Concejo Deliberante de Estación General Paz

DEPARTAMENTO COLÓN – PROVINCIA DE CÓRDOBA

ORDENANZA Nº 52 /13

Estación General Paz, 06 de noviembre de 2013.

VISTO:

Las atribuciones conferidas en la Constitución Provincial a los Municipios vinculada con la coordinación y regulación de planes urbanísticos de la localidad y;

CONSIDERANDO:

Que el crecimiento acelerado en el territorio de Estación General Paz exige aplicar condiciones para ordenar y regular el uso del suelo en la localidad;

Que la importancia de regular los usos del suelo en un municipio reside en que hay actividades que el territorio puede o no albergar, según el beneficio o el perjuicio que aquellas pueden acarrear para el futuro de la localidad y su población;

Que resulta necesario adecuar el racional uso del suelo y de las actividades económicas permitidas en la localidad;

Que a los fines de implementar un Plan de Ordenamiento Urbano y Ambiental en nuestra localidad, se utilizará como base el estudio realizado por el Instituto de Planificación del Área Metropolitana del Gobierno de la Provincia de Córdoba (IPLAM);

Que por ello;

EL CONCEJO DELIBERANTE DE
ESTACION GENERAL PAZ SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA

ART. 1°: ESTABLEZCASE como ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, la totalidad del radio municipal de Estación General Paz, conforme Plano 1 que forma parte integrante de esta Ordenanza.-

ART. 2°: DEFINICION DE TERMINOS TÉCNICOS:

I. Conceptos referidos a la clasificación urbanística del suelo

Suelo urbano es aquel que está bajo la jurisdicción de una localidad. En ese sentido, suelo urbano incluye tanto la porción urbanizada como el espacio rural de una localidad, siempre y cuando se encuentre comprendido por el ejido urbano municipal.

Suelo Urbanizado es aquella parte del suelo urbano, ocupado o no, que se encuentra subdividido o fraccionado (parcelado, loteado) y provisto de infraestructura mínima. Su destino es albergar las actividades propias de una ciudad. En otros términos, es la parte del suelo urbano que no es rural.

Suelo Urbanizable es aquel territorio a ser urbanizado, previsto por normativa urbana para el crecimiento de la ciudad, la expansión de sus usos o actividades y, principalmente, el asentamiento de la población futura. En otros términos, es el suelo rural habilitado para ser urbanizado.

Suelo No Urbanizable es el no habilitado para ser urbanizado y sólo admite operaciones de subdivisión con destino al uso rural (producción agropecuaria, forestal, frutihortícola, etc.). En otros términos, es aquel cuya urbanización para el asentamiento poblacional o industrial queda postergada.

II. Conceptos referidos a los usos del suelo

Uso Residencial [R], es aquel relativo a la vivienda en sus diversas modalidades, ya sea individual o colectiva.

Uso Industrial [I] o usos asimilables, es aquel relativo a las de actividades derivadas del procesamiento de materias primas, cuyo impacto en el conjunto urbano depende de la escala, volumen, rubro o tipo de proceso de elaboración de materia prima utilizado.

Grandes equipamientos [GE], se refiere a equipamientos educativos, recreativos, deportivos y/o comerciales, de escala metropolitana. No comprende usos industriales.

Usos Mixtos Concertados [UMC], son aquellos definidos a través de un proceso de acuerdos entre municipio e inversionistas o actores públicos y privados. Pueden

tener origen en iniciativas particulares o en políticas de promoción por parte del municipio y, en general, se vinculan a una porción del territorio urbano que goza de ventajas localizacionales.

Urbanización Residencial Especial [URE], es aquella subdivisión de suelo con parcelas destinadas al uso residencial y que constituyan un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica irrescindible. Debe contar con espacios verdes y accesos controlados de modo tal que conforme un recinto cerrado en su perímetro con respecto al entorno. En ese sentido, debe estar en suelo no urbanizado aún.

ÁREA URBANIZABLE

ART. 3º: Se considera **Área Urbanizable (U)** de la localidad de Estación General Paz las zonas que a continuación se detallan, con características y condicionantes diferenciadas. Se ubican conforme figura en Plano 1, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Dentro del Área Urbanizable se distinguen las siguientes situaciones:

Área Urbana Consolidada (UC): Sectores de urbanización continua y compacta, de usos residenciales, comerciales, de servicios, administrativos, institucionales e industriales de bajo impacto, que definen la superficie urbana más consolidada.

Área de Urbanización Prioritaria (UP): Sectores no consolidados, de urbanización dispersa o bien tierras vacantes con infraestructura y servicios, o con posibilidades de ser desarrolladas. Se caracterizan como áreas directamente vinculadas a las ya consolidadas cuya localización y aptitud, plantea la prioridad de urbanización para garantizar un crecimiento ordenado, compacto y eficiente. Contiene los mismos usos que el área consolidada.

Área Mixta de Promoción de Actividades Productivas (UPP): Son asimilables a las áreas de urbanización prioritaria, revistiendo un carácter singular por su vinculación a emprendimientos productivos compatibles con el uso residencial. Es el caso de industrias no contaminantes vinculadas a la informática o similares, parques tecnológicos, centros comerciales y de servicios, que son compatibles con el uso residencial, conformando nuevos centros o polos de desarrollo promovido.

Área de Urbanización Diferida (D): Superficie donde se prevé construir en el mediano o largo plazo, con posibilidades para el desarrollo de infraestructura y prestación de servicios, generando nuevas extensiones del tejido urbano, conectando al existente. El área delimitada por esta clasificación recibirá la

futura expansión del asentamiento urbano, manteniendo hasta tanto la condición formativa que impide la urbanización.

Área Urbanizable Controlada (UR): Superficie prevista para el desarrollo de actividades recreativas, con predominio de verde y en diferentes escalas y tipologías como parques, praderas, masas forestales o plazas. Residencias de tipo temporario como cabañas, hosterías, etc.

Área de Riesgo (NR): Son superficies cuyas condiciones geomorfológicas, geológicas, relación con cuencas hídricas o escorrentías, probabilidades de inundaciones u otras, desaconsejan su urbanización.

ÁREA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

ART. 4º: Se considera **Área de Producción Agropecuaria (NA)** conforme se indica en Plano 1, las siguientes zonas:

Área No Contaminante (NAN): Suman a una localización y conformación inadecuada para la urbanización, su aptitud para la actividad productiva agropecuaria. La relación de distancia con los sectores urbanos, sus condiciones topográficas, relación con cursos de agua y otras variables, obligan a la utilización de técnicas orgánicas y otros procedimientos productivos no contaminantes.

Área Contaminante (NAC): Agricultura con el uso de agroquímicos, cría de ganado a corral, criaderos de aves a galpón y otras actividades productivas, cuya condición contaminante obliga a respetar áreas de amortiguación con localizaciones que solo se aprueban en el marco de la legislación municipal.

OTRAS ÁREAS

ART. 5º: El **Área Fruto-Agrícola (FA)** conforme se indica en Plano I, comprende una zona de 500 hectáreas aproximadamente, donde actualmente se cultiva papa, tomate, ajo, cebada, pimiento.

ART. 6º: El **Área Parque Industrial (PI)** conforme se indica en Plano 1, a definir por la municipalidad, mediante el organismo técnico de aplicación (OTA), el tipo de tipo de industria.

ART. 7º: El **Área Vertedero Municipal (VR)** conforme se indica en Plano I, comprende un área de vertedero municipal, un vivero municipal y un área de forestación.

ART. 8º: Áreas con predominio de Uso Residencial (R): Dentro de las áreas delimitadas, conforme lo previsto en Plano 1, se permiten las siguientes modalidades residenciales:

8.1.1 Loteos comunes, públicos y privados. Fraccionamiento del suelo y provisión de infraestructura básica, realizados por un promotor público o privado, que urbaniza suelos con fines habitacionales, a fin de alojar población en forma permanente.

8.1.2 Conjuntos de viviendas, públicos o privados. Fraccionamiento del suelo, provisión de infraestructura básica y de unidades de vivienda, realizados por un promotor público o privado, que urbaniza suelos con fines habitacionales, a fin de alojar población en forma permanente.

8.1.3 Urbanizaciones Residenciales Especiales, también denominadas URE, y contempla a toda división de tierra que reúna las siguientes características básicas:

- Que cuente con parcelas destinadas a uso residencial y que constituyan un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica irrescindible.
- Que cuenten con accesos controlados de modo tal que el conjunto de la urbanización conforme un recinto cerrado en su perímetro con respecto al entorno.
- Que esté en una zona aún no urbanizada.

ART. 9º: Corredores (C): Franja de borde a las vías principales: Se determina una franja continua de 50 metros, medidos desde el eje del corredor, que afecta a todas las parcelas frentistas, a lo largo de las vías principales.- En dicho corredor se permitirá un uso industrial condicionado y los usos comprendidos en la definición de Grandes Equipamientos (GE).-

9.1 De las franjas de bordes comprometidas. Corresponden al borde este y oeste de la Ruta Nacional Nº 9.

9.2 De los retiros. Toda ocupación en la franja continua paralela al corredor (parcelas frentistas), sea cual fuere su destino, deberá contemplar dos tipos de retiro:

9.2.1 Franja obligatoria frentista. *S*e estipulará en aquellos casos que demanden espacio para las futuras colectoras. Se debe requerir información específica a la Autoridad competente, a los fines de establecer las dimensiones correspondientes.

9.2.2 Retiro de Línea de Edificación. Retiro de ancho mínimo de 10 metros para la totalidad del frente de cada parcela y aplicable a todos los casos, inclusive en aquellos que existiere una "franja obligatoria frentista", sumándose a esta en dimensiones.

ART. 10º: Áreas Industriales: Se establecen tres zonas para la instalación de usos industriales; teniendo en cuenta lo expresado en Anexo I (Clasificación de

los establecimientos industriales según patrones) y Plano 2 (Esquema de zonificación de la actividad industrial); que forman parte integrante de la presente Ordenanza.- Las distintas zonas son las que a continuación se mencionan:

6.1 Promoción del uso industrial. Áreas factibles de alojar grandes industrias, aún aquellas contempladas en el Patrón IV (con las previsiones medioambientales necesarias), parques industriales o conglomerados industriales.

6.2 Uso industrial condicionado. Áreas con restricciones para la localización de industrias, estando prohibido el Patrón III y IV y permitido el Patrón I y II, quedando a criterio del organismo técnico de aplicación (OTA) su evaluación definitiva.

6.3 Prohibición del uso industrial. Áreas con total prohibición para la instalación de industrias no comprendidas en el Patrón I.

ART. 11°: Área de Usos Mixtos Concertados (UMC): Se considera área de Usos Mixtos Concertados (UMC), aquellas áreas influenciadas por la presencia del corredor vial Ruta Nacional N° 9. Son áreas de Usos Mixtos, que en tipo y localización pueden ser concertados con el Municipio.-

7.1 En las áreas de UMC, se definen para la instalación de establecimientos industriales sectores con uso industrial condicionado o con promoción del uso industrial, diferenciadas por localización y cercanía al área urbanizable.

7.2 Los usos a promover en el área de Usos Mixtos Concertados (UMC), son aquellos asociados a los Grandes Equipamientos [GE].

AREAS NO URBANIZABLES

ART. 12°: Se consideran **Área No Urbanizable,** las zonas destinadas a Áreas de Producción Agropecuaria y la definida como Área de Riesgo.
En esta zona se conservará y promoverá el uso exclusivamente rural-productivo; prohibiéndose usos industriales o asimilables.- No se promocionará el uso residencial.

ART. 13°: Se incorporan como parte integrante de la presente Ordenanza y de aplicación los siguientes Anexos y Planos, que a continuación se detallan:

- Anexo 1: Clasificación de los establecimientos industriales según patrones.
- Plano 1: Propuesta de zonificación.
- Plano 2: Esquema de zonificación de la actividad industrial.-

ART 14°: COMUNIQUESE, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE ESTACION GENERAL PAZ, A LOS SEIS DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL TRECE.-

MARÍA FERNANDA DERISSO
SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE

MUNICIPALIDAD DE ESTACION GENERAL PAZ
CONCEJO DELIBERANTE
PROVINCIA DE CÓRDOBA

ROMINA MOLINA
PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE EST. GRAL. PAZ

ANEXO 1

Clasificación de los establecimientos industriales según patrones.

1) Establecimientos PATRON I.

Actividades cuyos procesos constructivos y escala de producción son reducidos, cuyas relaciones funcionales con el entorno no producen impactos significativos. En general podrán localizarse en toda la trama urbanizada.

2) Establecimientos PATRON II.

Actividades que por su generación de molestias en el entorno son compatibles con los usos residenciales solamente asumiendo procedimientos y restricciones especiales en su localización. Podrán localizarse en áreas urbanas ligadas a condiciones de buena accesibilidad urbana y regional.

3) Establecimientos PATRON III.

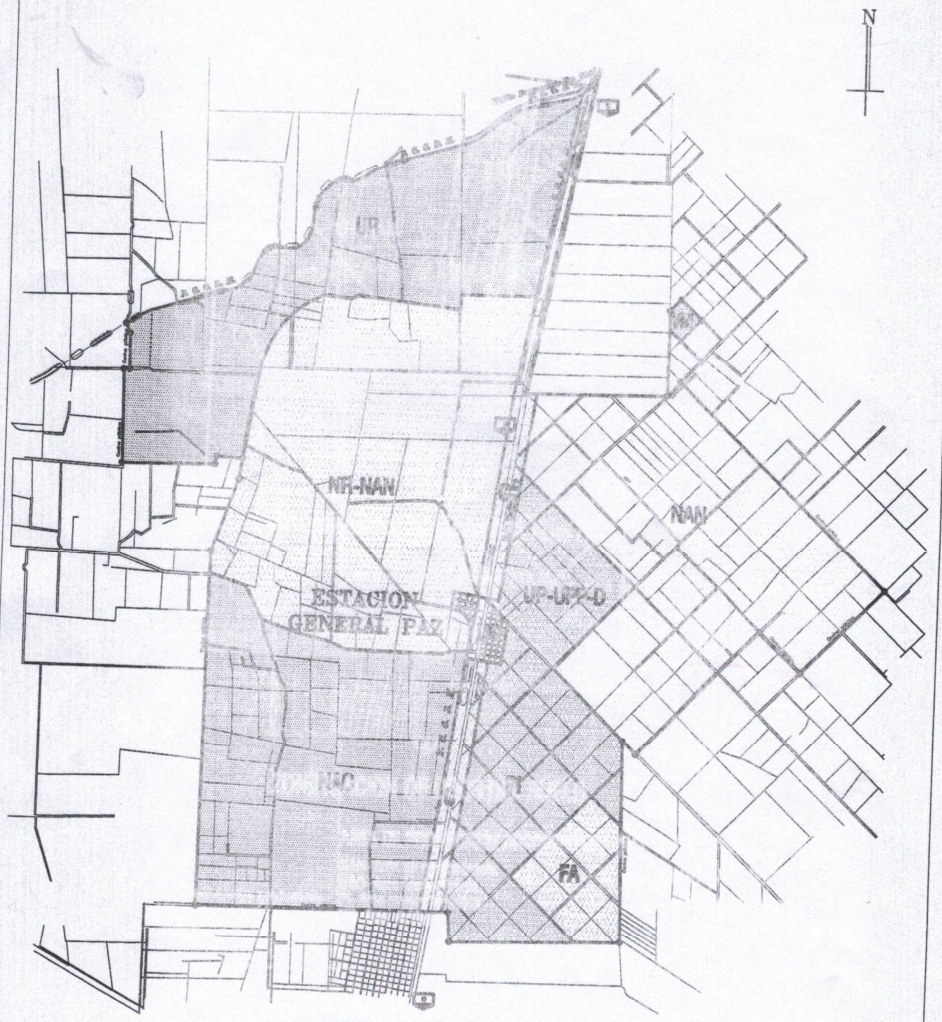
Actividades que producen molestias importantes al medio, que deben ser controladas mediante disposiciones urbanísticas, por lo que su asentamiento limita la localización de usos residenciales. Por estar ligados estrechamente a la infraestructura urbana y regional, requieren localización en áreas de fácil accesibilidad. Por su magnitud aprovechan de las economías de escala de producción.

4) Establecimientos PATRON IV.

Actividades que deberán necesariamente localizarse en áreas especialmente designadas, ya que corresponden a usos industriales peligrosos, inflamables, explosivos, o sumamente nocivos, en donde no se admitirá el uso residencial y se condicionarán otros usos.

5) Establecimientos PATRON V – Industria- Área Rural.
Comprende a las actividades que están directamente relacionadas con la explotación de los recursos naturales renovables y no renovables en el cual el suelo, el agua, la flora y la fauna participan como elementos de la misma. Se incluyen en este patrón las actividades que procesen tales recursos y las que, por sus características de tipo, función y/o magnitud puedan o deban asentarse en áreas rurales.

PLANO 1



ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO

AREA URBANIZABLE (U)

- UC- Area urbanizada consolidada
- UP- Area urbanización prioritaria
- UPP- Area mixta de promoción de actividades productivas
- D- Area de urbanización diferida
- UR- Area de urbanización controlada

AREA DE PRODUCCION AGROPECUARIA (NA)

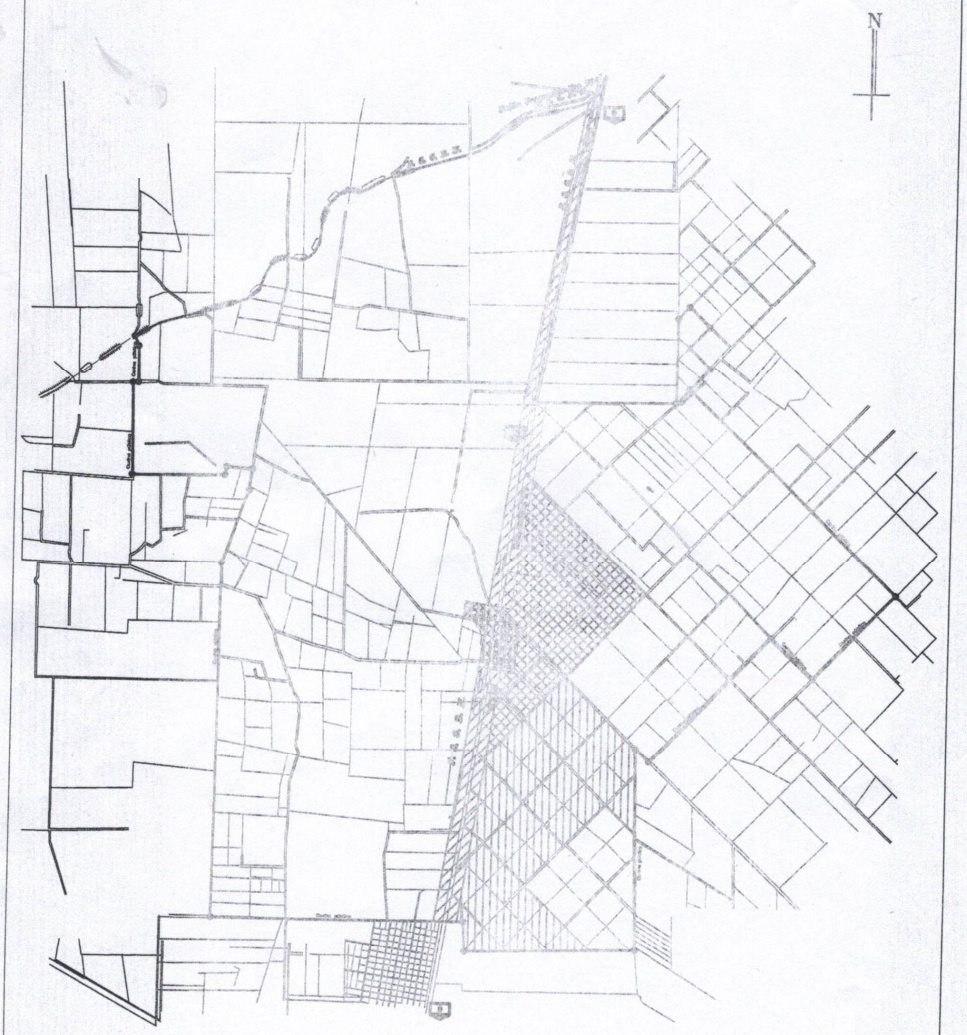
- NAN- Area no contaminante
- NAC- Area contaminante
- PI- Area parque industrial
- NR- Area de riesgo

AREA FRUTO AGRICOLA (FA)

AREA VERTEDERO MUNICIPAL (VM)

CORREDORES (C)

PLANO 2


N
PROMOCION DEL USO INDUSTRIAL
USO INDUSTRIAL CONDICIONADO
PROHIBICION DEL USO INDUSTRIAL