

ARTICULO 2: La superficie definitiva de las fracciones de terreno a expropiar descriptas en el artículo 1º de la presente ordenanza, con sus correspondientes medidas lineales y angulares, serán las que resulten de las operaciones de mensura que se realicen a los fines del cumplimiento de esta normativa.

ARTÍCULO 3: APROBAR el "PROGRAMA NONO- MI TIERRA" cuyo objetivo es permitir el acceso a la tierra y hábitat digno a los vecinos de bajos y medianos ingresos a los fines de realizar su vivienda propia, y cuya descripción y características se incorporan como anexo I a la presente.-

ARTÍCULO 4: Las bases para la adjudicación a futuros beneficiarios del Programa Nono Mi Tierra y los procedimientos a aplicar para la determinación de los mismos deberán ser remitidos al CD para su conocimiento y/o aprobación según corresponda.-

ARTÍCULO 5: PROTOCOLICESE, PUBLIQUESE, DESE COPIA, CUMPLIDO ARCHÍVESE.-

ORDENANZA N° 1131/2022: Dada en la Sala De Sesiones del Concejo Deliberante de la Municipalidad de Nono a los 12 días del mes de Abril del año 2022.-

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono

Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com

Anexo I- Nono Mi Tierra

Propuesta Programa Nono Mi Tierra

La Localidad de Nono se encuentra en el Departamento San Alberto, en el Valle de Traslasierra de la Provincia de Córdoba, a la vera de la Ruta Provincial Nº14, a unos 155 km de la Capital provincial y 5km al sur de la localidad de Mina Clavero.

Esta localidad es atravesada por dos hermosos ríos, el Río de los Sauces y el Río Chico de Nono, contando además con el Arroyo Los Sanjuaninos y otros arroyos afluentes de los dos ríos, que completan una hidrografía que le da vida a la zona. Tiene una importante actividad turística. Cuenta con grandes campings, hoteles y un sinnúmero de complejos de cabañas.

La población permanente es en la actualidad de 4.500 habitantes, alcanzando unos 18.000 en plena temporada gracias a las plazas en casas de veraneo, hoteles, cabañas y los campings que se ubican cercanos a las orillas de sus ríos.

En los últimos 17 años se ha dado una migración importante desde las grandes ciudades de personas que han elegido el valle de Traslasierra para escapar y poder tener una vida más tranquila, la mayoría de estas personas venían de vacaciones y a lo largo de los años se enamoraban de lugar y se disponían a vender sus propiedades en las ciudades y comprar lotes en las afueras del pueblo buscando esa paz que les brinda el paisaje serrano y la amplitud del campo, otros comenzaban invirtiendo en lo que sería su casa de vacaciones y luego la transformaban en residencia permanente.

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono

Esta situación sumada a la posibilidad de comprar lotes no muy grandes y poder construir cabañas para obtener un gran rédito económico, generó que comience una especulación inmobiliaria que provocó desorden, situación que fue favorecida por la falta de control en la construcción sobre estas zonas semirurales.-

Estos usos poco sustentables, perjudicaron el entorno natural debido a la falta de planificación para reducir el impacto ambiental de estos emprendimientos.

El municipio no contaba con un radio municipal (hoy el radio aprobado entre los años 2016 y 2017 es de 14 mil hectáreas) y el código de edificación que existía entonces, aplicaba solo en el centro urbano en una superficie muy acotada.

Bajo estas condiciones era difícil lograr un control y/o planificación en las zonas más rurales, principales centros apuntados para la expansión de la mancha urbana.

Todos estos factores hicieron que los valores del suelo se disparen desmedidamente, inclusive en zonas rurales donde históricamente el valor del suelo era muy bajo, (se propone realizar una valuación inmobiliaria del suelo en toda la extensión del pueblo) ya que en ocasiones comprando fracciones mínimas los inversionistas veían la posibilidad de construir un complejo de múltiples cabañas sin tener en cuenta el daño ambiental y hasta socio-cultural que esta sobrepoblación, sin planificación podía causar.

Las primeras alertas se comenzaron a percibir desde la segunda década de los 2000 y fue evidente que si no había un cambio en este sentido, el principal recurso del pueblo, **El Natural**, se iba a perder o sufrir daños irreparables, y con él también la principal actividad económica, el turismo, fue por esto que se inició un proceso de ordenamiento territorial comenzando con la determinación y sanción

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono

por ley del radio municipal y luego con el código urbano y de edificación donde se establecen zonas con distintos porcentajes de edificabilidad, que van bajando la densidad poblacional a medida que uno se aleja de la zona central y de los servicios, y se mete en terreno más virgen por decirlo de alguna manera.

Esta acción todavía no se ve reflejada en los precios del suelo, y hasta que esto suceda es necesario asistir al lugareño para brindarle acceso a la tierra y que no se vea obligado a emigrar a poblados vecinos o a zonas rurales alejadas de los servicios, donde una oferta inmobiliaria más accesible sea su única posibilidad de tener una vivienda propia. Asistir también a los que se vieron sin otra opción que la de hacinarse edificando muchas veces informalmente en los mismos lotes donde su familia tiene su casa, generando condiciones de baja calidad de vida, en un lugar como el nuestro donde se puede aspirar a mucho más.

Es por esto que proponemos el programa denominado “Nono Mi Tierra” que nos permita como municipio garantizar el acceso a la tierra a los jóvenes de nuestro pueblo de sectores de bajos y medianos ingresos para contenerlos y así puedan quedarse en su lugar evitando el desarraigo y la tristeza de abandonar el lugar que los vio crecer. Asistir en la materialización de la vivienda, el acceso a los servicios básicos, los equipamientos sociales y los espacios de trabajo y producción en un marco de respeto a los rasgos culturales y simbólicos de cada comunidad y de la preservación del ambiente, según las particularidades del medio urbano y del rural.

Nombre completo del programa: NONO MI TIERRA

Descripción del problema que se quiere solucionar: falta de acceso a la tierra

Destinatarios: Vecinos de la localidad de Nono de bajos y medianos ingresos, con residencia mínima en la localidad de diez años.

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono

Fin, Objetivos, propósitos: Acceso a la tierra y condiciones dignas de hábitat por parte de los vecinos de la localidad de Nono de bajos y medianos ingresos. Promover el acceso universal a la tierra, la vivienda y las infraestructuras básicas, respetando el patrimonio cultural y ambiental de la localidad, proyectando la ocupación del territorio de forma estratégica.

Actividades que se desarrollan en el programa:

1- Relevamiento y Valuación inmobiliaria de la tierra (vinculado al Catastro).
2- Obtención de tierras aptas para fraccionamientos sociales en sectores estratégicos que garanticen la provisión de servicios básicos a corto plazo.
3- Identificación de los grupos sociales destinatarios del Programa. Priorización de beneficiarios.
4- Elaboración de la normativa relativa a los procedimientos de inscripción y adjudicación de tierras a beneficiarios.
5- Gestión interinstitucional de promoción de hábitat. -

Productos: bienes y servicios que provee el programa. El Estado Municipal adquirirá tierras y realizará los procedimientos legales y técnicos para lograr realizar un fraccionamiento de características sociales, sustentable y adecuado urbanística y ambientalmente. Por su parte los destinatarios, una vez que el municipio obtenga la posesión de las tierras, se inscribirán y a través de un plan procedimental se determinarán las formas y prioridades de adjudicación. En este plan se detallarán los sistemas de adjudicación determinando si se realizará parcialmente o totalmente mediante financiación a largo plazo.

Recursos/Presupuesto: Surgirá una vez definido por el Consejo de Tasaciones Provincial el valor de las tierras a adquirir por el municipio.-

Inserción Institucional: Organigrama:

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono

Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com

Gustavo Castellanos
Pte. Concejo Deliberante de Nono

Miriam Hurtado
Secretaria Concejo Deliberante de Nono