Municipalidad de Malvinas Argentinas

Av. San Martín 401 - Malvinas Argentinas - Departamento Colón - Córdoba - C.P. 5125
Tel./FAX (0351) 499-7526 – 4997694

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MALVINAS ARGENTINAS

Y VISTO:

La Ley Provincial Nº 9841, de regulación de los usos del suelo en la Región Metropolitana de Córdoba - Sector Primer Etapa - .

Y CONSIDERANDO:

Que la Ley Nº 9841 pone en vigencia el "PLAN METROPOLITANO DE USOS DEL SUELO –SECTOR PRIMERA ETAPA-", del espacio geográfico que contiene el anillo de Circunvalación Metropolitano y las localidades relacionadas con este componente vial.-

Que la misma regula el uso del suelo, y prevé la adhesión por parte de las Municipalidades que forman parte del anillo de Circunvalación Metropolitano.-

Que la ley aludida tiene objetivos generales y particulares encomiables por lo que corresponde adherir a la misma.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNIPALIDAD DE MALVINAS ARGENTINAS SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA: 714

Artículo 1º: ADHIÉRESE la Municipalidad de Malvinas Argentinas a la Ley Provincial Nº 9841, que legisla la regulación de los usos del suelo en

la Región Metropolitana de Córdoba (Sector Primera Etapa), en el espacio geográfico que contiene el anillo de Circunvalación Metropolitano y las localidades relacionadas con este componente vial, de conformidad al Anexo Gráfico Nº 1 que, compuesto de una (1) foja útil, forma parte integrante de la presente Ley.-

Artículo 2º: COMUNÍQUESE, Publíquese, Pase al Registro Municipal y Archívese.-

DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MALVINAS ARGENTINAS A LOS 22 DIAS DEL MES DE MARZO DE 2011.-

ANA ALEJANDRA RE
CONCEJAL
Municipalidad de Malvinas Argentinas

MARCELA M. GONZALEZ de COLAZO
CONCEJAL
MUNICIP. DE MALVINAS ARG.

RICARDO DANIEL GUZMAN
PRESIDENTE CONSEJO DELIBERANTE
Municipalidad de Malvinas Argentinas

MARIO D. MAERO
U.P.C

GLORIA [illegible] BERMEJO
CONCEJAL
MUNICIP. DE MALVINAS ARG.

MARIA VICTORIA MANSILLA
CONSEJAL
MUNIC. DE MALVINAS ARGENTINAS

La Legislatura de la Provincia de Córdoba
Sanciona con fuerza de

Ley: 9841

REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE CÓRDOBA -SECTOR PRIMERA ETAPA-

CAPÍTULO I
Objeto - Ámbito de Aplicación

Artículo 1º.- *La presente Ley 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 y las localidades relacionadas con este componente vial, de conformidad al Anexo Gráfico Nº 1 que, compuesto de una (1) foja útil, forma parte integrante de la presente Ley.*

El límite espacial configura la primera etapa del Plan Metropolitano de Usos del Suelo que será complementada por la segunda etapa, con alcance a las localidades relacionadas con el anillo de Circunvalación Regional.

Ambos componentes viales forman parte del "Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba" puesto en vigencia por Ley Nº 9687.

Artículo 2º.- *La regulación de los usos del suelo será considerada como un componente del "Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano" y, como tal, configura una normativa que se complementa con otras acciones, disposiciones, planes, programas y proyectos orientados hacia un desarrollo ambiental equitativo y sostenible.*

Artículo 3º.- *Son objetivos generales de la presente Ley:*

a) *Preservar, promover y recuperar atributos ambientales en su dimensión social, cultural, productiva, ecológica, paisajística y urbanística de la región;*

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 las municipalidades y comunas involucradas espacialmente 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;*

e) *Definir instrumentos de planificación para la gestión del territorio, según mecanismos institucionales que garanticen la participación ciudadana y el tratamiento interjurisdiccional;*

f) *Impulsar mecanismos y procedimientos de integración y coordinación entre el Estado Provincial y las municipalidades y comunas de la región 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 4º.- *Son objetivos particulares de la presente Ley:*

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 y el consecuente encarecimiento de infraestructuras y servicios;*

c) *Garantizar, en concordancia con el Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba puesto en vigencia por Ley Nº 9687, 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 de 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 las áreas rurales y urbanas, manteniendo la coexistencia de ambas en la ordenación del territorio, con la debida consideración de situaciones de incompatibilidad para alcanzar un equilibrio sustentable, y*

g) *Prevenir situaciones de riesgo por crecientes de los cursos de agua, escorrentías superficiales, situaciones geológicas o geomorfológicas especiales y por actividades mineras, industriales y asimilables de impacto o peligrosidad.*

CAPÍTULO II
Clasificación de los Usos del Suelo

Artículo 5º.- *Dentro del anillo de Circunvalación Metropolitano y las localidades relacionadas con este componente vial, se determina la siguiente clasificación de las áreas, conforme a la regulación de uso del suelo:*

a) *Áreas Urbanizables;*
b) *Áreas de Urbanización Diferida;*
c) *Áreas No Urbanizables;*
d) *Áreas de Valor Estratégico, y*
e) *Áreas Industriales de Impacto, Actividades Mineras o asimilables.*

Artículo 6º.- *Se definen como Áreas Urbanizables las siguientes:*

a) *Áreas Urbanizadas Consolidadas: sectores de urbanización continua y compacta, de usos residenciales, comerciales, de*

servicios, administrativos e institucionales 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 áreas consolidadas y cuya localización y aptitud plantea la prioridad de urbanización para garantizar un crecimiento ordenado, y*

c) *Áreas Mixtas de Promoción para 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.*

Artículo 7º.- *Se definen como Áreas de Urbanización Diferida a las superficies 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 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.

Artículo 8º.- *Se definen como Áreas No Urbanizables a las superficies cuya urbanización 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.*

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

a) *Áreas de Producción Agropecuaria:*

a.1) *De Producción Agropecuaria No Contaminante: 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 y su relación con cursos de agua y otras variables, obligan a la utilización de técnicas orgánicas y otros procedimientos productivos no contaminantes, y*

a.2) *De Producción Agropecuaria Contaminante: agricultura con 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 sólo se aprueban en el marco de la legislación ambiental.*

b) *Áreas Naturales Protegidas: superficie que abarca un ecosistema cuyos rasgos biológicos, geológicos, hidrológicos y ambientales 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. Se incluyen todas las áreas determinadas como Categoría I (Rojo) en la Ley Nº 9814 - Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Córdoba-.*

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, y*

d) *Áreas de Riesgo: superficie cuyas condiciones geomorfológicas, geológicas, su relación con cuencas hídricas o escorrentías, probabilidades de inundación u otras, desaconsejan su urbanización.*

Artículo 9º.- *Se definen como Áreas de Valor Estratégico, sin restringir otras situaciones posibles, 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.

No se incluyen en la normativa general al ser tratadas como áreas especiales con planes y programas de usos mixtos que aprovechan su potencial.

Artículo 10.- *Se definen como Áreas Industriales de Impacto, Actividades Mineras o asimilables, a aquellas que por la existencia o previsión de estos usos plantean la necesidad de restricción al uso residencial y otros considerados incompatibles.*

CAPÍTULO III
Especialización de los Usos del Suelo

Artículo 11.- *La asignación de usos del suelo se encuentra contemplada en el Anexo Gráfico Nº 2 que, compuesto de una (1) foja útil, forma parte integrante de la presente Ley, en el que se identifican las diferentes áreas que corresponden a los usos clasificados en el Capítulo II de este instrumento legal.*

Artículo 12.- *El Anexo Gráfico Nº 2 expresa el "Plan Metropolitano de Usos del Suelo -Sector Primera Etapa-" en el ámbito de aplicación definido en el artículo 1º de la presente Ley, y constituye un marco general para las normas municipales y comunales sobre usos del suelo y materias vinculadas que se dicten.*

CAPÍTULO IV
Mecanismos Interjurisdiccionales
Procedimiento de Aplicación - Actualización

Artículo 13.- *Invítase a las municipalidades y comunas a adherir a la presente Ley que pone en vigencia el "Plan Metropolitano de Usos del Suelo -Sector Primera Etapa-".*

Las jurisdicciones locales dictarán las normas particulares complementarias que establecerán los criterios y ajustes necesarios para su aplicación, definiendo aspectos vinculados a

la ocupación del suelo, fraccionamiento de la tierra y otros relacionados con el objeto de la presente Ley.

Artículo 14.- *La Dirección Provincial de Catastro exigirá, en forma previa a la consideración de proyectos de mensuras, subdivisiones, loteos y/o urbanizaciones, en el marco del alcance de la presente Ley, los siguientes requisitos:*

a) *La visación o factibilidad municipal o comunal -o de una comunidad regional de corresponder- para cualquier localización contenida en el espacio geográfico definido en el Anexo Gráfico Nº 1, y*

b) *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 Nº 7343, con su correspondiente Aviso de Proyecto y/o Estudio de Impacto Ambiental, según corresponda.*

Artículo 15.- *Las municipalidades y comunas exigirán como condición para el otorgamiento de las visaciones a que hace referencia el artículo 14 de esta Ley, la aprobación por parte de la Subsecretaría de Recursos Hídricos o el organismo que en el futuro la reemplace, del proyecto de manejo y control de los excedentes hídricos y otros aspectos pertinentes contemplados en la Ley Nº 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.- *El Poder Ejecutivo Provincial, por intermedio del área que designe, será la Autoridad de Aplicación de la presente Ley en la jurisdicción provincial, y las municipalidades y comunas -que hayan adherido a esta norma- en las jurisdicciones locales.*

Artículo 17.- *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 Nº 1, para receptar*

sugerencias de actualización requeridas por la natural dinámica evolutiva de la conurbación metropolitana.

Siguiendo similar procedimiento, bajo la coordinación del Instituto de Planificación del Área Metropolitana (IPLAM), se buscarán los consensos para establecer pautas de actualización que serán puestos a consideración del Poder Ejecutivo Provincial.

El periodo bianual indicado se contará desde la fecha de promulgación de la presente Ley.

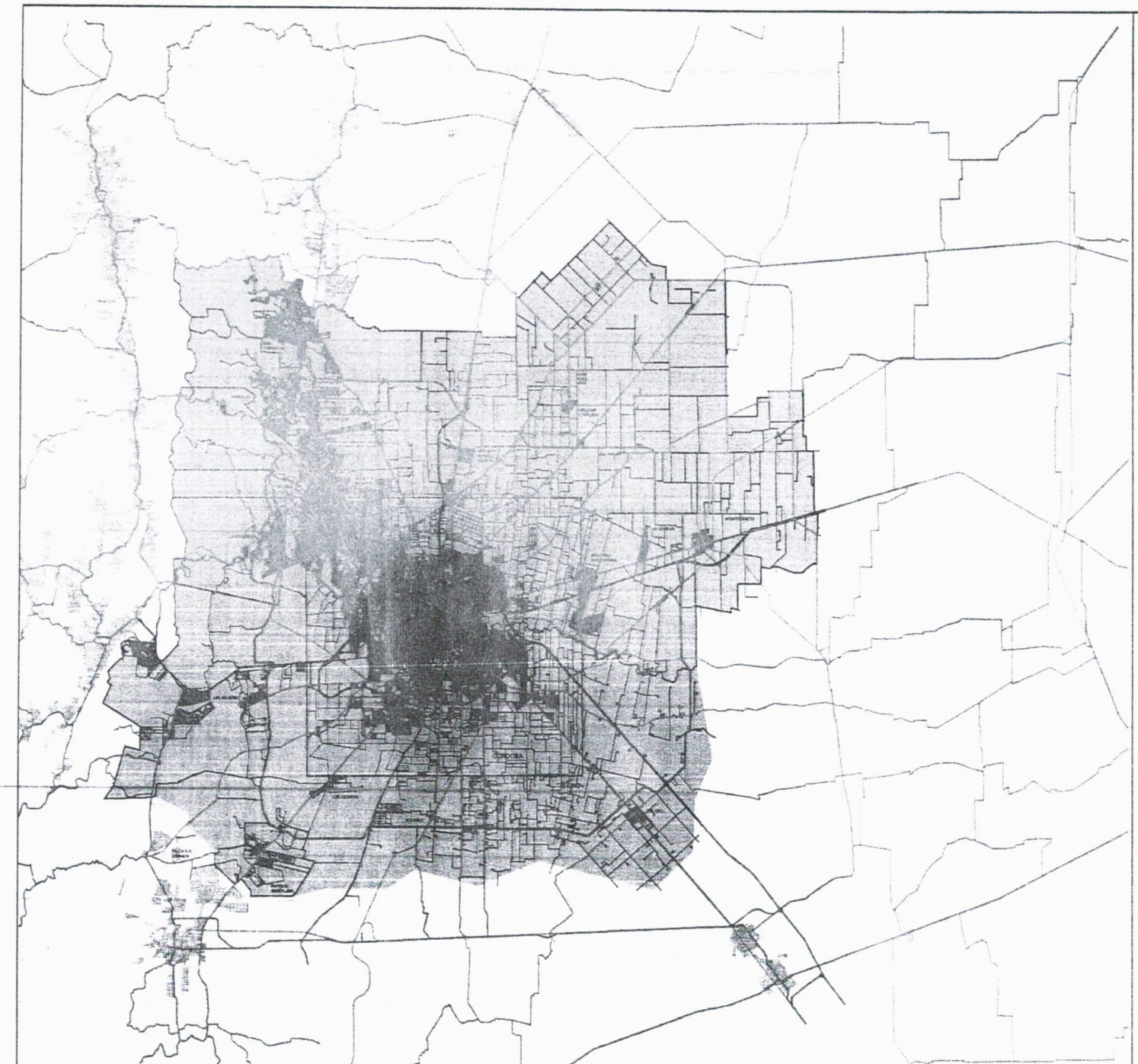
Artículo 18.- *Establécese que todo conflicto normativo relativo a su interpretación y aplicación, deberá resolverse a favor de la presente Ley.*

Artículo 19.- *Comuníquese al Poder Ejecutivo Provincial.*

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA LEGISLATURA PROVINCIAL, EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA, A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ.- -

GUILLERMO CARLOS ARIAS
SECRETARIO LEGISLATIVO
LEGISLATURA PROVINCIA DE CÓRDOBA

HÉCTOR OSCAR CAMPANA
VICEGOBERNADOR
PRESIDENTE
LEGISLATURA PROVINCIA DE CÓRDOBA



USOS DEL SUELO
DEL ÁREA METROPOLITANA
DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

PRIMER ETAPA

Referencias:

- Urbanización
- Radios Provisorios
- Ferrocarril
- Red Vial
- Anillo Metropolitano
- Primera Etapa

ANEXO GRÁFICO Nº 1

Iplam

INSTITUTO DE PLANIFICACIÓN
DEL ÁREA METROPOLITANA
Gobierno de la Provincia de Córdoba

USOS DEL SUELO
DEL AREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA

ZONIFICACION PRIMARIA

Referencias:

- Urbanización
- Radios Provisorios
- Cursos de Agua
- Ferrocarril
- Red Vial

Zonificación Primaria
Áreas Específicas

Áreas Urbanizables
(Artículo 8º)
- Área Urbanizada Consolidada
- Área De Urbanización Prioritaria
- Área Mixta De Promoción Para Actividades Productivas

- Área De Urbanización **Diferida**
(Artículo 7º)

Área No Urbanizable
(Artículo 8º)
- Área Producción Agropecuaria
  - No Contaminante
  - Contaminante
- Área Natural Protegida
- Área Verde Recreativa
- Área De Riesgo

- Área De Valor **Estratégico**
(Artículo 3º)

- Área **Industrial De Impacto, Actividad Minera O Asimilables**
(Artículo 10º)

- Especial
- Espacio Colectoras

ANEXO GRÁFICO Nº2

iptam

INSTITUTO DE PLANIFICACIÓN AREA METROPOLITANA
Provincia de Córdoba