

ORDENANZA N° 649/2023

Folio N°: 337

Título: Zonificación. Fijación de límites de zonas urbana, suburbana y rural. Modificación de la Ordenanza N° 82/2010.

VISTO:

La necesidad de modificar la zonificación del territorio a los fines de regular el uso de suelo.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza N° 82/2010, se fijaron los límites del ejido urbano, suburbano y rural de la Comuna de Cafferata, de conformidad con el plano confeccionado por el Servicio de Catastro e Información Territorial de fecha 27/12/2006 y las Actas N° 142 y N° 560.

Que, en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial iniciado por la actual gestión de gobierno resulta necesario modificar esa zonificación a los fines de regular el uso de suelo y para reordenar la prestación de los servicios que brinda la Comuna.

Que el tema ha sido debidamente tratado en reunión de Comisión Comunal según consta en Acta N° 31/2023 de fecha 30 de Junio de 2023, y;

POR TODO ELLO:

LA COMISIÓN COMUNAL
en uso de sus facultades y atribuciones que le confiere la ley
SANCIONA Y PROMULGA LA PRESENTE

ORDENANZA:

ARTÍCULO 1º: FÍJANSE, por medio de la presente Ordenanza, los nuevos límites del ejido urbano, suburbano y rural de la Comuna de Cafferata, conforme con el plano que, como Anexo I, forma parte integrante de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 2º: AUTORÍZASE al Presidente Comunal a reordenar los servicios que brinda la Comuna de Cafferata en función de la nueva delimitación.

ARTÍCULO 3º: ENTIÉNDESE por Área Urbana la que se encuentra destinada a asentamientos humanos intensivos y, con ello, a la implantación densa de la residencia y de diversas actividades y usos, como los equipamientos, las actividades terciarias y las de producción compatibles, así como a la dotación de infraestructuras y equipamientos para servir a la edificación que sobre él exista o se haya de construir, de acuerdo con las siguientes densidades:

1. Densidad media / alta: Son aquellos sectores dotados de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial. En ellos se esperan alcanzar densidades medias por lo que se admite los usos residenciales multifamiliares complementados con actividades terciarias no molestos.
2. Densidad Media / baja: Sector en proceso final de completamiento destinado a la residencia unifamiliar exclusiva. Tipología de manzana mixta con parcelas de pequeñas dimensiones. Se mantienen bajas densidades de ocupación y poblacionales.

3. Mixta: Comercial – Logística – Residencial: Son sectores de bajo nivel de ocupación y de gran diversidad parcelaria en los que predominan los establecimientos de servicios e industriales de mediano nivel de molestia mixturados con viviendas unifamiliares. En ellos se espera consolidar las actividades productivas de primera categoría y la residencia de baja densidad. En los predios actualmente ocupados por establecimientos industriales de segunda y tercera categoría habilitados con anterioridad al presente Plan se mantienen los usos productivos actuales en forma condicionada a la realización de mejoras para la reducción de los niveles de molestias a la población circundante. Por sus características y localización, se estima necesario prever futuros cambios tanto de tejido como de ocupación y usos de suelo.

ARTÍCULO 4º: ENTIÉNDESE por Área Suburbana a aquella circundante o adyacente al Área Urbana y, que, relacionada funcionalmente con la misma, constituye un complejo territorial de nexo entre dos tipos geográficos bien diferenciados (rural/urbano), y un territorio en situación transicional que sufre permanente transformación en los sectores más próximos al casco urbano y presenta una homogeneidad respecto de los usos del suelo. Esta área califica para asentamientos humanos y la actividad productiva tales como instalaciones de logística, manufactura, comercialización, manejo productivo agroecológico u otra que no interfiera en las condiciones ambientales del entorno.

Quedan prohibidas en esta área:

1. las instalaciones productivas o prácticas intensivas que generen impactos ambientales de mediana a alta magnitud en el entorno urbano y sub urbano.
2. Los establecimientos ganaderos de más de 500 cápitras de ganado o que deban tener medio de control de efluentes están prohibidos en este area.
3. Los establecimientos ganaderos actuales y venideros mayores a 500 cápitras de ganado deberán establecerse a 700 Metros por fuera de los límites del área sub

urbano delimitados en el plano y por fuera de los vientos predominantes.(ver Anexo gráfico).

También quedan prohibidas las prácticas de aplicaciones fitosanitarias de aplicación química de todas las clases toxicológicas.

ARTÍCULO 5º: ENTIÉNDESE por Área Rural a aquella que esté destinada al emplazamiento de usos agrícolas, forestal, ganadero, turístico y otros.

El territorio del distrito definido con esta calidad y las intervenciones en dicho espacio territorial deberán ser compatibles con los mencionados destinos, con la finalidad de preservar su riqueza productiva, así como sus características naturales y ambientales en función de sus valores agrícolas, ecológicos, patrimoniales y paisajísticos.

ARTÍCULO 6º: Ante instalaciones futuras de cualquier rubro de la actividad productiva en el área sub-urbana y rural, se deberá solicitar el permiso de aprobación de desarrollo de la actividad de que se trate mediante nota formal a la Comuna.

ARTÍCULO 7º: DERÓGASE la zonificación dispuesta por Ordenanza N° 82/2010, sancionada el 21 de abril de 2010.

ARTÍCULO 8º: De forma.

Dado, sellado y firmado en el Despacho Oficial de la Comisión Comunal de Cafferata, Departamento General López, Provincia de Santa Fe, a los 30 días el mes de Junio de 2023.

Queda registrado como Ordenanza N° 649/2023.