

HONORABLE
CONCEJO DELIBERANTE

JUSTINIANO POSSE

ORDENANZA N° 17/24

Honorable Concejo Deliberante, Justiniano Posse, a los cuatro días del mes de julio del año dos mil veinticuatro.

VISTO:

La Ley Orgánica Municipal de la Provincia de Córdoba n° 8102, art. 30 inc. 4 y el Código de Edificación y plan de ordenamiento urbano (Ordenanza n° 38/07).

El convenio de entendimiento suscripto en fecha 09/04/2024 entre las partes MUNICIPALIDAD DE JUSTINIANO POSSE, ALIMENTOS MAGROS S.A. y FIDEICOMISO LOTEJO JUSTINIANO.

La solicitud formulado por el FIDEICOMISO LOTEJO JUSTINIANO para modificar el uso de suelo vigente, pasando de zona residencial y de zona rural con urbanización diferida a ZONA RURAL, los sectores indicados, según planos del inmueble inscripto ante el Registro General de la provincia de Córdoba al DOMINIO MATRICULA (36) 968.005. y

CONSIDERANDO:

Que el señor Intendente Rodolfo Ernesto Margherit; convocó a efectos de integrar la Comisión Especial, regulada por el Art. 4 y siguientes de la Ordenanza n° 38/07, modificada por Ordenanza n° 38/21; la cual se reunió con la presencia de la totalidad de sus integrantes y emitió dictamen en fecha 27 de junio de 2024, por el cual recomendó:

Aprobar el cambio de uso de suelo en las condiciones requeridas por el FIDEICOMISO LOTEJO JUSTINIANO, CUIT 30-71792860-8. Aprobar el proyecto de ordenanza formulado por el Departamento Ejecutivo Municipal, el cual deberá ser agregado como ANEXO XII del Código de Edificación (Ordenanza 38/07).

Que la presente normativa tiene por objeto regular los usos, el fraccionamiento y la ocupación del suelo en toda el área externa al polígono definido por Circunvalación Ruta Provincial N° 6 al Este, Sur y Oeste, límite de Parque Industrial al Norte


Gisela Foa

Secretaria

9 de Julio 915 • Tel.: (3537) 514486

www.justinianoposse.gov.ar


Víctor Gerardo Zúñiga
PRESIDENTE

Honorable Concejo Deliberante



HONORABLE
CONCEJO DELIBERANTE

JUSTINIANO POSSE

según Ordenanza n° 38/07 y hasta el límite del Radio Urbano Municipal establecido por Ley Provincial 9930/2011. Sector que en el actual código de edificación y planeamiento urbano (Ordenanza n° 38/07), en su anexo IX art. 18, se lo denomina como Zona B.

Que a dichos efectos, se debe modificar el actual código de edificación y planeamiento urbano (Ordenanza n° 38/07), en lo que respecta a su Anexo I (Plano de zonificación) y Anexo IX (Fraccionamiento de tierras).

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
EN USO DE SUS ATRIBUCIONES SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA

Art. 1º: Modifíquese el Plano de Zonificación del ANEXO I de la Ordenanza Municipal n° 38/07 (Código de Edificación y Plan de Ordenamiento Urbano), en los términos y formas que se determinan en Anexo I que forma parte de la presente Ordenanza.

Art. 2º: Apruébese el Anexo II de la Presente Ordenanza, el que se constituirá como ANEXO XII del Código de Edificación y Plan de Ordenamiento Urbano (Ordenanza n° 38/07).

Art. 3º: Comuníquese, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese.-

Anexo I - Plano de Zonificación

Anexo II - Fraccionamientos de Suelos

CAPÍTULO I: Alcances y Ámbito de Vigencia de las Normas.

Art. 1º La presente normativa tiene por objeto regular los usos, el fraccionamiento y la ocupación del suelo en toda el área externa al polígono definido por Circunvalación Ruta Provincial N° 6 al Este, Sur y Oeste, límite de Parque Industrial al Norte según Ord. 38/07 y hasta el límite del Radio Urbano Municipal establecido por Ley Provincial 9930/2011.

Sector que en el código de edificación y planeamiento urbano (Ordenanza n° 38/07), en


Gisela Foa

Secretaria

Honorable Concejo Deliberante

9 de Julio 915

Tel: (3537) 514486

www.justinianoposse.gob.ar


Sr. Víctor Gerardo Zuñ

PRESIDENTE

Honorable Concejo Deliberante



HONORABLE
CONCEJO DELIBERANTE

JUSTINIANO POSSE

su anexo IX art. 18, se lo denomina como Zona B. De forma subsidiaria la autoridad de aplicación podrá regirse y/o aplicar las disposiciones reguladoras del Anexo IX de la Ordenanza n° 38/07, siempre que las mismas no sean contrarias a las disposiciones y finalidades del presente Anexo.

CAPÍTULO II. Obligaciones Urbanísticas

Art.2° Se establecen las siguientes obligaciones urbanísticas a ser efectivizadas por parte del propietario/urbanizador como condición para poder materializar una urbanización:

a) Ejecutar las obras de infraestructuras y servicios que se detallan a continuación:

Apertura de calles, enarenado, compactado, ejecución de cordón cuneta y badenes, red de provisión de agua potable, cloacas, energía eléctrica y alumbrado público, desagües pluviales, lagunas de retardo y obras hidráulicas, provisión de arbolado urbano, parqueización de espacios verdes y fajas de resguardo. Todo según especificaciones técnicas de las áreas municipales y provinciales de incumbencia.

b) Donar suelo con destino a calles públicas según trazado urbano.

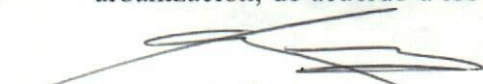
c) Transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno no menor al 10% (diez por ciento) de superficie total de las parcelas, la que se destinará a Espacios Verdes y un 5% (cinco por ciento) que se afectará a Equipamiento Comunitario y usos institucionales.

d) En caso de existencia de bajos inundables, corresponderá la cesión de suelo con destino a Zona de Resguardo Ambiental, según surja del estudio hidráulico y a criterio del área técnica municipal de incumbencia.

Art. 3° Todas las obras de infraestructura establecidas en el Artículo 2° se proyectarán y realizarán a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes.

CAPÍTULO III. De la Participación Municipal en la Valorización del Suelo

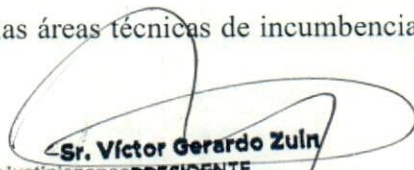
Art. 4° Como condición esencial y determinante, el urbanizador deberá transferir en forma gratuita al Dominio Privado Municipal, el doce por ciento (12%) de los lotes resultantes de la urbanización, de acuerdo a los planos de loteo aprobados por las áreas técnicas de incumbencia,



Gisela Fez

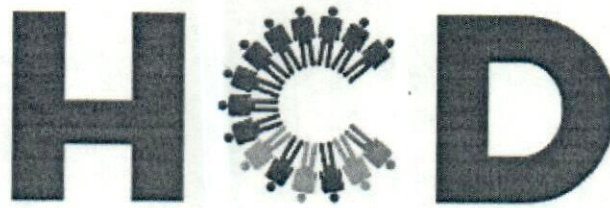
Secretaria
Honorable Concejo Deliberante

9 de Julio 915 • Tel. (3537) 514486



Sr. Víctor Gerardo Zuñiga
PRESIDENTE

Honorable Concejo Deliberante



HONORABLE
CONCEJO DELIBERANTE

JUSTINIANO POSSE

en concepto de participación pública en la valorización del suelo, debido al cambio de uso del mismo dispuesto por la presente. La aplicación del presente queda a cargo del área municipal de Catastro que deberá analizar los antecedentes en cada caso.

CAPÍTULO IV. Del Trazado y Retiros

Art. 5° Se extiende a la nueva zona reglamentada el trazado vial Sur - Norte y Este - Oeste predominante que caracteriza a Justiniano Posse, permitiendo otros sentidos dadas las barreras físicas naturales y creadas por el hombre de cada sector a urbanizar. Las manzanas tendrán un mínimo de cuarenta (40) metros de lado y un máximo de doscientos veinte (220) metros de lado para no generar interrupciones significativas en el tránsito, con calles y avenidas de 15 y 20 metros de ancho respectivamente como mínimo, dando continuidad en lo posible a la trama urbana existente.

Art. 6° En toda urbanización residencial deberá respetarse un retiro de Línea de Edificación de tres metros el que será uniforme a lo largo de cada cuadra, salvo en las parcelas en esquina, las que podrán distribuir los retiros de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) Se respetará el retiro reglamentario hasta 3,00 metros de los ejes medianeros.
- b) A partir de los tres metros de cada eje medianero se podrá reducir el retiro de Línea de Edificación a un mínimo de 1,50 metros. La superficie parcelaria afectada a Retiro de Línea de Edificación podrá alcanzar como máximo el 25% (veinticinco por ciento) de la superficie del lote.

CAPÍTULO V. Condiciones de Materialización

Art. 7° Cuando las urbanizaciones sean ejecutadas en forma progresiva las mismas serán habilitadas a partir del sector contiguo al área urbana consolidada, evitando la conformación de bolsones intermedios de suelo vacante sin infraestructura.

CAPÍTULO VI. Del Órgano de Aplicación

Art. 8° Las áreas de Obras Privadas, Catastro y Ambiente del Municipio integran el equipo técnico municipal encargado de la aplicación de lo dispuesto por la presente Ordenanza.

Gisela Fea
Secretaria
Honorable Concejo Deliberante



9 de Julio 915 • Tel.: (5537) 514486 ▶ www.justinianoposse.gov.ar

Sr. Víctor Gerardo Zuñ
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante



HONORABLE
CONCEJO DELIBERANTE

JUSTINIANO POSSE

CAPITULO VII. Del Procedimiento

Art. 9° El Municipio podrá establecer por vía reglamentaria el procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización, de acuerdo a las disposiciones establecidas por la presente.

Art. 10° Se deberá acreditar la titularidad del dominio y la conformidad del propietario del inmueble a fraccionar. En esta presentación, deberán consignarse los datos catastrales, dimensiones y linderos del inmueble a urbanizar, constancias de pago al día de los impuestos y deudas de orden Municipal. Toda la documentación será firmada por profesional habilitado.

Art. 11° Se deberá adjuntar la siguiente documentación técnica:

- a) Memoria Descriptiva.
- b) Anteproyecto de Urbanización. Parcelario y plan altimetría.
- c) Factibilidades de provisión de infraestructuras de agua, energía eléctrica y cloacas por la autoridad competente.
- d) Anteproyecto topográfico del terreno, con cotas de nivel de la parcela e indicación de los escurrimientos de aguas naturales a la red de canales de desagüe según plan local. Deberá constar en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta, si los hubiere, a los linderos.
- e) Informe de Suelos definiendo tipo, capacidad portante y permeabilidad.
- f) Croquis de mensura georeferenciada de la parcela, con indicación de continuidad de calles y anchos reales del entorno existente.
- g) Etapas propuestas para la habilitación progresiva, cuando corresponda.
- h) Presentar Aviso de Proyecto ante el área municipal de Ambiente.

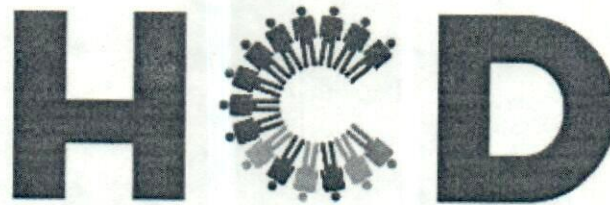
Art. 12° El propietario de los terrenos a urbanizar deberá ofrecer formal y específicamente en donación al dominio público y/o privado municipal, la superficie destinada a espacios verdes, calles y cesión por plusvalía según correspondiere.

Art. 13° Autorizada la ejecución del Proyecto las obras de infraestructura deberán iniciarse dentro del plazo de 1 (un) año, caso contrario quedará sin efecto la autorización otorgada.


Gisela Fex
Secretaría
Honorable Concejo Deliberante




Sr. Victor Gerardo Zulu
PRESIDENTE



HONORABLE
CONCEJO DELIBERANTE

JUSTINIANO POSSE

CAPITULO VIII. Disposiciones Transitorias

Art. 14° La presente Ordenanza será de aplicación a todo trámite que en materia de urbanización en el área normada por la presente se, iniciare con posterioridad a la fecha de su promulgación, como asimismo a todas aquellas pendientes de aprobación definitiva, las que deberán adaptar sus propuestas a las nuevas disposiciones.

CAPITULO IX. De las Infracciones y sus Penalidades

Art. 15° Los responsables de ventas a terceros de parcelas provenientes de fraccionamientos que no estuvieren debidamente aprobados de conformidad a las disposiciones de la presente Ordenanza, sin perjuicio de las sanciones que correspondieren conforme a normas vigentes de diversa jurisdicción, serán pasibles de multa que llegará al máximo establecido por la Ley Orgánica Municipal y la ordenanza tarifaria municipal, por cada parcela que se hubiere vendido en infracción a la presente ordenanza.

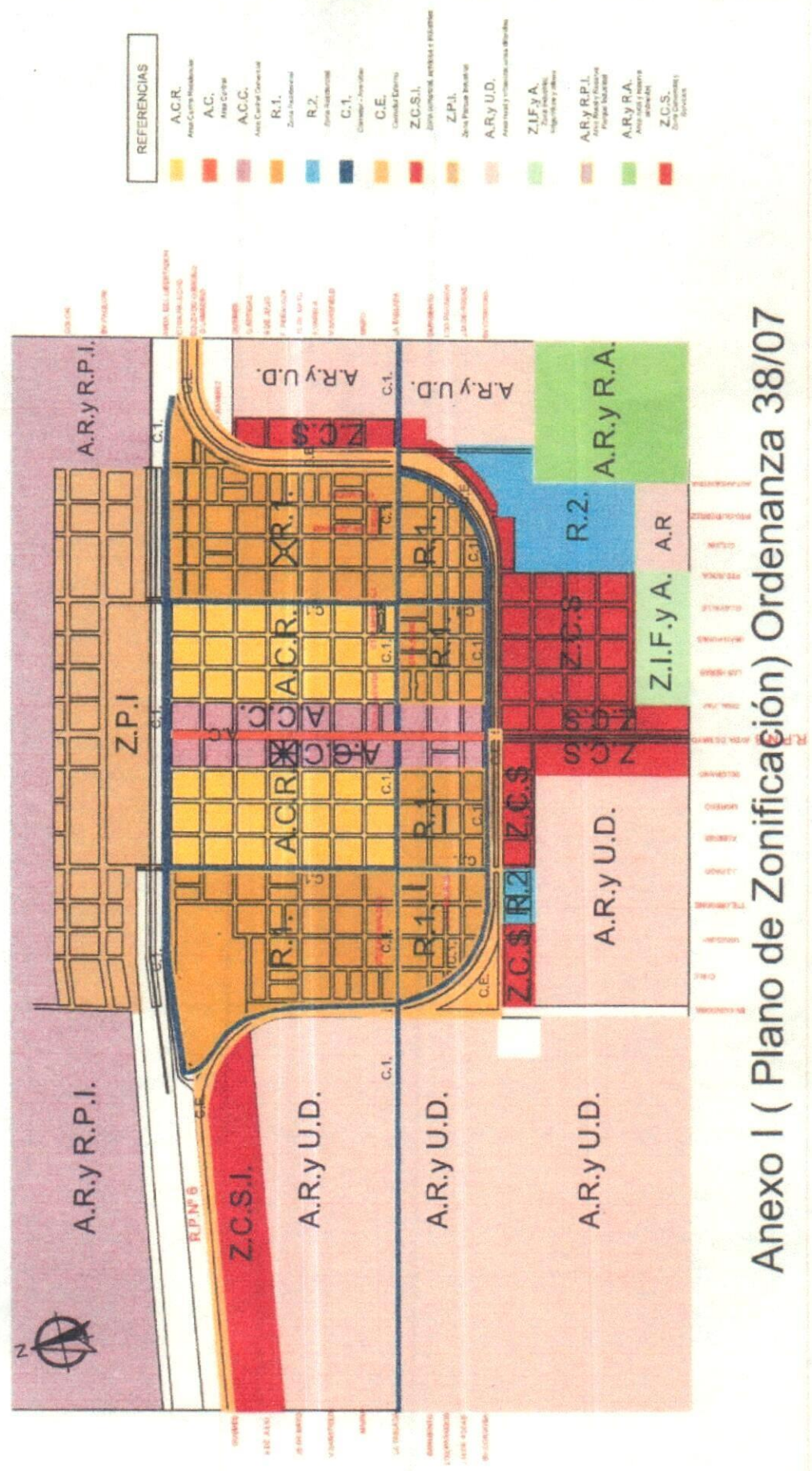
Art. 16° DERÓGASE toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza.


Gisela Fea
Secretaria
Honorable Concejo Deliberante



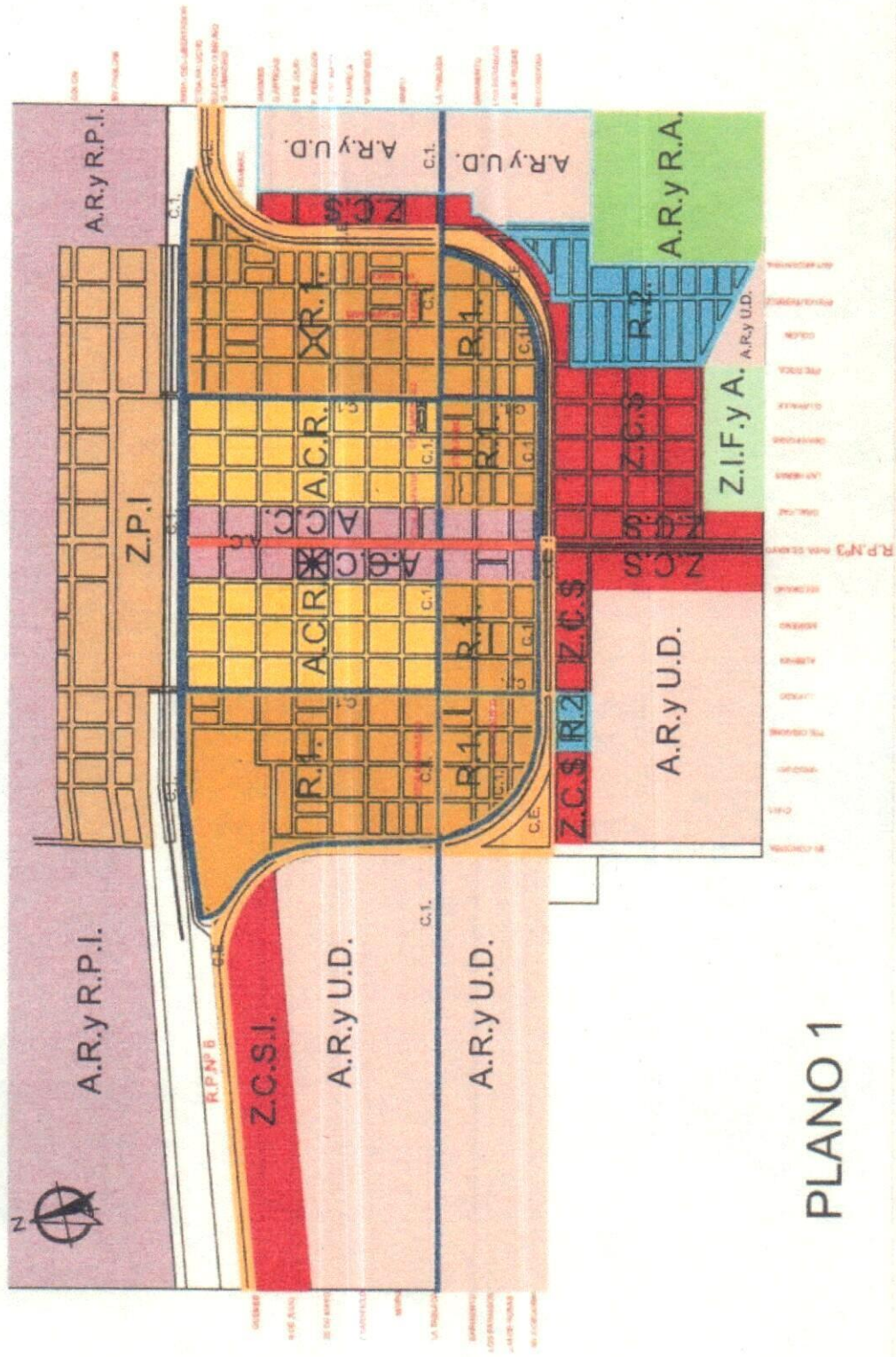

Sr. Victor Gerardo Zulu
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante

ZONIFICACION URBANA JUSTINIANO POSSE



Anexo I (Plano de Zonificación) Ordenanza 38/07

ZONIFICACION URBANA JUSTINIANO POSSE

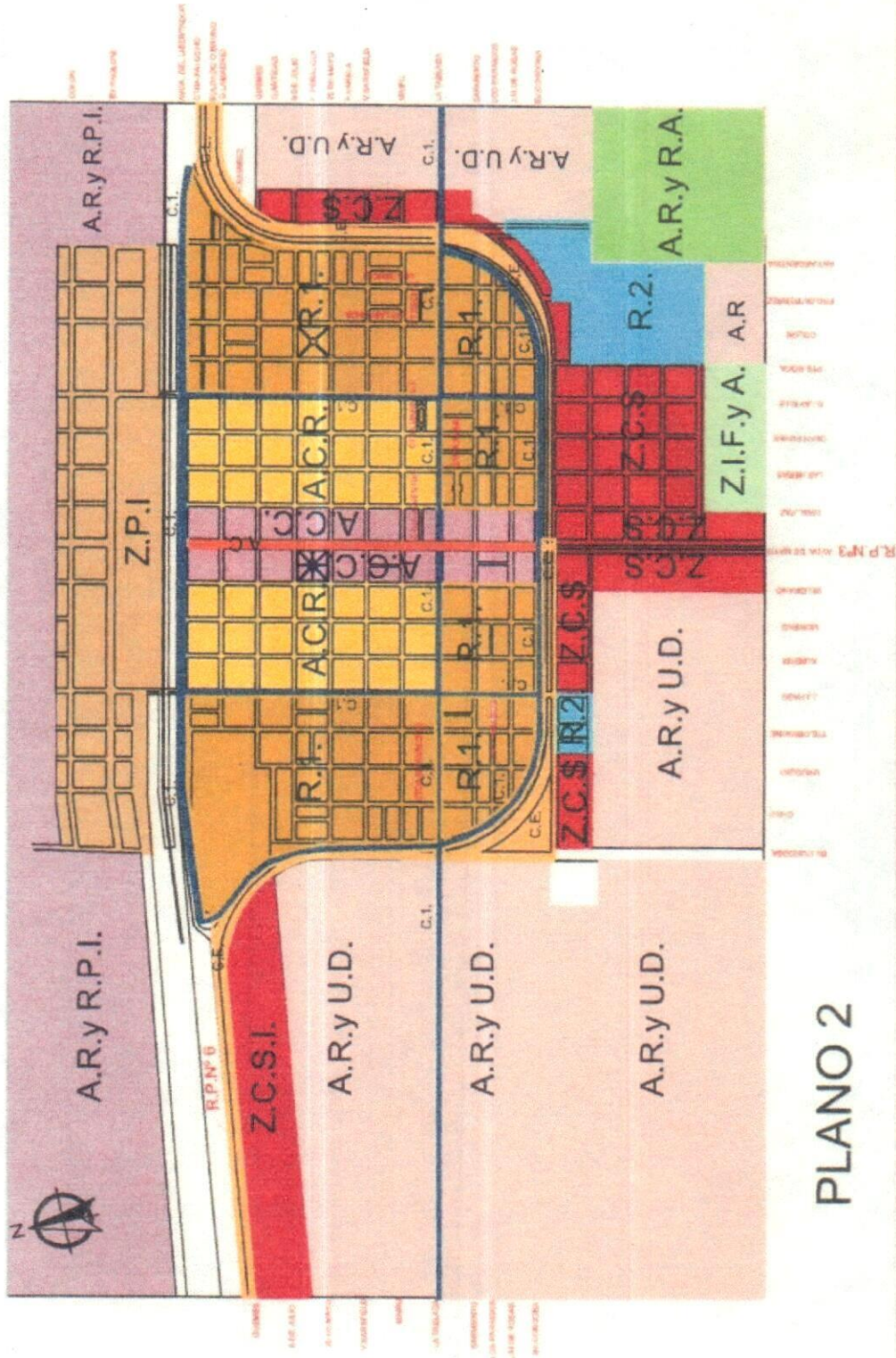


PLANO 1

| REFERENCIAS | |
|-------------|--|
| | A.C.R. Área Central Administrativa |
| | A.C. Área Central |
| | A.C.C. Área Central Comercial |
| | R.1. Zona Residencial |
| | R.2. Zona Residencial |
| | C.1. Centro - Intermedios |
| | C.E. Centro Especial |
| | Z.C.S.I. Zona de Comercio y Servicios Intermedios |
| | Z.P.I. Zona de Planificación Integral |
| | A.R.y U.D. Área de Reserva y Urbanización |
| | Z.I.F.y A. Zona de Infraestructura y Actividades |
| | A.R.y R.P.I. Área de Reserva y Planificación Integral |
| | A.R.y R.A. Área de Reserva y Actividades |
| | Z.C.S. Zona de Comercio y Servicios |

ZONIFICACION URBANA

JUSTINIANO POSSE



PLANO 2

REFERENCIAS

- A.C.R.
Zona Centro Profesional
- A.C.
Zona Central
- A.C.C.
Zona Central Comercial
- R.1.
Zona Residencial
- R.2.
Zona Residencial
- C.1.
Zona Comercial
- C.E.
Zona Comercial
- Z.C.S.I.
Zona Comercial, Servicios e Industriales
- Z.P.I.
Zona Profesional
- A.R.y U.D.
Zona Residencial y Urbanización Diversas
- Z.I.F.y A.
Zona Industrial y Agrícola
- A.R.y R.P.I.
Zona Residencial y Profesional
- A.R.y R.A.
Zona Residencial y Agrícola
- Z.C.S.
Zona Comercial y Servicios