



MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

FUNDAMENTACIÓN

Tenemos el agrado de dirigirnos a ustedes a efectos de poner en conocimiento los fundamentos del Proyecto que regula y pone en vigencia el Plan de Usos de Suelo para la localidad de Salsipuedes, el cual forma parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de Córdoba.

En el marco de las políticas de desarrollo urbano planteadas para la localidad de Salsipuedes, a rasgos generales se ajustaron áreas, en los que se observaron diferencias con la realidad actual, se evaluaron diferentes perspectivas y roles para arribar a un consenso finalmente plasmado en la actualización del plano de Usos del Suelo (Anexo gráfico N°1) y posteriormente aprobado e incorporado al Plan Director del Corredor Sierras Chicas, por el Instituto de Planificación Metropolitana IPLAM, las cuales se detallan a continuación:

- Sectores que correspondían a Áreas de Urbanización Diferida y Áreas Productivas, se modificaron a Áreas Naturales Protegidas compatibilizando los usos del suelo con las categorías previstas en la Ley N° 9814 de ordenamiento territorial de Bosque Nativo.
- Sectores que correspondían a Áreas de Urbanización Prioritaria, se modificaron a Áreas de Urbanización Condicionada a efectos de contemplar situaciones ambientales que requieran protección y en consecuencia restricciones en su urbanización.
- Sectores que correspondían a Áreas de Urbanización Diferida se modificaron a Áreas de Urbanización Prioritaria cuya localización y aptitud plantea la prioridad de urbanización y crecimiento hacia el este de la localidad, en concordancia con la organización física del Plan Vial y Anillo de Circunvalación Metropolitano.
- Incorporación de canteras y sector de basural a cielo abierto como Áreas de actividades de Alto Impacto.
- Incorporación de Áreas de Valor Estratégico, correspondientes a bolsones no urbanizados que permiten el desarrollo de planes estratégicos que beneficien a la comunidad.

La demanda de este ajuste sobre las áreas de usos del suelo, la necesidad de reordenarlas, compatibilizarlas e incorporar otras no previstas, surge de la consideración de los aspectos ambientales y los requerimientos urbanísticos tanto desde una perspectiva regional como de las orientaciones locales, permitiendo una metodología de planificación adecuada a realidades y circunstancias cambiantes y dinámicas.

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA
MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA N° 1433/2020**

**REGULA Y PONE EN VIGENCIA LOS USOS DEL SUELO EN LA
LOCALIDAD DE SALSIPUEDES**

CAPÍTULO 1:

Objeto – Ámbito de aplicación

Artículo 1°.- La presente Ordenanza regula y pone en vigencia el “Plan de Usos de Suelo de la localidad de Salsipuedes”, y forma parte del “Plan de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de Córdoba”.

Artículo 2°.- El Anexo Gráfico N° 1, define y actualiza el espacio geográfico que abarca el “Plan de Usos de Suelo de la localidad de Salsipuedes”, compuesto por (1) una foja útil que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo N°3.- La regulación de los usos del suelo será considerada como un componente del “Plan de Ordenamiento Territorial de la localidad de Salsipuedes” y como tal configure una normativa que se complementa con otras acciones, disposiciones, planes, programas y proyectos orientados hacia un desarrollo ambiental equitativo y sostenible.

Artículo N°4.- Son objetivos generales de la presente Ordenanza:

- a) Preservar, promover y recuperar atributos ambientales en su dimensión social, cultural, productiva, ecológica, paisajística y urbanística de la localidad;
- b) Coadyuvar a la utilización racional y prudente de los recursos evitando su depredación, atento al compromiso y responsabilidad para con los tiempos y generaciones futuras;
- c) Establecer políticas de estado y planes de mediano y largo plazo compartidos por las diferentes áreas competentes del Estado Provincial y Municipal involucrados especialmente en el ámbito de aplicación;
- d) Favorecer la integración regional, la coherencia y la previsibilidad en el proceso de desarrollo, según modelos acordados y preestablecidos;



MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

- e) Definir instrumentos de planificación para la gestión del territorio, según mecanismos institucionales que garanticen la participación ciudadana y el tratamiento inter jurisdiccional;
- f) Impulsar mecanismos y procedimientos de integración y coordinación entre el estado Provincial y la Municipalidad para la planificación y gestión del territorio, y
- g) Facilitar la toma de decisiones para orientar inversiones y definir prioridades en los sectores públicos y privados.

Artículo 5°.- Son objetivos particulares de la presente Ordenanza:

- a) Reorientar y corregir los procesos espontáneos y la utilización especulativa del suelo hacia modelos racionales y equilibrados, que garanticen resultados previsibles y sustentables;
- b) Evitar las extensiones descontroladas e incoherentes de las urbanizaciones con el carácter de loteos urbanos, complejos residenciales, mixtos o asimilables, y el consecuente encarecimiento de infraestructuras y servicios;
- c) Garantizar, en concordancia con el “Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba”, un sistema circulatorio adecuado;
- d) Proteger los espacios o sectores cuyas condiciones fitogeográficas, hidrológicas, geomorfológicas y paisajísticas deban ser preservadas para evitar su deterioro o para producir un mejoramiento de las condiciones ambientales;
- e) Promover la integración regional en un plan conjunto como instancia superadora a la fragmentación propia de la planificación aislada de cada uno de los núcleos urbanos, favoreciendo la complementación entre ellos para una mayor coherencia del desarrollo local y regional;
- f) Armonizar los usos del suelo manteniendo la coexistencia en la ordenación del territorio, con la debida consideración de situaciones de incompatibilidad según lo establezca la legislación ambiental, para alcanzar un equilibrio sustentable.
- g) Contemplar situaciones especiales del medio natural o cultural que requieran enfoques particulares de planificación.

CAPÍTULO 2:

Clasificación de los Usos del Suelo

Artículo N°6: Dentro del espacio geográfico que comprende el Anexo Gráfico N°1, se determina la siguiente clasificación de las áreas, conforme a la regulación de uso del suelo según la categorización que fuera establecida por el IPLAM:

- a) Áreas Urbanizables;
- b) Áreas de Urbanización Diferida;
- c) Áreas No Urbanizables;
- d) Áreas de Valor Estratégico;
- e) Áreas Industriales

La clasificación correspondiente a los incisos a), b) y c) se encuadra en el concepto de urbanizaciones con el carácter de loteos urbanos, complejos residenciales, mixtos o asimilables, encuadrados en el inciso b) del Artículo 5°.

Artículo 7°.- Se definen como Áreas Urbanizables las siguientes:

- a) **Áreas Urbanizables Consolidadas:** Sectores de urbanización continua y compacta, de usos residenciales, comerciales, de servicios administrativos, institucionales e industriales compatibles que definen el casco urbano más consolidado;
- b) **Áreas de Urbanización Prioritaria:** 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 con el carácter de loteos urbanos, complejos residenciales, mixtos o asimilables, para garantizar un crecimiento ordenado;
- c) **Áreas Mixtas de Promoción para las Actividades Productivas:** 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 involucran el uso residencial, conformando nuevos centros o polos de desarrollo promovido.
- d) **Áreas de Urbanización Condicionada:** Sectores con condiciones especiales de paisaje, topografía, vegetación, vinculación con cursos de agua u otros tributos ambientales que requieren protección. Los proyectos de



MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

urbanización con el carácter de loteos urbanos, complejos residenciales, mixtos o asimilables deberán mantener libre un mínimo del 30% de la superficie total del predio a urbanizar en sus condiciones naturales. La superficie cubierta en cada parcela no podrá superar una ocupación máxima en proyección horizontal del treinta por ciento y una superficie cubierta total del sesenta por ciento. Las demás condiciones y exigencias que cumplir quedan establecidas en la Evaluación de Impacto Ambiental prevista en el Artículo 15 de la Ley Provincial 10.208 y la posterior aprobación municipal o comunal. En ambas instancias se establecerá la posición y conformación de la superficie libre a mantener tomando en consideración las condiciones particulares del predio a urbanizar.

Artículo 8°.- Se definen como Áreas de Urbanización Diferida a las superficies donde se prevé desarrollar nuevos loteos urbanos, complejos residenciales, mixtos o asimilables en el mediano o largo plazo, con posibilidades para el desarrollo de infraestructura y prestación de servicios, generando nuevas extensiones del tejido urbano conectado al existente.

El área delimitada por esta clasificación recibirá la futura expansión del asentamiento urbano, manteniendo hasta tanto la condición normativa que impide la urbanización con el carácter mencionado.

Artículo 9°.- Se definen como Áreas No Urbanizables a las superficies cuya urbanización con el carácter de loteos urbanos, complejos residenciales, mixtos o asimilables, implica la dispersión y extensión innecesaria de la ciudad por su localización y/o conformación, y cuyos atributos y condiciones físicas desaconsejan su ocupación presente y futura con el carácter mencionado.

Dentro de esta categorización se determinan las siguientes áreas y subáreas:

a) Áreas Productivas:

a.1) Productivas Tipo I: áreas próximas a zonas urbanas, con aptitud para la actividad productiva en modalidades encuadradas en los artículos 58 y 59 de la Ley N°9164.

a.2) Productivas Tipo II: áreas con una relación de distancia a zonas urbanas superior a la prevista en el punto anterior, con aptitud para la actividad productiva en modalidades encuadradas en los artículos 58 y 59 de la Ley N°9164.

b) Áreas Naturales Protegidas: Superficie que abarca un ecosistema cuyos rasgos biológicos, geológicos, hidrológicos, ambientales, etc. son

característicos de la zona, presentan integridad natural y conforman una unidad geográfica en donde los procesos ecológicos naturales que en ella se desarrollan deben ser protegidos y todas las actividades humanas orientadas a un manejo racional y responsable de los recursos naturales, según pautas de sustentabilidad acordes al carácter del área.

- c) Áreas Verdes Recreativas: superficie prevista para el desarrollo de actividades recreativas, con predominancia de verde y en diferentes escalas y tipologías como parques, praderas, masas forestales o plazas.
- d) Áreas Especiales: superficie cuyas condiciones geomorfológicas, geológicas, hidrográficas, funcionales, de valor histórico o cultural, desaconsejan su urbanización.
- e) Área Degradada: superficies que evidencian pérdida de valor o un resultado de valor negativo en relación con sus características ecológicas, económicas, paisajísticas, respecto al valor anterior o potencial de su territorio. Aquellas que constituyen espacios alterados por procesos naturales y/o antrópicos de transformación del territorio, o abandono de actividades, cuyos valores ambientales han sido modificados (decapado del suelo, contaminación del suelo, contaminación de cursos de agua y su entorno, tala de un bosque, pérdida de cobertura y de diversidad vegetal, etcétera), y que requieren ser tratadas para la remediación de las condiciones ambientales del territorio inicial a evaluar por la autoridad de aplicación, a partir de la evaluación de las condiciones físicas de cada área, se elaborará un diagnóstico para cada una de ellas de modo de indicar la dirección a seguir en su intervención urbano-ambiental.

Artículo 10°.- Se definen como áreas de valor estratégico, sin restringir otras situaciones posibles, pueden mencionarse los espacios y ramales ferroviarios, predios de industrias desactivadas, tierras fiscales o bolsones no urbanizados; que permiten el desarrollo de planes estratégicos para un mayor beneficio de la comunidad. Son tratadas como áreas de planificación con planes y programas de usos mixtos que aprovechan su potencial.

Artículo 11°.- Se definen como áreas Industriales las siguientes:

a) Actividades Industriales con Zonificación Específica:

Área industrial Incompatible con Uso Residencial: Sectores destinados al desarrollo de actividades industriales o asimilables, incompatibles con el uso de suelo residencial, encuadradas en la legislación ambiental vigente y en normativas municipales o comunales, de corresponder a dichas jurisdicciones.



MUNICIPALIDAD DE SALSIPUEDES

Departamento Colón - Provincia de Córdoba - República Argentina

b) Actividades Industriales sin Zonificación Específica: Mediando el encuadramiento en la legislación ambiental vigente y la normativa municipal o comunal de corresponder a dichas jurisdicciones y contando con las debidas autorizaciones, se podrán localizar actividades industriales en las áreas descriptas en los incisos a), b) y c) del Artículo 7°; Artículo 8°, en el inciso a) del Artículo 9° y en el Artículo 10°.

CAPÍTULO 3:

Determinación Espacial de los Usos del Suelo

Artículo 12°.- La determinación especial de los usos del suelo se encuentra contemplada en el Anexo Gráfico N°1 que forma parte integrante de la presente ordenanza. En él se identifican las diferentes áreas que corresponden a los usos clasificados en el Capítulo II de este instrumento legal.

Artículo 13°.- El Anexo Gráfico N°1 expresa el “Plan de usos del suelo para la localidad de Salsipuedes” constituye un marco general para las normas municipales sobre los usos del suelo y materias vinculadas que se dicten.

CAPÍTULO 4:

Mecanismos Inter Jurisdiccionales – Procedimiento de Aplicación

Artículo 14°.- La Dirección Provincial de Catastro exigirá, en forma previa la consideración de proyectos encuadrados en los usos del suelo previstos en la presente Ordenanza y que requieran su intervención los siguientes requisitos:

- a) Dentro de la jurisdicción territorial de la Municipalidad, la visación o factibilidad Municipal.
- b) De corresponder la aprobación ambiental mediante resolución otorgada por la Secretaría de Ambiente, a los fines de verificar el efectivo cumplimiento de lo establecido en la Ley N°10.208, con su correspondiente Aviso de Proyecto y/o Estudio de Impacto Ambiental, según corresponda.

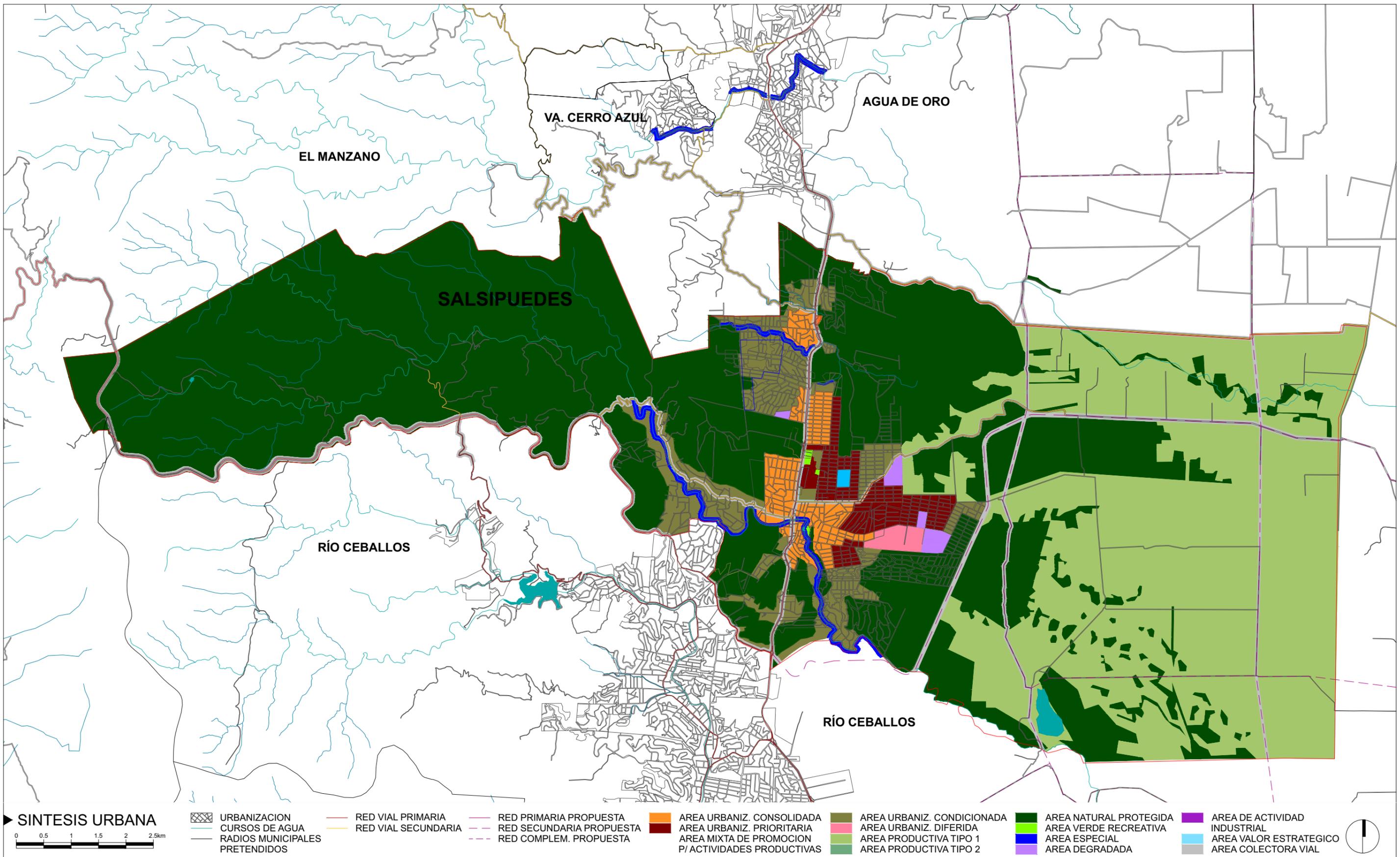
Artículo 15°.- La Municipalidad exigirá como condición para el otorgamiento de las visaciones, la aprobación por parte de la Secretaría de Recursos Hídricos o el organismo que a futuro lo reemplace, de la factibilidad y el proyecto de manejo y control de los excedentes hídricos y otros aspectos pertinentes contemplados en la Ley N°5589, sus modificatorias y

disposiciones complementarias y reglamentarias, dejando consignadas las previsiones y obras con las que obligatoriamente deberá cumplir el responsable del emprendimiento.

Artículo 16°.- Es autoridad de aplicación de la presente Ordenanza la Dirección de Planeamiento y Ambiente de la Municipalidad de Salsipuedes.

Artículo 17°.- COMUNÍQUESE, Publíquese, Dese al R.M. y Archívese.

Sala de sesiones, 01 de Octubre de 2020



PLANO USO DEL SUELO
ANEXO 1 ORD. N° 1433-2020