



Ref: Ordenanza estableciendo el nuevo Código de Zonificación de la localidad de Elena.

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE ELENA
SANCIONA CON FUERZA DE**

ORDENANZA 655/2024

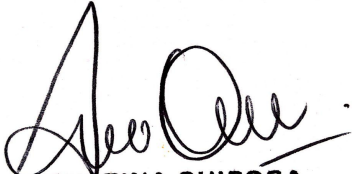
ARTÍCULO 1º: ESTABLÉCESE el nuevo Código de Zonificación de la localidad de Elena.

ARTÍCULO 2º: ADJUNTARSE como ANEXO I la memoria descriptiva de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 3º: COMUNÍQUESE, publíquese, regístrese y archívese.

DADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DELIBERANTE DE ELENA EN LA SEDE DEL MISMO DE LA LOCALIDAD DE ELENA, PROVINCIA DE CÓRDOBA A LOS VEINTISÉIS DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.


BORIS BUSSOLOTTI
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE ELENA


AGUSTINA QUIROGA
SECRETARIA DEL CONCEJO
DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE ELENA

ANEXO I ZONIFICACIÓN DE ELENA

1.1. Introducción

El proyecto propuesto se enmarca en la localidad de Elena ubicada sobre Ruta Nacional N°36, la autovía que une la capital de la provincia -ciudad de Córdoba- y su capital alternativa -ciudad de Río cuarto.



Imagen 1: ubicación de la localidad

Desde sus inicios la localidad ha desarrollado una gran diversidad de tareas que, con el tiempo, se han ido concentrando mayoritariamente en actividades comerciales e industriales, sumadas a las actividades propias de sus habitantes.

Sumado a ello, y con la llegada de la autovía a la zona, en el año 2020 se aprobó la ampliación del radio urbano de la localidad. Como consecuencia a ello, algunas de las industrias cercanas a la misma fueron incorporadas al nuevo radio urbano, produciendo de esta manera, una mayor convivencia entre la población y las industrias.

1.2. Zonificación

La zonificación consiste en dividir a la localidad en diversos sectores, con el objetivo de establecer criterios universales para cada zona que les permitan a las autoridades locales seguir un mismo lineamiento a la hora de tomar decisiones.

Si bien la localidad presenta una zonificación vigente al día de hoy, con la ampliación del radio urbano la misma quedó obsoleta.

El objetivo del presente proyecto es modificar y/o actualizar la zonificación vigente en base a los cambios producidos durante el tiempo, en relación al espacio y a las actividades que encontramos en la actualidad.

Por lo tanto, se proponen cuatro zonas diferentes distribuidas de la siguiente manera:

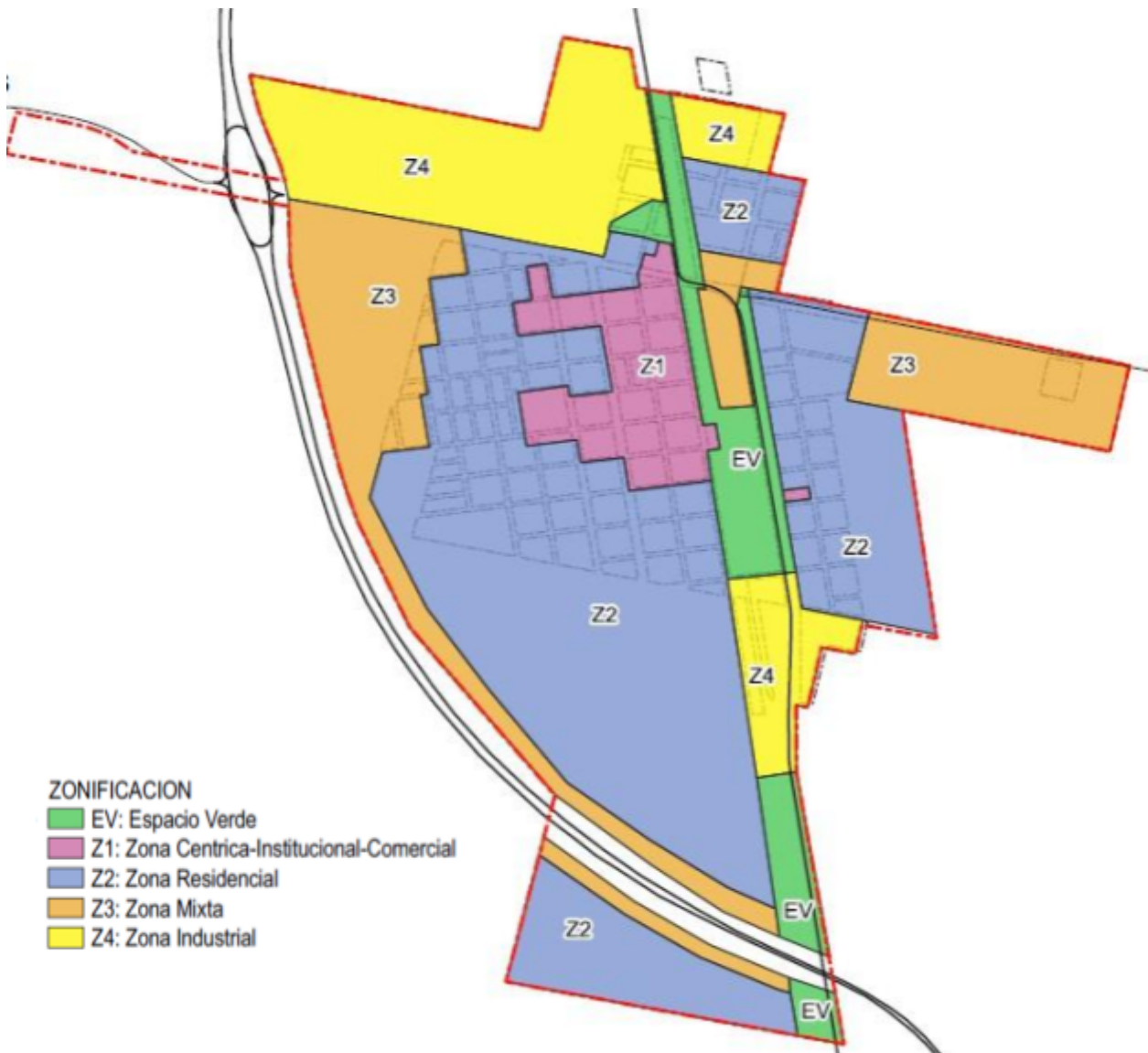


Imagen 2: zonificación propuesta



1.2.1. Zona 1: Zona Céntrica-Institucional-Comercial

En esta zona se encuentran contemplados aquellos inmuebles que conforman la parte céntrica de la localidad que, por lo general, presentan un uso comercial. Sin embargo, es necesario considerar que en ese sector también se encuentran las principales instituciones del pueblo, como lo es el Jardín de Infantes, Guardería Municipal, Escuela Primaria y Secundaria, Centro Deportivo, entre otras. Por tal motivo el nombre propuesto para la zona.

Con ello se establece que el principal uso de la zona es comercial e institucional, pero no quiere decir que se descarte el uso residencial. No obstante, sí es importante aclarar que la zona no permite ningún uso de tipo industrial, como lo puede ser una industria propiamente dicha, un taller o galpones de gran porte.

1.2.2. Zona 2: Zona Residencial

Según se observa en la Imagen 2, se trata del sector con mayor cantidad de superficie puesto que es destinado al uso residencial, sea este individual o colectivo. Obviamente tal zona admite usos complementarios, como el comercial, pero al igual que en el caso anterior, no admite uso industrial.

1.2.3. Zona 3: Zona Mixta

El sector denominado como “Zona Mixta” se ubica en los alrededores de la localidad, aún no consolidado de manera masiva, por lo que se propone una convivencia de usos en donde sea posible desarrollar desde una vivienda hasta un galpón.

Allí también se propone una franja de aproximadamente 60 metros de manera paralela a la autovía, con el objetivo de poder desarrollar de manera futura, actividades industriales y/o comerciales que tengan salida a la vía pública por medio de la RN 36, y de esta manera, lograr un mayor alcance de ventas.

1.2.4. Zona 4: Zona Industrial

Aquí finalmente se propone una única y exclusiva zona en la cual se encuadre a la actividad industrial. Se propuso de manera tal en la cual sea posible involucrar a las industrias ya existentes en la localidad, pero también generando un amplio espacio en el cual es posible desarrollar futuras industrias; todo ello de manera que no se afecte perjudicialmente a la población.

El presente proyecto de zonificación fue confeccionado de manera interdisciplinaria por los profesionales que se detallan a continuación.



Cdra. Eugenia Martina
Secretaría de Finanzas
Planeamiento urbano y
Medio Ambiente.
Municipalidad de Elena

Ing. Alfonsina García
Ingeniera Agrimensora
Asesoría en Planeamiento
Urbano y ordenamiento
territorial.



Arq. Milena Busilli
MP: 1-9546
Asesoría en Planeamiento
Urbano e Infraestructura.
Municipalidad de Elena.



DADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO DELIBERANTE DE ELENA EN LA SEDE DEL MISMO DE LA LOCALIDAD DE ELENA, PROVINCIA DE CÓRDOBA A LOS VEINTISÉIS DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

5



BORIS BUSSOLOTTI
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE ELENA



AGUSTINA QUIROGA
SECRETARIA DEL CONCEJO
DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE ELENA