



**Estación Juárez Celman**  
Gobierno de la Ciudad

CUIT: 30-65579163-5

+54 0351 4904950 /51 /52  
www.juarezcelman.gob.ar

Av. La Tradición 411  
X5145XAJ - Dpto. Colón  
Córdoba, Argentina

## **ORDENANZA N° 815**

### **VISTO:**

La Ordenanza N° 687, y;

### **CONSIDERANDO:**

Que los escenarios urbanos y por lo tanto el desarrollo territorial son dinámicos y cambiantes, siendo necesario que el Estado se adecue constantemente y regule los mismos;

Que Estación Juárez Celman presenta un territorio extenso de 13.100 hectáreas, las cuales necesitan planificarse tanto desde el aspecto físico-territorial, así como los aspectos económicos y sociales;

Que la Ordenanza N°812 declaró de interés Municipal los documentos resultantes de la planificación urbana participativa de la ciudad, en el marco "Proyecto Ciudad";

Que en el marco del desarrollo de dicha planificación se advierte la necesidad de realizar revisiones a la normativa que regula el régimen de Uso de Suelo, para adaptar ésta a las necesidades que surgen desde la misma planificación territorial del 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**

**ORDENANZA**

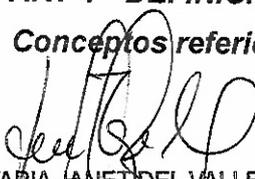
**ART. 1º: MODIFIQUESE** la Ordenanza N° 687, de la siguiente manera:

**ART.2º: SUSTITUYASE** el Anexo I -Nuevo plano de Uso de Suelo plano de zonificación- referido en el ART. 3º de la Ordenanza N° 687, por el Plano de Zonificación, que como Anexo I forma parte integrante de la presente.

**ART. 3º: MODIFIQUESE** el ART. 4º, el que quedará redactado del siguiente modo:

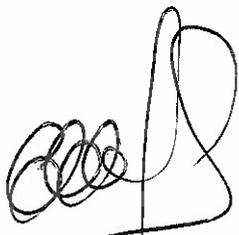
**"ART 4º DEFINICIÓN DE TERMINOS TÉCNICOS:**

**Conceptos referidos a los usos del suelo**

  
TAPIA JANET DEL VALLE  
Secretaría del Concejo Deliberante  
Ciudad Estación Juárez Celman





  
CLAUDIO E. CEJAS  
Vicepresidente 1º  
A/C del HCD



**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 las áreas destinadas a uso industrial se permite todo tipo de patrones.

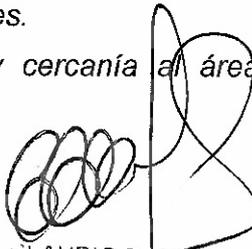
**Usos Mixtos Concertados [UMC],** son aquellos definidos a través de un proceso de acuerdos entre municipio e inversionistas o actores públicos y privados. Pueden tener origen en iniciativas particulares o en políticas de promoción por parte del municipio y, en general, se vinculan a una porción del territorio urbano que goza de ventajas localizacionales.

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

  
TAPIA JANET DEL VALLE  
Secretaria del Consejo Deliberante  
Ciudad Estación Juárez Celman

*Sra. Hoe*



  
CLAUDIO E. CEJAS  
Vicepresidente 1°  
AC del HCD



**Estación Juárez Celman**  
Gobierno de la Ciudad

CUIT: 30-65579163-5

+54 0351 4904950 /51 /52  
www.juarezcelman.gob.ar

Av: La Tradición 411  
X5145XAJ - Dpto. Colón  
Córdoba, Argentina

**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.

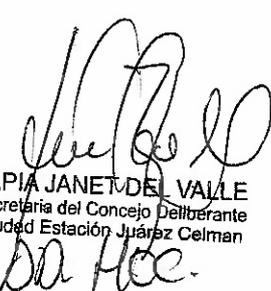
**Área C:** Con promoción del uso industrial condicionado. Áreas factibles de alojar grandes industrias, aún aquellas contempladas en el Patrón IV (con las previsiones medioambientales necesarias), parques industriales o conglomerados industriales.

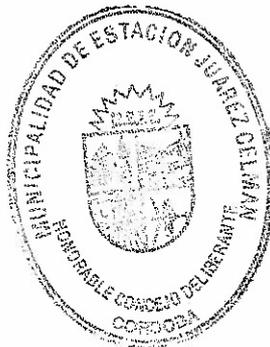
**Área de valor estratégico [AVE],** son los que, sin restringir otras situaciones posibles, los bolsones no urbanizados, espacios y ramales ferroviarios, predios de industrias desactivadas o tierras fiscales, permiten el desarrollo a futuro de planes estratégicos para un mayor beneficio de la comunidad. No se incluyen en la normativa general al ser tratadas como áreas especiales con planes y programas de usos mixtos que aprovechan su potencial.

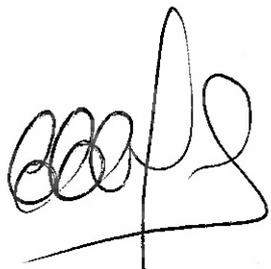
**Área Natural Protegida [ANP]** aquellas superficies de monte autóctono o que abarcan un ecosistema ambiental característico de la zona y presentan una integridad natural y autóctona; y como tal debe permanecer inalterada, todos los procesos ecológicos naturales que en ella se desarrollan con el ánimo 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.4º: PROTOCOLÍCESE, COMUNÍQUESE AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE.-**

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESTACIÓN JUAREZ CELMAN, A LOS SIETE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECINUEVE.

  
TAPIA JANET DEL VALLE  
Secretaria del Concejo Deliberante  
Ciudad Estación Juárez Celman



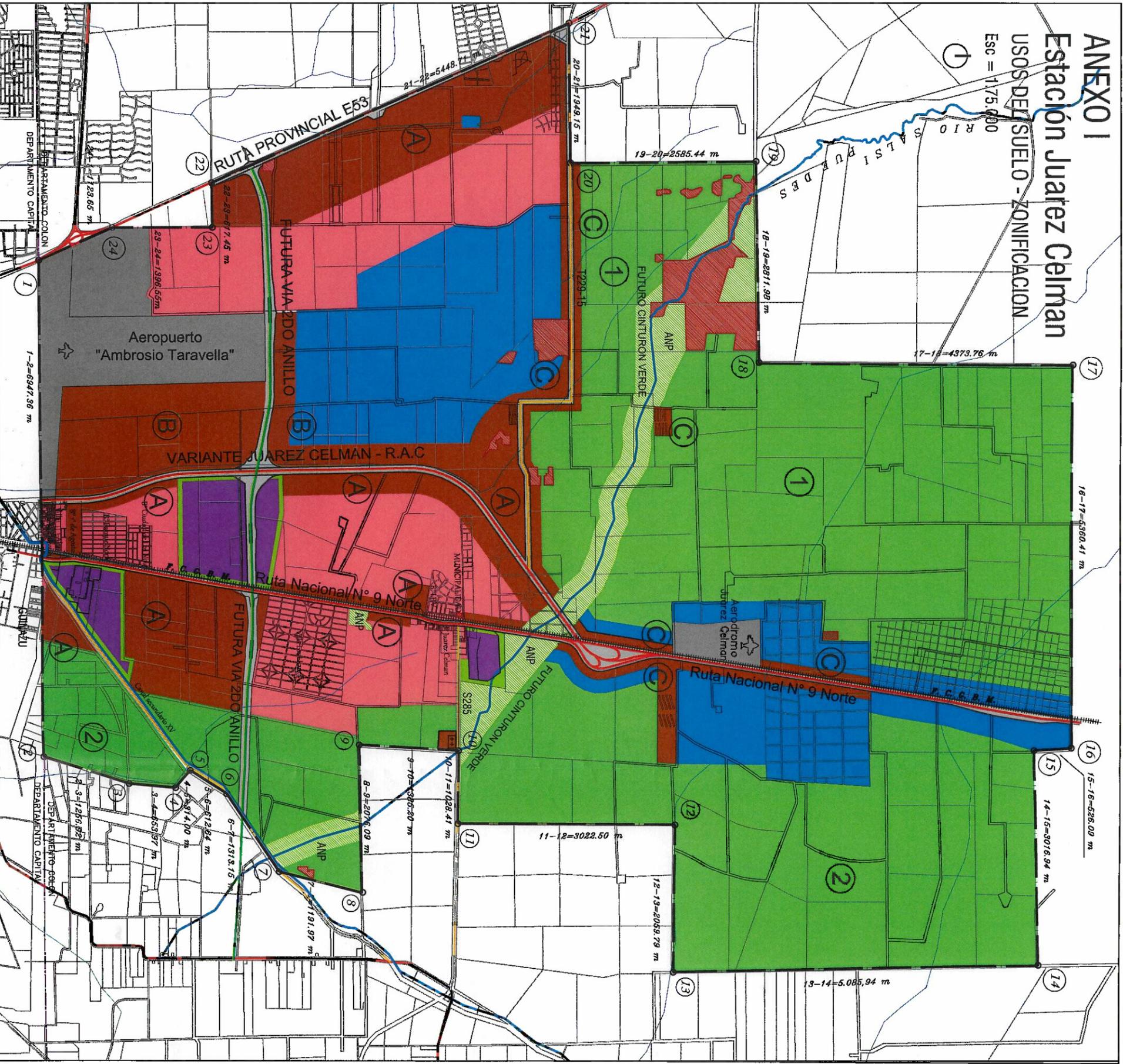
  
CLAUDIO E CEJAS  
Vicepresidente 1º  
A/C del HCD

# ANEXO I

## Estación Juárez Celman

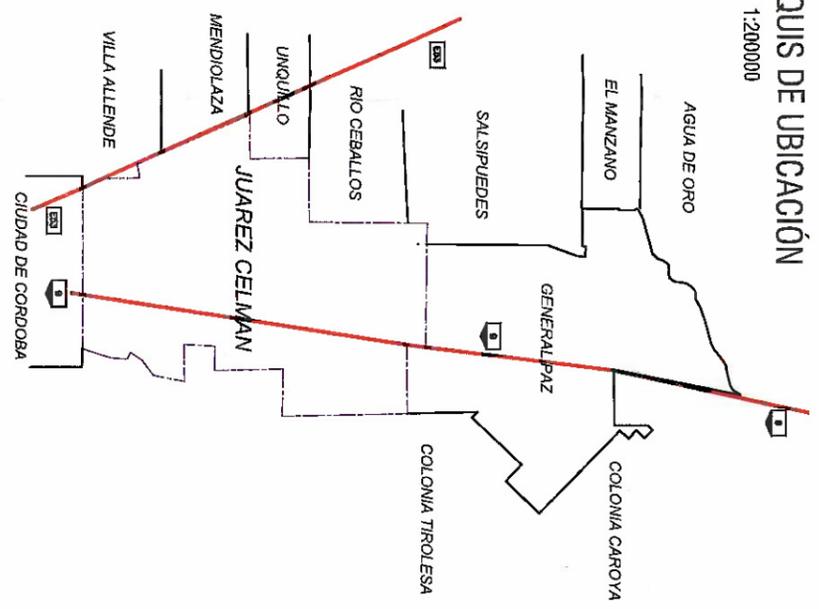
### USOS DEL SUELO - ZONIFICACION

Esc = 1:175,000



### CROQUIS DE UBICACION

ESCALA 1:200000



COORDENADAS DE VERTICES NO AMOJONADOS  
POSGAR 94

PUNTOS	X	Y
1	6,536,135.22	4,383,828.87
2	6,536,214.24	4,390,775.78
3	6,537,411.34	4,391,158.92
4	6,536,062.54	4,391,219.01
5	6,536,258.12	4,390,873.36
6	6,536,775.24	4,391,301.86
7	6,539,510.19	4,392,390.07
8	6,540,664.82	4,392,686.10
9	6,540,618.40	4,390,610.52
10	6,542,001.20	4,390,692.03
11	6,541,985.81	4,391,720.43
12	6,545,078.27	4,391,736.27
13	6,545,007.48	4,393,796.03
14	6,550,092.64	4,393,707.51
15	6,550,022.79	4,390,691.48
16	6,550,547.93	4,390,661.93
17	6,550,545.92	4,385,301.56
18	6,546,172.63	4,385,277.21
19	6,546,131.22	4,382,465.54
20	6,543,545.87	4,382,487.42
21	6,543,524.50	4,390,538.38
22	6,538,547.00	4,382,754.89
23	6,536,556.24	4,383,372.24
24	6,537,161.70	4,383,371.77

SUPERFICIE LOCALIDAD	SUP. RADIO 12,991 Ha. 8430,82 m <sup>2</sup>
PERIMETRO LOCALIDAD	PER. RADIO 55130,63 m

- TRAMA URBANA
  - RADIO MUNICIPAL (provisorio)
  - RED VIAL NACIONAL
  - RED VIAL PRIMARIA
  - ANILLO METROPOLITANO
  - RED VIAL SECUNDARIA
  - FERROCARRIL
  - LIMITE DEPARTAMENTAL
  - VALIDAD LOCAL PROYECTADA
- USOS DEL SUELO
- RESIDENCIAL
  - CORREDORES
  - USOS MIXTOS CONCERTADOS
  - AREA DE VALOR ESTRATEGICO
  - INDUSTRIAL
  - AREAS VERDES
  - NO URBANIZABLE 1-2
- COLECTORAS
- ESPECIAL
- AREA NATURAL PROTEGIDA
- BOSQUES NATIVOS - LEY N° 9814