



ORDENANZA 687
DEROGACIÓN DE ORDENANZA N° 523/10
Y NUEVO ORDENAMIENTO DE USO DEL SUELO

VISTO:

La Ordenanza N° 523/10, en virtud de la cual se adhiere a la Ley Provincial N° 9841 de REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DE LA REGIÓN METROPOLITANA CÓRDOBA, SECTOR PRIMERA ETAPA, y;

CONSIDERANDO:

Que este Honorable Concejo Deliberante, a través de la Ordenanza N° 523/10, efectuó adhesión a la Ley Provincial N° 9841.-

Que la Ley Provincial N° 9841 regula los usos del suelo y pone en vigencia el “Plan Metropolitano de Usos del Suelo - Sector Primera Etapa-”, en el espacio geográfico que contiene el anillo de circunvalación Metropolitano.-

Que los objetivos de la norma se encuentran descriptos en los Artículos 3 y 4 del plexo normativo citado.-

Que el Artículo 17 de la Ley Provincial N° 9841 establece que en forma bianual, el Instituto de Planificación del Área Metropolitana (IPLAM), realizará consultas a las municipalidades y comunas comprendidas en el espacio geográfico indicado en el Anexo Gráfico N° 1, para receptar sugerencias de actualización requeridas por la natural dinámica evolutiva de la conurbación metropolitana.-

Que a la fecha, han transcurrido mas de cinco años desde la adhesión de este municipio a la Ley Provincial N° 9841, que fuera realizada el 23 de Diciembre de 2010, no habiéndose efectuado modificación alguna al Anexo Gráfico N° 1, que es parte integrante de la misma, pese a los pedidos en tal sentido.-

Que la adhesión a la Ley referida, ha resultado un obstáculo a la facultad municipal para la toma de decisiones para orientar inversiones y definir prioridades en los sectores públicos y privados, objetivo este que la propia Ley enuncia como suyo.-

Que la realidad municipal es muy dinámica, siendo necesario que el estado se adecúe constantemente y regule la misma.-

Que en cambio, para la modificación del Anexo Gráfico N° 1, se requiere de la realización de numerosas tareas administrativas y legislativas, a los fines de lograr un cambio en el mismo.-

Que a más de ello, el mecanismo previsto en el Artículo 17 de la propia Ley Provincial N° 9841, no ha sido exitoso, atento la falta de actualización existente al día de la fecha, habiendo vencido con exceso el plazo establecido en dicha norma.-

Que el Artículo 5° de nuestra Carta Magna, establece que “cada provincia dictará para sí una Constitución bajo el sistema representativo republicano, de acuerdo con los principios, declaraciones y garantías de la Constitución Nacional; y que asegure su administración de justicia, su régimen municipal, y la educación primaria. Bajo de estas condiciones el Gobierno federal, garante a cada provincia el goce y ejercicio de sus instituciones”.-



Que el Artículo 123º de nuestra Constitución Provincial erige a los municipios como Instituciones autónomas, lo que debe ser asegurado por las Constituciones Provinciales.-

Que en concordancia con el citado artículo, la Constitución de la Provincia de Córdoba, luego de reafirmar la autonomía del municipio, establece en su Artículo 186 la competencia material de las Municipalidades, estableciendo que son funciones, atribuciones y finalidades inherentes a la competencia municipal, entre otras atender las materias tales como: regular y coordinar planes edilicios, apertura y construcción de calles, plazas y paseos; diseño y estética; vialidad, tránsito y transporte urbano; uso de calles y subsuelo; control de la construcción.-

Que dichas facultades, competencias, funciones y atribuciones resultan inherentes a la función municipal, por lo que conservan en todo momento las mismas.-

Que por ello, resulta necesario y procedente, derogar la Ordenanza N° 523/10, dejando sin efecto la adhesión a la Ley Provincial N° 9841, realizada por este municipio y fijar un nuevo ordenamiento y el correspondiente Plano de Uso del suelo para continuar con el desarrollo de la localidad en forma sostenible y ordenada, según las nuevas demandas que a lo largo de estos años han sido receptadas por el municipio.-

Por ello y en uso de las atribuciones conferidas;

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE ESTACION
JUAREZ CELMAN
SANCIONA CON FUERZA DE
O R D E N A N Z A**

ART. 1º: DEROGASE la Ordenanza N° 523/10 y dejase sin efecto la adhesión a la Ley Provincial N° 9841 de regulación de los usos del suelo de la región metropolitana Córdoba, Sector Primera ETAPA.-

ART.2º: ESTABLEZCASE como ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, la totalidad del radio municipal de Estación Juárez Celman.-

ART.3º: INSTITUYASE como nuevo plano de uso de suelo al Plano de zonificación Anexo I , que forma parte integrante de esta Ordenanza.-

ART. 4º: DEFINICION DE TERMINOS TÉCNICOS:

Conceptos referidos a los usos del suelo

Uso de suelo: documento donde se informa qué uso se le podría dar a un inmueble según su ubicación geográfica, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza vigente (planos adjuntos).

Suelo urbano: es aquel que está bajo la jurisdicción de una ciudad o localidad. En ese sentido, suelo urbano incluye tanto la porción urbanizada como el espacio rural de una localidad.

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 queda postergada.

Uso Residencial [R], es aquel relativo a la vivienda en sus diversas modalidades, tipologías y agrupamientos, ya sea individual o colectiva, unifamiliar o multifamiliar. Bajo las formas de barrios abiertos, con control de accesos, cierre perimetral, cerrados, PH, tipo *housing, country*, etc. También incluyen comercios (venta de bienes y servicios con destino al consumo especializado de cobertura local) y servicios cívicos y comunitarios, primera necesidad (cobertura local e influencia zonal) ambos con alto grado de compatibilidad con el uso de vivienda. Como ser: Servicios educativos en todos sus niveles, servicios de salud, servicios recreativos y culturales, servicios sociales y religiosos, servicios administrativos, etc.

Usos 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. La clasificación de los Establecimientos Industriales se establece en patrones que se acompañan en anexo II que forma parte integrante de la presente. En la áreas destinadas a uso industrial se permite todo tipo de patrones.

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.

Se definen 3 zonas diferenciados por localización y cercanía al área urbanizable:

Área A: Con uso residencial, servicios cívicos y comunitarios, comercios e industrial condicionado con restricciones para la localización de industrias, estando prohibido el Patrón III y IV y permitido el Patrón I y II.

Área B: Con uso industrial condicionado con restricciones para la localización de industrias, estando permitido el Patrón I, II y III.

Área C: Con promoción del uso industrial condicionado. Áreas factibles de alojar grandes industrias, aún aquellas contempladas en el Patrón IV (con las previsiones medioambientales necesarias), parques industriales o conglomerados industriales.

Área Natural Protegida [ANP] aquellas superficies de monte autóctono que abarcan un ecosistema ambiental característico de la zona y presentan una integridad natural y autóctona; y como tal debe permanecer inalterada, todos los procesos ecológicos naturales que en ella se desarrollan con el ánimo de favorecer y promover una mayor calidad ambiental del medio urbano. Aquellos proyectos que presenten una intervención en Áreas naturales tendrán un tratamiento particular y su aprobación dependerá del Departamento Ejecutivo Municipal y la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba.

ART. 5°: En el espacio aledaño a la Infraestructura del Aeropuerto Internacional Ing. A.Taravella, todos los proyectos que se presenten en el área, deberán solicitar la correspondiente AUTORIZACION a la Administración Nacional Nacional de Aviación Civil-ANAC-Dirección Regional Noroeste, conforme a la Directiva 08/07” Requisitos para emplazamiento de objetos en zona de influencia de aeródromos” o la que la sustituya en el futuro.

ART. 6°: El Departamento Ejecutivo podrá establecer excepciones a los límites y/o cambiar las Áreas urbanizables fijadas en la presente, cuando a su exclusivo e irrecorrible criterio, existan razones ambientales, técnicas, físicas o de concertación con los diferentes proyectos que lo justifiquen



ART. 7°: La Secretaría correspondiente podrá requerir la presentación de toda la documentación establecida por la normativa vigente y aquella complementaria que crea conveniente y necesaria a todo tipo de proyectos.

ART. 8°: DISPÓNESE como Espacios Verdes y Espacios de Uso Comunitario, lo siguiente:

1)-En todas las urbanizaciones residenciales SOCIALES, residenciales abiertas y/o urbanizaciones destinadas a uso industrial, que se realicen dentro del radio municipal, se destinará, con ubicaciones y dimensiones adecuadas, a criterio de la Secretaria correspondiente y conforme a las directivas que en tal sentido establece la presente, una superficie de terreno no menor al 5 % de la superficie total de lotes resultantes, para espacios verdes recreativos y/o deportivos.

2)-En todas las urbanizaciones residenciales cerradas (tipo *country*) conforme a los art 2073 y s.s del Código Civil y Comercial de la Nación, que se realicen dentro del radio municipal, se destinará, con ubicaciones y dimensiones adecuadas, a criterio de la Secretaria correspondiente y conforme a las directivas que en tal sentido establece la presente, una superficie de terreno no menor al 7 % de la superficie total de lotes resultantes, para espacios verdes recreativos y/o deportivos.

3)-En todas las urbanizaciones residenciales SOCIALES, residenciales abiertas y/o urbanizaciones destinadas a uso industrial, que se realicen dentro del radio municipal, será obligación transferir al dominio privado municipal, con ubicaciones y dimensiones adecuadas, a criterio de la Secretaria correspondiente y conforme a las directivas que en tal sentido establece la presente, una superficie de terreno no menor al 5 % de la superficie total de lotes resultantes, destinado a equipamientos comunitarios y de uso institucional. Facultase al Departamento Ejecutivo a disponer el destino y/o concertar con los emprendedores otras formas de materializar dicha cesión, como por ejemplo la realización de obras municipales, provisión de equipamiento y/o servicios, etc., según su irrecurrible criterio.

4)-En todas las urbanizaciones residenciales urbanizaciones cerradas (tipo *country*), conforme a los art 2073 y s.s del Código Civil y Comercial de la Nación, que se realicen dentro del radio municipal, será obligación transferir al dominio privado municipal, con ubicaciones y dimensiones adecuadas, a criterio de la Secretaria correspondiente y conforme a las directivas que en tal sentido establece la presente, una superficie de terreno no menor al 7 % de la superficie total de lotes resultantes, destinado a equipamientos comunitarios y de uso institucional. Facultase al Departamento Ejecutivo a disponer el destino y/o concertar con los emprendedores otras formas de materializar dicha cesión, como por ejemplo la realización de obras municipales, provisión de equipamiento y/o servicios, etc., según su irrecurrible criterio.

ART. 9°: Todas las tareas de Agrimensura que se tramiten para su aprobación por parte del municipio (fraccionamiento, subdivisión, etc.) se deberán presentar, además de modo papel, el soporte digital en Autocad Map, utilizando un sistema de coordenadas en base y relacionado al sistema de la Dirección Provincial de Catastro.

ART. 10°: DISPÓNESE como tamaño mínimo de las parcelas para todas las zonas, los siguientes:

1)-Lotes correspondientes a urbanizaciones residenciales SOCIALES, promovidos por Organismos Oficiales, Organizaciones No Gubernamentales -ONG-, Cooperativas de vivienda u otras Cooperativas, Gremios y/o Sindicatos, etc.; destinado a planes de viviendas, barrios obreros o con fines especiales a determinar: superficie mínima 250 (doscientos cincuenta) metros cuadrados, con frente mínimo de 10 (diez) metros. Los lotes esquina tendrán una superficie mínima de 300 (trescientos) metros cuadrados con un frente mínimo de 12 (doce) metros.-



2)-Lotes correspondientes a urbanizaciones residenciales abiertas (marcado predominio de la vivienda sobre las demás funciones urbanas, también incluyen comercios y servicios cívicos y comunitarios), pueden ser emprendimientos públicos, privados, con control de accesos, Propiedad Horizontal -PH-, Usos mixtos Concertados -UMC-, subdivisiones simples con destino a urbanización, etc.: superficie mínima 350 m², con un frente mínimo de 10 (diez) metros. Los lotes esquina tendrán una superficie mínima de 400 (cuatrocientos) metros cuadrados con un frente mínimo de 12 (doce) metros.-

3)- Lotes correspondientes a urbanizaciones cerradas (privados, tipo *country*), propiedad Horizontal -PH-, Usos mixtos Concertados -UMC-; Urbanización Residencial Especial – URE-, etc.): superficie mínima 450 (cuatrocientos cincuenta) metros cuadrados con un frente mínimo de 12 (doce) metros. Los lotes esquina tendrán una superficie mínima de 500 (quinientos) metros cuadrados con un frente mínimo de 14 (catorce) metros.-

4)- Lotes correspondientes a urbanizaciones destinadas a uso industrial o usos productivos asimilables (aquel relativo a las de actividades derivadas del procesamiento de materias primas): superficie mínima 450 (cuatrocientos cincuenta) metros cuadrados con un frente mínimo de 12 (doce) metros.- Los lotes esquina tendrán una superficie mínima de 500 (quinientos) metros cuadrados con un frente mínimo de 14 (catorce) metros.-

5)- Lotes correspondientes a uso comercial de gran escala: superficie mínima 450 (cuatrocientos cincuenta) metros cuadrados con un frente mínimo de 12 (doce) metros.- Los lotes esquina tendrán una superficie mínima de 500 (quinientos) metros cuadrados con un frente mínimo de 14 (catorce) metros.-

ART 11°: DE LA OCUPACION DE LA TIERRA PARA NUEVOS EMPRENDIMIENTOS

La ocupación del suelo es la resultante de proveer un FOS máximo del 30% y un FOT máximo de 1,00.

La Línea de Edificación se retirara como mínimo 3,00 metros de la Línea Municipal.

El Departamento Ejecutivo podrá determinar los valores de FOS y FOT para cada caso según su irrecurrible criterio prevaleciendo criterios sustentables, técnicos, de proyecto, etc.

ART. 12°: FACULTASE al Departamento ejecutivo a autorizar proyectos de loteos con superficies menores a las permitidas en puntos 2 y 3 del artículo anterior, según el procedimiento que se detalla a continuación

Procedimiento Barrio Cerrado:

a) Lotes 450 m². El loteo deberá tener un mínimo del 60 % de lotes con esta superficie. Frente mínimo sobre Línea Municipal 12 (doce) metros.

b) Lotes 400m²: Solo se podrá proponer lotes de este tamaño hasta un 20% de la superficie loteable del emprendimiento. Frente mínimo sobre Línea Municipal 12 (doce) metros, incrementando el 1% la superficie correspondiente al Espacio Verde exigido en el artículo 8° de la presente.

c) Lotes 350m²: solo se podrá proponer lotes de este tamaño hasta un 20% de la superficie loteable del emprendimiento. Frente mínimo sobre Línea Municipal 10 (diez) metros, incrementando el 1,5% la superficie correspondiente al Espacio Verde exigido en el artículo 8° de la presente.

d) Opción Lotes apto dúplex: Superficie mínima 400m². Frente mínimo sobre Línea Municipal 15 (quince) metros. Como máximo se podrá construir 2 unidades por lote. Solo se podrá proponer duplex hasta un 20% de la superficie loteable del emprendimiento y en tal caso se deberán disminuir el uso de las opciones b) y c) a un máximo 10% cada una e incrementar el 2% la superficie correspondiente al Espacio Verde exigido en el artículo 8° de la presente.

El emprendedor deberá presentar el proyecto solicitando la prefactibilidad con lotes de 450 m² como mínimo y en caso de pretender usar algunas de las opciones detalladas,

deberá presentar una nota donde así lo manifieste y el proyecto alternativo, para evaluación del Departamento Ejecutivo.

En caso de solicitar y aprobarse la realización de las opciones b), c) y/o d) para el proyecto, el incremento en la superficie correspondiente al Espacio Verde exigido en el artículo 8º de la presente, será único y el más gravoso de las opciones elegidas.

Procedimiento Barrio Abierto:

a) Lotes 350 m2. El loteo deberá tener un mínimo del 50% de lotes con esta superficie. Frente mínimo sobre Línea Municipal 10 (diez) metros.

b) Lotes 300 m2: Solo se podrá proponer lotes de este tamaño hasta un 30% de lotes con esta superficie. Frente mínimo sobre Línea Municipal 10 (diez) metros. Más un incremento del 1% de la superficie correspondiente al Espacio Verde exigido en el artículo 8º de la presente.

c) Lotes 250m2: Solo se podrá proponer lotes de este tamaño hasta un 20% de lotes con esta superficie. Frente mínimo sobre Línea Municipal 10 metros. Más un incremento del 1,5 % de la superficie correspondiente al Espacio Verde exigido en el artículo 8º de la presente.

d) Lotes apto dúplex: Superficie mínima 360 m2. Frente mínimo sobre Línea Municipal 14 metros. Como máximo se podrá construir 2 unidades por lote. Solo se podrá proponer duplex hasta un 20% de la superficie loteable del emprendimiento y en tal caso se deberán disminuir el uso de las opciones b) y c) a un máximo 10% cada e incrementar el 2,5 % de la superficie correspondiente al Espacio Verde exigido en el artículo 8º de la presente.

El emprendedor deberá presentar el proyecto solicitando la prefactibilidad con lotes de 350 m2 o mayores y en caso de pretender usar algunas de las opciones detalladas, deberá presentar una nota donde así lo manifieste y el proyecto alternativo, para evaluación del Departamento Ejecutivo.

En caso de solicitar y aprobarse la realización de las opciones b), c) y/o d) para el proyecto, el incremento en la superficie correspondiente al Espacio Verde exigido en el artículo 8º de la presente, será único y el más gravoso de las opciones elegidas.

ART. 13º: La instrumentación de cada uno de los convenios urbanísticos cuya aplicación signifique una modificación de las condiciones de fraccionamiento, uso y/u ocupación del suelo vigentes que implique un incremento en su aprovechamiento, serán considerados actos que generan beneficio a la parcela sin admitir prueba en contrario y que otorgan derecho a la Municipalidad de Estación Juárez Celman a participar del mismo

A). Cuando la acción urbanística genere un cambio en el fraccionamiento y/o uso del suelo, el beneficio otorgado en el Convenio se determinará en relación al número mayor de parcelas resultantes por las nuevas condiciones de ocupación y/o fraccionamiento. La participación del Municipio representará un porcentaje igual al 40 % del número de parcelas resultantes por las nuevas condiciones y el 60% restante será para el Emprendedor.

B). Cuando la acción urbanística genere Mayor aprovechamiento de la Ocupación del Suelo:

1. El beneficio otorgado en el Convenio se determinará en relación al incremento en superficie edificable resultante por las nuevas condiciones, en dicho caso la participación del Municipio representará un porcentaje igual al 30% del incremento del valor de las parcelas beneficiadas. Cuando la acción urbanística genere cualquier otro tipo de mejor aprovechamiento de la parcela, los informes técnicos que deban realizarse para la aprobación del Convenio deberán determinar el monto del beneficio y la partición el Municipio en el mismo.

ART. 14º: FACULTASE al Departamento Ejecutivo Municipal a disponer el destino de los beneficios o el valor obtenido por los mismos, dicho valor puede ser abonado por los



emprendedores en superficie, dinero o en obras de infraestructura destinadas a aprovechamiento comunitario, etc, ; previo convenio de concertación con el D.E.M a exclusivo e irrecorrrible criterio de este.

ART 15°: DISPONESE un ancho mínimo de 12 metros, para todas las calles. Sus trazas y perfiles serán determinados o modificados por el D.E.M, a propuesta de sus organismos técnicos y conforme a las características de los proyectos.-

ART 16°: DISPONESE que todos los predios a Urbanizar, sin perjuicio del método de urbanización, no tendrán dimensión máxima, debiendo presentarse un Plan Maestro que especifique el total del emprendimiento y sus diferentes etapas. Cada una de dichas etapas de manera independiente o la totalidad de la urbanización podrán ser habilitados por los órganos técnicos del Departamento Ejecutivo, solo y exclusivamente cuando cuenten con la infraestructura y los servicios que requiera su adecuado funcionamiento.

ART. 17°: DISPONESE que asimismo los loteadores deberán cumplimentar en tiempo y forma con todas las autorizaciones, aprobaciones y requisitos legales que establezcan, de corresponder, la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba, Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia de Córdoba, Empresa Provincial de Energía Eléctrica de Córdoba (EPEC), y/o cualquier otra repartición pública y/o privada que corresponda, como así también de las Ordenanzas municipales vigentes y/o que se creen en el futuro, y/o cualquier otro requisito que se establezca reglamentariamente incluso de lo que se disponga a través de la Secretaría de Planeamiento Estratégico del municipio o la que en el futuro la reemplace.

ART. 18°: ESTABLEZCASE que en todos los casos sin excepción, las autorizaciones del Departamento Ejecutivo dependerán de la factibilidad de fuente de agua y prestación del servicio del proyecto.

ART 19°: DISPONESE que para aquellos casos en que los emprendimientos se construyan bajo la forma de condominios según el régimen de Propiedad Horizontal, se regirán y quedarán sujetas a la normativa de la Ley Nacional (Código Civil y Comercial de la Nación) que reglamenta la Propiedad Horizontal, la normativa Municipal y Provincial de aplicación y las disposiciones reglamentarias especiales que el D.E.M establezca, para la correcta aplicación de las normativa vigente.

ART 20°: El D.E.M podrá establecer excepciones a la presente Ordenanza o mayores exigencias, cuando a su exclusivo e irrecorrrible criterio existan razones ambientales, técnicas, físicas urbanísticas, o de concertación, etc. con los diferentes proyectos que así lo justifiquen.

ART. 21°: Comuníquese al Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba la derogación de la Ordenanza N° 523/10.-

ART.22°: DEROGASE toda norma que se oponga a la presente.

ART.23°: PROTOCOLÍCESE, COMUNÍQUESE AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESTACIÓN JUAREZ CELMAN, A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE ENERO DE DOS MIL DIECISEIS.

FDO: SR. HECTOR ALVAREZ – PTE HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SR. VICTOR HADAD – SECRETARIO HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



ANEXO II.

Clasificación de los establecimientos industriales según patrones

1. Establecimientos Patrón I.

Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son reducidos; las relaciones funcionales con el entorno no producen impactos significativos y pueden ser consideradas inocuas. Podrán localizarse en general en toda la trama urbanizada.

2. Establecimientos Patrón II.

Actividades que por su generación de molestias significativas en el entorno son compatibles con los usos residenciales sólo asumiendo procedimientos y restricciones especiales en su localización. Por sus requerimientos y magnitudes utilizan procesos de concentración y especialización. Podrán localizarse en áreas urbanas ligadas a condiciones de buena accesibilidad urbana y regional.

3. Establecimientos Patrón III.

Actividades que producen molestias importantes al medio, que deben ser controladas mediante disposiciones urbanísticas o tecnológicas, 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. Establecimiento Patrón IV.

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

5. Establecimientos Patrón IAR –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, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos de la misma. Se incluyen también 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.

FDO: SR. HECTOR ALVAREZ – PTE HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SR. VICTOR HADAD – SECRETARIO HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE