

ORDENANZA N° 8133

USO DEL SUELO

Sancionada: 04-10-85

Promulgada : 22-11-85

Decreto N° : 2138-A-85

Publicada : 22-11-85

Boletín Municipal N° : 1316 Página N° : 3

MODIFICADA POR ORDENANZAS N° 9.090 – 9.352 – 9.374 – 9.385 – 9.395 (Art. 46° bis) – 9.712 – 9.947 – 9.997 - 10005 – 10.006 - 10.061 – 10.062 – 10.067 (Art. 32° - Art. 32° bis - Art. 32° Ter) – N° 10.331 – N° 10.348 – N° 10.417 (Art. 46° y 46° bis) – Art. 12° 10.419 – N° 10.563 – N° 10.588.-

DECRETO REGLAMENTARIO N° 197 - D - 1986 (B.M. 1357)

DECRETOS MODIFICATORIOS N° 425/89 - 342/99 - 1769/00

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA
ORDENA**

CAPÍTULO I : DISPOSICIONES GENERALES

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1°.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular la localización de las actividades económicas que impliquen uso del suelo industrial o uso asimilable al mismo en todo el éjido municipal de la Ciudad, ordenando el asentamiento urbano, orientando y estimulando las actividades e inversiones del sector privado, sirviendo de base a la política promocional del sector público y optimizando la calidad de vida de la ciudad.

Las actividades reguladas se encuentran contempladas en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones", que como Anexo forma parte de la presente.

La localización de las mencionadas actividades deberá realizarse de conformidad con el Plano de Zonificación General, integrante del mismo Anexo.

(Ord. 9352-Art. 2°) MODIFÍCASE la zonificación propuesta por la Ordenanza N° 9090 / 93 [ver 9712] (Modificatoria de la Ordenanza N° 8133 / 85 en sus Arts. 1° y 25°, Plano de Zonificación Gral. Anexo), la que quedará configurada en un todo de acuerdo al plano que como Anexo 2 forma parte de la presente. (Anexo N° 2, Gráfico Ord. 8133 / 85, "Zona IIIª."). **(Ord. 9352-Art. 2°)**

SIGNIFICADO DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Art. 2°.- ENTIÉNDESE por "Uso del Suelo Industrial", el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

a) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.

b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

Art. 3°.- CONSIDÉRANSE "Uso Asimilables" al Uso del Suelo Industrial a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano, en razón de su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes), fraccionamientos, en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material, reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, y demás actividades que por sus características sean incluidas en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones".

Art. 4°.- SE denomina "Uso del Suelo Industrial o Asimilable - Nuevo" : El que se iniciare con posterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, aunque hubiere existido en el inmueble un uso anterior de cualquier naturaleza.

Art. 5°.- SE denomina "Uso del Suelo Industrial - o Asimilable - Existente" el que a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, ya se estuviera realizando en un inmueble determinado.

Art. 6°.- SE entenderá que existe cambio de uso de suelo en los casos de:

a) Variación de rubro;

b) Ampliación de superficie ocupada, cubierta o descubierta;

c) Variación en sus instalaciones o procesos, susceptible de aumentar el grado de incompatibilidad con el medio circundante.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES EN FUNCIÓN DE SU IMPACTO AMBIENTAL

Art. 7º.- EL uso del suelo industrial - o asimilable - implica el desarrollo de actividades de las descritas en los artículos 2º y 3º que conforme a su impacto en el ambiente, se califican como sigue:

a) Inocuas: las que por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de actividades urbanas.

b) Tolerables: las que por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos contaminantes fácilmente corregibles.

c) Molestas: las que por su tipo, tamaño, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos contaminantes corregibles a alto costo.

d) Nocivas: las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios y perturbaciones o efectos tóxicos o perniciosos sobre el entorno.

e) Peligrosas, inflamables o explosivas: las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad.

PATRONES QUE CARACTERIZAN LA ACTIVIDAD

Art. 8º.- LOS establecimientos en que se desarrollan actividades de las reguladas en la presente Ordenanza se caracterizarán por Patrones del modo que se establece a continuación:

8.1. 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 con los condicionamientos fijados en la presente. De acuerdo a su tipo y magnitud se subdividen en:

8.1.1. Establecimientos Patrón Ia.

Actividades de pequeña escala, tales como productos de panadería, tejidos de punto, orfebrería y joyería, etc. Podrán localizarse en forma restringida en los sectores urbanos con condiciones ambientales preservables y de uso netamente residencial.

8.1.2 Establecimientos Patrón Ib:

Actividades similares a las del Patrón Ia., en algunos casos con mayor superficie ocupada e incorporación de otras según se detalla en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones". Podrán localizarse en áreas de neta dominancia residencial de baja y media densidad.

8.1.3. Establecimientos Patrón Ic.

Actividades similares a las del Patrón Ib, en algunos casos con mayor superficie ocupada e incorporación de otras según se detalla en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones". Podrán localizarse en áreas de uso mixto, tales como el Área Central de la ciudad y sus extensiones.

8.1.4. Establecimiento Patrón Id.

Actividades similares a las del Patrón Ic., en algunos casos con mayor superficie ocupada e incorporación de otras según se detalla en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones". Podrán localizarse en áreas de uso mixto, conformadas como corredor, sobre tramos de la Red Vial Principal y Secundaria.

8.2. Establecimientos Patrón II.

Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son de mayor impacto e interferencia en el entorno que los del Patrón I, con uso intensivo del suelo. Pueden ser considerados compatibles con los usos residenciales pero con restricciones constructivas, de edificación y/o técnicas adecuadas. Podrán localizarse en cualquier área urbana excepto las netamente residenciales de Patrón I.

De acuerdo a su tipo y magnitud se subdividen en:

8.2.1. Establecimientos Patrón IIa.

Actividades similares a las del Patrón Id., en algunos casos con mayor superficie ocupada e incorporación de otras, según se detalla en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones". Podrán localizarse en áreas de dominancia residencial de baja densidad de diferente antigüedad y conformación, de localización periférica en su mayoría.

8.2.2. Establecimientos Patrón IIb.

Actividades similares a las del Patrón IIa., en algunos casos con mayor superficie ocupada e incorporación de otras, según se detalla en la «Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones». Podrán localizarse en las áreas intermedias de dominancias residencial de mediana densidad.

8.2.3. Establecimientos Patrón IIc.

Corresponden a las actividades similares a las del Patrón IIb, en algunos casos con significativo incremento de superficie ocupada e incorporación de otras, según se detalla en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones". Podrán localizarse en áreas de uso mixto conformadas como corredor sobre tramos de la Red Vial Principal.

8.3. Establecimientos Patrón III.

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. De acuerdo a su tipo y magnitud se subdividen en:

8.3.1. Establecimientos Patrón IIIa.

Actividades similares a las del Patrón IIc, con significativo incremento de superficie ocupada y la incorporación de un conjunto de otras actividades, según se detalla en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones". Podrán localizarse en general en las áreas periféricas de ocupación relativamente reciente, con uso residencial de baja densidad.

8.3.2. Establecimientos de Patrón IIIb.

Actividades similares a las del Patrón IIIa, en algunos casos con incremento de superficies ocupadas e incorporación de otras, según se detalla en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones". Podrán localizarse en algunas áreas intermedias de extensión limitada y ocupación antigua, con uso residencial de baja densidad.

8.3.3. Establecimientos de Patrón IIIc.

Actividades similares a las del Patrón IIIb, pero con superficies de ocupación significativamente mayores y la incorporación de un conjunto de otras actividades, según se detalla en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones".

Corresponden a las actividades que podrán localizarse en áreas de uso mixto - residencial de baja densidad y concentración de equipamientos y servicios a escala urbana y de sector con buena accesibilidad urbana y regional.

Se orientan sobre tramos de la Red Vial Principal.

8.4. Establecimientos Patrón IV.

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.

De acuerdo a su tipo y magnitud se subdividen en:

8.4.1. Establecimientos Patrón IVa.

Actividades que podrán localizarse en áreas predominantemente industriales donde se admitirán sólo en forma condicionada usos residenciales (Artículo 42).

8.4.2. Establecimientos Patrón IVb.

Actividades que podrán localizarse en áreas predominantemente industriales e industriales - rurales, permitiéndose los máximos valores de superficie para todo tipo de actividad (Salvo las mencionadas en 8.5.) y en donde no se admitirá el uso residencial (Artículo 42). En este Patrón, para

algunas actividades se fija localización específica (ej. curtiembres, fabricación de pasta de papel y destilación y fraccionamiento de alcoholes).

8.5. Establecimiento Patrón V.

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.

8.6. Establecimientos Patrón I.A.R. (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.

8.7. Establecimientos Patrón I.A.R. - R.V. (Industrias Áreas Rural - Reserva de Verde)

Corresponde a las actividades que podrán localizarse en las áreas de reserva para futuros parques urbanos.

SITUACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EXISTENTES

Art. 9°.- QUEDAN comprendidos en las presentes disposiciones todos los establecimientos industriales o asimilables a los mismos, que se localizaren a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, como asimismo los anteriormente existentes, en la forma y condiciones determinadas por los Artículos subsiguientes.

Art. 10°.- LOS establecimientos localizados con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza N° 6910 / 78 y su modificatoria N° 7281 / 81 en zonas no aptas conforme a sus disposiciones y a las de la presente norma, que contaren con habilitación municipal otorgada al inicio de su actividad y hubieren cumplimentado las disposiciones comunales vigentes a partir de su localización, en aspectos edilicios, sanitarios, impositivos y toda otra norma reguladora de la actividad que se trata, podrán conservar su actual localización, siendo considerada su situación como "sin cambio en el uso del suelo".

Podrán realizarse en el edificio tan solo acciones de conservación de estricta necesidad, la cual será determinada y calificada por la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo.

Art. 11°.- Todos aquellos establecimientos localizados con posterioridad a la Ordenanza N° 6910 / 78 y su modificatoria N° 7281 / 81 de acuerdo a sus preceptos, que no se conformaran a lo dispuesto en la presente regulación, podrán conservar su actual localización, siendo considerada su situación, "sin cambio en el uso del suelo", siempre y cuando hubieren obtenido visación previa de localización de conformidad a las Ordenanzas mencionadas, además de cumplimentar las disposiciones comunales vigentes en aspectos edilicios, sanitarios, impositivos y toda otra norma reguladora de la actividad de que se trata. Podrán realizarse en el edificio tan solo acciones de conservación de estricta necesidad, la cual será determinada y calificada por la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo.

Art. 12°.- EN el caso de los establecimientos a que hacen referencia los Artículos 10° y 11°, cualquier intervención o modificación que implicare un nuevo uso del suelo industrial o asimilable o modificación del existente, determinará la obligación de la automática e inmediata observancia de la presente Ordenanza con la siguiente excepción:

Podrán producir el cese de la actividad que vienen desarrollando para cambiar de rubro de explotación, cuando la nueva actividad - aunque tampoco se adaptase a las disposiciones vigentes en materia de localización - implique no obstante un menor impacto y un mejoramiento en las condiciones de afectación del medio urbano, conforme a los patrones de asentamiento definidos en la presente. La nueva actividad podrá ser desarrollada por la misma Firma o Razón Social que venía efectuando la anterior o por otra en su reemplazo, debiendo entenderse en cualquier caso que la correspondiente autorización para efectuar el cambio, tendrá el carácter de localización transitoria, la cual será otorgada por el Departamento Ejecutivo previo informe técnico favorable de la oficina de aplicación no pudiendo exceder el plazo otorgado del día 1° de enero del año 2.000. A la expiración de dicho plazo, la autorización caducará de pleno derecho, debiendo relocalizarse el establecimiento en zona apta para su asentamiento, de conformidad con la legislación vigente a la fecha de su vencimiento.**(Modificado por la Ordenanza 10.419)**

Art. 13°.- TODOS aquellos establecimientos localizados con posterioridad a la Ordenanza N° 6910 / 78 y su modificatoria N° 7281 /81, en transgresión a sus disposiciones, que conforme a la presente normativa, se hallaren fuera de zona apta para el desarrollo de su actividad, deberán proceder a su relocalización. La misma deberá realizarse en zona apta en un plazo mínimo de 12 (doce) meses y máximo de 5 (cinco) años a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, decisión que tomará el Departamento

Ejecutivo teniendo en cuenta la complejidad del establecimiento a trasladar o al grado de incompatibilidad del mismo con el entorno.

Se excepciona a aquellos establecimientos que contaren con plazos de relocalización otorgados expresamente por Decreto del Departamento Ejecutivo y aún en transcurso. Vencidos los mismos, deberán relocalizarse en zona apta.

Los establecimientos que pudieran adecuarse a la presente, reduciendo superficie ocupada, deberán hacerlo en un plazo a otorgar por el Departamento Ejecutivo que no podrá exceder de 12 (doce) meses.

Art. 14°.- LOS establecimientos localizados con posterioridad a la vigencia de la Ordenanza N° **6910 / 78** y su modificatoria N° **7281 / 81** en zonas no aptas según las Ordenanzas citadas, que no obstante queden en zona calificada como apta en virtud de lo dispuesto en la presente normativa, podrán conservar su actual localización, quedando sin efecto automáticamente los plazos que se les hubieren otorgado para su relocalización, siempre y cuando cumplieren con la totalidad de disposiciones municipales vigentes, reguladoras de los diversos aspectos referidos a la actividad de que se trate.

Art. 15°.- LAS actividades que impliquen un uso no acorde a lo dispuesto por la presente Ordenanza y que hubieran cesado en su ejercicio efectivo con anterioridad a su vigencia, no podrán ser reiniciadas en la localización anterior.

Art. 16°.- LAS actividades localizadas con anterioridad a la vigencia de la presente, en zonas no aptas conforme a sus disposiciones, que cesaren voluntariamente o por causas inherentes al propietario o responsable con posterioridad a la misma por un plazo mayor de un año, no podrán reiniciarse vencido dicho término.

Art. 17°.- EN el caso de los Artículos 15° y 16°, si la falta de adecuación entre la actividad y las disposiciones del presente ordenamiento estuviere referida a excesos de superficie ocupada en relación a la admitida en el Patrón que correspondiere a la actividad, ésta podrá reiniciarse siempre y cuando se produjera la adaptación de las dimensiones a las exigencias vigentes.

Art. 18°.- EN el caso de aquellos edificios en los que se desarrollare actividad sin estar en zona apta, en virtud de considerárselos "sin cambio en el uso del suelo" (Artículos 10°, 11° y 12°), si se produjeran deterioros tales que su reparación significara un costo igual o superior al valor de las mejoras remanentes, la Municipalidad no autorizará las tareas de reparación.

Art. 19°.- LOS establecimientos que estuvieren comprendidos en las previsiones de los Artículos 10° y 11°, a partir del año 1990 deberán tributar un gravamen diferenciado, de acuerdo al nivel de incompatibilidad del uso no

conforme a la presente respecto de los usos industriales permitidos en la zona de que se trate. Dicho gravamen diferenciado será instrumentado mediante alícuotas crecientes en el tiempo, que se determinarán anualmente a través de la Ordenanza Impositiva.

Asimismo, todos aquellos establecimientos en la situación descrita que se relocalizaren voluntariamente en zona apta antes del año 1990, gozarán en su nueva localización de exenciones impositivas que se determinarán oportunamente.

Art. 20°.- LOS usos del suelo industrial o asimilables existentes al momento de entrada en vigencia de la presente, que implicaren el desarrollo de actividades calificadas como peligrosas, inflamables o explosivas y cuya localización se hallare prohibida en la zona en que se desarrollan sus actividades, deberán cesar dentro del plazo que el Departamento Ejecutivo determine, previo dictamen de los órganos competentes, debiendo proceder a su relocalización en zona apta.

El plazo no podrá exceder de 3 (tres) años desde la entrada en vigencia de la presente, y a los fines de su otorgamiento se evaluarán el grado de peligrosidad, características del establecimiento y todo otro elemento de juicio que concurra a adoptar una decisión acorde con el mantenimiento y protección de la seguridad de los habitantes. Durante el plazo otorgado deberán respetarse las condiciones de funcionamiento que serán fijadas por el organismo de aplicación. La transgresión a las mismas implicará la caducidad del plazo y la automática relocalización del establecimiento. Los establecimientos de la naturaleza de los regulados en el presente Artículo que ya contaren con plazo de relocalización en virtud de lo dispuesto por Decretos específicos en cumplimiento de las disposiciones de la Ordenanza N° 6469 / 75 deberán cesar en su actividad al vencimiento de dichos plazos.

Art. 21°.- LOS usos del suelo industrial - o asimilables - existentes al momento de entrada en vigencia de la presente, que implicaren el desarrollo de actividades calificadas como nocivas o molestas, cuya localización se hallare prohibida en la zona en que desarrollan sus actividades, deberán cesar dentro del plazo que el Departamento Ejecutivo determine, previo dictamen de los órganos competentes, debiendo proceder a su relocalización en zona apta. El plazo en cuestión no podrá exceder de 5 (cinco) años desde la entrada en vigencia de la presente, y a los fines de su otorgamiento se evaluarán el grado de nocividad o molestias, características del establecimiento y todo otro elemento de juicio que concurra a adoptar una decisión acorde con el mantenimiento y protección de la seguridad y comodidad de los habitantes de la comunidad. Durante el plazo otorgado deberán respetarse las condiciones de funcionamiento que serán fijadas por el organismo de aplicación. La

transgresión a las mismas implicará la caducidad del plazo y la automática relocalización del establecimiento.

Los establecimientos de la naturaleza de los regulados en el presente Artículo que ya contaren con plazos de relocalización en virtud de lo dispuesto por Decretos específicos en cumplimiento de disposiciones anteriores deberán cesar en su actividad al vencimiento de dichos plazos.

Art. 22°.- LOS usos del suelo de las características a que hacen referencia los Artículos 20° y 21° que fueren existentes al momento de entrada en vigencia de la presente, podrán continuar desarrollándose si no estuvieren taxativamente prohibidos en la zona de que se trate, siempre y cuando produzcan la adaptación en superficie, aspectos edilicios y de funcionamiento que a criterio de los órganos técnicos y lo dispuesto por la presente Ordenanza y las demás que estuvieren vigentes en relación a las actividades en cuestión, se hagan necesarias para el correcto encuadre de las mismas en las exigencias actuales.

Las modificaciones aludidas deberán realizarse dentro de los plazos que el Departamento Ejecutivo otorgare. Concluidas dichas modificaciones y/o adaptaciones, las actividades en cuestión podrán continuar ejerciéndose en el lugar, siempre y cuando se otorgare el permiso municipal correspondiente. La no adaptación de los establecimientos en el plazo otorgado, determinará su automática relocalización.

Art. 23°.- LAS actividades caracterizadas como "Tolerables" en la presente Ordenanza (Art. 7°, inc. b) que fueren existentes al momento de su entrada en vigencia, podrán conservar su localización debiendo corregir sus efectos contaminantes en los plazos que fije el Departamento Ejecutivo.

Art. 24°.- EN aquellos casos en que los establecimientos industriales o asimilables, produzcan algún efecto no contemplado o hecho imprevisible, no enunciados en el texto de la presente Ordenanza, que puedan lesionar el interés público sobre cualquier otro en el ámbito urbano, referidos a: seguridad, impacto ambiental, contaminación o cualquier otro factor, el Departamento Ejecutivo previo informe de los organismos técnicos pertinentes, podrá disponer su inmediata clausura preventiva.

MODOS DE DETERMINAR LÍMITES DE ZONAS Y SUPERFICIES MÁXIMAS DE OCUPACIÓN

Art. 25°.- LOS límites de las zonas afectadas por distintos patrones o sub-patrones de uso del suelo - conforme se determinan en el Plano de Zonificación General y Planos de Distritos (Anexo) -, se configuran según los casos por ejes de vía pública, canales, ríos, arroyos, vías de ferrocarril y/o

cualquier otro elemento físico, - natural o artificial - que delimite bienes del dominio privado y del dominio público.

(Ord. 9352-Art. 2°) MODIFÍCASE la zonificación propuesta por la Ordenanza N° 9090 / 93 [ver 9712] (Modificatoria de la Ordenanza N° 8133 / 85 en sus Arts. 1° y 25°, Plano de Zonificación Gral. Anexo), la que quedará configurada en un todo de acuerdo al plano que como Anexo 2 forma parte de la presente. (Anexo N° 2, Gráfico Ord. 8133 / 85, "Zona IIIa."). (Ord. 9352-Art. 2°) [ver 9712]

Art. 26°.- SIN perjuicio de lo dispuesto en el Artículo anterior, en ciertos casos - determinados en los Planos allí citados - en que la delimitación no se configurara del modo descrito en el mismo, apareciendo en cambio estructurada a lo largo de tramos de la red vial existente, o de la futura prevista por Ordenanzas de retiros de línea de edificación o declaración de utilidad pública para ensanche o apertura de dichas vías, el patrón de uso del suelo industrial - o asimilable - que correspondiere a dichos tramos, afectará únicamente a las parcelas frentistas a la vía existente o futura de que se trate.

(Ord. 9090-Art. 2°) [ver 9712] La delimitación de espacios a lo largo de determinadas rutas, ya sea a uno o a ambos costados de las mismas-determinados en los planos señalados en el Artículo N° 1°, y que como Anexo forma parte de la presente Ordenanza- y que se enumeran a continuación: De 200 (doscientos) metros a partir de Línea Municipal, en Camino a 60 Cuadras, Camino a San Carlos y Camino a San Antonio y de 500 (quinientos) metros, a partir de Línea Municipal, en: Avenida Monseñor Pablo Cabrera (Camino a Pajas Blancas); Camino a Santa Rosa; Ruta Nacional N° 19, Autopista Córdoba-Pilar; Ruta Nacional N° 9 (Sur); Ruta Nacional N° 36 y Ruta Provincial N° 5, implica la inclusión, dentro de esos espacios, de las parcelas comprendidas total o parcialmente en ellos, sean o no frentistas a la ruta de que se trate. (Ord. 9090-Art. 2°) [ver 9712]

(Ord. 9090-Art. 4°)

[ver 9712] Para situaciones particulares no contempladas y dadas las características especiales que pudieren asumir, el Departamento Ejecutivo fijará en cada caso las condiciones de delimitación, previo estudio e informe del organismo de aplicación en consulta con la Dirección de Planeamiento Urbano. El Departamento Ejecutivo deberá expedirse en un término no mayor de 60 (sesenta) días hábiles a partir de la presentación de la solicitud de delimitación. (Ord. 9090-Art. 4°) [ver 9712]

Art. 27°.- EN el caso de que una parcela o varias parcelas destinadas a localizar un mismo establecimiento de los aquí regulados estuvieren afectadas por más de un patrón y/o sub-patrón de uso del suelo, o que fuere adyacentes a

otras de diferente patrón y/o sub-patrón, regirán las disposiciones relativas a aquél de ellos que resultare más favorable o conveniente a la actividad, conforme a manifestación expresa del interesado.

No obstante y debido a la particularidad de la situación descrita, el Departamento Ejecutivo fijará en cada caso las condiciones de ocupación y funcionamiento a que se sujetará el establecimiento, previo estudio particularizado e informe del organismo de aplicación en consulta con las Direcciones competentes.

Art. 28°.- A los fines de determinar la superficie ocupada de cada establecimiento (aquella destinada al ejercicio de la actividad industrial o asimilable propiamente dicha, cubierta o descubierta), no serán computables las zonas de oficinas, comedores, vestuarios, venta al público, playas de estacionamiento y carga o descarga, accesos generales, patios y/o cualquier otro uso no regulado en la presente Ordenanza.

Art. 29°.- LAS superficies ocupadas máximas permitidas para cada actividad según zona (Anexo) podrán ser aumentadas hasta en un 20% máximo total por establecimiento, lo cual se resolverá por Decreto del Departamento Ejecutivo, previo estudio técnico y asesoramiento de los organismos competentes de aplicación, quienes evaluarán cada caso concreto en función de las necesidades de la actividad e impacto funcional y grado de mayor o menor incompatibilidad con el entorno.

Art. 30°.- EN el caso de aquellos establecimientos que desarrollaren en sus instalaciones más de una actividad de las aquí reguladas de manera simultánea, la superficie máxima en su totalidad será igual a la superficie máxima permitida para la actividad más permisiva. La superficie máxima destinada a la actividad más permisiva en ningún caso podrá superar la superficie máxima fijada para dicha actividad en la zona.

Art. 31°.- CUALQUIERA fueren las superficies admitidas por actividad en los distintos Patrones, las construcciones, modificaciones o ampliaciones de edificios e instalaciones de establecimientos cuya actividad aquí se regula, no podrán superar el Factor de Ocupación del Suelo máximo y de superficie cubierta máxima de las parcelas en que se encuentren ubicados, conforme a normatividad vigente.

OTRAS DISPOSICIONES GENERALES

Art. 32°.- (**Ord. 10.067/99**) TODAS las industrias y establecimientos asimilados a ellas por la presente Ordenanza, cuya superficie parcelaria sea igual o superior a una (1) hectárea u ocupe por lo menos una (1) manzana y que soliciten factibilidad de localización a partir de la promulgación de la presente, deberán mantener en buen estado de conservación sus instalaciones y formar, con carácter permanente, parques o espacios verdes forestados sobre el setenta por ciento (70 %) como mínimo, de la superficie libre no edificable de la parcela.

Para aquellos casos en que el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) permitido sea el cien por cien (100 %), será exigible una superficie libre forestada no inferior al veinte por ciento (20 %) de la superficie total de la parcela.

En todos los casos deberá efectuarse un tratamiento arquitectónico y paisajístico que contribuya a mejorar la calidad del entorno”.

(**Ord. 10.067/99**) “Art.- 32° bis.- PARA las industrias o establecimientos que se encontraran habilitados con anterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza, no será exigible lo establecido en el Artículo precedente, siendo considerada su situación como **“sin cambio en el uso del suelo”**, de manera análoga a lo previsto en los Art. 10° y 11° de esta Ordenanza.

Asimismo será aplicable, cuando correspondiera, el Artículo 12° de la referida normativa”.

(**Ord. 10.067/99**) “Art.- 32° ter.- LAS industrias o establecimientos que contaran con informe de la factibilidad de localización con anterioridad a la promulgación de la presente, deberán completar los trámites de visación previa, en un plazo máximo de ciento veinte (120) días a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, caso contrario caducará la factibilidad otorgada.”

Art. 33°.- LAS firmas comerciales, sociedades, empresas o personas de existencia visible o ideal que adquieran un establecimiento industrial - o asimilable - en funcionamiento o en condiciones de funcionar, asumen en ese acto las responsabilidades y obligaciones de la presente Ordenanza.

Art. 34°.- EN todos los casos en que la presente Ordenanza se refiere a "ejercicio de la actividad" o "cese" de la misma, debe entenderse como ejercicio o cese de la actividad propiamente dicha, independientemente de la situación del establecimiento como contribuyente.

Art. 35°.- LOS establecimientos de que aquí se trata, deberán además observar estrictamente la totalidad de la legislación vigente, ya fuere de

jurisdicción nacional, provincial y/o municipal, en lo referente a aspectos edilicios, seguridad y salubridad públicas, protección contra incendios, higiene y seguridad en el trabajo, preservación de los recursos naturales renovables o no, y toda otra que correspondiere por la naturaleza de la actividad, evitando todo tipo de comportamiento comisivo u omisivo que provoque agresiones a las personas, sus actividades o sus bienes.

Art. 36°.- DELÉGASE en el Departamento Ejecutivo la facultad de introducir incorporaciones de actividades al listado incluido en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones", cuando:

- a) Surgieren algunas de las mismas no previstas;
- b) Que aunque previstas se presentaren con características modales diversas a las contempladas; o
- c) Que por adopción de tecnologías avanzadas o procesos productivos no previstos se haga necesaria su revisión e inclusión en otra u otras calificaciones, por disminución o aumento del grado de incompatibilidad de los mismos con la zona en las que estuviere previsto el desarrollo de la actividad de que se trate.

Art. 37°.- EL Departamento Ejecutivo arbitrará los medios para publicar periódicamente en fascículos las modificaciones o disposiciones complementarias que se aprobaren con posterioridad a la presente.

Art. 38°.- El Departamento Ejecutivo establecerá por vía reglamentaria las exigencias y normas técnicas de funcionamiento a que deberá sujetarse cada actividad, según zonas, en relación a retiros especiales, controles a la agresión ambiental, controles edilicios, exigencias de playas de carga y descarga, estacionamientos vehiculares, accesos y todo otro aspecto que se hiciera necesario regular para el correcto desarrollo de la actividad.

CAPÍTULO II: DISPOSICIONES PARTICULARES

Art. 39°.- Las disposiciones particulares de la presente Ordenanza están constituidas por el Anexo a la presente en el cual se establecen los Patrones que corresponderán a cada actividad, codificación correspondiente a las mismas y máxima superficie ocupada por Patrón y planos de Zonificación General.

Art. 40°.- En el caso de las llamadas áreas especiales (E) y de Refuncionalización (Rf) (Plano de Zonificación General) y debido a la naturaleza de las mismas, las actividades a localizar se fijaran normativamente

previos estudios particularizados que determinarán tipo y magnitud de dichas actividades para cada una de las áreas.

Art. 41°.- SI se tratare de:

- a) Áreas Institucionales (Is) destinadas a equipamientos administrativos, de transporte, educativos, asistenciales, deportivos o culturales;
- b) Áreas de reserva militar (RM), destinadas a uso militar;
- c) Áreas Verdes (V), ocupadas por parques urbanos, las actividades a localizar serán acordes al uso específico de cada una de dichas Áreas y su determinación se fijará normativamente previa realización de estudios particularizados.

Art. 42°.- EN las zonas calificadas por la presente Ordenanza como Patrón IVa y IVb en el Plano de Zonificación General (Anexo) no serán permitidos fraccionamientos de suelo con fines residenciales.

Exclúyese de lo anterior y sólo para las áreas calificadas como Patrón IVa, los fraccionamientos que tengan por objeto planes colectivos de vivienda que cuenten con autorización de localización según normas en vigencia y se realicen con financiación pública o privada.

CAPÍTULO III - DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

Art. 43°.- TODO nuevo uso de! suelo industrial -o asimilable-, o modificación del existente, deberá contar con visación previa de localización, la cual será o no otorgada según que la localización solicitada se encuentre conforme a lo dispuesto en la presente Ordenanza. Dicha visación deberá adjuntarse como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación de establecimientos en los que se desarrollare alguna de las actividades reguladas en la presente.

Art. 44°.- LA solicitud de visación previa de localización deberá ser presentada ante la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo, organismo de aplicación de la presente Ordenanza, acompañando:

- a) Croquis de la planta industrial o edificio destinado a actividades de las reguladas en la presente norma, con indicación de sus instalaciones.
- b) Designación catastral de la o las parcelas en las que se localiza el establecimiento, con certificación de la Dirección General de Catastro.
- c) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar, con indicación de :

- 1) Materias primas a emplear o depositar.
- 2) Productos resultantes.
- 3) Procedimientos a utilizar.
- 4) Fuentes de energía a instalar.
- 5) Cantidad de personas empleadas.
- 6) Residuos y efluentes industriales que producirá, como asimismo su ulterior empleo, evacuación, eliminación y/o recuperación.
- 7) Existencia de contaminantes tóxicos o peligrosos en los ambientes de trabajo o en la atmósfera.
- 8) Identificación de los lugares y locales de trabajo que por las condiciones de ambientes contaminados, ruidos u otros factores, puedan producir daño a la salud, así como las medidas y elementos de protección adoptados.
- 9) Equipos de protección contra riesgos utilizados por la industria en sus instalaciones.
- 10) Autorizaciones anteriores, si las hubiere, inscripciones en organismos fiscales municipales, provinciales o nacionales; constancias de impuestos al día.
- 11) Planes de adecuación a la Ordenanza en el caso de establecimientos comprendidos en los Artículos 12°, 17° y 22° pautados cronológicamente para su consideración.
- 12) Toda documentación complementaria que la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo considere necesaria a los efectos del otorgamiento de la visación previa.

Art. 45°.- LA Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo, organismo de aplicación de la presente Ordenanza, deberá expedirse acerca de la solicitud de visación previa de localización dentro de un plazo máximo de 30 (treinta) días.

Art. 46°.- **(Modificado por Ordenanza 10.417/01)** Expedida la visación previa de localización, el interesado deberá cumplimentar los tramites exigidos por el Código de Edificación vigente. Obtenido el certificado Final de Obra, la Dirección General de Inspección y Control, previa inscripción del establecimiento en la Dirección General de Recursos Tributarios, otorgará el correspondiente certificado habilitante a los fines del comienzo de

funcionamiento del establecimiento, previa inspección y siempre que cumplimente con las demás Ordenanza en vigencia.

Para el caso de actividades familiares que se desarrollen en un espacio de uso cuya superficie no exceda los 30.00 m² (treinta metros cuadrados), y que se encuentre incorporado a la vivienda de quien ejerce la actividad, se podrá eximir del Final de Obra.

Exclusivamente cuando la actividad se desarrolle en edificaciones ejecutadas con anterioridad al año 2001 y se encuentren anotadas como Obra Registrada en los términos del Código de Edificación, otorgada la Visación Previa de Localización, la Dirección General de Inspección y Control – previa inscripción del establecimiento en la Dirección General de Recursos Tributarios- otorgara un Registro de Funcionamiento.

Cuando se trate de una edificación que aun contando con Plano Aprobado se encuentre en un estado de obra no finalizado, pero no obstante preserve las condiciones mínimas de salubridad, seguridad y estética urbana, la Dirección General de Inspección y Control otorgara en los mismos términos el Registro de Funcionamiento a los fines del comienzo de la actividad.

El Registro de Funcionamiento, al que deberá aplicarse aforo y tasa contributiva vigente equivalente al Certificado Habilitante, tendrá carácter precario. Cuando la Autoridad de Aplicación por informe técnico fundado lo considere necesario, podrá producir la caducidad del Registro y/o exigir en forma parcial o total el cumplimiento de las disposiciones sobre edificaciones aplicables al caso.-----

Art. 46° bis.- (Suprimido por la Ordenanza 10.417/01)

Art. 47°.- NO obstante lo dispuesto en el Artículo anterior (Art. 46°), una vez expedida la visación previa de localización, con la comprobación fehaciente de hallarse en curso el trámite referido a los aspectos de edificación y de la inscripción respectiva a los fines tributarios, la Dirección de Control Alimentario y Ambiental otorgará un plazo provisorio de funcionamiento al establecimiento, el cual caducará dentro de 180 (ciento ochenta) días corridos si el trámite referido no se hallare concluido.

Art. 48°.- EN la o las inspecciones que realizare la Dirección de Control Alimentario y Ambiental, ésta deberá dar participación a la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo a los fines de que la última efectúe la correspondiente evaluación sobre aspectos que fueren de orden netamente edilicio y de aquellos referidos a las normas funcionales de los establecimientos, que se fijaren por vía reglamentaria.

Art. 49°.- LA Dirección General de Recursos Tributarios inscribirá a los establecimientos que posean visación previa de localización otorgada por el organismo competente a los fines del pago de los tributos pertinentes. No obstante, si el establecimiento se hallare funcionando en transgresión a lo dispuesto por la presente Ordenanza y durante el lapso que así ocurriere, la obligación tributaria será exigible conforme a lo dispuesto por el Código Tributario Municipal. Ello no deberá entenderse como el otorgamiento o reconocimiento de derecho subjetivo alguno a favor del contribuyente en lo referido a la localización infractora.

Art. 50°.- OTORGADA la visación previa de localización, el solicitante tendrá un plazo de un año para producir la localización efectiva y dar comienzo a la actividad. De no ser así caducará automáticamente, debiendo ser nuevamente tramitada.

En el caso de tratarse de otorgamiento de autorización de localización para el desarrollo de actividades en establecimientos aun no edificados, sus titulares deberán dar comienzo a las obras dentro del plazo de un año, debiendo certificarse dicho hecho por la Municipalidad. En caso contrario, se producirá la caducidad de la autorización, como asimismo en el caso de que las obras no concluyeren dentro del plazo de un año a contar desde la certificación municipal de comienzo de las mismas.

No obstante, el Departamento Ejecutivo podrá ampliar este último plazo, tomando en consideración la complejidad tecnológica del proyecto y montos de inversión.

Art. 51°.- LAS autorizaciones de localización que se hubieren otorgado con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, caducarán si las referidas localizaciones, no se efectivizaren en el plazo de 90 (noventa) días a partir de la publicación de la presente, debiendo en dicho lapso los interesados presentarse por escrito ante el organismo de aplicación, explicando las causas que pudieren dar lugar al cumplimiento del plazo determinado.

Asimismo, si la localización se hubiere producido con una superficie cubierta menor a la autorizada, no podrá materializarse la diferencia entre la superficie edificada y la autorizada sin presentación de nueva solicitud de visación previa de localización la cual se otorgará si la suma de las superficies construidas y a construir u ocupar no excediese de la autorizada por la presente.

Art. 52°.- SALVO en los casos previstos en la presente Ordenanza, la visación previa de localización será otorgada por la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo previa exhaustiva evaluación de cada caso concreto, para lo cual dará la necesaria participación a las diversas oficinas vinculadas al tema cuyo informe o dictamen fueren necesarios.

Art. 53°.- LOS establecimientos que a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza se hallaren funcionando sin autorización de localización conferida con anterioridad, deberán iniciar el trámite aquí establecido dentro de un plazo máximo de 90 (noventa) días, debiendo ajustarse a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Art. 54°.- LA Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo y Dirección de Control Alimentario y Ambiental tomará parte en lo tramitación de denuncias por incompatibilidad de usos, realizando los pertinentes estudios e informes técnicos acerca de la aptitud de la localización del establecimiento denunciado.

Art. 55°.- LAS Direcciones de Control Alimentario y Ambiental y de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo, inspeccionarán periódicamente los establecimientos industriales que poseyeren habilitación, a los fines de verificar el constante cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza y sus futuras reglamentaciones.

Art. 56°.- A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 19°), la Dirección de Control de Obras Privadas y Uso del Suelo deberá mantener un catastro actualizado de los establecimientos industriales o asimilables existentes y su situación respecto de las normas de localización establecidas en la presente Ordenanza.

CAPÍTULO IV : DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

Art. 57°.- LA presente Ordenanza regirá a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Municipal, siendo aplicable a toda solicitud, trámite o proyecto que no tuviere aprobación definitiva.

Art. 58°.- DERÓGASE a partir de la promulgación de esta Ordenanza toda disposición que se oponga a la misma y toda Zonificación contemplada en la Ordenanza N° 8060, que impida la construcción de viviendas en zonas cuya localización se regule apta para tal fin en la presente.

Art. 59°.- COMUNÍQUESE, publíquese, dése al R.M. y ARCHÍVESE.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA A LOS 4 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE 1985.

FALTA AGREGAR PLANOS Y PLANILLAS DE ORDENANZA N° 8133