



ORDENANZA N° 2651/19

VISTO:

El crecimiento urbano de la ciudad que, en los últimos años ha causado la degradación de gran parte del suelo natural y del bosque nativo, creando grandes zonas de suelos impermeabilizados, deterioro de la cobertura vegetal del sotobosque y variabilidad de cuencas hídricas por cambios de los escurrimientos naturales afectando además las condiciones paisajísticas.

La necesidad de revisar la ordenanza 1622/07 que, con el transcurso del tiempo -por lo mencionado en el párrafo anterior- no resulta ser adecuada en relación a la dinámica urbana actual y de los últimos años, para la regulación el uso y la ocupación del suelo sobre el territorio de Río Ceballos.

La ausencia de espacios destinados a la localización de desarrollos económicos y productivos, que denotan la ausencia de la regulación del crecimiento poblacional en la ciudad en este aspecto.

Las instancias de participación ciudadana para el desarrollo y construcción colectiva de lineamientos pertinentes al uso de suelo. Instancias en las que se pensaron estrategias de planificación no solo para Río Ceballos, sino también para la Región Metropolitana.

La inundación sucedida en febrero de 2015 que afectó en gran medida edificaciones que se encontraban en parcelas frentistas a los cursos de los ríos de la ciudad, ocasionada en parte, por lo descripto en el primer párrafo.

La Ordenanza 2176/15 que ordena la suspensión administrativa de Permiso Municipal y solicitud de Visación Previa para la edificación en las parcelas frentistas al Arroyo Isquitipe (Río Ceballos) y al Arroyo Mal Paso; como así también ordena la suspensión administrativa en todo el ejido de la localidad de Río Ceballos para el otorgamiento de nuevos permisos de urbanizaciones o loteos de tierra a los que se refiere la Ordenanza N° 1988/12 (Ord. de Fraccionamiento); y las sucesivas prórrogas del plazo fijado;



ORDENANZA N° 2651/19

Y CONSIDERANDO:

Que esta ordenanza debe ser un instrumento de planificación que regule las diversas formas de ocupación del suelo conforme a las actividades que se desarrollen en el territorio de la ciudad.

Que es de suma importancia establecer un Modelo de Ciudad, que responda a las premisas planteadas en las instancias comunitarias de participación, así como también a lineamientos urbanos de sostenibilidad e inclusión y que funcione como herramienta elemental de comunicación, planificación y gestión.

Que la diversidad de actividades y modos de ocupación que se desarrollan en el territorio, requieren rever los criterios de organización y distribución de los mismos con la intención de lograr nuevos criterios económicos, ambientales y sociales para regulación de los usos y ocupación del suelo urbano y rural.

Que es necesario reconocer, distinguir y zonificar, las áreas urbanizables y no urbanizables de la ciudad de Río Ceballos para establecer medidas que instauren un límite a la expansión irracional de baja densidad, en áreas de valor paisajístico-ecológico. Así como también establecer espacios verdes naturales con el objetivo de preservar áreas de bosques de las cuencas y microcuencas, el cual provee un servicio ambiental fundamental para nuestra calidad de vida, regulando las escorrentías, previniendo la inundación de zonas vulnerables, actuando como reservorios de agua, regulando su calidad y cantidad.

Que para preservar el ecosistema serrano natural y rural es necesario conformar una ciudad más compacta. Para ello se debe consolidar la trama urbana. Por un lado se deben completar los barrios y lotes que se encuentran poco consolidados y que poseen ya infraestructura. Y por otro lado los loteos existentes, aprobados, trazados en el territorio y que posean infraestructura (red vial; red de energía eléctrica; red de agua potable; futura red de gas y cloaca).

Que la Ley Provincial 9814 Ley de Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos de la Provincia de Córdoba ha declarado los bosques nativos existentes como territorio de máxima conservación: Categoría I, Zonas Rojas, las cuales fueron determinadas por la

2



ORDENANZA N° 2651/19

Secretaría de Ambiente de la Provincia.

Que la regulación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS), Factor de Ocupación Total (FOT), Factor de Cobertura Vegetal (FCV), en las diferentes áreas urbanizables resulta clave para asegurar la preservación del ecosistema serrano.

Que la incorporación de instalaciones sustentables en las edificaciones existentes y nuevas, referidas al tratamiento de líquidos cloacales, captación de agua de lluvia, uso de energía solar, entre otras, mejorará el comportamiento ambiental de las áreas urbanizadas, como así también preservarán la calidad del suelo y serán una importante ayuda para el cuidado del agua potable que provee el Dique La Quebrada.

Que es beneficiosa la determinación apropiada en ciertas zonas estratégicas donde incrementar la densidad con la tipología de vivienda colectiva -de escala adecuada (máximo 3 pisos)- aprovechando el patrón de asentamiento que ésta configura para aumentar la sustentabilidad y la eficiencia urbana.

Que se debe incorporar dentro del territorio espacios específicos para el crecimiento económico local en diferentes escalas. Actividades económicas capaces de crear oportunidades de fuentes de trabajo locales y genuinas y que no generen incompatibilidades con el uso residencial dentro de la ciudad.

Que es necesario destinar dentro del ejido municipal, el sector para el futuro Ecoparque Industrial, en un espacio urbano específico para tal fin, y que su implantación y sus actividades no sean incompatibles con los usos residenciales próximos al mismo.

Por todo ello:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE RÍO CEBALLOS SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA



ORDENANZA N° 2651/19

Título I:

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Capítulo I:

Alcances, ámbito de vigencia de las normas y Autoridad de Aplicación.

Art. 1º) DERÓGUESE la Ordenanza Municipal 1622/07. (Ordenanza de Uso y Ocupación de Suelo), y toda otra normativa que se oponga a la presente, toda Ordenanza Municipal relativa a Usos y ocupación del suelo incluida la Ordenanza Municipal N° 441/89; la Ordenanza Municipal N° 716/92 (Ordenanza de uso del suelo en el loteo “Estancia San Isidro”); la Ordenanza Municipal N° 989/97 (Ordenanza de uso del suelo en el loteo denominado “Nuevo Río Ceballos”); la Ordenanza Municipal N° 1809/2010 (Ordenanza de uso del suelo en el loteo denominado “Nuevo Río Ceballos” – Sección D - Residencial Belavista-); la Ordenanza Municipal N° 1887/11 (Ordenanza de uso del suelo en los barrios denominados Villa Los Altos, La Lucinda y Río Ceballos Norte); Así como también toda Ordenanza o disposición que se contraponga con las disposiciones de la presente Ordenanza.

Art. 2º) Objeto principal

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas de regulación para las diversas formas de uso del suelo y para la ocupación relativa del mismo, de acuerdo a las distintas actividades que se desarrollan o que deseen establecerse en el territorio municipal de la ciudad de Río Ceballos.

El **objetivo** de la presente Ordenanza es el desarrollo sostenible de la localidad, atendiendo principalmente la preservación de los recursos naturales, culturales, sociales y económicos de la ciudad. Se trata de establecer un marco normativo para orientar el desarrollo acorde al modelo de ciudad deseado, una ciudad compacta en su morfología, compleja en su organización, eficiente metabólicamente y cohesionada socialmente. Conceptos que se encuentran desarrollados en el Anexo N°1 -Modelo de Ciudad- y a un Proyecto del Plan Estratégico Urbano en el que se está trabajando desde la Dirección de Desarrollo y Planificación Urbana Municipal.

El territorio de aplicación será todo el ejido municipal vigente, ordenando las actividades



ORDENANZA N° 2651/19

e inversiones de los sectores públicos y privados para el desarrollo del asentamiento urbano, orientando a los objetivos urbanos establecidos en la planificación de la ciudad.

En relación al ejido municipal pretendido, -actualmente en trámite de solicitud de aprobación-, queda determinado en el texto y gráficos de la presente Ordenanza las particularidades que regirán en cada zona, en caso de que se realice la aprobación del mismo.

Cabe mencionar que es necesario realizar una revisión y actualización periódica de la presente Ordenanza, con instancias de consulta y participación ciudadana en períodos no mayores a cinco años, para realizar adaptaciones y acompañamientos normativos acordes a las dinámicas urbanas para el cumplimiento de los objetivos.

Art. 3°) Objetivos particulares

Para la regulación de los asentamientos presentes y futuros en la ciudad es necesario:

- a) Crear las condiciones reglamentarias necesarias para que todo el asentamiento se efectúe con las mejores formas de aprovechamiento, mantenimiento y desarrollo sustentable del ambiente natural y cultural.
- b) Racionalizar y optimizar la compatibilidad de las áreas y sus zonas en lo referente a usos y ocupación del suelo para lograr mayor coherencia en lo físico, funcional y ambiental.
- c) Promover la consolidación de la trama urbana existente para lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente.
- d) Evitar la extensión innecesaria de la mancha urbana sobre áreas naturales y rurales.
- e) Preservar y valorizar las áreas naturales, paisajísticas, históricas de interés de la comunidad.
- f) Preservar las áreas naturales existentes, cuencas y microcuencas hídricas con presencia de bosque nativo las cuales cumplen un rol ambiental clave en la conservación del suelo y el ecosistema serrano.
- g) Establecer sectores destinados a la actividad productiva mixta que no generen incompatibilidad con los usos urbanos-residenciales, incluyendo el polígono destinado a Ecoparque Industrial Río Ceballos.
- h) Incluir las áreas naturales protegidas de la localidad: Reserva Hídrica Natural Municipal "Los Manantiales" y Reserva Hídrica Natural Parque "La Quebrada".
- i) Crear zonas de amortiguación entre las áreas naturales y las urbanas para la protección de sectores de piedemonte.
- j) Crear zonas de amortiguación entre las áreas rurales y las áreas urbanas como filtro



ORDENANZA N° 2651/19

ambiental y funcional entre usos productivos y residenciales.

k) Determinar como Zona de Vulnerabilidad Hídrica el sector afectado a los cursos de agua, para mitigar los procesos contaminantes propios de las urbanizaciones y disminuir los daños que pueden provocar los desbordes de ríos y arroyos.

l) Establecer como Zonas de Valor Estratégico los sectores que por su ubicación y sus condiciones físicas y/o simbólicas representan oportunidades para el desarrollo urbano acorde al modelo de ciudad planteado.

m) Compatibilizar criterios y zonificaciones para el territorio de la localidad con legislaciones municipales vigentes (Ordenanza de Fraccionamiento 1988/12), provinciales (Ley 9814 de Ordenamiento territorial de bosques nativos de la Provincia de Córdoba y Ley 9841 de Regulación de usos del suelo en la Región Metropolitana de Córdoba) y Nacionales (Ley 26331 de presupuestos mínimos de protección ambiental de los bosques nativos), de manera de dar coherencia al marco legal relativo a la planificación urbana.

n) Potenciar y estimular el desarrollo de una conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

Art. 4º) Idioma Nacional y sistema métrico.

Todos los documentos aquí se expresarán en el idioma nacional, salvo términos de otros idiomas que no tengan significación equivalente. Cuando se acompañen documentos de antecedentes en otros idiomas, deberá adjuntarse una traducción de los mismos.

Es obligatorio el uso del Sistema Métrico Legal Argentino (SIMELA).

Art. 5º) La Autoridad de Aplicación (AA en adelante) es el órgano del Ejecutivo Municipal responsable de la implementación de esta Ordenanza. Se establece como AA a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, que tiene incumbencia en planificación urbana, obras privadas, obras y servicios públicos, o el órgano que en el futuro la reemplace.

Las Normas de la presente Ordenanza se interpretarán atendiendo a su contenido y conforme al objeto y los fines expresados previamente en los considerandos.

En caso de discrepancia entre el texto de la Ordenanza y alguno de los Anexos, prevalecerá el texto de la Ordenanza exceptuando solamente el caso de los límites de cada zona donde prevalecerá la documentación gráfica. En caso de discrepancia entre la presente Ordenanza con la Ordenanza de Fraccionamiento, prevalecerá la presente



ORDENANZA N° 2651/19

Ordenanza de Uso y Ocupación del Suelo.

Título II:

DEFINICIONES GENERALES SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Capítulo I:

Definiciones

Sección I. Definiciones Generales

Art. 6°) Definiciones de términos generales:

A los efectos del presente código se entiende por:

1. **Área:** Sector delimitado por una división geográfica realizada sobre el territorio de la localidad con el fin de ordenar en forma general los distintos usos y modos de ocupaciones que en él se desarrollan. Está definida por una relativa homogeneidad en sus patrones funcionales y morfológicos, y/o en sus caracterizaciones sociales, comprendido entre determinados límites físicos o administrativos.
2. **Zona:** División del área reservada para un uso específico. División geográfica homogénea.
3. **Estructura urbana:** se refiere a la organización de un conjunto de elementos físicos (contexto ambiental y geográfico, infraestructuras, redes de transporte, espacio público, monumentos y equipamientos significativos, etc.) y de orden social, económico, cultural y político, que constituyen el "soporte" territorial de la ciudad a través de los tiempos.
4. **Trama urbana (o trazado):** conjunto y organización de espacios públicos, circulatorios y viales, diferenciado de los espacios de la edificación pública o privada que constituyen el tejido.
5. **Tejido:** disposición de las edificaciones públicas o privadas en el espacio privado (manzana, polígono) consideradas en su ocupación del suelo y altura, en relación con los espacios vacíos privados y públicos que dejan esas edificaciones.
6. **Manzana:** Espacio urbano delimitado por calles en todos sus lados.
7. **Parcela o Lote o Terreno:** es toda superficie indivisa de suelo dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente



ORDENANZA N° 2651/19

aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio.

8. **Englobamiento Parcelario:** se refiere a todo trabajo de agrimensura que signifique unificar en un solo lote, a dos o más lotes ya existentes para conformar un nuevo lote de mayor superficie.

9. **Superficie Mínima de Parcela:** se refiere a la dimensión mínima -expresada en metros cuadrados- con la que debe contar una parcela para la implantación de un uso de suelo de acuerdo con su ubicación en un área y zona determinada.

10. **Retiro:** indica la distancia medida en metros entre la línea de la edificación y la línea de eje medianero y/o municipal. Según la relación con dichas líneas los retiros pueden ser: de frente, de fondo o laterales.

11. **Retiro de Frente:** es la distancia fijada entre la Línea Municipal y la Fachada de Frente o Principal.

12. **Retiro Lateral:** es la distancia fijada entre las Líneas Divisorias Laterales de la parcela y las Fachadas Laterales.

13. **Retiro de Fondo:** es la distancia fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de parcela y la Fachada de Frente Interno.

14. **Fachada de Frente o Principal:** es el paramento exterior de la edificación que se vincula directamente con el espacio urbano de la vía pública;

15. **Fachadas Laterales:** son los paramentos exteriores que se vinculan directamente con las líneas medianeras laterales del terreno.

16. **Fachada de Frente Interno o Fachada de Fondo o Fachada Posterior:** es el paramento exterior que se vincula directamente con la línea medianera trasera del terreno.

17. **Altura máxima de fachada:** es la altura permitida a las fachadas medida sobre la Línea de Edificación desde el suelo natural. Se expresa en metros.

18. **Altura máxima de la edificación:** es la altura máxima permitida a la edificación medida desde el plano inferior natural (suelo) hasta el punto más elevado del último techo de la construcción. En los terrenos con pendiente, el límite se configura con una línea imaginaria paralela a la pendiente. Se expresa en metros.

19. **Edificios de Perímetro Libre:** son aquellos cuyos paramentos, que por encima del nivel del suelo, están retirados de los Ejes Medianeros de la parcela.

20. **Línea Municipal (L.M.):** Línea divisoria entre el Dominio Público y el Dominio Privado. Línea señalada por la Legislación Municipal Vigente para indicar el deslinde entre la propiedad privada y la vía o espacio público.



ORDENANZA N° 2651/19

21. **Línea de Edificación (L.E.):** Línea señalada por la Legislación Municipal Vigente que indica la distancia mínima que delimita la zona en la que no se permite ningún tipo de edificación. Se fija respecto de la Línea Municipal.

22. **Línea de Eje medianero (E.M):** Línea divisoria entre dos parcelas. Generalmente constituyen los límites laterales y posterior de un lote.

23. **Línea de Ribera (L.R.):** es el límite entre el dominio público y el privado, tanto para cursos de agua (ríos y arroyos) como para lagos y lagunas. La misma es determinada por la Secretaría de Recursos Hídricos según la Resolución 395/04 o la que a futuro la reemplace.

Esta línea se define por la intersección de la superficie del terreno con la del agua para un determinado caudal. Se establece fijando el promedio de las máximas crecidas ordinarias, no significando un límite físico sino un límite jurídico asociado a un límite físico establecido por el Estado.

24. **Línea de Resguardo Hídrico (L.R.H):** es una nueva línea de edificación (L.E.) a partir de la cota máxima de inundación. Restringe el dominio desde la misma hasta la línea de ribera (L.R.).

25. **Unidad Funcional:** Se entiende por Unidad Funcional a la unidad "mínima" habitable capaz de albergar usos admitidos en una zona.

Para cumplir con la condición de "mínimo" habitable deberá contener al menos un núcleo sanitario de uso exclusivo.

Los estándares mínimos admisibles para todas las construcciones serán los definidos en el Artículo 14° de la presente Ordenanza.

También podrán ser considerados como una Unidad Funcional, (bajo el concepto habitacional de casa-trabajo) aquellos casos donde exista una vinculación física y funcional entre la vivienda individual y algún local destinado a uso comercial, o de servicios como por ejemplo comercio, estudio, taller, consultorio, etc.

26. **Cantidad de Unidades Funcionales (CUF):** es la relación que determina para cada zona el número máximo de Unidades Funcionales permitido por parcela.

27. **Superficie por unidad funcional extra:** Superficie necesaria -en una zona determinada- para incorporar nuevas unidades funcionales a la parcela.

Sección II. Definiciones y Regulaciones Específicas

Art. 7°) Definiciones y regulaciones referidas a los usos del suelo



ORDENANZA N° 2651/19

1. Uso del Suelo: Es la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble o un terreno, en una zona determinada.

Ver Anexo 1 (Tabla General de Usos presente en la Ordenanza)

1.1. Uso del Suelo Residencial: Comprende actividades destinadas al alojamiento permanente de personas, familias y/o grupo de personas. Se consideran dentro del uso residencial los siguientes tipos de viviendas: vivienda individual, vivienda individual agrupada y vivienda colectiva.

Vivienda Individual: Edificación de una unidad habitacional permanente, construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativas de dicha unidad.

Vivienda Individual Agrupada: Edificación o grupo de edificaciones compuestas por más de una unidad de vivienda individual que comparten entre sí, elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones generales, accesos, espacios comunes de uso común, cocheras, etc. Serán consideradas en esta categoría las edificaciones que reuniendo las condiciones antes mencionadas se resuelvan a través de superposición total o parcial de unidades que no superen en la resolución del proyecto, planta baja y una planta alta.

Vivienda colectiva: Edificación o grupo de edificaciones compuestas por más de una unidad de vivienda individual, que comparten entre sí, elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones generales, accesos, espacios comunes de uso común, cocheras, etc. Serán consideradas en esta categoría aquellas edificaciones que, reuniendo las condiciones anteriormente mencionadas, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades superando, en la resolución del proyecto, la altura de planta baja y planta alta o las ocho unidades en una parcela.

Patrón de asentamiento: se refiere a la manera en que los edificios y casas son distribuidas en un asentamiento. Tiene implicancias directas respecto de la impermeabilización del suelo.

1.2. Uso del Suelo Administrativo: comprende actividades destinadas a la actividad gubernamental (oficinas públicas y de servicios públicos) y terciaria (servicios financieros, seguros, etc.) así como oficinas particulares de servicios generales.

1.3. Uso del Suelo Comercial: comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. Se clasifica en comercios minoristas básicos, comercios de diferente escala, según su superficie, y comercios especializados.

1.4. Uso del Suelo Servicios: comprende al conjunto de actividades destinadas a la



ORDENANZA N° 2651/19

atención de necesidades con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas. Se clasifica en: servicios de apoyo a la producción, básico, complementario y vehicular.

1.5. Uso del Suelo Equipamientos: comprende el uso de suelo colectivo, a través, de instituciones de carácter público o privado para servir a la comunidad en diferentes escalas y categorías. Para todos aquellos equipamientos que cuenten con normas específicas a nivel nacional y/o provincial que regulen la actividad, las mismas serán de cumplimiento obligatorio.

Se incluye aquí el uso de alojamiento temporario: hotel, apart-hotel, hostería y/o posada, hostel, residencial, complejo de cabañas, complejo turístico, y complejo especializado.

1.6. Uso del Suelo Industrial: comprende el uso destinado al desarrollo de actividades referidas a: la producción de bienes, transformación -física o química- o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas. Al montaje, ensamblaje de componentes o partes, y el fraccionamiento de bienes en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material. Quedan exceptuadas de este uso, las actividades comerciales básicas tales como las panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo inmueble.

Las actividades industriales conforme al impacto en el ambiente se califican en:

- 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 las 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.

1.7. Uso del Suelo Depósitos: comprende las actividades de acopio y guardado de materias primas, productos y maquinarias que se utilizan en otras actividades.



ORDENANZA N° 2651/19

1.8. **Uso de Suelo Agrícola Urbano y Periurbano:** son las prácticas que incluyen la producción, y en algunos casos el procesamiento de productos agropecuarios que se llevan dentro de los límites o en los alrededores de la ciudad.

1.9. **Uso del Suelo Rural:** comprende al conjunto de actividades destinadas a la Producción Agropecuaria. Este uso se regulará según la legislación provincial existente.

Art. 8°) Definiciones y regulaciones referidas a la ocupación del suelo

Los usos del suelo en las áreas delimitadas en la presente Ordenanza para todo el Municipio de Río Ceballos se clasifican para su autorización en: "uso principal", "uso complementario", "uso condicionado" y "uso prohibido" según la Tabla General de Usos -Anexo 1 de la presente Ordenanza- y cuentan con las siguientes regulaciones:

1. Uso Principal: son aquellos que, señalándose como preferencial para determinada área, la caracteriza y, por lo tanto, se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover en el futuro. Cuando el uso resulte principal, el propietario del predio puede solicitar la radicación o habilitación de ese uso, y/o la aprobación de planos de obra con destino conforme a ese uso para edificación nueva, ampliaciones o remodelaciones que las normas de ocupación del suelo le permitan.

2. Uso Complementario: son aquellos que están destinados a cubrir las necesidades asociadas para el desarrollo del uso principal.

Todos los usos permitidos en la Tabla General de Usos, podrán localizarse siempre que los grados de perturbación, que originen, no generen molestias considerables al entorno, y las medidas de disminución y compensación de externalidad que genere la actividad.

3. Uso Condicionado: son aquellos que pueden presentar inconvenientes para su radicación en una zona, pero que, sobre la base del cumplimiento de prescripciones o requisitos específicos, que se determinarán reglamentariamente para cada caso/rubro o actividad, puede ser localizada.

La autorización de este uso requiere un estudio particularizado que deberá ser evaluado por la Autoridad de Aplicación (AA) quien emitirá opinión fundada sobre su factibilidad en base a las condiciones y procedimientos establecidos en la presente Ordenanza y los estudios sobre el cumplimiento de prescripciones y requisitos que posibilitan la radicación.

Se tendrá en cuenta en estos casos que las especiales características de la actividad y de



ORDENANZA N° 2651/19

la localización no generen molestias considerables al entorno (es decir que sean actividades inocuas o tolerables en relación al entorno). Así mismo se estudiarán las medidas de disminución y compensación de externalidad que genere la actividad.

En el caso de proyectos cuya superficie construida exceda ciento cincuenta metros cuadrados (150m²), para la ponderación favorable al proyecto de radicación, el Departamento Ejecutivo elaborará un proyecto de ordenanza que será elevado al Concejo Deliberante quien convalidará o desestimaré lo propuesto.

En el caso de proyectos cuya superficie construida sea menor a ciento cincuenta metros cuadrados (150m²), para la ponderación favorable al proyecto de radicación, bastará la evaluación y factibilidad de la AA.

4. Uso Permitido: son aquellos que pueden implantarse en una zona según las prescripciones de la presente ordenanza.

5. Uso Prohibido: son aquellos cuyo desarrollo se considera incompatible con los autorizados de acuerdo con las características de la zona. En caso de que un uso existente sea prohibido, no se procederá a la aprobación del plano de obra nueva, ni se autorizará la ampliación o habilitación de ningún tipo de local con ese destino, corriendo por cuenta del propietario los perjuicios derivados de la clausura y/o demolición de obras realizadas sin autorización.

6. Uso existente: es aquel que se estuviera desarrollando previamente a la sanción de la presente Ordenanza.

7. Uso no conforme: recibe esta designación cualquier actividad preexistente y habilitada que se desarrolle en una parcela y no cumpla con las normas que la presente Ordenanza determine para la zona. Se consideran Uso no conforme los definidos como usos condicionados y como usos prohibidos según el cuadro de Usos de la presente Ordenanza.

Las actividades, instalaciones, y construcciones no conformes de acuerdo con la zonificación, se regirán por las siguientes normas:

7.1 Usos existentes:

Vigencia del uso: Los usos no conformes existentes a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, se admitirán siempre que cuenten con la debida habilitación



ORDENANZA N° 2651/19

municipal. Aquellos usos existentes definidos como condicionados o prohibidos por la nueva ordenanza perderán su autorización o validez, cuando se produzca el vencimiento de la habilitación existente o cuando se produzca un cambio en la titularidad del mismo, o lo que suceda primero.

En el caso de que el uso existente se redefina como condicionado, al perder la validez, se deberá gestionar la autorización correspondiente. En el caso de que el uso existente se redefina como prohibido, al perder la validez, deberá ser relocalizado a **una zona de uso permitido** para la continuidad de la actividad.

Cuando se produzca el vencimiento de la habilitación de la actividad no conforme, podrán habilitarse en el mismo local usos permitidos según la Tabla General de Usos de la presente Ordenanza.

7.2 Usos Existentes: Ampliaciones y remodelaciones

En el caso de que el uso existente se redefina por la presente Ordenanza como **condicionado**, se deberá gestionar la autorización correspondiente - según el Inciso 3 del presente Artículo - para poder realizar **remodelaciones y ampliaciones** hasta alcanzar los valores de FOT y FOS de la zona.

En el caso de que el uso existente se redefina por la presente Ordenanza como **prohibido**, no se podrán realizar **ampliaciones**, pero si modificaciones dentro de los mismos, tendientes a una modernización de las instalaciones que disminuyan las molestias de la actividad, debidamente certificado por profesional autorizado. Del mismo modo, estos casos no podrán realizar ampliaciones de superficie cubierta sobre parcelas linderas que se anexas con posterioridad a la fecha de habilitación del uso. Tampoco se verán beneficiados por la figura de englobamiento parcelario.-

8. Uso No Consignado: son todos aquellos usos que no figuran en la Tabla General de Usos y no pueden ser resueltos por analogía. La localización en el Municipio de un uso no consignado requerirá un estudio particularizado de la AA (Autoridad de Aplicación), que será elevado al Concejo Deliberante para su aprobación y la sanción de la Ordenanza que posibilite su inclusión en la Tabla General de Usos.

9. Cambio de uso del suelo: se entenderá que puede existir cambio de uso del suelo en los siguientes casos:

a) Variación o ampliación de rubro



ORDENANZA N° 2651/19

- b) Ampliación de superficie ocupada, cubierta o descubierta.
- c) Variación de sus instalaciones o procesos susceptibles de aumentar el grado de incompatibilidad con el medio circundante.

10. Uso nuevo: toda modificación de uso existente o surgimiento de uso nuevo, deberá contar previamente con el permiso municipal correspondiente.

11. Nomenclador de Usos: los usos a admitir en el Municipio se especifican en Anexo 1 - Tabla General de Usos que describe los grandes agrupamientos de actividades y los usos específicos que los integran para cada zona.

12. Impacto ambiental: Consecuencias o efectos ambientales, que en determinadas acciones, pueden causar sobre la calidad de vida del hombre y del ambiente en general.

Art. 9°) Definiciones referidas a la ocupación del suelo

1. Factor de Ocupación de Suelo: (FOS) Es el índice porcentual que expresa la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. A los efectos del cálculo del FOS debe considerarse la proyección cenital del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semi-cubiertas (independientemente de su materialidad) sobre la cota de parcela. Se deberá computar dentro del FOS toda transformación del suelo tratada como superficie impermeable que supere en su lado menor los ochenta centímetros como veredas e ingresos. Del mismo modo se computarán las piscinas y su tratamiento perimetral. Así mismo serán incluidas dentro del FOS las superficies impermeables destinadas a actividades deportivas, y las superficies impermeables de tránsito y estacionamiento de vehículos. -

2. Factor de Ocupación Total: (FOT) Es el índice que expresa la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie de la parcela. Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores. -

3. Factor de Cobertura Vegetal: (FCV) Es el índice porcentual de superficie de la parcela donde deberá conservarse el monte nativo o la vegetación existente en sus mejores condiciones y/o deberá tratarse como zona de recuperación para la renovación



ORDENANZA N° 2651/19

natural del mismo, con posibilidad de reforestación con especies autóctonas.

4. **Superficies exteriores impermeables:** Son aquellas superficies exteriores que no permiten el escurrimiento de agua como así tampoco el crecimiento de vegetación: asfalto, contrapiso y/o carpeta, y diferentes solados tales como losetas, cerámicos, mosaicos, piedras o lajas, adoquines con junta tomada, molones y/o adoquines de hormigón, suelo cemento, etc. Estas superficies serán consideradas dentro del FOS cuando en su lado menor superen los ochenta centímetros. -

5. **Superficies exteriores semi-permeables:** Son aquellas superficies exteriores que permiten la circulación de agua y el crecimiento de vegetación: tales como losetas cribadas; losetas, piedras y/o piezas de madera sobre manto de arena con tamaños menores o iguales a cincuenta centímetros de lado (50x50 cm) con juntas de tierra vegetal fértil mayores a cinco centímetros (5 cm). Estas superficies no serán consideradas dentro del FOS. -

6. **Superficies exteriores no incluidas:** otras formas de tratamiento de superficies exteriores no incluidas en las definiciones anteriores deberán ser presentadas con informe técnico especificando características técnicas del material: tipo de base, tipo de juntas (tamaño, material, etc.), absorción, y cualquier otro dato necesario para su evaluación por la Autoridad de Aplicación. -

Sección III. Definiciones Espaciales

Art. 10°) Zonificación por uso del suelo

Para la aplicación específica de las disposiciones de la presente ordenanza, el radio urbano queda dividido en Áreas que se zonifican en Zonas que se listan en el Artículo 13°, y se detallan en los Planos de Zonificación de la presente Ordenanza, adjuntado como Anexo 2.

La Zonificación tiene como propósito encausar el crecimiento y el desarrollo de un área o una zona acorde al modelo de ciudad deseado.

Art. 11°) Designación de límites.

Los límites de las áreas y zonas de esta ordenanza son principalmente barreras físicas tales como vías públicas, cursos de agua, desniveles naturales o artificiales, y en otros



ORDENANZA N° 2651/19

casos, lo son líneas imaginarias proyectadas por condicionantes físicas o políticas.

A los fines de la presente Ordenanza los límites de las zonas se especifican de acuerdo con los siguientes parámetros:

1. **La trama urbana o trazado** de la ciudad es irregular. Existen casos donde los anchos de las calles, avenidas y pasajes son variables debido a que su topografía impone condiciones diversas. Estos condicionamientos dan origen a numerosos casos distintos para el tratamiento de los límites de zonas; aquellos que escapen a esta normativa deberán ser resueltos por la Autoridad de Aplicación (AA) quien fijará en cada caso las condiciones a aplicar.

2. **Los corredores** (zonas lineales) afectarán a la totalidad de las parcelas frentistas, con las siguientes excepciones:

2.a. En **parcelas en esquina con una profundidad mayor a 25.00m**, en el sentido de las arterias que intersectan al corredor, se limitará la influencia de la zona corredor hasta 25.00m tomados desde la intersección de las líneas municipales, rigiendo en la superficie del lote restante, las normas de la zona colindante correspondiente.

2.b. En **parcelas** que atraviesen el total de la manzana, presentando un **doble frente** a más de una zona de uso de suelo, se tomará, como área de influencia para cada zona la mitad de la profundidad de la parcela.

2.c. En **parcelas** que presenten intersección con **zonas especiales** o en el caso de parcelas colindantes con la zona de **vulnerabilidad hídrica**. En estos casos regirán para la parcela las exigencias de la zona prioritaria.

3. **El Área de Vulnerabilidad Hídrica** en su intersección o en contacto con otros corredores u otras zonas, tendrá la prioridad de su conservación ante cualquier situación dudosa. El límite de esta zona podrá ser modificado por la A.A. mediante informe técnico que lo avale la Ley de Línea de Ribera y Zonas inundables, y Línea de Riesgo.

Sección IV. Definiciones relativas a Infraestructuras Sustentables

Art. 12°) A los efectos de aplicación del presente código quedan establecidas las siguientes definiciones relativas a Infraestructuras:

1. **Captación de aguas de lluvia:** se entiende por captación de aguas de lluvia, al



ORDENANZA N° 2651/19

proceso de recolección de agua proveniente de precipitaciones, y su acumulación en cisternas o depósitos para su posterior utilización en los sistemas sanitarios domésticos o para riego. Para ello se deben prever superficies de recolección de baja absorción en cubiertas de techos, así como un sistema de canaletas y cañerías junto a una cisterna dimensionada a partir de los parámetros pluviométricos locales.

2. Superficie de captación de aguas de lluvia: se entiende por superficie de captación de aguas de lluvia, al área de la cubierta superior de la edificación que estará destinada a la recolección de agua de lluvia.

3. Cisterna de agua de lluvia: se entiende por cisterna de agua de lluvia, al depósito de agua destinado a recolectar y acumular agua proveniente de las precipitaciones.

4. Aguas grises: se entiende por aguas grises aquellas provenientes de los siguientes artefactos sanitarios: ducha, lavatorio, pileta de lavaderos, lavarropa; las cuales no contienen cantidades significativas de contaminantes patógenos o químicos. Asimismo, se consideran aguas factibles de ser integradas en un sistema diferenciado para su reuso. El agua proveniente de pileta de cocina cuando ha pasado por trampa de grasa puede ser considerada agua gris.

5. Sistema de reciclado de aguas grises: se entiende por sistema de reciclado de aguas grises al tratamiento integral de las aguas grises que incluye las acciones necesarias para su reciclado y su reutilización. Estas aguas son integradas en un sistema de recolección específico con paso por filtros sanitarios previo a su reuso y/o reutilización para riego.

6. Aguas negras: se entiende por aguas negras aquellos efluentes cloacales sólidos y líquidos provenientes del inodoro y de la pileta de cocina. Cada una de ellas requiere un tratamiento diferenciado: Los efluentes provenientes del inodoro requieren un proceso de tratamiento físico, químico y biológico (decantación, digestión, oxidación, otros).

7. Sistema de infiltración de tratamiento de líquidos cloacales: se entiende por sistemas de infiltración, aquellos donde los líquidos cloacales son tratados en un sistema in situ, culminando el proceso en la infiltración en un área dentro de la parcela con suelo apropiado.



ORDENANZA N° 2651/19

8. Trampa de grasa: se entiende por trampa de grasa a un dispositivo indispensable en el sistema cloacal que cumple la función de separar los residuos sólidos y las grasas que provienen de la pileta de cocina. Es una cámara de cuarenta centímetros (40 cm) por sesenta (60 cm) con dos compartimentos. El primer sector es el doble más grande que el segundo, ambos están separados por una rejilla encargada de retener por sedimentación los sólidos en suspensión y por flotación el material graso. En el compartimento más grande, por donde llegan los líquidos con sólidos disueltos, la grasa se separa por ser más liviana que el agua y por el otro compartimento, sale el agua limpia.

9. Pozo absorbente: se entiende por pozo absorbente, pozo negro o pozo ciego; a la excavación en terreno en forma circular hasta diferentes profundidades, destinado a recibir líquidos cloacales para ser directamente infiltrados por sus paredes y/o fondo al suelo.

10. Cámara séptica de dos compartimentos: se entiende por cámara séptica de dos compartimentos, al dispositivo encargado de la decantación y digestión anaeróbica de los líquidos cloacales, de características herméticas cuya capacidad útil debe ser de dos mil litros (2000 l). Las dimensiones mínimas serán un metro (1m) de ancho, una profundidad útil mínima de un metro con veinte centímetros (1,20m) y un largo de dos metros (2m). La relación ancho-largo será uno-dos (1-2). Para su correcto funcionamiento deberá estar dividida en dos compartimentos vinculados en la parte inferior. - También podrán utilizarse dos cámaras sépticas prefabricadas vinculadas.

11. Lecho de infiltración o sangría: se entiende por lecho de infiltración o sangría al sistema de tratamiento cloacal que permite la penetración o infiltración de los líquidos cloacales en el suelo natural de la parcela. Para realizar este tratamiento se deberá garantizar una sucesión de elementos posteriores a la cámara séptica: Primero, una cámara de distribución, a partir de la cual se distribuirán como mínimo dos conductos de drenaje perforados en correspondientes zanjas de entre cuarenta y cinco centímetros (45 cm) y sesenta centímetros (60 cm) de ancho y una profundidad de ochenta centímetros (80 cm), rellenas con material filtrante (grava, ladrillo molido grueso, carbonilla o similar). La cantidad de conductos y su longitud dependerán de la capacidad de absorción del suelo sobre el que se asienta. En los casos que la profundidad del suelo absorbente no supere los cuarenta centímetros por presencia de manto rocoso es recomendable complementar el suelo absorbente hasta alcanzar una profundidad mínima



ORDENANZA N° 2651/19

de ochenta centímetros (80 cm).

12. Fitodepuración: se entiende por fitodepuración, también llamados humedales artificiales o carrizales, al sistema de depuración natural de líquidos cloacales, el cual resulta alternativo a los sistemas tradicionales basados en procesos biológicos, químicos y de reacciones físicas. Este sistema utiliza plantas (juncos, totoras, etc.) que crecen en agua saturada de nutrientes desarrollando un papel clave y directo sobre las bacterias que colonizan el sistema de raíces y al rizoma. Este tratamiento se utiliza particularmente en la fase posterior al tratamiento en la cámara séptica y en la fase previa a la infiltración. La fitodepuración puede organizarse para un tratamiento de líquidos cloacales estanco en cuyo caso el tratamiento se desarrolla en una batea o balsa impermeable cerrada, o puede preverse la infiltración en el caso que se produzcan excesos de líquidos en la batea. Esta última solución se considera de menor conflicto con la actividad residencial, y la de mayor sencillez en relación con la construcción. Se denomina de flujo sumergido horizontal o sistema de flujo sub-superficial horizontal, ya que el agua no está en contacto directo con la atmósfera y se mueve siempre debajo de la superficie del medio filtrante; por lo tanto, no genera problemas de malos olores o desarrollo de insectos. El agua a tratar, entra en el lecho filtrante por medio de una Cámara de distribución, y transcurre lentamente a través del material de relleno, donde se desarrollan los procesos depurativos. El tratamiento, se materializa a partir de la construcción de una batea o balsa de fitodepuración con capacidad suficiente para permitir la depuración del caudal de aguas residuales generadas. La batea o balsa contendrá un lecho filtrante de relleno que varía en función de las necesidades, la ubicación y el presupuesto, pudiendo utilizarse desde grava hasta cuerpos de polipropileno. En la superficie de la balsa se podrán colocar plantas apropiadas, preferiblemente autóctonas para favorecer su aclimatación. La balsa se confecciona con geomembranas impermeabilizantes en polietileno, PVC, polipropileno o similar.

13. Planta de tratamiento de líquidos cloacales: se define como planta de tratamiento de líquidos cloacales, a un sistema integrado de tratamiento para usos residenciales no individuales y otras actividades, compuesto de una serie de elementos que utiliza diferentes procedimientos físicos, químicos y biotecnológicos. La utilización de estas plantas de tratamiento estará sujeta a la presentación de un proyecto particular a presentar ante la Autoridad de Aplicación para su autorización.



ORDENANZA N° 2651/19

14. Compostera: se entiende por compostera, al espacio definido con límites permeables y en contacto con suelo natural, donde se colocan en capas alternadas los residuos orgánicos compostables (restos de verduras, frutas, poda, hojas, etc.) con suelo. La relación residuo- suelo es dos-uno; es decir entre diez y quince centímetros (10 a 15 cm) de materia orgánica y cinco a siete centímetros (5 a 7 cm) de suelo. Esta mezcla a través de descomposición se transforma en abono para el suelo. Es conveniente organizar por lo menos dos módulos de compostaje ya que requieren tiempos de reposo (entre cuatro a seis meses) para una correcta descomposición, previo a su uso como abono natural. Son apropiados los lugares sombreados para su ubicación.

15. Espacios Intermedios: se entiende por espacios intermedios a los que se desarrollan entre las áreas interiores de una edificación, y el exterior, y se encuentran definidos por una parte por los muros y carpinterías de la edificación, y por el otro lado por dos laterales que no deben estar materializados, y deben corresponder al menos al cincuenta por ciento (50%) del perímetro del espacio intermedio en cuestión. La parte superior se encuentra cubierta por aleros o voladizos de más de sesenta centímetros (60 cm), o galerías o semicubierta por pergolados con cubierta vegetal, entramados, parrales o similar. Su función es regular los efectos de agentes climáticos como el sol y la lluvia, así como permitir espacios de uso flexible en la vivienda. -

16. Cercos vivos o cercos verdes: son aquellos cercos naturales dispuestos en forma de hilera, que funcionan como divisores de jardín hechos con plantas tipo arbustivas, que se utilizaran para delimitar el perímetro de una parcela.

Sección V. Definiciones Nominales

Art. 13°) Designación de las zonas

Dentro del radio de Río Ceballos se definen **Áreas urbanizables, Áreas de Urbanización Diferida Condicionada, Áreas de Reserva y Áreas no urbanizables**. Dentro de éstas cuatro categorías se definen Zonas de Uso de Suelo que a continuación se listan y que se delimitan de acuerdo con el Plano de Zonificación de Usos de Suelo que forma parte del presente como Anexo 2.

El Área urbanizable, comprende los espacios susceptibles de ser ocupados con diversas actividades que se agruparán en zonas homogéneas, de acuerdo con criterios funcionales,



ORDENANZA N° 2651/19

sociales, ambientales, económicos, culturales, sanitarios y educativos.

Se definen como **Área urbanizable** las siguientes zonas:

1- Zonas Corredores:

Se definen como zonas corredores, a aquellas superficies de configuración lineal que afectan las parcelas y o manzanas con frente a determinadas vías de comunicación de la estructura regional y local, cuyos usos predominantes son comercios, equipamientos y/o servicios, de acuerdo con la zona que atraviesan, o al rol de la vía que acompañan. Se definen como Corredores:

- 1.1- Corredor Comercial 1 **CC1** (Centro-Histórico/Patrimonial)
- 1.2- Corredor Comercial 2 **CC2** (Remedios de Escalada)
- 1.3- Corredor Comercial 3 **CC3** (Complementarios)
- 1.4- Corredor Comercial 4 **CC4** (E-57 a Unquillo)
- 1.5- Corredor Ruta Provincial E-53 Oeste **CE53O**
- 1.6- Corredor Ruta Provincial E-53 Este **CE53E** (Comercial-Productivo)
- 1.7- Corredor Camino al Cuadrado **CCC**

2. Zonas Residenciales:

Se definen como zonas de uso residencial a aquellas superficies cuyo uso predominante es la "habitación", delimitadas con el fin de garantizar y preservar condiciones óptimas de habitabilidad, con vivienda unifamiliar, vivienda agrupada y/o colectiva, y complemento de usos comerciales y servicios de escala menor. Se definen como Zonas Residenciales:

- 2.1- Zona Residencial 1 **ZR1** (Pasajes)
- 2.2- Zona Residencial 2 **ZR2** (Pericentral) - densidad media
- 2.3- Zona Residencial 3 **ZR3** (Periférico) - densidad baja
- 2.4- Zona Residencial 4 **ZR4** (Amortiguación) - Máxima Restricción

3- Zonas de Amortiguación:

Son zonas de localización estratégica que conforman una transición entre zonas próximas de usos incompatibles. Encontramos dos tipos de amortiguación:

Amortiguación para la preservación: en zonas colindantes a lugares de preservación natural. Exige desarrollar planes de manejo que garanticen el cumplimiento de objetivos de conservación.

Amortiguación por impacto negativo: en zonas colindantes a lugares con actividad



ORDENANZA N° 2651/19

industrial u otra que genere incompatibilidad. Intenta minimizar las repercusiones de impactos negativos de las actividades humanas que se desarrollan en el territorio.

Se definen como Áreas de Amortiguación las siguientes:

3.1- Zona Paisajística Ambiental **ZPA**

3.2- Zona Productiva Mixta **ZPM**

4. Las Zonas Especiales son zonas reguladas específicamente según sus condiciones particulares.

4.1- Zona de Vulnerabilidad Hídrica **ZVH**

4.2- Zona Ecoparque Industrial **ZEI**

El Área de Urbanización Diferida, comprende las superficies donde se prevé urbanizar en el largo plazo -una vez alcanzada la consolidación y el desarrollo efectivo de las áreas urbanizables-, que cuentan con posibilidades para el desarrollo de infraestructura y prestación de servicios, generando nuevas extensiones del tejido urbano conectado al existente. El área delimitada por esta clasificación recibirá la futura posible expansión del asentamiento urbano, manteniendo hasta tanto la condición normativa que impide la urbanización. Sólo podrán instalarse aquellas actividades que no alteren el carácter urbanístico asignado actualmente, ni su destino futuro. Se evaluarán formas y dimensiones de los fraccionamientos; caracterización de las formas de ocupación del suelo; características paisajísticas y de edificación e impacto ambiental.

Se definen como **Área de Urbanización Diferida** las siguientes zonas:

5.1- Zona de Urbanización Diferida Corredores **ZUDC**

5.2- Zona de Urbanización Diferida Residencial **ZUDR**

5.3- Zona de Urbanización Diferida Amortiguación **ZUDA**

El Área de Reserva, comprende las superficies afectadas a las Reservas Hídricas Naturales ubicadas en la ciudad.

Se definen como **Área de Reserva** las siguientes zonas:

6.1- Zona Reserva Hídrica Natural Municipal "Los Manantiales" **ZRLM**

6.2- Zona Reserva Hídrica Natural Parque Provincial "La Quebrada" **ZRLQ**

El Área No Urbanizable se conforma con las superficies cuya urbanización implica la



ORDENANZA N° 2651/19

dispersión y extensión innecesaria de la ciudad por su localización y/o conformación. Así mismo los atributos y condiciones físicas, ambientales e hídricas desaconsejan su ocupación presente y futura. Se definen como Áreas No Urbanizables las siguientes:

7- Zonas de Conservación Natural ZCN

- 7.1- Zona de Conservación Natural ZCN 1
- 7.2- Zona de Conservación Natural ZCN 2
- 7.3- Zona de Conservación Natural ZCN 3

8- Zonas Rurales:

- 8.1- Zona Rural ZRU
- 8.2- Zona Rural de Expansión ZRUE
 - 8.2.1- sZRUE 1- Subzona Rural de Expansión 1
 - 8.2.2- sZRUE 2- Subzona Rural de Expansión 2
 - 8.2.3- sZRUE 3- Subzona Rural de Expansión 3

Conjuntamente con la designación y clasificación en Áreas y en Zonas, se establecen los **Sectores de Valor Estratégico (SVE)**: Se definen como Sectores de Valor Estratégico a aquellas superficies consideradas de aprovechamiento potencial para un mayor beneficio de la comunidad. Por poseer diferentes características y potencialidades se encuentran clasificados en:

- Sectores de Valor Institucional Patrimonial
- Sectores de Preservación Especial
- Sectores de Preservación y Desarrollo
- Sectores de Recuperación.
- Sectores de Desarrollo.

La Autoridad de Aplicación (AA) determinará la delimitación y regulará las disposiciones para cada uno de los sectores estratégicos identificados en la presente Ordenanza en virtud de sus condiciones iniciales, su potencialidad y el entorno inmediato, teniendo en cuenta las necesidades emergentes del desarrollo urbano. –



ORDENANZA N° 2651/19

Título III DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I

Superficies mínimas por unidad funcional de uso residencial

Art. 14°) Para asegurar que las unidades habitacionales contengan un espacio mínimo compatible, con su finalidad de alojar personas en condiciones de salubridad e higiene ambiental, se deberán cumplir las siguientes exigencias:

- a) Para unidades de un dormitorio, superficie total útil mínima de 50,00m².
- b) Para unidades de dos dormitorios, superficie total útil mínima de 70,00m².
- c) Para unidades de tres dormitorios, superficie total útil mínima de 90,00 m².

Para los locales, se fijan las siguientes condiciones:

- a) Toda unidad deberá tener locales dormitorios o de estar diario, cuyas dimensiones, volumen y superficie mínimas sean tales que su volumen no sea inferior a 15,00m³ por persona, el lado mínimo no sea inferior a 2,80 m. y la superficie mínima sea de 10m². Los placares embutidos serán considerados adicionales a estas superficies.
- b) La cocina mínima, deberá tener una superficie mínima de 3,20m² y de lado mínimo 1,50 m.
- c) Si la unidad cuenta con una kitchenette, la misma deberá tener una superficie mínima de 1.20m² y de lado mínimo 0.60m
- d) El baño principal será de 6,60m³ de volumen mínimo, superficie mínima de 3,00 m². 1.20 m de lado mínimo.

En cuanto a la clasificación de los locales en diferentes categorías de habitabilidad, se fijan las siguientes condiciones, acorde con la Ordenanza de Edificación (191/74 - Art. 9°):

"Clasificación de los locales a los efectos de ventilación e iluminación: A los fines de aplicación de este código, la determinación del destino de cada local la que resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser (considerada) consignada en los planos. La Dirección de Obras Privadas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo con su exclusivo criterio y podrá rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen intención de una división futura. Desde el punto de vista de



ORDENANZA N° 2651/19

ventilación e iluminación, los locales se clasificarán en 5 categorías:

1ra. categoría: Dormitorios, Salas de estar o living comedor, cocinas de más de 8:00 m2 de superficie, estudios, escritorios, oficinas, consultorios, salas de música, cocina comedora, comedor diario, habitación de servicio y todo local habitable.

2ra. categoría Lavaderos, cocinas de menos de 8:00 m2 de superficie, cuartos de planchar y demás locales habitables accidentalmente.

3ra. categoría Negocios en general.

4ra. categoría Baños, W.C., toilettes, depósitos, despensas, guardacoches, hall, palier.

5ra. categoría Sótanos y subsuelos."

En cuanto a la altura de los locales, se fijan las siguientes condiciones, acorde con la Ordenanza de Edificación (191/74):

- a) Locales de uso público: Los locales destinados a restaurantes, confiterías, billares, salones de negocios en general, tendrán una altura mínima de piso a cielo raso de 3,00 mts. en P.B. y 2,80 mts. en P.A.; en caso de techos inclinados se respetará esta dimensión mínima.*
- b) Locales de 1ra categoría: Tendrán una altura mínima de 2,50 m para cualquier planta; en caso de techos inclinados la altura mínima será de 2,30 m. Y la media 2,50 m. Como mínimo.*
- c) Locales de 2ª, 3ª y 4ª categoría: Tendrán una altura mínima de 2,20 m. Ya sea con techo plano o inclinado.*
- d) Locales con gran afluencia de público: Los teatros, cines, iglesias, bancos, salas de espectáculos, y todo otro local con gran afluencia de público y permanencia de personas, como así también locales industriales, tendrán una altura mínima de acuerdo con lo aconsejado por la técnica y estarán sujetos a la aprobación de la Dirección de Obras Privadas.*

Capítulo II

Aspectos Generales sobre Ocupación del Suelo

Art. 15°) En los casos de solicitudes de autorización para proyectos de construcción de cualquier edificación, el trámite ingresará en primer lugar a la Secretaría de Ambiente municipal o el área que la reemplace para evaluar su pre-factibilidad. El mismo continuará su recorrido por las áreas administrativas que correspondan y regresará a la



ORDENANZA N° 2651/19

Secretaría de Ambiente para evaluar su factibilidad final. La Secretaría de Ambiente podrá otorgar la autorización de las intervenciones sobre la cobertura vegetal junto a la aprobación del proyecto.

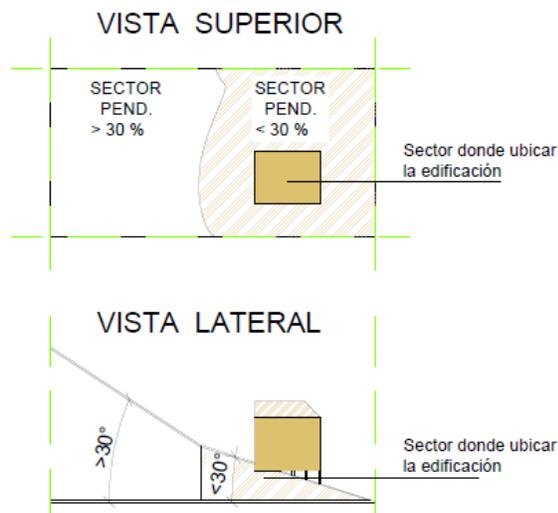
Art. 16°) La Secretaría de Ambiente se encuentra en proceso de realización del Mapeo de Fragilidad Ambiental de la localidad, que servirá de diagnóstico para generar las estrategias de acción en relación a la cobertura vegetal. Este incluirá como mínimo criterios con respecto a cantidad y tipo de cobertura del suelo, pendientes del terreno, vías de escurrimiento superficial, eventos ambientales ocurridos anteriormente, usos existentes del suelo, presiones ambientales, entre otros criterios y variables que se consideren necesarios. Una vez realizado el Mapeo la Secretaría de Ambiente municipal o el área que la reemplace podrá modificar en cada caso y en el momento de estudio de prefactibilidad, las exigencias respecto del índice de Cobertura Vegetal así como también de su ubicación.

Art. 17°) Los índices que regirán a partir de la aprobación de la presente Ordenanza para el factor de cobertura vegetal, serán los establecidos por ésta para cada zona, quedando derogados los establecidos por la Ordenanzas sobre la materia que a futuro se reglamenten de Cobertura Vegetal, dado que los mismos han sido establecidos de modo precautorio.

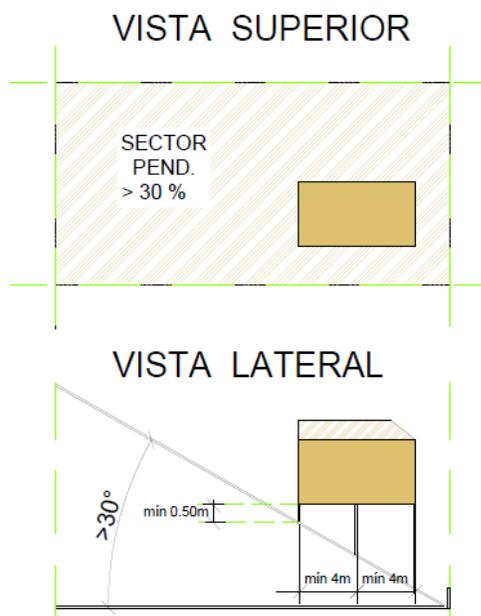
En cuanto a la Ocupación del suelo, en lo que respecta a la ubicación de la edificación dentro de cada parcela, se establecen los siguientes criterios de implantación procurando preservar las áreas con mayores pendientes y la protección del suelo vegetal para evitar la pérdida del mismo, disminuir los riesgos de erosión y conservar la cobertura de protección con pastos, arbustos y árboles.

Art. 18°) En Áreas Urbanizables, en las parcelas con diferentes pendientes, sólo se podrá ubicar la edificación sobre las laderas con pendientes menores al treinta por ciento (30%), debiendo conservarse sin transformación las de pendientes mayores al treinta por ciento (30%). -

ORDENANZA N° 2651/19



Art. 19°) En parcelas con pendientes superiores al treinta por ciento (30%), sólo podrá edificar sobre elevando la construcción del nivel de suelo natural a través de bases con pilares/pilotes de secciones no mayores a los cuarenta centímetros (40 cm) de lado o diámetro y a distancias no menores entre ejes de cuatro metros (4 m). La distancia entre el suelo natural y la edificación no deberá ser menor a cincuenta centímetros (50 cm) en ninguno de sus pilotes. De esta manera se posibilitará el libre escurrimiento y la absorción de aguas pluviales. -



Art. 20°) En todos los casos que se requiera la definición de las pendientes, las mismas se determinarán por la siguiente metodología: se establecerán las dos diagonales principales de cada parcela y se indicarán las cotas altimétricas en sus vértices y en la intersección de ambas diagonales. Los valores de las pendientes de las semi diagonales se promediarán; estableciendo con dicho valor la pendiente representativa de la parcela.



ORDENANZA N° 2651/19

El valor se expresará en porcentajes. En parcelas con pendiente superior al 10%, se deberá graficar la pendiente -según metodología descripta- e incorporarse en el plano de proyecto firmado por profesional competente habilitado por organismo oficial correspondiente.

VISTA SUPERIOR

$$\text{Pend}(\%) = \frac{\left(\frac{x+x'}{2}\right) + \left(\frac{y+y'}{2}\right)}{2}$$

Capítulo III

Englobamiento Parcelario

Art. 21°) La presente Ordenanza busca realizar una modificación de la estructura parcelaria, mediante el proceso de englobamiento parcelario, generando así lotes de mayor superficie, acorde a las exigencias ambientales, para que posean la Superficie Mínima de Parcela establecida para cada uso de suelo en una zona determinada. -

Art. 22°) Para solicitar la aprobación de los planos de edificación de una obra existente o proyectada sobre dos o más lotes colindantes, deberán englobarse los mismos en una sola parcela mediante la operación de mensura correspondiente. El plano resultante deberá encontrarse registrado por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, sin lo cual no se dará curso al Expediente de Edificación. Así mismo, se deberá solicitar la visación previa del proyecto por parte del Municipio, para lo cual se requiere plano de englobamiento visado por la AA.-



ORDENANZA N° 2651/19

Art. 23°) A excepción del Uso de Suelo Residencial (Vivienda Individual), el englobamiento parcelario será obligatorio para lograr la Superficie Mínima de Parcela requerida para el Uso de Suelo solicitado en una zona determinada. -

Art. 24°) Cuando por medio de la operación de Englobamiento Parcelario, se generen lotes que posean la Superficie Mínima de Parcela solicitada para los siguiente usos: Usos Residencial: Vivienda Colectiva, Uso Equipamiento Turístico, o Uso Equipamiento Educativo Ambiental y Recreativo Ambiental; la Municipalidad podrá ofrecer a los particulares interesados en esta propuesta, la eximición de los gravámenes y cargos administrativos (sellos), que el procedimiento de Englobamiento Parcelario demande en la Municipalidad, como así también la eximición de los cargos administrativos relativos a derechos de oficina y de edificación.

Capítulo IV

Sistemas constructivos

Art. 25°) Construcciones de Madera: Se autorizará la construcción de viviendas y edificios de madera habitables, siempre que sean de troncos macizos, que cumplan con las normativas vigentes y con los siguientes condicionamientos a saber:

- a) **Documentación necesaria:** los planos legales deberán ser lo suficientemente claros a criterio de la Dirección de Obras Privadas, para que permitan comprender sin ninguna duda la obra que se construirá (fundaciones, estructuras, anclajes, materiales aislantes, entre otros)
- b) **Instalaciones contra incendios:** en toda obra nueva o existente de madera será obligatoria la adopción de todas las medidas necesarias para la prevención contra incendios, la cual deberá estar documentada y certificada por las entidades oficiales que correspondan, para su control y verificación.
- c) **Ubicación dentro del lote:** En ningún caso, el edificio construido total o parcialmente en madera, podrá estar a menos de 1,50mts de los ejes medianeros, cualquiera sea la zona, el tamaño y forma del terreno.

Art. 26°) Otros sistemas constructivos: Se autorizará la construcción de viviendas y edificios realizados en otros sistemas constructivos (Steel frame, hormigón proyectado, bioconstrucción, etc.), que cumplan con las normativas vigentes y con la presentación de la siguiente **documentación necesaria:** planos legales lo suficientemente claros a



ORDENANZA N° 2651/19

criterio de la Dirección de Obras Privadas, para que permitan comprender sin ninguna duda la obra que se construirá (fundaciones, estructuras, anclajes, materiales aislantes, entre otros), quedando a criterio de la Dirección la aprobación de los mismos.

Art. 27°) Las viviendas prefabricadas, construidas en sistemas no tradicionales, que se pretendan instalar, solamente podrán solicitar el permiso correspondiente, mediante la presentación de la siguiente documentación:

- a) Pliego de especificaciones técnicas del fabricante.
- b) Certificado de aptitud técnica vigente, otorgado por entidad oficial correspondiente.
- c) Certificado de aptitud sismorresistente, otorgado por el INPRES (Instituto Nacional de Prevención Sísmica).
- d) Toda otra documentación que la Dirección de Obras Privadas crea necesaria.

Art. 28°) Las viviendas prefabricadas ya instaladas, deberán adaptarse a todas las normativas vigentes referentes a edificaciones. Y todas aquellas viviendas que no cumplan con lo indicado en la presente normativa, sus propietarios serán objeto sin excepción, de las correspondientes sanciones, derivando cada caso a un tratamiento legal.

Art. 29°) Así mismo todo propietario del tipo de viviendas mencionadas anteriormente, también deberá acompañar una nota de compromiso, donde se compromete a revestir la vivienda en listones, maderas, troncos, ladrillos, piedra u otro material que la Dirección de Obras Privadas considere apto, lo cual deberá cumplimentarse luego de la instalación de la vivienda en el terreno, en un plazo no mayor a los 180 días.

Título IV

DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Capítulo I. Descripción y Regulación de Uso y Ocupación del Suelo por áreas y zonas.



ORDENANZA N° 2651/19

Art. 30°) El radio urbano queda organizado en zonas, conforme a las descripciones de cada una de ellas que se realiza a continuación, y de acuerdo con el Plano de Zonificación que forma parte del Anexo N° 3 de la presente Ordenanza.

Las características específicas de cada zona están sintetizadas en fichas gráficas de fácil comprensión y manejo, a efectos de transparentar la norma para su uso por profesionales y público en general. Las mismas constituyen el Anexo N°4 de la presente Ordenanza.

Art. 31°) Las diferentes zonas establecen los usos, índices y condiciones que deben cumplirse para cada caso. En los casos en que un terreno o lote se encuentre afectado por dos o más zonas (situación que sólo ocurre en parcelas de grandes superficies), el propietario deberá realizar un proyecto de ocupación que dé cuenta de las características y exigencias de cada zona, y será evaluado para su aprobación por la autoridad de aplicación.

AREAS URBANIZABLES

1- CORREDORES

1.1 Corredor Comercial 1 (CC1)

Art. 32°) El Corredor Comercial 1(CC1) (según Anexo 2) integra parcelas frentistas a la Av. San Martín en su tramo entre puente Vocos Lescano y puente Amuchástegui. Constituye el área central de la localidad y concentra instituciones públicas, y de servicios para toda la comunidad, así como la residencia, presentando por lo tanto altos índices de mixtura de usos. Por otra parte, este sector contiene gran parte de edificaciones de valor patrimonial de la localidad, por lo que toda transformación deberá requerir criterios de conservación patrimonial. Asimismo, los locales comerciales deberán ejecutarse con una escala urbana acorde a un Corredor urbano principal. El intenso tráfico vehicular, así como la demanda de estacionamiento, se convierten en condicionantes de los usos de suelo posibles.

Art. 33°) Para el Corredor Comercial 1 (CC1) se establecen los siguientes indicadores:

1-Usos de Suelo generales:

Principal:



ORDENANZA N° 2651/19

- Residencial: Vivienda Individual
- Administración (Regional, Local, Financiera, Oficinas Particulares)
- Comercial según Anexo 2
- Servicios Básicos
- Servicios Complementarios
- Equipamientos según Anexo 2
- Otros: según Anexo 2.

Complementario:

- Comercial según Anexo 2
- Servicios Básicos
- Comercial Especializados
- Equipamientos según Anexo 2
- Otros: según Anexo 2.

Condicionado:

- Residencial: Vivienda Individual Agrupada y vivienda colectiva
- Comercial según Anexo 2
- Servicios de Apoyo a la Construcción.
- Equipamiento Recreativo.
- Industrial: Manufacturas diversas de pequeña escala hasta 200m².
- Otros: Según Anexo 2.

Prohibido:

- Industrial.
- Depósitos.
- Otros: Según Anexo 2.

2- Ocupación de Suelo:

Se establece FOS 0.60, FOT 1.00, FCV 0.10.

(Ver Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona - CC1)

Aspectos Generales – CC1

Art. 34°) En todas las parcelas destinadas al Uso de Suelo Residencial, Comercial y/u Oficinas se permitirá la construcción de una (1) unidad funcional por parcela independientemente de su superficie.



ORDENANZA N° 2651/19

Para construir 2 (dos) unidades funcionales la superficie mínima de parcela deberá ser de 500 m². En parcelas superiores a 500 m² se podrá construir más de 2 (dos) unidades funcionales a condición de 1 (una) unidad funcional por cada 200 m² de terreno en pendiente hasta 15%, 1 (una) unidad funcional por cada 375 m² de terreno en pendiente hasta 30%, 1 (una) unidad funcional por cada 500 m² de terreno en pendiente mayor a 30%.

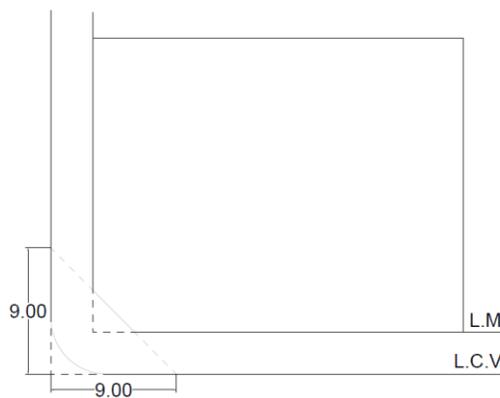
Cantidad máxima admitida: 6 unidades funcionales por parcela.

Altura Máxima – CC1

Art. 35°) La altura de fachada máxima sobre la línea de edificación será de nueve metros (9.00 m), pudiendo aumentar esa altura tanto como se retire de la L.E (así como del Eje medianero paralelo a línea municipal), según un ángulo de 45° hasta completar una altura máxima de edificación de doce metros (12.00 m) para el resto de la parcela. La misma incluirá tapa de tanque de agua.

Retiros – CC1

Art. 36°) Sin retiros reglamentarios. Se deberá respetar la ochava reglamentaria según el Inciso 4.2 del Código de Edificación Ord. 191/74. Ver gráfico:



1.2 Corredor Comercial 2 (CC2)

Art. 37°) El Corredor Comercial 2(CC2) -según Anexo 3- integra parcelas frentistas a la Av. Remedios de Escalada. Constituye un eje que comunica el área central de la localidad con la Autovía E-53, donde se prioriza la actividad comercial como así



ORDENANZA N° 2651/19

también los usos vinculados a instituciones públicas, y equipamientos de servicios para la comunidad. También se incluye la residencia, presentando por lo tanto altos índices de mixtura de usos. El intenso tráfico vehicular, así como la demanda de estacionamiento, se convierten en condicionantes de los usos de suelo posibles, por lo que se prevén retiros que agreguen superficies de estacionamiento, como así también exigencias de estacionamientos dentro de las parcelas cuando los usos superen ciertas superficies mínimas.-

Art. 38°) Para el Corredor Comercial 2 (CC2) se establecen los siguientes indicadores:

1-Usos de Suelo generales:

Principal:

- Residencial: vivienda individual, agrupada
- Administración (Regional, Local, Financiera, Oficinas Particulares)
- Comercial según Anexo 2
- Servicios Apoyo a la producción
- Servicios Básicos
- Servicios Complementarios
- Equipamientos Salud
- Equipamientos Cultural y Social
- Otros: según Anexo 2.

Complementario:

- Residencial: vivienda colectiva
- Comercial según Anexo 2
- Equipamientos según Anexo 2
- Industrial, Manufacturas diversas.
- Otros: según Anexo 2.

Condicionado:

- Comercial según Anexo 2
- Servicios de Apoyo a la Construcción.
- Equipamiento Recreativo.
- Industrial: Manufacturas diversas de pequeña escala hasta 200m2.
- Otros: Según Anexo 2.

Prohibido:

- Industrial.
- Depósitos.



ORDENANZA N° 2651/19

- Otros: Según Anexo 2.

2- Ocupación de Suelo:

Se establece FOS 0.60, FOT 1.00, FCV 0.10.

(Ver Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona - CC2)

Art. 39°) En esta zona donde el Uso de Suelo Residencial en Vivienda Colectiva es Complementario, regirán los índices y condiciones detalladas en el Capítulo 2 del presente título.

Aspectos Generales – CC2

Art. 40°) En todas las parcelas destinadas al Uso de Suelo Residencial, Comercial y/u Oficinas se permitirá la construcción de una (1) unidad funcional por parcela independientemente de su superficie.

Para construir 2 (dos) unidades funcionales la superficie mínima de parcela deberá ser de 500 m². En parcelas superiores a 500 m² se podrá construir más de 2 (dos) unidades funcionales a condición de 1 (una) unidad funcional por cada 200 m² de terreno en pendiente hasta 15%, 1 (una) unidad funcional por cada 375 m² de terreno en pendiente hasta 30%, 1 (una) unidad funcional por cada 500 m² de terreno en pendiente mayor a 30%.

Cantidad máxima admitida: 5 unidades funcionales por parcela.

Altura Máxima – CC2

Art. 41°) La altura de fachada máxima sobre la línea de edificación será de nueve metros (9.00 m), pudiendo aumentar esa altura tanto como se retire de la L.E (así como del Eje medianero paralelo a línea municipal), según un ángulo de 45° hasta completar una altura máxima de edificación de doce metros (12.00 m) para el resto de la parcela. La misma incluirá tapa de tanque de agua.

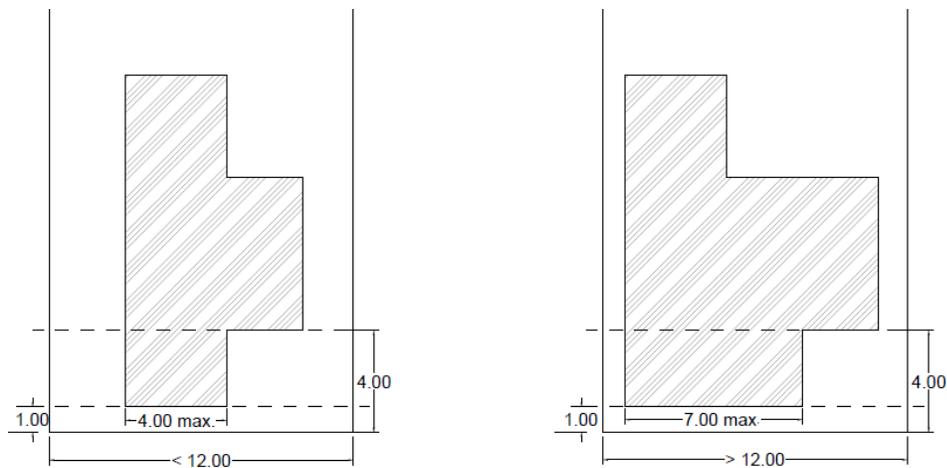
Retiros – CC2

Art. 42°) El retiro de frente será de mínimo cuatro metros (4 m) medidos desde la Línea Municipal. - (Ver Gráfico en Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona).

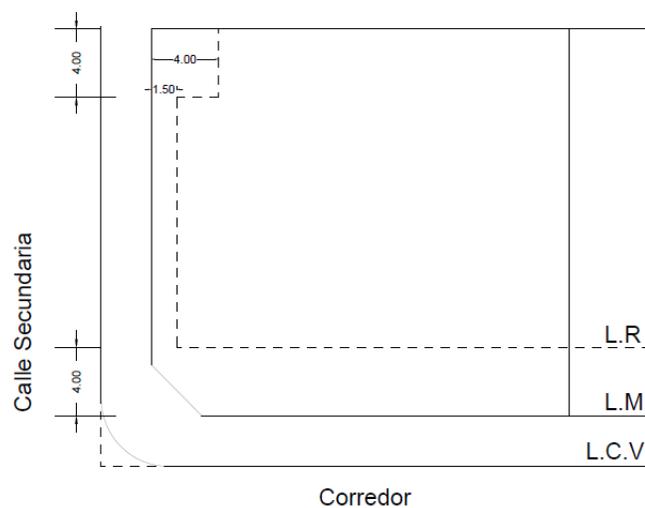


ORDENANZA N° 2651/19

Art. 43°) En parcelas con pendientes mayores al 15 %, los retiros sobre LM establecidos en esta ordenanza podrán reducirse a 1m en un ancho no mayor a los 4m. del frente de la parcela si la misma tuviera hasta 12m, y en un ancho no mayor a los 7m. si tuviera más de 12m de frente, pudiendo edificarse con el solo objetivo de generar un garaje o cochera. El resto de la edificación deberá respetar los retiros establecidos. - . Ver gráfico:



Art. 44°) En lotes en esquina se respetará el retiro frontal de 4mts, y se establece un retiro mínimo sobre la calle perpendicular al eje del corredor de 1.50 mts., hasta una distancia de 4m de los ejes medianeros desde el cual el retiro se ampliará hasta 4m. En caso de lotes irregulares, triangulares, triangulares con salida a dos calles, con poco fondo, o si existe contradicción con otra disposición de la presente ordenanza, se resolverán según criterio de la Autoridad de Aplicación, estudiando cada caso en particular. El porcentaje de Espacio Verde no podrá ser nunca menor al 15 % de la superficie del lote y el retiro no será menor a 1,50 m. . Ver gráfico:





ORDENANZA N° 2651/19

1.3 Corredor Comercial 3 (CC3)

Art. 45°) El Corredor Comercial 3 (CC3) -según Anexo 3- integra parcelas frentistas a calles estructurantes existentes, y avenidas y bulevares principales propuestos en la Red Vial -Av. Sarmiento, Av. San Martín (tramo sur), Av. Uruguay y Av. Paraguay-, las cuales vinculan los corredores centrales y las rutas y autovías que atraviesan la localidad. Son corredores con incipiente actividad comercial orientada en parte a toda la localidad y en parte a los barrios que atraviesan, mixturado con actividad residencial. El tránsito vehicular y la demanda de estacionamiento son componentes que se convierten en condicionantes de los usos de suelo posibles. Se prevén tanto retiros que agreguen superficies de estacionamiento como exigencias de estacionamientos dentro de las parcelas cuando los usos superen ciertas superficies mínimas.

Art. 46°) Para el Corredor Comercial 3 (CC3) se establecen los siguientes indicadores:

1-Usos de Suelo generales:

Principal:

- Residencial: vivienda individual, agrupada
- Administración (Regional, Local, Financiera, Oficinas Particulares)
- Comercial según Anexo 2
- Servicios según Anexo 2
- Equipamientos según Anexo 2
- Otros: según Anexo 2.

Complementario:

- Residencial: vivienda colectiva
- Comercial según Anexo 2
- Equipamientos según Anexo 2
- Industrial, Manufacturas diversas.
- Otros: según Anexo 2.

Condicionado:

- Comercial según Anexo 2
- Servicios de Apoyo a la Construcción.
- Equipamiento Recreativo.
- Industrial: Manufacturas diversas de pequeña escala hasta 200m2.



ORDENANZA N° 2651/19

- Otros: Según Anexo 2.

Prohibido:

- Industrial.
- Depósitos.
- Otros: Según Anexo 2.

2- Ocupación de Suelo:

Se establece FOS 0.60, FOT 1.00, FCV 0.10.

(Ver Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona - CC3)

Art. 47°) En esta zona donde el Uso de Suelo Residencial en Vivienda Colectiva es Complementario, regirán los índices y condiciones detalladas en el Capítulo 2 del presente título.

Aspectos Generales – CC3

Art. 48°) En todas las parcelas destinadas al Uso de Suelo Residencial, Comercial y/u Oficinas se permitirá la construcción de una (1) unidad funcional por parcela independientemente de su superficie.

Para construir 2 (dos) unidades funcionales la superficie mínima de parcela deberá ser de 500 m². En parcelas superiores a 500 m² se podrá construir más de 2 (dos) unidades funcionales a condición de 1 (una) unidad funcional por cada 200 m² de terreno en pendiente hasta 15%, 1 (una) unidad funcional por cada 375 m² de terreno en pendiente hasta 30%, 1 (una) unidad funcional por cada 500 m² de terreno en pendiente mayor a 30%.

Cantidad máxima admitida: 4 unidades funcionales por parcela.

Altura Máxima – CC3

Art. 49°) La altura de fachada máxima sobre la línea de edificación será de seis metros con cincuenta centímetros (6.50 m), pudiendo aumentar esa altura tanto como se retire de la L.E (así como del Eje medianero paralelo a línea municipal), según un ángulo de 45° hasta completar una altura máxima de edificación de ocho metros con cincuenta (8.50 m) para el resto de la parcela. -

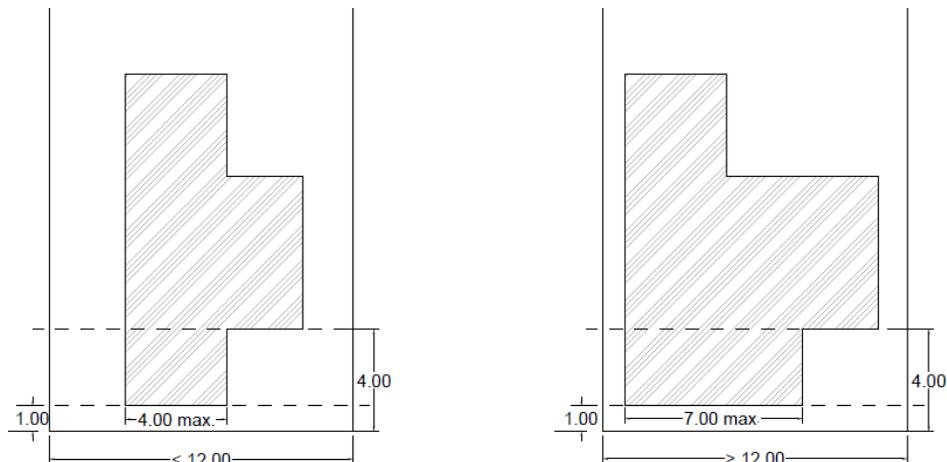


ORDENANZA N° 2651/19

Retiros – CC3

Art. 50°) El retiro de frente será de mínimo cuatro metros (4 m) medido desde la Línea Municipal.

Art. 51°) En parcelas con pendientes mayores al 15 %, los retiros sobre LM establecidos en esta ordenanza podrán reducirse a 1m en un ancho no mayor a los 4m. del frente de la parcela si la misma tuviera hasta 12m, y en un ancho no mayor a los 7m. si tuviera más de 12m de frente, pudiendo edificarse con el solo objetivo de generar un garaje o cochera. El resto de la edificación deberá respetar los retiros establecidos. - . Ver gráfico:

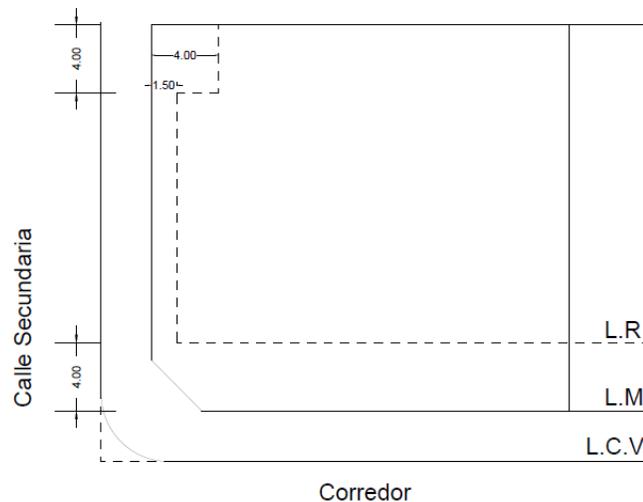


Art. 52°) En lotes en esquina se respetará el retiro frontal de 4 mts, y se establece un retiro mínimo sobre la calle perpendicular al eje del corredor de 1.50 mts., hasta una distancia de 4m de los ejes medianeros desde el cual el retiro se ampliará hasta 4m.

En caso de lotes irregulares, triangulares, triangulares con salida a dos calles, con poco fondo, o si existe contradicción con otra disposición de la presente ordenanza, se resolverán según criterio de la Autoridad de Aplicación, estudiando cada caso en particular. El porcentaje de Espacio Verde no podrá ser nunca menor al 15 % de la superficie del lote y el retiro no será menor a 1,50 m. . Ver gráfico:



ORDENANZA N° 2651/19



1.4 Corredor Comercial 4 (CC4)

Art. 53°) El Corredor Comercial 4 (CC4) -según Anexo 3- integra parcelas frentistas a la avenida San Martín, Ruta Provincial E-57, en el sector Sur de la Ciudad hasta el límite con la localidad de Unquillo. Es un corredor con actividad comercial y servicios, orientada tanto a la localidad como a los barrios que lo atraviesan, mixturado con actividad residencial. El tránsito vehicular y la demanda de estacionamiento son componentes que se convierten en condicionantes de los usos de suelo posibles. Se prevén retiros que agreguen superficies de estacionamiento, como exigencias de estacionamientos dentro de las parcelas cuando los usos superen ciertas superficies mínimas.

Art. 54°) Para el Corredor Comercial 4 (CC4) se establecen los siguientes indicadores:

1-Usos de Suelo generales:

Principal:

- Residencial individual, agrupada
- Administración (Regional, Local, Financiera, Oficinas Particulares)
- Comercial según Anexo 2
- Servicios Básicos
- Servicios Complementarios
- Equipamientos según Anexo 2.
- Otros: según Anexo 2.

Complementario:



ORDENANZA N° 2651/19

- Comercial según Anexo 2
- Servicios Apoyo a la producción
- Equipamientos según Anexo 2
- Otros: según Anexo 2.

Condicionado:

- Residencial: vivienda colectiva
- Comercial según Anexo 2
- Servicios de Apoyo a la Construcción.
- Equipamiento Recreativo.
- Industrial: Manufacturas diversas de pequeña escala hasta 200m2.
- Otros: Según Anexo 2.

Prohibido:

- Industrial.
- Depósitos.
- Otros: Según Anexo 2.

2- Ocupación de Suelo:

Se establece FOS 0.60, FOT 1.00, FCV 0.10.

(Ver Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona - CC4)

Aspectos Generales – CC4

Art. 55°) En todas las parcelas destinadas al Uso de Suelo Residencial, Comercial y/u Oficinas se permitirá la construcción de una (1) unidad funcional por parcela independientemente de su superficie.

Para construir 2 (dos) unidades funcionales la superficie mínima de parcela deberá ser de 500 m2. En parcelas superiores a 500 m2 se podrá construir más de 2 (dos) unidades funcionales a condición de 1 (una) unidad funcional por cada 200 m2 de terreno en pendiente hasta 15%, 1 (una) unidad funcional por cada 375 m2 de terreno en pendiente hasta 30%, 1 (una) unidad funcional por cada 500 m2 de terreno en pendiente mayor a 30%.

Cantidad máxima admitida: 5 unidades funcionales por parcela.

Altura Máxima – CC4



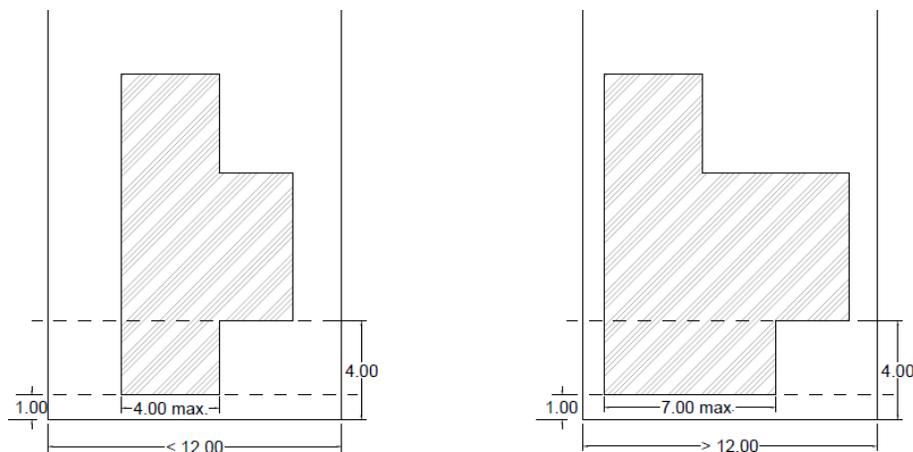
ORDENANZA N° 2651/19

Art. 56°) La altura de fachada máxima sobre la línea de edificación será de seis metros con cincuenta centímetros (6.50 m), pudiendo aumentar esa altura tanto como se retire de la L.E (así como del Eje medianero paralelo a línea municipal), según un ángulo de 45° hasta completar una altura máxima de edificación ocho metros con cincuenta (8.50 m) para el resto de la parcela. -

Retiros – CC4

Art. 57°) El retiro de frente será de mínimo cuatro metros (4 m) medido desde la Línea Municipal.- (Ver Gráfico en Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona).

Art. 58°) En parcelas con pendientes mayores al 15 %, los retiros sobre LM establecidos en esta ordenanza podrán reducirse a 1m en un ancho no mayor a los 4m. del frente de la parcela si la misma tuviera hasta 12m, y en un ancho no mayor a los 7m. si tuviera más de 12m de frente, pudiendo edificarse con el solo objetivo de generar un garaje o cochera. El resto de la edificación deberá respetar los retiros establecidos. - . Ver gráfico:

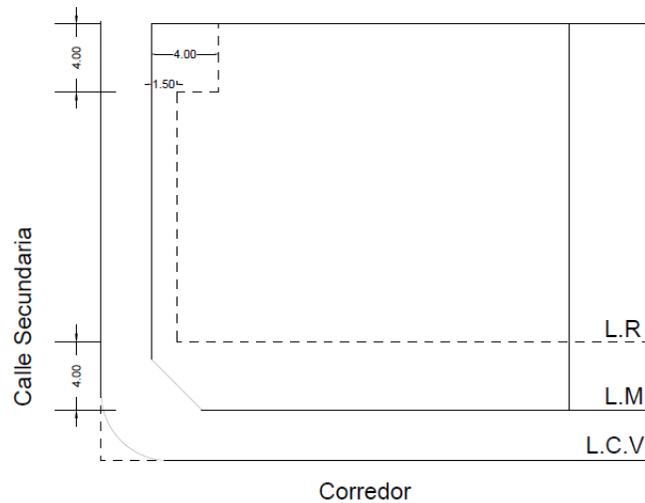


Art. 59°) En lotes en esquina se respetará el retiro frontal de 4mts y se establece un retiro mínimo sobre la calle perpendicular al eje del corredor de 1.50 mts., hasta una distancia de 4m de los ejes medianeros desde el cual el retiro se ampliará hasta 4m.

En caso de lotes irregulares, triangulares, triangulares con salida a dos calles, con poco fondo o si existe contradicción con otra disposición de la presente ordenanza, se resolverán según criterio de la Autoridad de Aplicación, estudiando cada caso en particular. El porcentaje de Espacio Verde no podrá ser nunca menor al 15 % de la superficie del lote y el retiro no será menor a 1,50 m. . Ver gráfico:



ORDENANZA N° 2651/19



1.5 Corredor Ruta Provincial E-53 Oeste (CE530)

Art. 60°) El Corredor Ruta Provincial E 53 Oeste (CE530) -según Anexo 3- integra parcelas frentistas a la Ruta Provincial E-53, en su margen Oeste.

Su ubicación en relación con la vía rápida, provee por una parte accesibilidad y comunicación con las localidades del eje de las Sierras Chicas de la región Metropolitana de Córdoba, como así también la posibilidad de integrarse con la trama urbana de la localidad. Presenta mixtura de usos, con actividades comerciales y de servicios, y la actividad residencial que se ha desarrollado fuertemente. La presencia de la calle colectora a la Ruta E53 permitirá potenciar su rol Comercial, de Servicios y Administrativo. La demanda de estacionamiento, respecto a la escala de actividades que en este corredor se proyectan, resulta un condicionante por lo que se prevén retiros que agreguen superficies de estacionamiento dentro de las parcelas cuando los usos superen ciertas superficies mínimas.

El límite de este corredor queda establecido por las parcelas frentistas -margen oeste- a la Ruta Provincial E53. En donde no hubiera parcela urbana (perteneciente a un loteo), el límite será definido por un eje paralelo a la ruta, que dista 100 metros desde la Nueva Línea Municipal determinada por el trazado de la Colectora.

Art. 61°) Para el Corredor Ruta Provincial E 53 Oeste (CE530) se establecen los siguientes indicadores:

1-Usos de Suelo generales:



ORDENANZA N° 2651/19

Principal:

- Administración (Regional, Local, Financiera, Oficinas Particulares)
- Comercial según Anexo 2
- Servicios (Apoyo a la producción, Básicos, Complementarios)
- Equipamientos (Educativos, Salud, Cultural y Social, Recreativo, Turístico)
- Industrial, Manufacturas diversas.
- Otros: según Anexo 2.

Complementario:

- Residencial: vivienda individual, agrupada.
- Otros: según tabla de usos de suelo Anexo I

Condicionado:

- Residencial: vivienda colectiva.
- Según Anexo 2.

Prohibido:

- Industrial.
- Depósitos.
- Otros: Según Anexo 2.

2- Ocupación de Suelo:

Se establece FOS 0.60, FOT 1.00, FCV 0.20.

(Ver Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona - CE530)

Aspectos Generales – CE530

Art. 62°) En todas las parcelas destinadas al Uso de Suelo Residencial, Comercial y/u Oficinas se permitirá la construcción de una (1) unidad funcional por parcela independientemente de su superficie.

Para construir 2 (dos) unidades funcionales la superficie mínima de parcela deberá ser de 500 m². En parcelas superiores a 500 m² se podrá construir más de 2 (dos) unidades funcionales a condición de 1 (una) unidad funcional por cada 200 m² de terreno en pendiente hasta 15%, 1 (una) unidad funcional por cada 375 m² de terreno en pendiente hasta 30%, 1 (una) unidad funcional por cada 500 m² de terreno en pendiente mayor a 30%.

Cantidad máxima admitida: 5 unidades funcionales por parcela.



ORDENANZA N° 2651/19

Altura Máxima – CE530

Art. 63°) La altura de fachada máxima sobre la línea de edificación será de nueve metros (9.00 m), pudiendo aumentar esa altura tanto como se retire de la L.E (así como del Eje medianero paralelo a línea municipal), según un ángulo de 45° hasta completar una altura máxima de edificación de doce metros (12.00 m) para el resto de la parcela. La misma incluirá tapa de tanque de agua.

Retiros – CE530

Art. 64°) Retiro de Frente: según Ordenanza 2289/16, -“El acceso a las parcelas es por calle colectora, para la ejecución de este, el retiro desde la línea de calle hasta la línea municipal es de 12.00 m. El retiro interno de la edificación dentro del terreno será determinado por la AA. variando entre de 5 a 12 m dependiendo del caso según la necesidad de estacionamientos.” - (Ver Gráfico en Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona Planilla Resumen de índices por Zona).

Art. 65°) Para los terrenos en esquina, se respetará el retiro frontal correspondiente a la Ruta E-53 y también el retiro sobre la calle perpendicular a la ruta. Ver gráfico:



Para lotes irregulares, triangulares, triangulares con salida a dos calles o con poco fondo,



ORDENANZA N° 2651/19

se resolverán según criterio de la Autoridad de Aplicación, estudiando cada caso en particular. El porcentaje de Espacio verde no podrá ser nunca menor al 15% de la Sup. del lote y el retiro menor a 1,00 mt.

1.6 Corredor E-53 Este (CE53E) - Comercial Productivo

Art. 66°) El Corredor Ruta Provincial E-53 Este Comercial Productivo (CE53E), - según Anexo 3- integra parcelas frentistas a la Ruta Provincial E-53 conformando un corredor paralelo a la misma. Actualmente posee una baja ocupación con actividades comerciales y productivas. Su ubicación en relación con la vía rápida, provee por una parte accesibilidad y comunicación con las localidades del eje de las Sierras Chicas de la región Metropolitana de Córdoba, pero por otra parte constituye una barrera física-funcional para la integración del área a la estructura urbana de Río Ceballos. Desde este corredor se tendrá acceso al Ecoparque Industrial Río Ceballos. Por lo tanto, se plantean fuertes restricciones al uso residencial y se promueve el desarrollo de actividades comerciales, de servicios, equipamientos y usos productivos de escala urbana y regional asociadas al flujo vehicular que permite la autovía E-53.

El límite de este corredor queda establecido por las parcelas frentistas -margen este- a la Ruta Provincial E53. En donde no hubiera parcela urbana (perteneciente a un loteo), el límite será definido por un eje paralelo a la ruta, que dista 100 metros desde la nueva Línea Municipal determinada por el trazado de la Colectora.

Art. 67°) Para el Corredor Ruta Provincial E-53 Este (CE53E) se establecen los siguientes indicadores:

1-Usos de Suelo generales:

Principal:

- Administración (Regional, Local, Financiera, Oficinas Particulares)
- Comercial según Anexo 2
- Servicios (Apoyo a la producción, Complementarios)
- Equipamientos (Educativos, Salud, Cultural y Social, Recreativo, Turístico)
- Otros: según Anexo 2.

Complementario:

- Industrial, Manufacturas diversas de pequeña escala. Inocuas o tolerables.



ORDENANZA N° 2651/19

- Depósitos.
- Equipamientos: Educativo, Salud, Turístico, Sub-Urbano.
- Otros: según Anexo 2.

Condicionado:

- Según Anexo 2.

Prohibido:

- Industrial. Según Anexo 2.
- Otros: Según Anexo 2.

2- Ocupación de Suelo:

Se establece FOS 0.30, FOT 0.60, FCV 0.40.

(Ver Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona - CE53E)

Altura Máxima – CE53E

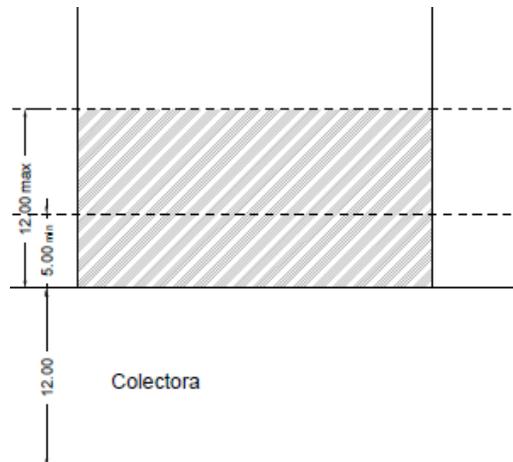
Art. 68°) La altura de fachada máxima sobre la línea de edificación será de nueve metros (9.00 m), pudiendo aumentar esa altura tanto como se retire de la L.E (así como del Eje medianero paralelo a línea municipal), según un ángulo de 45° hasta completar una altura máxima de edificación de doce metros (12.00m) para el resto de la parcela. La misma incluirá tapa de tanque de agua.

Retiros – CE53E

Art. 69°) Retiro de Frente: según Ordenanza 2289/16, -“*El acceso a las parcelas es por calle colectora, para la ejecución de la misma el retiro desde la línea de calle hasta la línea municipal es de 12.00m. El retiro interno de la edificación dentro del terreno será determinado por la AA. variando entre de 5 a 12 m dependiendo del caso según la necesidad de estacionamientos.*”- También dependerá la determinación del retiro interno según las dimensiones, geometría y destino del caso particular. (Ver Gráfico en Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona).

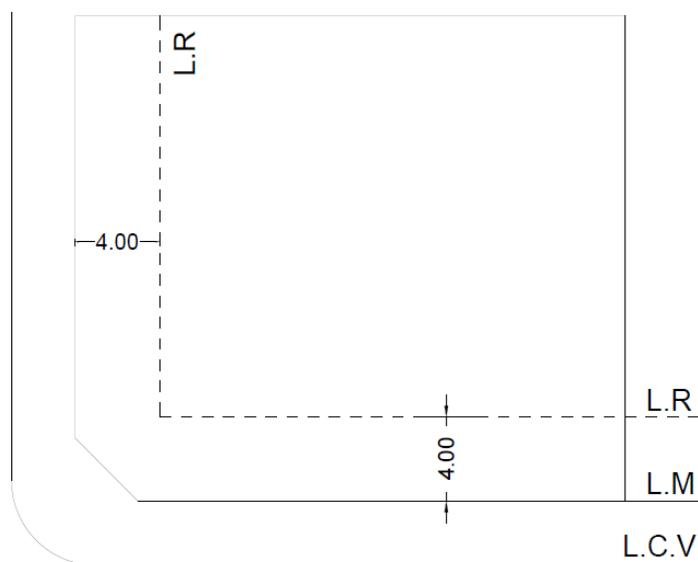


ORDENANZA N° 2651/19



Ruta E-53

Art. 70°) Para los terrenos en esquina, se respetará el retiro frontal correspondiente a la Ruta E-53 y también el retiro sobre la calle perpendicular a la ruta. Ver gráfico:



Para lotes irregulares, triangulares, triangulares con salida a dos calles o con poco fondo, se resolverán según criterio de la Autoridad de Aplicación, estudiando cada caso en particular. El porcentaje de Espacio verde no podrá ser nunca menor al 15% de la Sup. del lote y el retiro menor a 1,00 mt.

1.7 Corredor Camino Al Cuadrado (CCC)

Art. 71°) El **Corredor Camino al Cuadrado (CCC)**, -según Anexo 3- integra un corredor paralelo al Camino al Cuadrado definido por las parcelas frentistas al mismo. Actualmente posee una ocupación media con actividades residenciales, turísticas,



ORDENANZA N° 2651/19

recreativas y comerciales de pequeña escala. Este corredor posee un alto valor paisajístico y características de mirador serrano y urbano. Su ubicación en relación a la vía rápida provee accesibilidad y comunicación con las localidades del Valle de Punilla.

Art. 72°) Para el Corredor Camino al Cuadrado (CCC) se establecen los siguientes indicadores:

1-Usos de Suelo generales:

Principal:

- Residencial: Vivienda individual
- Equipamiento Turístico (Hotel, Apart Hotel, Hostería, Hostal, Residencial, Albergue, Complejo de Cabañas y Camping)
- Otros: según Anexo 2.

Complementario:

- Residencial: Vivienda Agrupada
- Comercial según Anexo 2
- Estudio profesional anexo a la vivienda
- Equipamiento Recreativo Ambiental
- Otros: según Anexo 2.

Condicionado:

- Según Anexo 2.

Prohibido:

- Industrial.
- Otros: Según Anexo 2.

2- Ocupación de Suelo:

- En todas las parcelas con pendiente de hasta 15 % se establece FOS 0.30, FOT 0.60, FCV 0.40.
- En todas las parcelas con pendiente de entre 15 % y hasta 30 % se establece FOS 0.25, FOT 0.50, FCV 0.50.
- En todas las parcelas con pendiente de más de 30 % se establece FOS 0.20, FOT 0.40, FCV 0.60.

(Ver Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona - CCC)



ORDENANZA N° 2651/19

Aspectos generales – CCC

Art. 73°) En todas las parcelas destinadas al Uso de Suelo Residencial, Comercial y/u Oficinas se permitirá la construcción de una (1) unidad funcional por parcela independientemente de su superficie.

Para construir 2 (dos) unidades funcionales la superficie mínima de parcela deberá ser de 1200 m². En parcelas superiores a 1200 m² se podrá construir más de 2 (dos) unidades funcionales a condición de 1 (una) unidad funcional por cada 600 m² de terreno en pendiente hasta 15%, 1 (una) unidad funcional por cada 750 m² de terreno en pendiente hasta 30%, 1 (una) unidad funcional por cada 1500 m² de terreno en pendiente mayor a 30%.

Cantidad máxima admitida: 3 unidades funcionales por parcela.

Art. 74°) Para el Uso de Suelo Equipamiento (Turístico) se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela:

- 1 hectárea para Hotel, Apart Hotel.
- 5000 m² para Hostería, Hostal, Residencial, Albergue.
- 1 hectárea para Cabañas.
- 1000 m² de Superficie por unidad funcional-cabaña.

Para el Uso de Suelo Equipamiento (Educativo Ambiental y Recreativo Ambiental) se establece la Superficie mínima de parcela en 5000 m².

Art. 75°) En los complejos de cabañas las unidades funcionales-cabañas, deberán disponerse con una separación máxima entre unidades funcionales de 30 metros lineales, y una separación mínima entre unidades funcionales de 15 metros lineales. Las unidades funcionales-cabañas podrán aparearse de a 2 unidades, en cuyo caso podrá omitirse la separación mínima establecida entre esas dos unidades funcionales.-

Cantidad máxima de unidades funcionales-cabañas por parcela: 6 unidades.

Movimiento de suelo - CCC

Art. 76°) En pendientes hasta el treinta por ciento (30%), sólo se permitirá la ejecución de pircas o terraplén con muros de contención cuya altura máxima en relación al terreno natural será un metro 1 (m).



ORDENANZA N° 2651/19

Art. 77°) En pendientes superiores al treinta por ciento (30%), no se permitirá ningún tipo de transformación sobre el terreno natural, la implantación será la que establece el Artículo 16°.

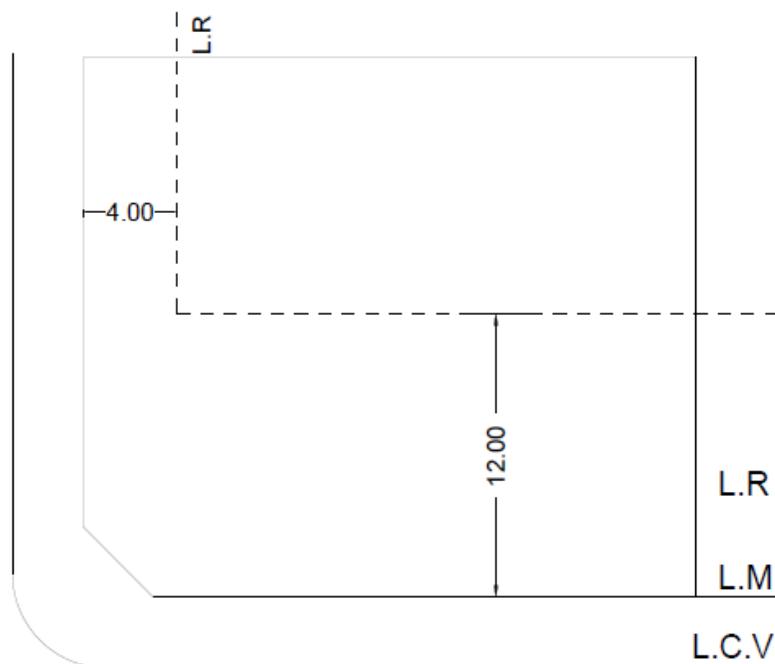
Altura Máxima - CCC

Art. 78°) La altura de fachada máxima sobre la línea de edificación será de seis metros con cincuenta centímetros (6.50 m), pudiendo aumentar esa altura tanto como se retire de la L.E (así como del Eje medianero paralelo a línea municipal), según un ángulo de 45° hasta completar una altura máxima de edificación nueve metros con cincuenta (9.50 m) para el resto de la parcela.-

Retiros - CCC

Art. 79°) El retiro de frente en ningún caso será inferior a doce metros (12 m) medido desde la Línea Municipal. - (Ver Gráfico en Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona).

Art. 80°) Para los terrenos en esquina, se respetará el retiro frontal correspondiente a la Ruta E-53, y también el retiro sobre la calle perpendicular a la ruta. Ver gráfico:





ORDENANZA N° 2651/19

Para lotes irregulares, triangulares, triangulares con salida a dos calles o con poco fondo, se resolverán según criterio de la Autoridad de Aplicación, estudiando cada caso en particular. El porcentaje de Espacio verde no podrá ser nunca menor al 15% de la Sup. del lote y el retiro menor a 1,00 mt.

Art. 81°) El retiro Lateral mínimo quedará establecido de acuerdo con el ancho de la parcela:

- a) En parcelas cuyo frente sea de hasta doce metros (12 m) de ancho, el retiro mínimo lateral será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en el lateral con menor cota de nivel.
- b) En parcelas cuyo frente sea entre doce metros (12 m) y veinte metros (20 m), el retiro mínimo será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en ambos ejes medianeros.
- c) En parcelas cuyo frente sea mayor a veinte metros (20 m), el retiro mínimo será de tres metros (3 m) en ambos ejes medianeros.

Art. 82°) En ningún caso se podrán abrir vanos sobre los retiros inferiores a tres metros (3 m). -

Materialización de Ejes Medianeros - CCC

Art. 83°) En ningún caso podrán materializarse los Ejes Medianeros (laterales y fondo) de la parcela. Sólo se permitirán cercos verdes con elementos estructurales de ancho no mayor a cuarenta y cinco centímetros (45 cm), ubicados a una distancia mínima de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) entre ejes. Su altura no podrá superar los dos metros (2 m). En los casos que se permita edificar sobre una parte del eje medianero - parcelas cuyo frente sea menor a doce metros (12 m)- se deberá dar a esa envolvente una terminación similar al resto de la edificación. -

Materialización de Línea Municipal - CCC

Art. 84°) En ningún caso podrá materializarse la Línea Municipal. Sólo se permitirán cercos verdes con elementos estructurales de ancho no mayor a cuarenta y cinco centímetros (45 cm), ubicados a una distancia mínima de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) entre ejes. Su altura no podrá superar los dos metros (2 m).



ORDENANZA N° 2651/19

Infraestructura Sustentable – CCC

Art. 85°) Tratamiento de líquidos cloacales: En todos los casos deberá plantearse una Cámara Séptica de Doble Compartimiento previa a Sangría o Fitodepuración. En esta zona se prohíbe el Pozo Absorbente.

Art. 86°) Los casos particulares que no se encuadren en la presente Ordenanza serán presentados para su evaluación por parte de la Autoridad de Aplicación. -

2 - ZONAS RESIDENCIALES

2.1 Zona Residencial 1 (ZR1) Pasajes

Art. 87°) La Zona Residencial 1 (ZR1) -según Anexo 3- integra los pasajes perpendiculares a la Av. San Martín en su tramo central con fuertes pendientes y de anchos diversos, predominando los no superiores a los 12 metros. Sus características socio-espaciales (desniveles, fachadas continuas, veredas con escalinatas y actividad residencial y de servicios de pequeña escala) constituyen elementos que fortalecen la identidad local y por lo tanto se busca preservar su carácter residencial y su escala.

Art. 88°) Para la Zona Residencial 1 (ZR1) se establecen los siguientes indicadores:

1-Usos de Suelo generales:

Principal:

- Residencial: Vivienda Individual y Vivienda Individual Agrupada.
- Estudio profesional anexo a vivienda.
- Comercial según Anexo 2
- Otros: según tabla de usos de suelo Anexo 2

Complementario:

- Servicios: Complementario
- Cajeros Automáticos
- Oficinas
- Equipamiento Turístico (Hostería, Hostal, Residencial, Albergue).
- Comercial según Anexo 2
- Otros: Según tabla de usos de suelo Anexo 2.



ORDENANZA N° 2651/19

Condicionado:

- Residencial: Vivienda Colectiva.
- Administración (local, regional, financiera, comisaría, cajeros automáticos, bancos, oficinas particulares)
- Comercial según Anexo 2
- Servicios: Básico.
- Equipamiento de Salud.
- Equipamiento Turístico (Hotel, Apart hotel, Complejo de cabañas)
- Otros: Según tabla de usos de suelo Anexo 2.

Prohibido:

- Industrial.
- Servicios.
- Depósitos.
- Otros: Según tabla de usos de suelo Anexo 2.

2- Ocupación de Suelo:

Se establece FOS 0.60, FOT 1.00, FCV 0.10.

(Ver Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona - ZR1)

Aspectos Generales – ZR1

Art. 89°) En todas las parcelas destinadas al Uso de Suelo Residencial, Comercial y/u Oficinas se permitirá la construcción de una (1) unidad funcional por parcela independientemente de su superficie.

Para construir 2 (dos) unidades funcionales la superficie mínima de parcela deberá ser de 500 m². En parcelas superiores a 500 m² se podrá construir más de 2 (dos) unidades funcionales a condición de 1 (una) unidad funcional por cada 200 m² de terreno.

El frente mínimo de fachada de cada unidad funcional será de 4,50 metros paralelos a la L.M.-

Altura Máxima – ZR1

Art. 90°) La altura de fachada máxima sobre la línea de edificación será de seis metros con cincuenta (6.50 m), pudiendo aumentar esa altura tanto como se retire de la misma

55



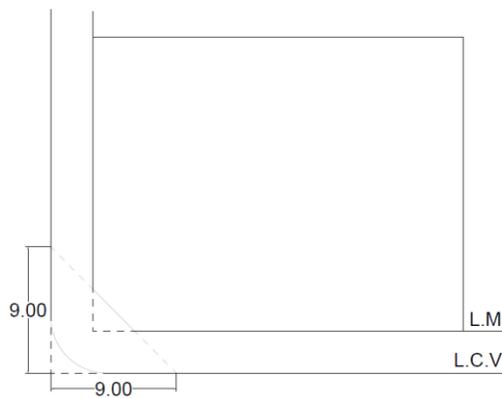
ORDENANZA N° 2651/19

(L.E), según un ángulo de 45° hasta completar una altura máxima de edificación de ocho metros con cincuenta centímetros (8.50 m) para el resto de la parcela. La misma incluirá tapa de tanque de agua.

En el caso de edificaciones sobreelevadas del terreno natural o de parcelas con pendientes pronunciadas, la altura máxima de edificación se definirá a partir de una línea paralela a la pendiente promedio del terreno natural de la parcela. -

Retiros – ZR1

Art. 91°) No requieren retiros laterales, ni retiro de frente.- (Ver Gráfico en Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona). Se deberá respetar la ochava reglamentaria según el Inciso 4.2 del Código de Edificación Ord. 191/74.



Infraestructura Sustentable – ZR1

Art. 92°) Superficie de Cubierta vegetal sobre terrazas: El 30% de la superficie de la cubierta deberá aprovecharse como terraza verde.

2.2 Zona Residencial 2 (ZR2) Pericentral

Art. 93°) La Zona Residencial 2(ZR2) -según Anexo 3- integra áreas contiguas a los corredores principales en su mayor parte parceladas, con diferentes grados de ocupación y diferentes características ambientales pero que se pretende consolidar en el corto y mediano plazo.



ORDENANZA N° 2651/19

Art. 94°) Para la Zona Residencial 2 (ZR2) se establecen los siguientes indicadores:

1-Usos de Suelo generales:

Principal:

- Residencial: Vivienda Individual, Vivienda Individual Agrupada.
- Comercial según Anexo 2
- Otros: Según Anexo 2.

Complementario:

- Residencial: Vivienda Colectiva.
- Comercial según Anexo 2
- Estudio profesional anexo a vivienda.
- Equipamiento Educativo.
- Equipamiento Turístico (Hostería, Hostal, Residencial, Albergue).
- Otros: Según Anexo 2.

Condicionado:

- Administración (delegaciones municipales, comisaría, cajeros automáticos, bancos, oficinas particulares)
- Equipamiento de Salud.
- Equipamiento Turístico (Hotel, Apart hotel, Complejo de cabañas)
- Comercial según Anexo 2
- Otros: Según Anexo 2.

Prohibido:

- Industrial.
- Servicios.
- Depósitos.
- Otros: Según Anexo 2.

2- Ocupación de Suelo:

- En todas las parcelas con pendiente de hasta 15 % se establece FOS 0.40, FOT 0.70, FCV 0.30.
- En todas las parcelas con pendiente de entre 15 % y hasta 30 % se establece FOS 0.30, FOT 0.60, FCV 0.40.
- En todas las parcelas con pendiente de más de 30 % se establece FOS 0.20, FOT 0.40, FCV 0.60.

(Ver Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona - ZR2)



ORDENANZA N° 2651/19

Aspectos Generales

Art. 95°) En todas las parcelas destinadas al Uso de Suelo Residencial, Comercial y/u Oficinas se permitirá la construcción de una (1) unidad funcional por parcela independientemente de su superficie.

Para construir 2 (dos) unidades funcionales la superficie mínima de parcela deberá ser de 500 m². En parcelas superiores a 500 m² se podrá construir más de 2 (dos) unidades funcionales a condición de 1 (una) unidad funcional por cada 250 m² de terreno en pendiente hasta 15%, 1 (una) unidad funcional por cada 375 m² de terreno en pendiente hasta 30%, 1 (una) unidad funcional por cada 500 m² de terreno en pendiente mayor a 30%. Cantidad máxima admitida: 5 unidades funcionales por parcela.

Art. 96°) En esta zona donde el Uso de Suelo Residencial en Vivienda Colectiva es Complementario, regirán los índices y condiciones detalladas en el Capítulo 2 del presente título -

Art. 97°) Para el Uso de Suelo Equipamiento Turístico (Hostería, Hostal, Residencial, Albergue) se establece 2500 m² de superficie mínima de parcela. -

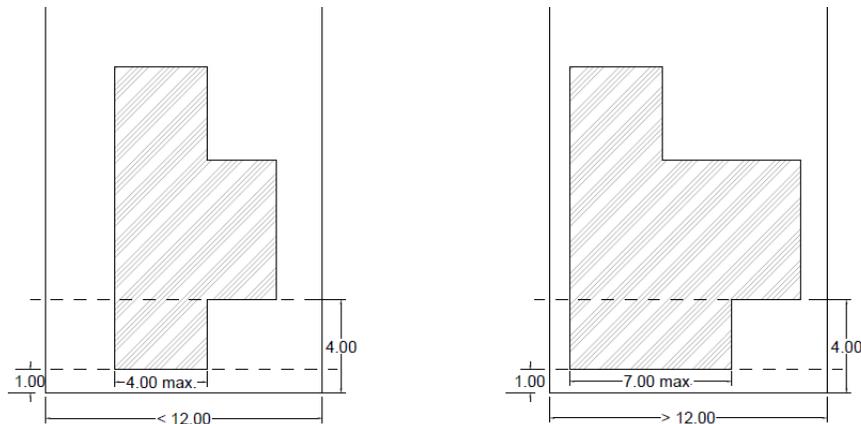
Retiros – ZR2

Art. 98°. -) El retiro de frente será de mínimo cuatro metros (4 m) medido desde la Línea Municipal. - (Ver Gráfico en Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona).

Art. 99°) En parcelas con pendientes mayores al 15 %, los retiros sobre LM establecidos en esta ordenanza podrán reducirse a 1m en un ancho no mayor a los 4m. del frente de la parcela si la misma tuviera hasta 12m, y en un ancho no mayor a los 7m. si tuviera más de 12m de frente, pudiendo edificarse con el solo objetivo de generar un garaje o cochera. El resto de la edificación deberá respetar los retiros establecidos. - . Ver gráfico:

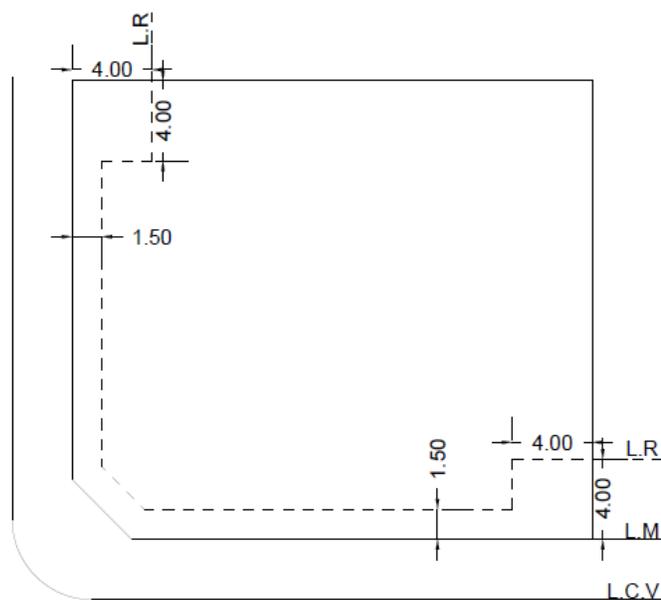


ORDENANZA N° 2651/19



Art. 100°) El retiro de frente para lotes en esquina será de mínimo 1,50m, hasta una distancia de 4m de los ejes medianeros desde el cual el retiro se ampliará hasta 4m.

En caso de lotes irregulares, triangulares, triangulares con salida a dos calles, con poco fondo o si existe contradicción con otra disposición de la presente ordenanza, se resolverán según criterio de la Autoridad de Aplicación, estudiando cada caso en particular. El porcentaje de Espacio Verde no podrá ser nunca menor al 15 % de la superficie del lote y el retiro no será menor a 1,50 m. . Ver gráfico:



Art. 101°) El retiro Lateral mínimo quedará establecido de acuerdo con el ancho de la parcela:

a) En parcelas cuyo frente sea de hasta doce metros (12 m) de ancho, el retiro mínimo lateral será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en el lateral con menor cota de nivel.



ORDENANZA N° 2651/19

b) En parcelas cuyo frente sea entre doce metros (12 m) y veinte metros (20 m), el retiro mínimo será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en ambos ejes medianeros.

c) En parcelas cuyo frente sea mayor a veinte metros (20 m), el retiro mínimo será de tres metros (3 m) en ambos ejes medianeros.

En ningún caso se podrán abrir vanos para iluminación y/o ventilación natural sobre los retiros inferiores a tres metros (3 m). -

Materialización de Línea Municipal – ZR2

Art. 102°) En ningún caso podrá materializarse la Línea Municipal. Sólo se permitirán cercos verdes con elementos estructurales de ancho no mayor a cuarenta y cinco centímetros (45 cm), ubicados a una distancia mínima de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) entre ejes. Su altura no podrá superar los dos metros (2 m).

Altura Máxima – ZR2

Art. 103°) La altura de fachada máxima sobre la línea de edificación será de seis metros con cincuenta (6.50 m), pudiendo aumentar esa altura tanto como se retire de la misma (L.E), -según un ángulo de 45° hasta completar una altura máxima de edificación ocho metros con cincuenta centímetros (8.50 m) para el resto de la parcela. La misma incluirá tapa de tanque de agua.

En el caso de edificaciones sobreelevadas del terreno natural o de parcelas con pendientes pronunciadas, la altura máxima de edificación se definirá a partir de una línea paralela a la pendiente promedio del terreno natural de la parcela. -

Infraestructura Sustentable – ZR2

Art. 104°) Captación de Agua de Lluvia: la superficie de la cubierta deberá aprovecharse como superficie de captación de agua de lluvia, vinculada a través de un sistema de conducción con una Cisterna de Agua de Lluvia.

Art. 105°) La capacidad mínima de la Cisterna de Agua de Lluvia por unidad funcional será de 2000 litros. Se deberá prestar particular atención a la ubicación de la misma para no producir impacto en el entorno, pudiendo para ello estar enterrada o debidamente protegida. -



ORDENANZA N° 2651/19

Art. 106°) Tratamiento de líquidos cloacales: En todos los casos deberá plantearse una Cámara Séptica de Doble Compartimiento previa a Sangría o Fitodepuración.

2.3 Zona Residencial 3 (ZR3) Periférico

Art. 107°) La Zona Residencial 3 (ZR3) -según Anexo 3- integra áreas parceladas no ocupadas o con baja consolidación, como así también áreas sin lotear. Se trata de sectores con características ambientales de vulnerabilidad ambiental: fuertes pendientes, suelo rocoso, flora y fauna autóctona. Poseen una baja ocupación y se localizan contiguas a las áreas urbanas periféricas de la localidad para la cual se proyecta la consolidación de la actividad residencial en el mediano y largo plazo.

Se plantean restricciones en los factores y modos de ocupación, y se promueve el englobamiento parcelario adecuándose a las características ambientales de este sector. -

Art. 108°) Para la Zona Residencial 3 (ZR3) se establecen los siguientes indicadores:

1-Usos de Suelo generales:

Principal:

- Residencial: Vivienda individual
- Equipamiento Turístico (Hostería, Hostal, Residencial, Albergue, Complejo de Cabañas)
- Otros: Según Anexo 2.

Complementario:

- Comercial según Anexo 2
- Estudio profesional anexo a vivienda.
- Equipamiento Educativo Ambiental.
- Equipamiento Recreativo Ambiental.
- Otros: Según Anexo 2.

Condicionado:

- Administración (delegaciones municipales, comisaría, cajeros automáticos)
- Equipamiento Turístico (Hotel, Apart hotel, Complejo turístico, Camping)
- Otros: Según Anexo 2.

Prohibido:

- Industrial.



ORDENANZA N° 2651/19

- Depósitos.
- Otros: Según Anexo 2.

2- Ocupación de Suelo:

- En todas las parcelas con pendiente de hasta 15 % se establece FOS 0.30, FOT 0.60, FCV 0.40.
- En todas las parcelas con pendiente de entre 15 % y hasta 30 % se establece FOS 0.25, FOT 0.50, FCV 0.50.
- En todas las parcelas con pendiente de más de 30 % se establece FOS 0.20, FOT 0.40, FCV 0.60.

(Ver Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona - ZR3)

Aspectos Generales – ZR3

Art. 109°) En todas las parcelas destinadas al Uso de Suelo Residencial, Comercial y/u Oficinas se permitirá la construcción de una (1) unidad funcional por parcela independientemente de su superficie.

Para construir 2 (dos) unidades funcionales la superficie mínima de parcela deberá ser de 1000 m². En parcelas superiores a 1000 m² se podrá construir más de 2 (dos) unidades funcionales a condición de 1 (una) unidad funcional por cada 500 m² de terreno en pendiente hasta 15%, 1 (una) unidad funcional por cada 750 m² de terreno en pendiente hasta 30%, 1 (una) unidad funcional por cada 1000 m² de terreno en pendiente mayor a 30%.

Cantidad máxima admitida: 3 unidades funcionales por parcela.

Art. 110°) En los complejos de cabañas las unidades funcionales-cabañas, deberán disponerse con una separación máxima entre unidades funcionales de 30 metros lineales y una separación mínima entre unidades funcionales de 15 metros lineales. Las unidades funcionales-cabañas podrán aparearse de a 2 unidades, en cuyo caso podrá omitirse la separación mínima establecida entre esas dos unidades funcionales.

Cantidad máxima de unidades funcionales por parcela: 6 unidades.

Art. 111°) Para el Uso de Suelo Equipamiento (Educativo Ambiental y Recreativo Ambiental) se establece la Superficie mínima de parcela en 2500 m².



ORDENANZA N° 2651/19

Art. 112°) Para el Uso de Suelo Equipamiento (Turístico) se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela:

- 2500 m² para Hostería, Hostal, Residencial, Albergue.
- 5000 m² para Cabañas.
- 750 m² de Superficie por unidad funcional-cabaña.

Movimiento de suelo – ZR3

Art. 113°) En pendientes hasta el treinta por ciento (30%), sólo se permitirá la ejecución de pircas o terraplén con muros de contención cuya altura máxima en relación al terreno natural no será mayor a un metro 1 (m).

En pendientes superiores al treinta por ciento (30%) no se permitirá ningún tipo de transformación sobre el terreno natural, la implantación será la que establece el Artículo 20°.-)

Altura Máxima – ZR3

Art. 114°) La altura de fachada máxima sobre la línea de edificación será de seis metros con cincuenta (6.50 m), pudiendo aumentar esa altura tanto como se retire de la misma (L.E),-según un ángulo de 45° hasta completar una altura máxima de edificación ocho metros con cincuenta centímetros (8.50 m) para el resto de la parcela. La misma incluirá tapa de tanque de agua.

En el caso de edificaciones sobreelevadas del terreno natural o de parcelas con pendientes pronunciadas, la altura máxima de edificación se definirá a partir de una línea paralela a la pendiente promedio del terreno natural de la parcela.

Los casos particulares que no se encuadren en la presente Ordenanza serán presentados para su evaluación por parte de la Autoridad de Aplicación. -

Retiros – ZR3

Art. 115°) El retiro de frente será de mínimo cuatro metros (4 m) medido desde la Línea Municipal. - (Ver Gráfico en Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona).

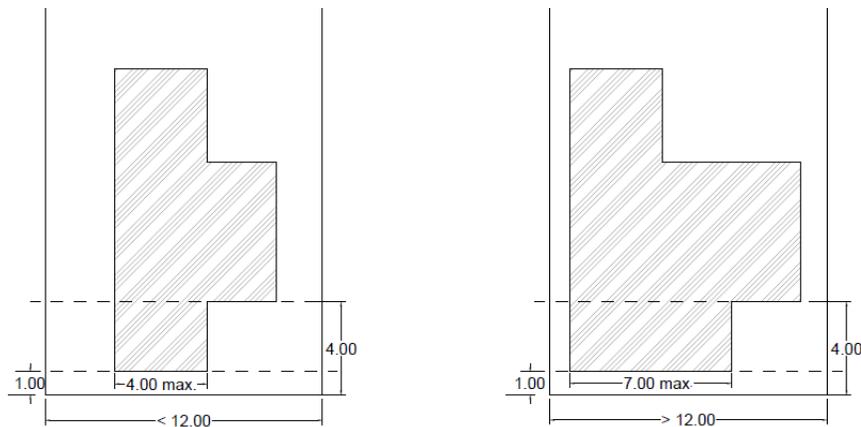
Art. 116°) En parcelas con pendientes mayores al 15 %, los retiros sobre LM establecidos en esta ordenanza podrán reducirse a 1m en un ancho no mayor a los 4m.



ORDENANZA N° 2651/19

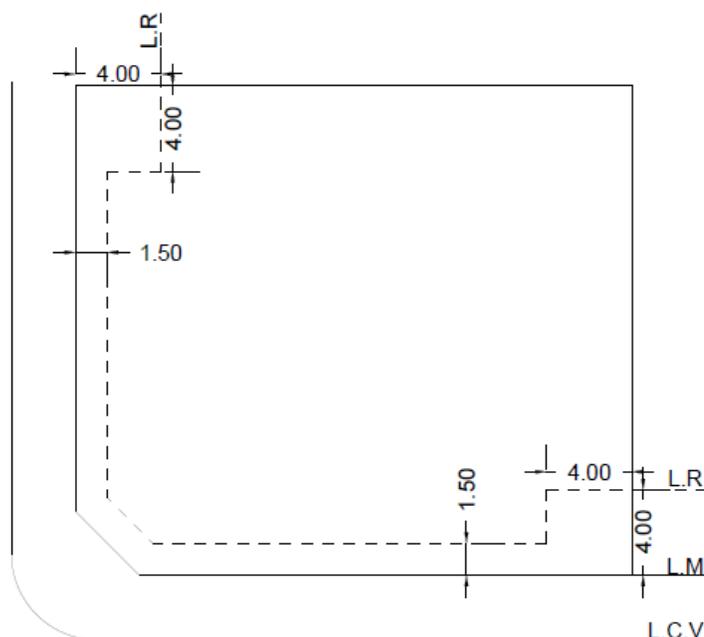
del frente de la parcela si la misma tuviera hasta 12m, y en un ancho no mayor a los 7m. si tuviera más de 12m de frente, pudiendo edificarse con el solo objetivo de generar un garaje o cochera. El resto de la edificación deberá respetar los retiros establecidos. - .

Ver gráfico:



Art. 117°) El retiro de frente para lotes en esquina será de mínimo 1,50m hasta una distancia de 4m de los ejes medianeros desde el cual el retiro se ampliará hasta 4m.

En caso de lotes irregulares, triangulares, triangulares con salida a dos calles, con poco fondo o si existe contradicción con otra disposición de la presente ordenanza, se resolverán según criterio de la Autoridad de Aplicación, estudiando cada caso en particular. El porcentaje de Espacio Verde no podrá ser nunca menor al 15 % de la superficie del lote y el retiro no será menor a 1,50 m. . Ver gráfico:





ORDENANZA N° 2651/19

Art. 118°) El retiro Lateral mínimo quedará establecido de acuerdo al ancho de la parcela:

- a) En parcelas cuyo frente sea de hasta doce metros (12 m) de ancho, el retiro mínimo lateral será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en el lateral con menor cota de nivel.
- b) En parcelas cuyo frente sea entre doce metros (12 m) y veinte metros (20 m), el retiro mínimo será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en ambos ejes medianeros.
- c) En parcelas cuyo frente sea mayor a veinte metros (20 m), el retiro mínimo será de tres metros (3 m) en ambos ejes medianeros.

En ningún caso se podrán abrir vanos para iluminación y/o ventilación natural de locales sobre los retiros inferiores a tres metros (3 m). -

Materialización de Ejes Medianeros – ZR3

Art. 119°) En ningún caso podrán materializarse los Ejes Medianeros (laterales y fondo) de la parcela. Sólo se permitirán cercos verdes con elementos estructurales de ancho no mayor a cuarenta y cinco centímetros (45 cm), ubicados a una distancia mínima de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) entre ejes. Su altura no podrá superar los dos metros (2 m). En los casos que se permita edificar sobre una parte del eje medianero - parcelas cuyo frente sea menor a doce metros (12 m)- se deberá dar a esa envolvente una terminación integral similar al resto de la edificación. -

Materialización de Línea Municipal – ZR3

Art. 120°) En ningún caso podrá materializarse la Línea Municipal. Sólo se permitirán cercos verdes con elementos estructurales de ancho no mayor a cuarenta y cinco centímetros (45 cm), ubicados a una distancia mínima de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) entre ejes. Su altura no podrá superar los dos metros (2 m).

Infraestructura Sustentable – ZR3

Art. 121°) Captación de Agua de Lluvia: la superficie de la cubierta deberá aprovecharse como superficie de captación de agua de lluvia, vinculada a través de un sistema de conducción con una Cisterna de Agua de Lluvia.



ORDENANZA N° 2651/19

Art. 122°) La capacidad mínima de la Cisterna de Agua de Lluvia por unidad funcional será de 2000 litros. Se deberá prestar particular atención a la ubicación de la misma para no producir impacto en el entorno, pudiendo para ello estar enterrada o debidamente protegida. -

Art. 123°) Tratamiento de líquidos cloacales: En todos los casos deberá plantearse una Cámara Séptica de Doble Compartimiento previa a Sangría o Fitodepuración. En esta zona se prohíbe el Pozo Absorbente.

2.4 Zona Residencial 4 (ZR4) Máxima Restricción

Art. 124°) La **Zona Residencial 4 (ZR4)** -según Anexo 3- integra áreas no ocupadas pero que se encuentran parceladas y áreas con baja ocupación, pero que comparten características ambientales de vulnerabilidad: fuertes pendientes, suelo rocoso, flora y fauna autóctona, problemas de escasez hídrica y escurrimientos. A ello se suma que son áreas declaradas como territorio de máxima conservación en la Ley Provincial 9814 Ley de Ordenamiento Territorial de los Bosques Nativos de la Provincia de Córdoba.

También se destaca que son áreas de fuerte inserción en el paisaje de la ciudad, ya que se trata de un fragmento/sector de sierras con elevaciones y zonas más altas que se aprecian desde distintos puntos de la ciudad. Por otra parte, se trata de áreas con baja o nula dotación de infraestructura y en muchos casos sin apertura de calles, por lo que no se promueve su ocupación en el corto y mediano plazo.

El objetivo del englobamiento parcelario es la generación de lotes de mayor superficie, adecuándose a las características ambientales de este sector, así como usos de suelo más sustentables vinculados a la actividad turística con perspectiva ambiental. Se plantean altas restricciones en los factores y modos de ocupación.

Art. 125°) Para la Zona Residencial 4 (ZR4) se establecen los siguientes indicadores:

1-Usos de Suelo generales:

Principal:

- Residencial: Vivienda individual
- Equipamiento Turístico (Hostería, Hostal, Residencial, Albergue, Complejo de Cabañas y Camping)



ORDENANZA N° 2651/19

- Equipamiento Educativo Ambiental
- Equipamiento Recreativo Ambiental
- Otros: Según Anexo 2.

Complementario:

- Comercial según Anexo 2
- Estudio profesional anexo a vivienda.
- Otros: Según Anexo 2.

Condicionado y Prohibido:

Según Anexo 2.

2- Ocupación de Suelo:

- En todas las parcelas con pendiente de hasta 15 % se establece FOS 0.20, FOT 0.40, FCV 0.50.
- En todas las parcelas con pendiente de entre 15 % y hasta 30 % se establece FOS 0.15, FOT 0.30, FCV 0.60.
- En todas las parcelas con pendiente de más de 30 % se establece FOS 0.10, FOT 0.20, FCV 0.70.

(Ver Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona - ZR4)

Aspectos Generales - ZR4

Art. 126°) En todas las parcelas destinadas al Uso de Suelo Residencial, Comercial y/u Oficinas se permitirá la construcción de una (1) unidad funcional por parcela independientemente de su superficie.

Para construir 2 (dos) unidades funcionales la superficie mínima de parcela deberá ser de 2000 m². En parcelas superiores a 2000 m² se podrá construir mas de 2 (dos) unidades funcionales a condición de 1 (una) unidad funcional por cada 1000 m² de terreno en pendiente hasta 15%, 1 (una) unidad funcional por cada 1500 m² de terreno en pendiente hasta 30%, 1 (una) unidad funcional por cada 3000 m² de terreno en pendiente mayor a 30%.

Cantidad máxima admitida: 3 unidades funcionales por parcela.

Art. 127°) La superficie cubierta máxima edificada para el Uso de suelo Residencial: Vivienda Individual, independientemente de la pendiente y superficie total de la parcela, no podrá superar en ningún caso los 600 m². En el mismo sentido la superficie máxima



ORDENANZA N° 2651/19

del suelo ocupada por el edificio no podrá superar en ningún caso los 400 m2.-

Art. 128°) En todas las parcelas destinadas al Uso de Suelo Residencial: Vivienda Individual deberá preservarse una cubierta vegetal de superficie mínima de 100 m2.-

Art. 129°) Para el Uso de Suelo Equipamiento (Educativo Ambiental y Recreativo Ambiental) se establece la Superficie mínima de parcela en 5000 m2.

Art. 130°) Para el Uso de Suelo Equipamiento (Turístico) se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela:

- 5000 m2 para Hostería, Hostal, Residencial, Albergue.
- 1 hectárea para Cabañas.
- 1000 m2 de Superficie por unidad funcional-cabaña.
- 1 hectárea para Camping.

Art. 131°) En los complejos de cabañas las unidades funcionales-cabañas, deberán disponerse con una separación máxima entre unidades funcionales de 30 metros lineales, y una separación mínima entre unidades funcionales de 15 metros lineales. Las unidades funcionales-cabañas, podrán aparearse de a 2 unidades, en cuyo caso podrá omitirse la separación mínima establecida entre esas dos unidades funcionales.

Cantidad máxima de unidades funcionales-cabañas por parcela: 9 unidades.

Art. 132°) En la ocupación del camping, el Área de Acampe deberá estar concentrada en el 40 % de la Parcela. -

Movimiento de suelo - ZR4

Art. 133°) En pendientes hasta el treinta por ciento (30%), sólo se permitirá la ejecución de pircas o terraplén con muros de contención cuya altura máxima en relación al terreno natural no será mayor a un metro 1 (m).

En pendientes superiores al treinta por ciento (30%), no se permitirá ningún tipo de transformación sobre el terreno natural, la implantación será la que establece el Artículo 20°.-

Ubicación de la Edificación - ZR4



ORDENANZA N° 2651/19

Art. 134°) A excepción de parcelas frentistas a cursos de agua permanentes o temporarios, la ubicación de la edificación quedará establecida en el primer tercio de la longitud del lote, medido desde la Línea Municipal. En ningún caso la edificación podrá ubicarse a una distancia mayor de treinta metros (30m) medida desde la Línea Municipal.-

En todos los casos deberá garantizarse la continuidad entre las áreas de cobertura vegetal de parcelas contiguas. -

Altura Máxima - ZR4

Art. 135°) La altura de fachada máxima sobre la línea de edificación será de seis metros con cincuenta (6.50 m), pudiendo aumentar esa altura tanto como se retire de la misma (L.E), -según un ángulo de 45° hasta completar una altura máxima de edificación ocho metros con cincuenta centímetros (8.50 m) para el resto de la parcela. La misma incluirá tapa de tanque de agua.

En el caso de edificaciones sobreelevadas del terreno natural o de parcelas con pendientes pronunciadas la altura máxima de edificación se definirá a partir de una línea paralela a la pendiente promedio del terreno natural de la parcela.

Los casos particulares que no se encuadren en la presente Ordenanza serán presentados para su evaluación por parte de la Autoridad de Aplicación. -

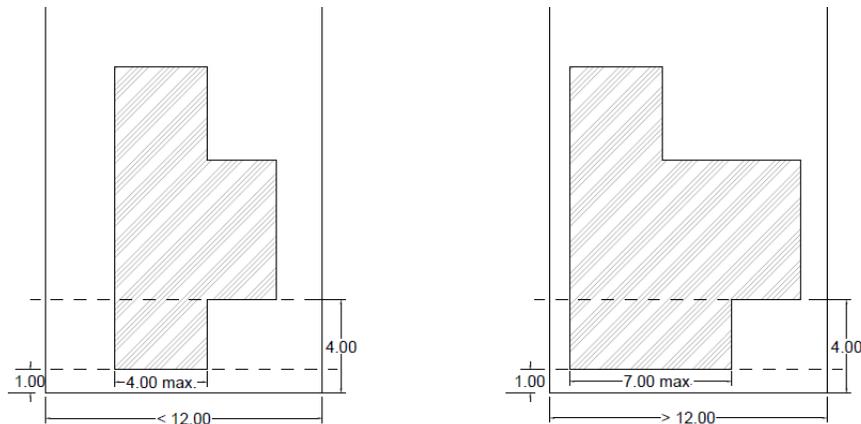
Retiros - ZR4

Art. 136°) El retiro de frente en ningún caso será inferior a cuatro metros (4m) medido desde la Línea Municipal.- (Ver Gráfico en Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona).

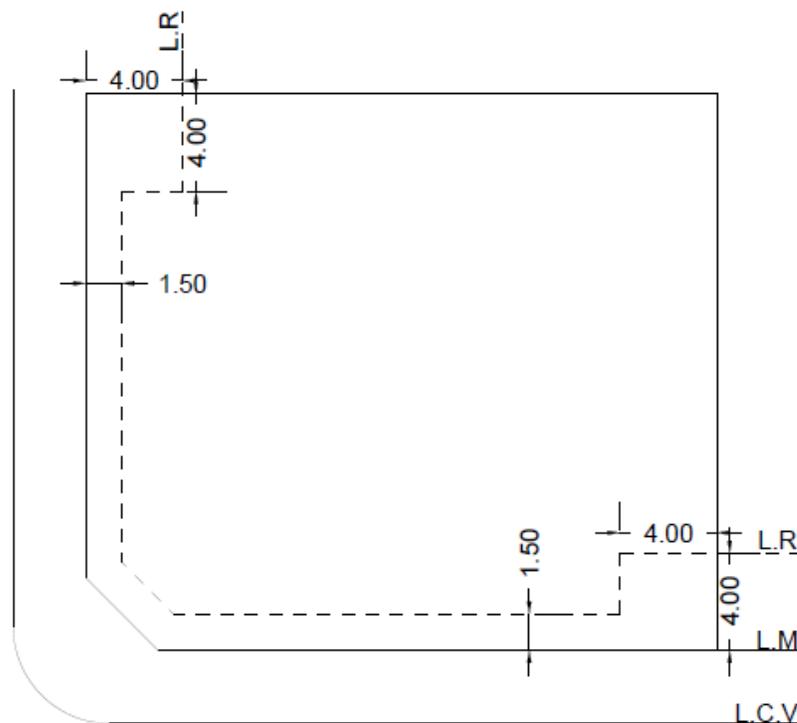
Art. 137°) En parcelas con pendientes mayores al 15 %, los retiros sobre LM establecidos en esta ordenanza podrán reducirse a 1m en un ancho no mayor a los 4m. del frente de la parcela si la misma tuviera hasta 12m, y en un ancho no mayor a los 7m. si tuviera más de 12m de frente, pudiendo edificarse con el solo objetivo de generar un garaje o cochera. El resto de la edificación deberá respetar los retiros establecidos. - .
Ver gráfico:



ORDENANZA N° 2651/19



Art. 138°) El retiro de frente para lotes en esquina será de mínimo 1,50m hasta una distancia de 4 m de los ejes medianeros desde el cual el retiro se ampliará hasta 4 m. En caso de lotes irregulares, triangulares, triangulares con salida a dos calles, con poco fondo o si existe contradicción con otra disposición de la presente ordenanza, se resolverán según criterio de la Autoridad de Aplicación, estudiando cada caso en particular. El porcentaje de Espacio Verde no podrá ser nunca menor al 15 % de la superficie del lote y el retiro no será menor a 1,50 m. Ver gráfico:



Art. 139°) El retiro Lateral mínimo quedará establecido de acuerdo al ancho de la parcela:

a) En parcelas cuyo frente sea de hasta doce metros (12m) de ancho, el retiro mínimo



ORDENANZA N° 2651/19

lateral será de un metro con cincuenta centímetros (1.50m) en el lateral con menor cota de nivel.

b) En parcelas cuyo frente sea entre doce metros (12.50 m) en ambos ejes medianeros.

c) En parcelas cuyo frente sea mayor a veinte metros (20m), el retiro mínimo será de tres metros (3m) en ambos ejes medianeros.

En ningún caso se podrán abrir vanos para iluminación y/o ventilación natural de locales sobre los retiros inferiores a tres metros (3m). -

Materialización de Ejes Medianeros - ZR4

Art. 140°) En ningún caso podrán materializarse los Ejes Medianeros (laterales y fondo) de la parcela. Sólo se permitirán cercos verdes con elementos estructurales de ancho no mayor a cuarenta y cinco centímetros (45 cm), ubicados a una distancia mínima de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) entre ejes. Su altura no podrá superar los dos metros (2 m). En los casos que se permita edificar sobre una parte del eje medianero - parcelas cuyo frente sea menor a doce metros (12 m)- se deberá dar a esa envolvente una terminación similar al resto de la edificación. -

Materialización de Línea Municipal - ZR4

Art. 141°) En ningún caso podrá materializarse la Línea Municipal. Sólo se permitirán cercos verdes con elementos estructurales de ancho no mayor a cuarenta y cinco centímetros (45 cm), ubicados a una distancia mínima de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) entre ejes. Su altura no podrá superar los dos metros (2 m).

Infraestructura Sustentable - ZR4

Art. 142°) Captación de Agua de Lluvia: la superficie de la cubierta deberá aprovecharse como superficie de captación de agua de lluvia vinculada a través de un sistema con la Cisterna de Agua de Lluvia.

Art. 143°) La capacidad mínima de la Cisterna de Agua de Lluvia por unidad funcional será de 3000 litros. Se deberá prestar particular atención a la ubicación de la misma para no producir impacto en el entorno, pudiendo para ello estar enterrada o debidamente protegida. -



ORDENANZA N° 2651/19

Art. 144°) Tratamiento de líquidos cloacales: En todos los casos deberá plantearse una Cámara Séptica de Doble Compartimiento previa a Sangría o Fitodepuración. En esta zona se prohíbe el Pozo Absorbente.

3. ZONAS DE AMORTIGUACION

3.1- Zona Paisajístico Ambiental (ZPA)

Art. 145°) La **Zona Paisajística Ambiental (ZPA)** -según Anexo 3- integra áreas no urbanizadas colindantes por una parte con áreas residenciales de escasa o nula ocupación y por otra parte con áreas rurales. Son zonas de alta fragilidad ambiental con fuertes pendientes que conservan su cubierta vegetal y cuyas escorrentías confluyen en el Río Ceballos, por lo que su conservación se plantea necesaria.

Se desalienta la ocupación de estas áreas con actividad residencial y de servicios a la misma. Por sus cualidades naturales y ubicación cercana a las zonas de Reservas Hídricas, se propone como áreas para el desarrollo de actividades turísticas, recreativas y educativas.

Art. 146°) Para la Zona Paisajística Ambiental (ZPA) se establecen los siguientes indicadores:

1-Usos de Suelo generales:

Principal:

- Equipamiento Turístico (Hostería, Hostal, Residencial, Albergue, Complejo de Cabañas y Camping)
- Equipamiento Educativo Ambiental
- Equipamiento Recreativo Ambiental
- Otros: Según Anexo 2.

Complementario:

- Según Anexo 2.

Condicionado:

- Residencial: Vivienda individual
- Otros Según Anexo 2.

Prohibido:



ORDENANZA N° 2651/19

- Según Anexo 2.

2- Ocupación de Suelo:

- En todas las parcelas con pendiente de hasta 30 % se establece FOS 0.10, FOT 0.20, FCV 0.70.

- En todas las parcelas con pendiente de más de 30 % se establece FOS 0.05, FOT 0.10, FCV 0.80.

(Ver Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona - ZPA)

Aspectos Generales – ZPA

Art. 147°) Para el Uso de Suelo Equipamiento (Turístico) se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela:

- 5000 m2 para Hostería, Hostal, Residencial, Albergue.

- 1 hectárea para Cabañas.

- 1000 m2 de Superficie por unidad funcional-cabaña.

- 1 hectárea para Camping.

Para el Uso de Suelo Equipamiento (Educativo Ambiental y Recreativo Ambiental) se establece la Superficie mínima de parcela en 5000 m2.

Art. 148°) Para la ubicación de la edificación sobre las laderas con pendientes, regirá lo explicitado en el Art. 18° y 19° de la presente Ordenanza.

Art. 149°) En los complejos de cabañas las unidades funcionales deberán disponerse con una separación máxima entre unidades, de 30 metros lineales.

Cantidad máxima de unidades funcionales-cabañas por parcela: 12 unidades.

En el caso de agrupar las cabañas de a 2 Ud., se podrá incrementar a 15 Ud. la cantidad de unidades funcionales.

Art. 150°) En la ocupación del camping, el Área de Acampe deberá estar concentrada en el 40 % de la Parcela. -

Movimiento de suelo - ZPA



ORDENANZA N° 2651/19

Art. 151°) En pendientes hasta el treinta por ciento (30%) sólo se permitirá la ejecución de pircas o terraplén con muros de contención cuya altura máxima en relación al terreno natural será un metro 1 (m).

Art. 152°) En pendientes superiores al treinta por ciento (30%) no se permitirá ningún tipo de transformación sobre el terreno natural, la implantación será la que establece el Artículo 19° de la presente Ordenanza. -

Ubicación de la Edificación - ZPA

Art. 153°) A excepción de parcelas frentistas a cursos de agua permanentes o temporarios, la ubicación de la edificación quedará establecida en el primer tercio de la longitud del lote medido desde la Línea Municipal. En ningún caso la edificación podrá ubicarse a una distancia mayor de treinta metros (30 m) medida desde la Línea Municipal. -

Art. 154°) En todos los casos deberá garantizarse la continuidad entre las áreas de cobertura vegetal de parcelas contiguas. -

Altura Máxima - ZPA

Art. 155°) La altura de fachada máxima sobre la línea de edificación será de seis metros con cincuenta (6.50 m), pudiendo aumentar esa altura tanto como se retire de la misma (L.E), -según un ángulo de 45° hasta completar una altura máxima de edificación ocho metros con cincuenta centímetros (8.50 m) para el resto de la parcela. La misma incluirá tapa de tanque de agua.

En el caso de edificaciones sobre elevadas del terreno natural o de parcelas con pendientes pronunciadas, la altura máxima de edificación se definirá a partir de una línea paralela a la pendiente promedio del terreno natural de la parcela.

Retiros - ZPA

Art. 156°) El retiro de frente para terrenos de superficie de hasta 1500 m², en ningún caso será inferior a cuatro metros (4 m) medido desde la Línea Municipal. - (Ver Gráfico

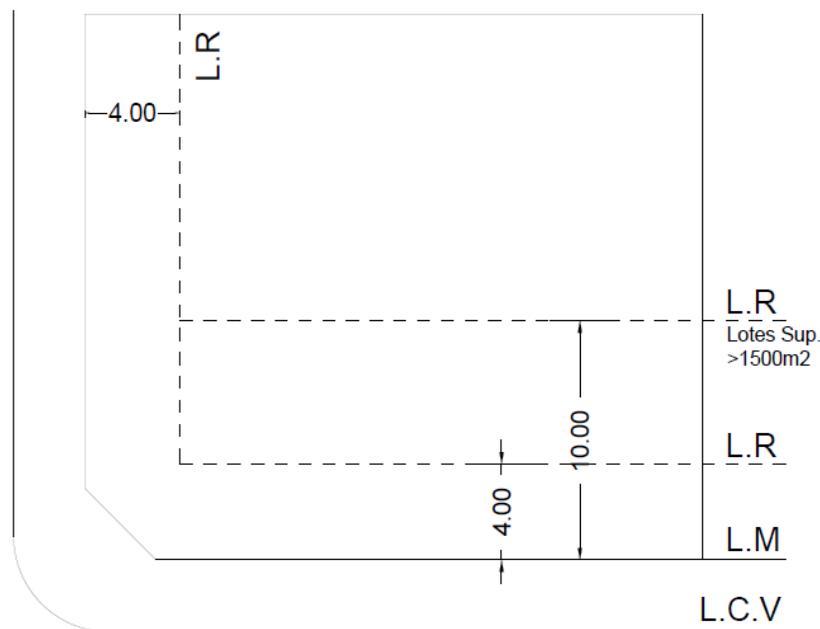


ORDENANZA N° 2651/19

en Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona).

El retiro de frente, para terrenos de superficie mayor a 1500 m², en ningún caso será inferior a diez metros (10 m) medido desde la Línea Municipal. -

Art. 157°) Para los terrenos en esquina, se respetará los retiros frontales correspondientes a ambas calles. Ver gráfico:



Art. 158°) El retiro Lateral mínimo quedará establecido de acuerdo al ancho de la parcela:

- En parcelas cuyo frente sea de hasta doce metros (12 m) de ancho, el retiro mínimo lateral será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en el lateral con menor cota de nivel.
- En parcelas cuyo frente sea entre doce metros (12 m) y veinte metros (20 m), el retiro mínimo será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en ambos ejes medianeros.
- En parcelas cuyo frente sea mayor a veinte metros (20 m), el retiro mínimo será de tres metros (3 m) en ambos ejes medianeros.
- En parcelas cuyo frente sea mayor a cincuenta metros (50 m), el retiro mínimo será de seis metros (6 m) en ambos ejes medianeros.

En ningún caso se podrán abrir vanos para iluminación y/o ventilación natural sobre los retiros inferiores a tres metros (3 m). -



ORDENANZA N° 2651/19

Art. 159°) En terrenos de superficie menor a 1500 m, el retiro de frente para lotes en esquina será de mínimo 1,50 m hasta una distancia de 4m de los ejes medianeros desde el cual el retiro se ampliará hasta 4m. En caso de lotes irregulares, triangulares, triangulares con salida a dos calles, con poco fondo o si existe contradicción con otra disposición de la presente ordenanza, se resolverán según criterio de la Autoridad de Aplicación, estudiando cada caso en particular. El porcentaje de E.V. no podrá ser nunca menor al 15 % de la superficie del lote y el retiro no será menor a 1,50 m.

Materialización de Ejes Medianeros - ZPA

Art. 160°) En ningún caso podrán materializarse los Ejes Medianeros (laterales y fondo) de la parcela. Sólo se permitirán cercos verdes con elementos estructurales de ancho no mayor a cuarenta y cinco centímetros (45 cm), ubicados a una distancia mínima de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) entre ejes. Su altura no podrá superar los dos metros (2 m). En los casos que se permita edificar sobre una parte del eje medianero - parcelas cuyo frente sea menor a doce metros (12 m)- se deberá dar a esa envolvente una terminación similar al resto de la edificación. -

Materialización de Línea Municipal - ZPA

Art. 161°) En ningún caso podrá materializarse la Línea Municipal. Sólo se permitirán cercos verdes con elementos estructurales de ancho no mayor a cuarenta y cinco centímetros (45 cm), ubicados a una distancia mínima de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) entre ejes. Su altura no podrá superar los dos metros (2 m).

Infraestructura Sustentable - ZPA

Art. 162°) Captación de Agua de Lluvia: la superficie de la cubierta deberá aprovecharse como superficie de captación de agua de lluvia vinculada a través de un sistema con la Cisterna de Agua de Lluvia.

Art. 163°) La capacidad mínima de la Cisterna de Agua de Lluvia por unidad funcional será de 3000 litros. Se deberá prestar particular atención a la ubicación de la misma para no producir impacto en el entorno, pudiendo para ello estar enterrada o debidamente



ORDENANZA N° 2651/19

protegida. -

Art. 164°) Tratamiento de líquidos cloacales: En todos los casos deberá plantearse una Cámara Séptica de Doble Compartimiento previa a Sangría o Fitodepuración. En esta zona se prohíbe el Pozo Absorbente.

Art. 165°) Los casos particulares que no se encuadren en la presente Ordenanza serán presentados para su evaluación por parte de la Autoridad de Aplicación. -

3.3 Zona Productiva Mixta

Art. 166°. -) La **Zona Productiva Mixta (ZPM)** -según Anexo 3- integra un área de transición de actividades, definida por el polígono formado entre el Área Corredor E53-Este, el Área Rural de Expansión y el Área Parque Industrial. En la misma se desarrolla la actividad rural y en menor medida la actividad productiva y comercial que se da en la franja contigua a dicha autovía. Por ello se plantea como expansión de las actividades de carácter comercial y administrativo propuestas para el Corredor E-53 Este. Se permite el desarrollo de actividades agrícolas y se establece la restricción del uso residencial.

Art. 167°) Para la Zona Productiva Mixta (**ZPM**) se establecen los siguientes indicadores:

1- Uso de suelos generales:

Principal:

- Comercial según Anexo 2
- Administración (Regional, Local, Financiera, Oficinas Particulares)
- Varios: Terminal de ómnibus.
- Otros: según Anexo 2.

Complementario:

- Servicios (Apoyo a la producción, Básicos, Complementarios)
- Equipamientos: Cultural y Social, Recreativo, otros Según Anexo 2.
- Depósitos, Galpones (Según Anexo 2)
- Industrial, Manufacturas diversas de pequeña escala.
- Otros: según Anexo 2.



ORDENANZA N° 2651/19

Condicionado:

- Equipamientos: Educativos, Salud, Turístico, otros Según Anexo 2.
- Según Anexo 2.

Prohibido:

- Residencial.
- Otros: Según Anexo 2.

2- Ocupación de Suelo:

Se establece FOS 0.30, FOT 0.50, FCV 0.40.

(Ver Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona - ZPM)

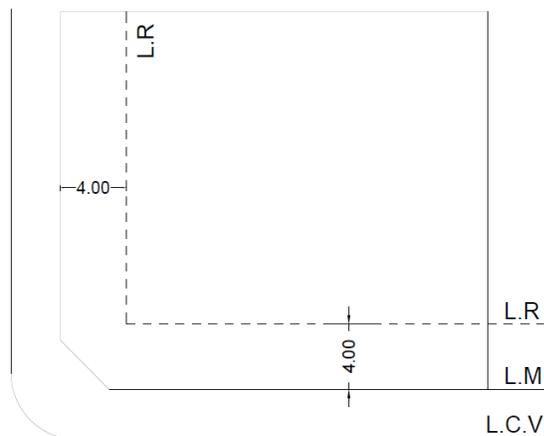
Altura Máxima - ZPM

Art. 168°) La altura de fachada máxima sobre la línea de edificación será de nueve metros (9.00 m), pudiendo aumentar esa altura tanto como se retire de la L.E (así como del Eje medianero paralelo a línea municipal), según un ángulo de 45° hasta completar una altura máxima de edificación de doce metros (12.00 m) para el resto de la parcela. La misma incluirá tapa de tanque de agua.

Retiros – ZPM

Art. 169°) El retiro de frente será de mínimo cuatro metros (4 m) medido desde la Línea Municipal. - (Ver Gráfico en Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona).

Art. 170°) Para los terrenos en esquina, se respetará los retiros frontales correspondientes a ambas calles. Ver gráfico:





ORDENANZA N° 2651/19

Art. 171°) El retiro Lateral mínimo quedará establecido de acuerdo con el ancho de la parcela:

- a) En parcelas cuyo frente sea de hasta doce metros (12 m) de ancho, el retiro mínimo lateral será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en el lateral con menor cota de nivel.
- b) En parcelas cuyo frente sea entre doce metros (12 m) y veinte metros (20 m), el retiro mínimo será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en ambos ejes medianeros.
- c) En parcelas cuyo frente sea mayor a veinte metros (20 m), el retiro mínimo será de tres metros (3 m) en ambos ejes medianeros.

En ningún caso se podrán abrir vanos para iluminación y/o ventilación natural sobre los retiros inferiores a tres metros (3 m). -

Art. 172°) En todos los casos deberá garantizarse la continuidad entre las áreas de cobertura vegetal de parcelas contiguas. -

Infraestructura sustentable - ZPM

Art. 173°) Captación de Agua de Lluvia: la superficie de la cubierta deberá estar destinada a Superficie de Captación de Agua de Lluvia vinculada a través de un sistema de conducción a una cisterna de agua de lluvia

Art. 174°) Cisterna de Agua de Lluvia: La capacidad mínima de la Cisterna de Agua de Lluvia será calculada en función de la superficie construida. En ningún caso será inferior a 15000 lts. Se deberá prestar particular atención a la ubicación de la misma para no producir impacto en el entorno, pudiendo para ello estar enterradas o debidamente protegida. -

Art. 175°) Tratamiento de líquidos cloacales: Será obligatorio incluir una Planta de Tratamiento de líquidos cloacales. No se permitirán para este uso sangría, ni Pozo Absorbente. El proyecto de tratamiento de líquidos cloacales estará sujeto a Evaluación de Proyecto por AA.-

Art. 176°) Tratamiento de Aguas Grises: El reciclado de aguas grises se integrará en un sistema de recolección específico con paso por filtros sanitarios previo a su reuso para



ORDENANZA N° 2651/19

riego y otros usos previstos. Las dimensiones y características del sistema de reciclado deberán constar en los planos de proyecto. -

Art. 177°) Reforestación especies autóctonas: La parcela deberá reforestarse según la superficie construida: 1 árbol cada 50m² construidos o 1 arbusto cada 25m² construidos. La vegetación deberá colocarse principalmente en los retiros, conformando un filtro visual hacia los ejes medianeros y su entorno. Las especies serán especificadas por la Secretaría de Ambiente municipal o el área que la reemplace mediante informe técnico. -

Art. 178°) Residuos: Deberá presentar un Plan de Manejo de Residuos, el cual será evaluado por la Autoridad de Aplicación.

4 - ZONAS ESPECIALES

4.1- Zona de Vulnerabilidad Hídrica (ZVH)

Art. 179°) La **Zona de Vulnerabilidad Hídrica (ZVH)** – según Anexo 3- queda definida por el polígono de afectación incorporado en el Anexo Gráfico 5, incluye todas las áreas colindantes a los cursos de agua permanentes como el río Ceballos y el arroyo Mal Paso, o de regímenes temporarios como el arroyo Seco. El polígono incluye tanto parcelas frentistas a dichos cursos como otras áreas mayores que puedan quedar expuestas a la influencia de episodios de desborde hídrico.

La ZVH se encuentra delimitada y referenciada en el Anexo Gráfico N°5 Zonas de Vulnerabilidad Hídrica. -

Nota: El polígono incluido en el Anexo de la presente Ordenanza como Área de Vulnerabilidad Hídrica, se trazó tomando en cuenta relevamientos oficiales llevados adelante por el Gobierno de la Provincia de Córdoba y el Municipio, con la finalidad de establecer zonas de riesgo ante eventuales crecidas de río y su área de influencia, que permitan evaluar la factibilidad de construcción de nuevas edificaciones y promover acciones de mitigación.

Teniendo en cuenta el carácter dinámico de los cursos de agua, los eventuales fenómenos asociados y las futuras obras de remediación y mitigación para reducir la vulnerabilidad de determinadas parcelas, la AA deberá verificar el polígono con periodicidad,



ORDENANZA N° 2651/19

modificando su área de influencia.

Justificación y categorías – ZVH

Art. 180°) Ante la necesidad de mitigar los procesos contaminantes propios de las urbanizaciones y disminuir los daños que pueden provocar los desbordes de ríos y arroyos, se establece para el **Río Ceballos** y **Arroyo Mal Paso** las siguientes categorías que serán tenidos en cuenta para la evaluación y valoración de los proyectos:

- **Zona 1** de Restricción Máxima. Determina zonas de riesgo con alto grado de vulnerabilidad a eventuales crecidas de ríos, e influencia directa de la urbanización sobre el curso de agua y modificación evidente de su rivera.
- **Zona 2** de Restricción Moderada. Determina zonas de riesgo con moderado grado de vulnerabilidad a eventuales crecidas de ríos, e influencia directa de la urbanización sobre el curso de agua y su rivera.
- **Zona 3** de Advertencia. Determina zonas de riesgo con bajo grado de vulnerabilidad a eventuales crecidas de ríos, e influencia indirecta de la urbanización sobre el curso de agua.

Condiciones para la posible determinación de un terreno dentro de la Zona de vulnerabilidad hídrica – ZVH

Art. 181°) La Zona de Vulnerabilidad Hídrica estará determinada por la evaluación de la incidencia de las siguientes condiciones:

- **Proximidad** al curso de agua. Involucra a aquellas parcelas que por su cercanía a cursos de agua, se encuentran dentro del área de riesgo por eventuales crecidas de ríos. Se consideran todas las parcelas de la ciudad frentistas a cursos de agua, y aquellas parcelas cuyos límites total o parcialmente, estén localizados a menos de 50 m de distancia del eje del río o arroyo.
- **Dimensiones y proporciones.** Se refiere a las dimensiones físicas de las parcelas y sus proporciones geométricas con relación al curso de agua. Se considera desfavorable aquellas parcelas que, por sus proporciones, ubiquen su lado más largo paralelo al río.
- **Ubicación interna.** Evalúa la localización de las construcciones dentro de la parcela. Se considera desfavorable la ubicación en el tercio más cercano al curso



ORDENANZA N° 2651/19

de agua.

- **Sección o perfil transversal.** Considera las características físicas, naturales y construidas del contexto circundante a la zona de estudio.
- **Calidad constructiva.** Califica los materiales y estado de conservación de las edificaciones afectadas. Se consideran desfavorables las construcciones por vía seca y las construcciones con características precarias.
- **Registro febrero 2015.** El registro oficial de daños, identificación y afectación de los inmuebles, será un antecedente que será considerado en la evaluación integral de los casos complementado las condiciones anteriores.

(Ver Anexo 5 – Anexo Gráfico Plano de detalle ZVH)

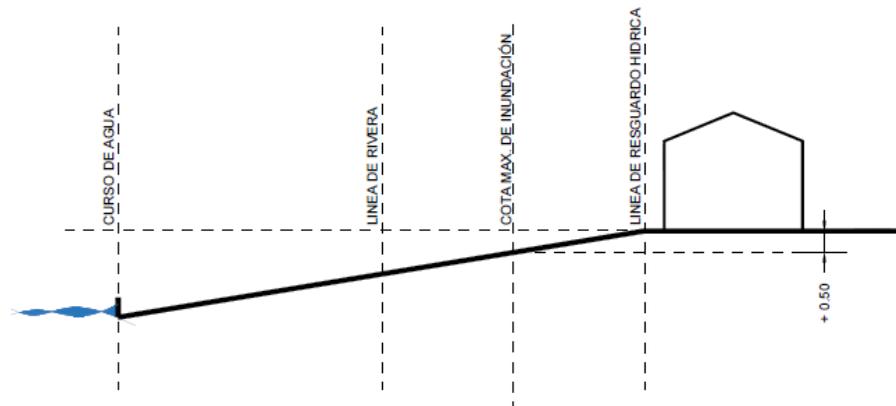
Nuevas edificaciones - ZVH

Art. 182°) Será obligatorio para todas las parcelas lindantes a cursos de agua, el Estudio de Línea de Ribera -que debe tramitarse en la Dirección de Hidráulica de la Provincia de Córdoba-, e informe técnico de registro de cota máxima de inundación, que serán exigidos al momento de presentar planos de proyectos de arquitectura en la Dirección de Obras Privadas municipal.-

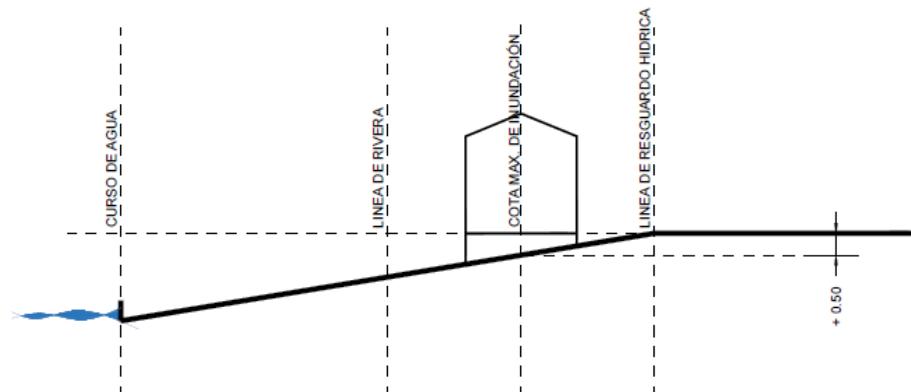
Art. 183°) La construcción de nuevas edificaciones dentro del polígono de afectación y en Zonas de Restricción, estarán sujetas a la evaluación del proyecto por la Autoridad de Aplicación según los siguientes parámetros:

- **Ubicación de la construcción.** Las edificaciones deberán implantarse respetando con su plano de piso habitable, el retiro de la Línea de Resguardo Hídrico, que se determina trazando la línea topográfica a una altura superior a los 50 cm de altura, medido desde la cota de la inundación máxima del curso de agua, según estudio de Línea de Ribera posterior al año 2015. -

ORDENANZA N° 2651/19



- **Técnica constructiva:** En los casos que por las dimensiones y proporciones parcelarias no se pueda cumplir con las condiciones descriptas en este artículo, deberá edificarse, elevando la construcción del nivel de suelo natural sobre pilares o pilotes a la misma altura que la determinada por la Línea de Resguardo Hídrico, es decir 50 cm más que la altura de la cota máxima de inundación. La distancia entre suelo natural y edificación, no deberá ser menor a cincuenta centímetros ni mayor a dos metros, prohibiéndose la ubicación de locales habitables dentro de la misma.-



- **Materialización de los límites.** Los ejes medianeros y la Línea Municipal de la parcela, sólo podrán materializarse, a través de cercos con vegetación sostenidos por elementos estructurales livianos o pilares de ancho no mayor a cuarenta y cinco centímetros, ubicados a una distancia mínima de tres metros con cincuenta centímetros entre ejes, y su altura no podrá superar los dos metros.-

Art. 184°) Para la Zona de Vulnerabilidad Hídrica (ZVH) se establecen los siguientes indicadores:



ORDENANZA N° 2651/19

1-Usos de Suelo generales:

Principal

- Residencial. Vivienda individual
- Otros: según Anexo 2.

Complementario

- Residencial. Vivienda agrupada
- Comercial. Básico hasta 50 m²
- Estudio profesional anexo a vivienda
- Servicios
- Equipamiento (Educativo, Cultura, Social, Recreativo Ambiental)
- Equipamiento Turístico (Hotel, Hostería, Hostal, Residencial, Albergue, Cabañas)
- Otros: según Anexo 2.

Condicionado

- Delegación de organismos nacionales y provinciales
- Delegación de empresas de servicios públicos
- Otros: según Anexo 2.

Criterio 1: Actividades que no involucren servicios esenciales para el funcionamiento de la ciudad.

Criterio 2: Que no sean actividades de concurrencia masiva

Criterio 3: Que no sean actividades contaminantes

Criterio 4: Que no se localicen instituciones vinculadas a la seguridad y el bien común

Prohibido

- Talleres mecánicos, de automóviles, Lubricentro, GNC.
- Fabricación de cemento, cal, ladrillos.
- Obrador
- Otros: según Anexo 2.

2- Ocupación de Suelo:

Se establece FOS 0.40, FOT 0.70, FCV 0.35 adyacente al curso de agua.

(Ver Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona - ZVH)

Art. 185°) Para el Uso de Suelo Equipamiento (Turístico) se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela:

- 2500 m² para Hostería, Hostal, Residencial, Albergue.
- 1 hectárea para Cabañas.



ORDENANZA N° 2651/19

- 1000 m² de Superficie por unidad funcional-cabaña.

Para el Uso de Suelo Equipamiento (Educativo Ambiental y Recreativo Ambiental) se establece la Superficie mínima de parcela en 5000 m².

Aspectos generales - ZVH

Art. 186°) En todas las parcelas destinadas al Uso de Suelo Residencial, Comercial y/u Oficinas se permitirá la construcción de una (1) unidad funcional por parcela independientemente de su superficie.

Para construir 2 (dos) unidades funcionales la superficie mínima de parcela deberá ser de 1000 m². En parcelas superiores a 1000 m² se podrá construir más de 2 (dos) unidades funcionales a condición de 1 (una) unidad funcional por cada 500 m² de terreno en pendiente hasta 15%, 1 (una) unidad funcional por cada 750 m² de terreno en pendiente hasta 30%, 1 (una) unidad funcional por cada 1000 m² de terreno en pendiente mayor a 30%.

Cantidad máxima admitida: 3 unidades funcionales por parcela.-

Art. 187°) En los complejos de cabañas las unidades funcionales deberán disponerse con una separación máxima entre unidades funcionales de 30 metros lineales y una separación mínima entre unidades funcionales de 15 metros lineales. Las unidades funcionales podrán aparearse de a 2 unidades, en cuyo caso podrá omitirse la separación mínima establecida.

Cantidad máxima de unidades funcionales-cabañas por parcela: 6 unidades.

Altura Máxima - ZVH

Art. 188°) La altura máxima de las edificaciones frente al curso de agua será de 8,50 m medidos sobre la L.E.

En el caso de lotes que posean un doble frente (a curso de agua y a calle o avenida), en todos los casos se deberá respetar la altura máxima establecida sobre la Línea de edificación para la calle o avenida correspondiente.-

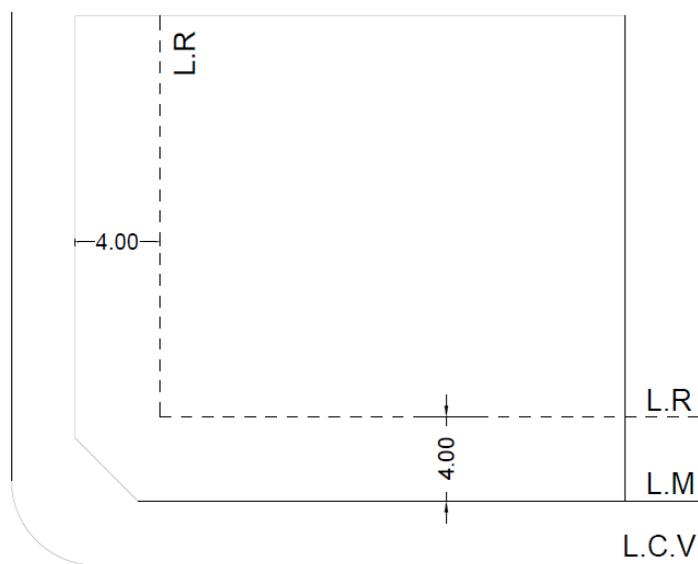
Retiros - ZVH



ORDENANZA N° 2651/19

Art. 189°) El retiro de frente será de mínimo cuatro metros (4 m) medido desde la Línea Municipal. - (Ver Gráfico en Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona). Se deberá verificar con la Línea de Resguardo Hídrico la ubicación de la edificación.-

Art. 190°) Para los terrenos en esquina, se respetarán los retiros frontales correspondientes a ambas calles.



Art. 191°) El retiro Lateral mínimo quedará establecido de acuerdo al ancho de la parcela:

- En parcelas cuyo frente sea de hasta doce metros (12 m) de ancho, el retiro mínimo lateral será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en el lateral con menor cota de nivel.
- En parcelas cuyo frente sea entre doce metros (12 m) y veinte metros (20 m), el retiro mínimo será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) en ambos ejes medianeros.
- En parcelas cuyo frente sea mayor a veinte metros (20 m), el retiro mínimo será de tres metros (3 m) en ambos ejes medianeros.

En ningún caso se podrán abrir vanos para iluminación y/o ventilación natural de locales sobre los retiros inferiores a tres metros (3 m). -

Materialización de Ejes Medianeros - ZVH



ORDENANZA N° 2651/19

Art. 192°) En ningún caso podrán materializarse los muros Medianeros (laterales y fondo) de la parcela. Sólo se permitirán cercos vivos con elementos estructurales livianos o pilares de ancho no mayor a cuarenta y cinco centímetros, ubicados a una distancia mínima de tres metros con cincuenta centímetros entre ejes. Su altura no podrá superar los dos metros. En los casos que se permita edificar sobre una parte del eje medianero en parcelas cuyo frente sea menor a doce metros, se deberá dar a esa envolvente una terminación similar al resto de la edificación. -

Materialización de Línea Municipal Frente a Río - ZVH

Art. 193°) Sobre la línea municipal colindante con el curso de agua, podrá ejecutarse un muro de 0.50 m altura máxima sobre el nivel del terreno natural de la parcela; sobre el mismo sólo podrán colocarse columnas de 0.45m de ancho máximo y altura no mayor a 2.00 m, separados como mínimo 3,50 metros entre ejes. El resto del cerramiento podrá cubrirse con elementos livianos con una separación mínima entre elementos que la conformen de no más de 0.10 m.

Las parcelas esquina que desemboquen al río, deberán cumplir con una dimensión mínima de ochava. La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos, que se obtendrán al cortar las L.M. concurrentes a la distancia de 3,00 metros a partir de la intersección de dichas líneas. Esta ochava recibirá el mismo tratamiento mencionado para línea municipal frente a Río.-

Infraestructura sustentable - ZVH

Art. 194°) Tratamiento de líquidos cloacales: En esta área sólo están permitidos los sistemas de tratamiento de líquidos cloacales estancos: fitodepuración o planta de tratamiento estanca sujeta a evaluación de Autoridad de Aplicación. El tratamiento de líquidos cloacales no podrá ubicarse dentro de la Línea de Ribera. No se permitirá Pozo Absorbente, sangría u otros sistemas por infiltración.-

Art. 195°) Los casos particulares que no se encuadren en la presente Ordenanza serán presentados para su evaluación por parte de la Autoridad de Aplicación.-

4.2- Zona Ecoparque Industrial (ZEI)



ORDENANZA N° 2651/19

Art. 196°) La Zona Ecoparque Industrial, (**ZEI**) -según Anexo 3- integra un polígono de veintidós hectáreas (22hc), ubicado a 900 metros al Este de la Ruta Provincial E53.

El Parque Industrial cuenta con normativas municipales específicas: Ordenanza 25/84, 1920/11; 1930/11; 2076/14. En este sector el Municipio promueve usos de suelo industriales, que incluyan diferentes escalas de producción: Pequeñas y Medianas Empresas e Industrias. El Parque Industrial integra como usos compatibles actividades recreativas, deportivas, gastronómicas, y espacios verdes. Se prevén usos Administrativos (Incubadora de Empresas), e Industriales del tipo: productos alimenticios y bebidas, productos textiles, productos de la madera incluido muebles, productos de papel, imprentas y editoriales, industrias tecnológicas limpias, fabricación de productos minerales no metálicos (excepto los derivados del petróleo y el carbón), industrias metálicas básicas, fabricación de productos metálicos maquinarias y equipos, y otras manufacturas no contaminantes.-

Art. 197°) Los proyectos productivos-industriales que pretendan implantarse en el Área Parque Industrial deberán contar con Estudio de Impacto ambiental, según lo establecen La Ley Provincial 7.343, Ley Provincial 10.208, y sus respectivos Decretos Reglamentarios.-

Art. 198°) Para la **Zona Ecoparque Industrial (ZEI)** se establecen los siguientes indicadores:

1- Uso de suelos generales:

Principal:

- Industrial, Manufacturas diversas.
- Depósitos
- Otros: según Anexo 2.

Complementario:

- Administración (Regional, Local, Financiera, Oficinas Particulares)
- Comercial según Anexo 2.
- Servicios (Apoyo a la producción, Básicos, Complementarios)
- Otros: según Anexo 2.

Condicionado:

- Según Anexo 2.



ORDENANZA N° 2651/19

Prohibido:

- Según Anexo 2.

2- Ocupación de Suelo:

Se establece FOS 0.30, FOT 0.90, FCV 0.50.

(Ver Anexo 4 – Planilla Resumen de índices por Zona - ZEI)

Altura Máxima - ZEI

Art. 199°) La altura de fachada máxima sobre la línea de edificación será de nueve metros (9.00 m), pudiendo aumentar esa altura tanto como se retire de la L.E (así como del Eje medianero paralelo a línea municipal), según un ángulo de 45° hasta completar una altura máxima de edificación de doce metros (12.00 m) para el resto de la parcela.

La misma incluirá tapa de tanque de agua

La altura máxima de las edificaciones, podrán superarse si el uso lo requiere a solicitud del propietario con informe que lo justifique y previa autorización por parte de A.A.-

Infraestructura sustentable - ZEI

Art. 200°) Captación de Agua de Lluvia: la superficie de la cubierta, deberá estar destinada a Superficie de Captación de Agua de Lluvia, vinculada a través de un sistema de conducción a una cisterna de agua de lluvia.-

Art. 201°) Cisterna de Agua de Lluvia: La capacidad mínima de la Cisterna de Agua de Lluvia será calculada en función de la superficie construida. En ningún caso será inferior a 15000 lts. Se deberá prestar particular atención a la ubicación de la misma para no producir impacto en el entorno, pudiendo para ello estar enterradas o debidamente protegida. -

Art. 202°) Tratamiento de líquidos cloacales: Será obligatorio incluir una Planta de Tratamiento de líquidos cloacales. No se permitirán para este uso sangría, ni Pozo Absorbente. El proyecto de tratamiento de líquidos cloacales estará sujeto a Evaluación de Proyecto por AA.-

Art. 203°) Tratamiento de Aguas Grises: El reciclado de aguas grises se integrará en un



ORDENANZA N° 2651/19

sistema de recolección específico, con paso por filtros sanitarios previo a su reuso para riego y otros usos previstos. Las dimensiones y características del sistema de reciclado deberán constar en los planos de proyecto. -

Art. 204°) Reforestación especies autóctonas: La parcela deberá reforestarse según la superficie construida: 1 árbol cada 50 m² construidos o 1 arbusto cada 25 m² construidos. La vegetación deberá colocarse principalmente en los retiros, conformando un filtro visual hacia los ejes medianeros y su entorno. Las especies serán especificadas por la Secretaría de Ambiente municipal o el área que la reemplace mediante informe técnico. -

Art. 205°) Residuos: Deberá presentar un Plan de Manejo de Residuos, el cual será evaluado por la Autoridad de Aplicación. -

Art. 206°) Otras normas particulares para la Zona Ecoparque Industrial (ZEI), deberán regularse en el Plan Especial Parque Industrial.-

AÉREAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDA

Es la zona de posible expansión del asentamiento urbano, y quedará habilitada para el crecimiento de la ciudad, una vez que todas las zonas urbanizadas se completen en un 80% de ocupación.-

5.1- Zona de Urbanización Diferida Corredores

Art. 207°) La **Zona de Urbanización Diferida Corredores (ZUDC)** -según Anexo 3- integra sectores frentistas a la avenida Sabatini en el límite con la localidad de Unquillo. En donde no hubiera parcela urbana (perteneciente a un loteo), el límite será definido por un eje paralelo a la ruta, que dista 100 metros desde la Nueva Línea Municipal determinada por el trazado de la Colectora. Se trata de un corredor que no presenta un grado de consolidación en su entorno pero que, si la tendrá posiblemente en un futuro, acorde a la consolidación del mismo según la dinámica urbana.

Atento a esta posible consolidación y al desarrollo de la infraestructura se establece para

90



ORDENANZA N° 2651/19

albergar en el futuro actividad comercial y servicios, orientada tanto a la localidad como a los barrios que lo atraviesan, mixturado con actividad residencial.

El tránsito vehicular y la demanda de estacionamiento serán condicionantes de los usos de suelo posibles. Así como también establecer retiros que agreguen superficies de estacionamiento, como exigencias de éstos dentro de las parcelas cuando los usos superen ciertas superficies mínimas.-

Art. 208°) La ZUDC, como todas las zonas del área de urbanización diferida recibirá la futura posible expansión del asentamiento urbano, manteniendo hasta tanto la condición normativa que impide la urbanización.-

Sólo podrán instalarse aquellas actividades que no alteren el carácter urbanístico asignado actualmente ni su destino futuro. Se evaluarán formas y dimensiones de los fraccionamientos; caracterización de las formas de ocupación del suelo; características paisajísticas y de edificación e impacto bioambiental. Se deberá tener en cuenta especialmente el bosque nativo existente y circundante.

Art. 209°) La habilitación de la Zona como urbanizable, queda condicionada a la consolidación efectiva del 80% de las zonas urbanizables de la Ciudad, determinada mediante informe técnico que especifique y compruebe cantidad de lotes, cantidad de viviendas habitadas - y a la factibilidad de servicios e infraestructura-. Asimismo, la nueva designación deberá adecuarse al cumplimiento de las exigencias que establezca la ordenanza de fraccionamiento.-

Art. 210°) Serán determinados, previo a la habilitación oportunamente para la ZUDC, los usos principales, complementarios, condicionados y prohibidos, así como también los indicadores para las edificaciones FOS, FOT, FCV, Cantidad de unidades funcionales por parcela, Altura Máxima y Retiros. El carácter de la misma presenta condicionantes semejantes a la Zona CC4 por lo que podrán ser tomados como referencia.-

Art. 211°) Para la determinación y habilitación de las Zonas de urbanización Diferida, se tomará en cuenta, el Mapeo de Fragilidad Ambiental de la localidad, realizado por la Secretaría de Ambiente municipal o el área que la reemplace.-



ORDENANZA N° 2651/19

5.2- Zona de Urbanización Diferida Residencial

Art. 212°) La **Zona de Urbanización Diferida Residencial (ZUDR)** – según Anexo 3- integra áreas no ocupadas sin lotear, que se encuentran colindantes a las áreas periféricas al sureste de la ciudad. Por sus características y ubicación representan la siguiente opción de crecimiento urbano de la ciudad, estableciendo, -según el modelo de ciudad-, que el crecimiento urbano, en primer lugar, debe ser por densidad en las áreas poco consolidadas, establecidas para tal fin (donde se permite el uso de vivienda colectiva), siempre atendiendo a criterios de sostenibilidad ambiental. Si la dinámica urbana de crecimiento alcanza la consolidación de los sectores urbanizables, se establece, como alternativa de crecimiento las presentes zonas de urbanización diferida con carácter residencial, prohibiendo el crecimiento hacia las zonas de reserva al oeste así como también hacia el Este de la Ruta Provincial E53.

Cabe destacar que la futura posible urbanización, deberá contemplar que se trata de un sector con características ambientales de vulnerabilidad: suelo rocoso, flora y fauna autóctona, problemas de escasez hídrica y escurrimientos. Por otra parte, se trata de áreas con baja o nula dotación de infraestructura y en muchos casos sin apertura de calles, por lo que no se promueve su ocupación en el corto y mediano plazo.-

Art. 213°) La ZUDC, como todas las zonas del área de urbanización diferida, recibirá la futura posible expansión del asentamiento urbano, manteniendo hasta tanto la condición normativa que impide la urbanización.

Sólo podrán instalarse aquellas actividades que no alteren el carácter urbanístico asignado actualmente ni su destino futuro. Se evaluarán formas y dimensiones de los fraccionamientos; caracterización de las formas de ocupación del suelo; características paisajísticas y de edificación e impacto bioambiental. Se deberá tener en cuenta especialmente el bosque nativo existente y circundante.-

Art. 214°) La habilitación de la Zona como urbanizable, queda condicionada a la consolidación efectiva de las zonas urbanizables en un 80% de la ocupación real de la ciudad, determinada mediante informe técnico que especifique y compruebe cantidad de lotes, cantidad de viviendas habitadas -y a la factibilidad de servicios e infraestructura.



ORDENANZA N° 2651/19

Asimismo, la nueva designación deberá adecuarse al cumplimiento de las exigencias que establezca la ordenanza de fraccionamiento.

Dentro de la Zona deberán establecerse espacios de amortiguación con el espacio verde colindante. La habilitación, a su vez, deberá realizarse por etapas condicionadas también a la consolidación parcial de cada etapa precedente.-

Art. 215°) Serán determinados, previo a la habilitación, oportunamente para la Zona de Urbanización Diferida Residencial (ZUDR) los usos principales, complementarios, condicionados y prohibidos, así como también los indicadores para las edificaciones FOS, FOT, FCV, Cantidad de unidades funcionales por parcela, Altura Máxima y Retiros. El carácter de la misma presentará condicionantes semejantes a la Zona ZR3 y ZR4 por lo que podrán ser tomados como referencia.-

Art. 216°) Para la determinación y habilitación de las Zonas de urbanización Diferida se tomará en cuenta, el Mapeo de Fragilidad Ambiental de la localidad realizado por la Secretaría de Ambiente municipal o el área que la reemplace.-

5.3- Zona de Urbanización Diferida de Amortiguación

Art. 217°) La **Zona de Urbanización Diferida de Amortiguación (ZUDA)** -según Anexo 3- integra áreas no urbanizadas colindantes por una parte con la Zona de Urbanización Diferida Residencial y por otra parte con áreas de preservación natural. Es una zona de alta fragilidad ambiental, con pendientes que conservan su cubierta vegetal por lo que su conservación se plantea necesaria. Se plantea esta zona acorde a la necesidad de amortiguar la Zona de Urbanización Diferida Residencial con la de Preservación natural.

Se prohíbe la ocupación de estas áreas con actividad residencial y de servicios a la misma. Por sus cualidades naturales y ubicación cercana a las zonas de preservación natural, se propone como áreas para el desarrollo de actividades turísticas, recreativas y educativas.-

Art. 218°) La **ZUDA**, como todas las zonas del área de urbanización diferida condicionada, recibirá la futura posible expansión del asentamiento urbano, manteniendo hasta tanto la condición normativa que impide la urbanización.



ORDENANZA N° 2651/19

Sólo podrán instalarse aquellas actividades que no alteren el carácter urbanístico asignado actualmente ni su destino futuro. Se evaluarán formas y dimensiones de los fraccionamientos; caracterización de las formas de ocupación del suelo; características paisajísticas y de edificación e impacto bioambiental. Se deberá tener en cuenta especialmente el bosque nativo existente y circundante.-

Art. 219°) La habilitación de la Zona como urbanizable queda condicionada a la consolidación efectiva de las zonas urbanizables en un 80% de la ocupación real de la Ciudad, determinada mediante informe técnico que especifique y compruebe cantidad de lotes, cantidad de viviendas habitadas - y a la factibilidad de servicios e infraestructura. Asimismo, la nueva designación deberá adecuarse al cumplimiento de las exigencias que establezca la ordenanza de fraccionamiento.

Dentro de la Zona deberán establecerse espacios de amortiguación con el espacio verde colindante. La habilitación, a su vez, deberá realizarse por etapas condicionadas también a la consolidación parcial de cada etapa precedente.-

Art. 220°) Serán determinados, previo a la habilitación oportunamente para la Zona de Urbanización Diferida de Amortiguación (ZUDA, los usos principales, complementarios, condicionados y prohibidos, así como también los indicadores para las edificaciones FOS, FOT, FCV, Cantidad de unidades funcionales por parcela, Altura Máxima y Retiros.

El carácter de la misma presentará condicionantes semejantes a la Zona Paisajística Ambiental ZPA, por lo que podrán ser tomados como referencia.-

Art. 221°.) Para la determinación y habilitación de las Zonas de urbanización Diferida, se tomará en cuenta el Mapeo de Fragilidad Ambiental de la localidad.-

ÁREA DE RESERVA

6.1 – Zona Reserva Hídrica Natural Municipal "Los Manantiales" (ZRLM)

Art. 222°) La **Zona Reserva Hídrica Natural Municipal "Los Manantiales"** -según Anexo 3- se encuentra regulada a nivel municipal por la Ordenanza de Creación N° 1666/08 y por su modificatoria N° 2094/14 que reglamenta todos los aspectos



ORDENANZA N° 2651/19

relacionados a Usos y Ocupación del suelo en el Área de la reserva.-

6.2 - Zona Reserva Hídrica Natural Parque "La Quebrada" (ZRLQ)

Art. 223°) La **Zona Reserva Hídrica Natural Parque "La Quebrada"** -según Anexo 3- se encuentra regulada particularmente por legislación provincial, Decreto 5620/ 1987 y Decreto 3261/1989.-

ÁREAS NO URBANIZABLES

7.1 - Zona de Conservación Natural ACN

Art. 224°) La **Zona de Conservación Natural (ZCN)** – según Anexo 3 –, es el sector identificado por diversos valores de conservación relacionados a aspectos ambientales, naturales, culturales, paisajísticos y otros, cuya ubicación puede encontrarse inserta dentro de la trama urbana, en zonas periurbanas o rurales, reuniendo rasgos singulares y condiciones de importancia dignas de ser preservadas. Se incluyen zonas coincidentes determinadas como Categoría I / Rojo, y Categoría II / Amarillo del Ley provincial de Bosques 9814 o Ley futura que la reemplace. Las mismas serán categorizadas como:

- Zona de Conservación Natural 1 (ZCN 1)
- Zona de Conservación Natural 2 (ZCN 2)
- Zona de Conservación Natural 3 (ZCN 3)

Art. 225°) En todas las Zonas de Conservación natural (ZCN), el Uso de suelo quedará sujeto a lo dispuesto en Ley Provincial de Ambiente 7343, Ley Provincial de Ambiente 10208, y la Ley Provincial de Ordenamiento de Bosques 9814.-

Art. 226°) En las **Zonas de Conservación Natural 1 y 2 (ZCN 1 - ZCN 2)** queda expresamente prohibido, la extracción y el movimiento de tierra de cualquier tipo, la extracción de resaca, la remoción y daño a la flora nativa manual o mediante maquinarias.-

Art. 227°) En parcelas con pendientes mayores al veinte por ciento (20%) no se

95



ORDENANZA N° 2651/19

permitirá ningún tipo de edificación ni transformación del terreno natural. -

7.1.1- Zona de Conservación Natural 1 (ZCN 1)

Art. 228°) La **Zona de Conservación Natural 1 (ZCN 1)** – según Anexo 3 -, está en relación al territorio de las Reservas Hídricas de la ciudad, y a futuro pueden ser incorporadas a las mismas, donde se encuentran bosques nativos y exóticos con distintos grados de conservación, resaltando la predominancia de una topografía de pendientes pronunciadas y nula ocupación residencial. Por su localización es esencial su conservación para asegurar la continuidad del bosque y garantizar el funcionamiento de las cuencas como una unidad, la sostenibilidad de los ecosistemas locales, la continuidad de los servicios y bienes ambientales y la subsistencia del paisaje serrano, valor de conservación y recurso turístico que caracteriza al corredor de Sierras Chicas.

Tanto por sus condiciones naturales, como por su localización estratégica próxima al área de las Reservas Hídricas Naturales, y cursos de agua temporarios y permanentes, se determinan, como áreas propicias para el desarrollo de actividades ambientales relacionadas con la investigación, la educación y la recreación turística, desalentando el uso residencial en la misma que se establece como un “uso prohibido”.-

Art. 229°) Para la Zona de Conservación Natural 1 (ZCN 1) se establecen los siguientes indicadores:

Uso de suelo Condicionado:

- Uso de Suelo Turístico:

Alojamiento Sustentable

Albergue: Superficie Mínima de Parcela: 5000 m²;

Cantidad Unidades Funcionales Máxima: 1 (una)

Complejo de Cabañas: Superficie Mínima de Parcela: 3 ha

Superficie mínima por UF: 1 (una) unidad funcional cada 6000 m²

Cantidad Unidades Funcionales Máxima CUF: 6 UF.

Camping Superficie Mínima de Parcela: 1ha

Área de Acampe: concentrada en el 15 % de la Parcela

Uso de Suelo prohibido:

- Uso de Suelo Residencial: Vivienda individual, Vivienda agrupada, Vivienda colectiva.

7.1.2- Zona de Conservación Natural 2 (ZCN 2)



ORDENANZA N° 2651/19

Art. 230°) La **Zona de Conservación Natural 2 (ZCN 2)**, está representado por remanentes del paisaje natural localizados en la cima de los cerros que quedaron insertos dentro de la estructura urbana, siendo parte del imaginario colectivo de la población y rasgo de identidad de la localidad. La conservación de estos paisajes serranos se complementa con la necesidad de desalentar los usos residenciales, estableciéndolos como usos prohibidos en estos sectores por el impacto ambiental y económico que provocan urbanizaciones en zonas altas de pendientes pronunciadas, condicionando la eficiencia de la infraestructura urbana y la prestación de servicios de las mismas.-

Art. 231°) Para la Zona de Conservación Natural 2 (ZCN 2) se establecen los siguientes indicadores:

Uso de suelo Condicionado:

- Uso de Suelo Turístico:

Equipamiento Recreativo Ambiental:

Paseos interpretativos: Superficie Mínima de Parcela: 5 Ha.

Parques Recreativos Sustentables: Superficie Mínima de Parcela: 10 Ha.

Alojamiento Sustentable

Complejo de Cabañas: Superficie Mínima de Parcela: 3ha

Superficie mínima por UF: 1 (una) unidad funcional cada 6000 m²

Cantidad Unidades Funcionales Máxima CUF: 6 UF.

Camping Superficie Mínima de Parcela: 1ha

Área de Acampe: concentrada en el 20 % de la Parcela

Uso de Suelo prohibido:

- Uso de Suelo Residencial: Vivienda individual, Vivienda agrupada, Vivienda colectiva.

7.1.3- Zona de Conservación Natural 3 (ZCN 3)

Art. 232°) La **Zona de Conservación Natural 3 (ZCN 3)**, está ubicada en la periferia urbana, donde las condiciones naturales están representadas por grandes fragmentos del territorio con presencia de bosque nativo con distinto grado de conservación, relacionada por su localización con zonas urbanizables y no urbanizables donde se realizan actividades comerciales, productivas, rurales y educativas. La importancia de su conservación, reside principalmente en limitar la frontera urbana, generando nuevas áreas de conservación a las existentes y debe ser conservada a perpetuidad con los

97



ORDENANZA N° 2651/19

bosques nativos naturales existentes, bosques nativos implantados o bosques exóticos en proceso de restauración ecológica, garantizando la conectividad entre los fragmentos, para proteger los servicios ecosistémicos que proporcionan. Además, puede ser sitio de actividades de producción sustentable, complementarias al mantenimiento del efecto protector.

Art. 233°) Para la Zona de Conservación Natural 3 (ZCN 3) se establecen los siguientes Usos de suelo:

Uso de suelo de aprovechamiento sustentable productivo:

Actividades agroecológicas y/o permaculturales en las zonas sin cobertura vegetal actual, apicultura, Ecoturismo y Turismo Rural. Actividades de restauración del bosque nativo y aprovechamiento energético de especies exóticas. Aprovechamiento de leña seca, colecta y/o cultivo de especies aromáticas y/o medicinales. No se admite la disminución de la cobertura vegetal nativa existente, mientras que se promueve el aumento de la misma con la prioridad de conectar los parches de bosque nativo existente. Cualquier actividad deberá contar con la autorización del municipio, según proyecto presentado y aprobado en la Secretaría de Ambiente municipal o el área que la reemplace.

Esta categoría queda formada por las repoblaciones forestales con finalidad productora existentes en la actualidad. Se debe garantizar el uso forestal de una forma ordenada e indefinida, es decir, asegurando la “producción sostenida” de las masas vegetales. Se propiciará el uso forestal ordenado del suelo manteniendo y renovando las masas productoras. Deben respetarse los relictos de bosques nativos de categoría superior, los cuales no serán incluidos dentro de las áreas de producción.

8. Zona Rural (ZRU)

8.1 - Zona Rural (ZRU)

Art. 234°) La Zona Rural (ZRU) -según Anexo 3-, integra sectores que circundan la ciudad, con asignación de categoría de área no urbanizable, destinadas al uso de los recursos naturales de interés agropecuario. Este uso se regulará según la legislación provincial existente.-



ORDENANZA N° 2651/19

Art. 235°) Para la **Zona Rural (ZRU)** se establecen los siguientes indicadores:

1-Usos de Suelo generales:

- Principal: Por tratarse de áreas no urbanizables, el único Uso admitido para todas las parcelas que integran la ZRU es Uso de Suelo Rural.

2- Ocupación de Suelo:

- En todas las parcelas con pendiente de hasta 15 % se establece FOS 0.03, FOT 0.03, FCV 0.30.
- En todas las parcelas con pendiente de entre 15 % y hasta 30 % se establece FOS 0.03, FOT 0.03, FCV 0.40.
- En todas las parcelas con pendiente de más de 30 % se establece FOS 0.03, FOT 0.03, FCV 0.50.

Art. 236°) Dentro de la zona rural, podrá incluirse 1 (una) Vivienda Individual y 1 (una) Vivienda Complementaria -sujeto a los valores del FOT- como actividad de apoyo a las actividades rurales, siempre que su construcción garantice el adecuado aprovechamiento del suelo en relación a su productividad. En ningún caso se permitirá mayor cantidad de Unidades Funcionales (CUF).-

8.2 - Zona Rural de Expansión (ZRUE)

Art. 237°) La **Zona Rural de Expansión (ZRUE)** -según Anexo 3-, integra sectores colindantes al Ecoparque Industrial y a la Ruta Provincial E-53 sobre su margen Este, con asignación de categoría de área no urbanizable, destinadas a promover actividades rurales del tipo Agricultura Periurbana. Constituyen áreas de transición entre actividades productivas intensivas y usos de suelo rurales y/o de conservación de valores naturales y paisajísticos.-

Art. 238°) La Zona Rural de Expansión (ZRUE) integra las siguientes subZonas:

- **SubZona 1:** subzona contigua a Ecoparque Industrial hacia el norte y a CE53E hacia el este. Función de amortiguación y transición entre actividades comerciales y/o productivas y zonas naturales de conservación. Se desalienta el cambio de uso de suelo.
- **SubZona 2:** subzona colindante a Ecoparque Industrial hacia el sur. Reserva de

99



ORDENANZA N° 2651/19

superficie para extensión de actividades industriales (expansión de Parque Industrial). La extensión de los usos quedará sujeta a la consolidación del 80% de los servicios, infraestructura y ocupación del Parque Industrial inicial.

- **SubZona 3:** subzona contigua a Ruta Provincial E53 margen Este hacia el sur. Reserva de superficie para extensión de zonas C E53-E y ZPM. La extensión de la urbanización deberá ser avalada por la AA con la aprobación del Concejo Deliberante.-

Art. 239°) Para la Zona Rural de Expansión (ZRUE) se establecen los siguientes Usos de Suelo generales:

- Principal: Por tratarse de áreas no urbanizables, el único Uso admitido para todas las parcelas que integran ZRUE es Uso de Suelo Agricultura Urbana y Periurbana.

SECTORES DE VALOR ESTRATÉGICO

Art. 240°) Los Sectores de Valor Estratégico, integran sitios que por su ubicación dentro de la trama urbana y sus condiciones físicas y/o simbólicas, representan oportunidades para promover el cumplimiento de las metas fijadas para cada sector acorde al modelo de ciudad establecido.

Los Sectores de Valor Estratégico según sus características y potencialidades se clasifican en:

- **Institucional Patrimonial**
- **Preservación Especial**
- **Preservación y Desarrollo**
- **Recuperación**
- **Desarrollo**

Art. 241°) Con la finalidad de establecer pautas de intervención, declárese Sectores de Valor Estratégico – según Anexo 6 -las siguientes ubicaciones:

SVE Institucional Patrimonial:

Se podrán establecer Pautas de intervención especiales, siempre que respondan al objetivo principal de preservación especial del patrimonio o de objetivos institucionales.

- **SVE 1:** Espacios públicos del Área Central. Integra todos los espacios de dominio



ORDENANZA N° 2651/19

público, tales como Av. San Martín (Tramo entre puentes Vocos Lescano y Amuchástegui), espacios verdes públicos y Pasajes inmediatos.

- **SVE 2:** Parcelas ubicadas entre Calle Costanera y Av. Sarmiento. (Conjunto que incluye predio La Italiana, Campo de Deportes y Centro de Salud Municipal).

SVE Preservación Especial:

Se podrán establecer Pautas de intervención especiales, siempre que respondan al objetivo principal de preservación especial de sectores de valor paisajístico ambiental.

- **SVE 3:** Espacio verde Público “Parque Cristo Ñu Porá” y parcelas contiguas.

- **SVE 4:** Parcelas frentistas al Camino del Cuadrado ubicadas en Zona de Mirador Urbano.

SVE Preservación y Desarrollo

Se podrán establecer Pautas de intervención especiales, siempre que respondan al objetivo principal de sectores de valor para desarrollo condicionado a la preservación ambiental.

- **SVE 5:** Parcela delimitada por Av. Paraguay, Calle Castro Barros, Calle Alfonsina Storni y Costanera de Río Ceballos. Accesibilidad.

- **SVE 6:** Parcelas ubicadas sobre el corredor de la ruta E-53 Oeste, al norte de la ciudad.

- **SVE 7:** Parcelas entre Av. Remedios de Escalada y el curso de agua Río Ceballos, y parcelas frentistas a Av. Remedios de Escalada (margen Este). – Ver Detalle Anexo gráfico-.

- **SVE 8:** Parcelas de gran superficie (mayores a 2000 m²), frentistas al corredor principal propuesto ubicado al sur del barrio Los Vascos. Borde de urbanización con zona de cualidad paisajística ambiental.

SVE Recuperación:

Se podrán establecer Pautas de intervención especiales, siempre que respondan al objetivo principal de sectores de valor para recuperación urbana.

En las Zona de Recuperación se debe prever intervención que asegure la corrección de los impactos ambientales.

- **SVE 9:** Parcelas ubicadas sobre el corredor Oeste de la Av. San Martín en el tramo sur de la ciudad. Sectores destinados a explotación de cantera y borde de urbanización con zona de cualidad paisajística ambiental.



ORDENANZA N° 2651/19

Desarrollo:

Se podrán establecer Pautas de intervención especiales, siempre que respondan al objetivo principal de sectores de desarrollo.

- **SVE 10:** Parcelas circundantes a Rotonda, en intersección de Ruta Provincial E-53 con Av. Sabatini. Ingreso a Ejido Municipal desde Unquillo y conexión con Ruta Prov. E57 por Av. Sabatini.

- **SVE 11:** Parcelas circundantes a Rotonda en intersección de Ruta Provincial E-53 con el ingreso a Av. Uruguay. Acceso a Eco Parque Industrial y acceso secundario por Av. Uruguay a la ciudad.

- **SVE 12:** Parcelas circundantes a Rotonda en intersección de Ruta Provincial E-53 con Av. Remedios de Escalada. Acceso principal a la ciudad.

- **SVE 13:** Parcelas circundantes a Rotonda “Camino del Cuadrado” en intersección de Ruta Provincial E-53 con Ruta Provincial E-98. Ingreso a Ejido Municipal desde Salsipuedes y conexión con el Valle de Punilla.

- **SVE 14:** Parcelas colindantes a Rotonda de Camino del Cuadrado Ruta Provincial E-98 y Calle Lincoln. Acceso secundario a la ciudad desde Valle de Punilla.

Art. 242°) Las Zonas de Valor Estratégico, quedarán sujetas a concertación y resolución por proyecto, con asignación de uso del suelo y características edilicias especiales, que deberán ser avaladas por la AA con la aprobación del Concejo Deliberante. Todos los documentos referentes al proceso y definición de cada proyecto de concertación, deberán quedar registrados como anexo de la presente ordenanza. Así como también cualquier excepción presentada y reglamentada referente a la presente ordenanza.

La evaluación de cualquier tipo de intervención sobre estas zonas tendrá un enfoque integrado del uso del suelo, con la consideración simultánea de las cuestiones ambientales, sociales y económicas para la zona en cuestión.

CAPITULO II

Descripción y Regulación Uso y Ocupación del Suelo Vivienda Colectiva

Art. 243°) El Uso de Suelo Residencial: vivienda colectiva sólo estará permitido en las siguientes zonas:



ORDENANZA N° 2651/19

- Corredor Comercial 2 (CC2)
- Corredor Comercial 3 (CC3)
- Zona Residencial 2 (ZR2) - (Pericentral)

Quedando condicionado o prohibido en el resto de las Zonas.

Art. 244°) El Uso de Suelo Residencial: vivienda colectiva, sólo estará permitido en las zonas designadas en parcelas o sectores de parcelas cuya pendiente sea inferior al 15%. En parcelas con pendiente entre el 15% y el 30% podrán presentarse proyectos que atiendan a los requerimientos de vivienda colectiva, con autorización de la Autoridad de Aplicación, previa excepción otorgada por el Concejo Deliberante.-

Art. 245°) La superficie mínima de parcela para Uso de Suelo Residencial, vivienda colectiva, es de 3500 m2. En el caso de parcelas de menor superficie deberá realizarse englobamiento parcelario. La superficie máxima de parcela para Uso de Suelo Residencial, vivienda colectiva, es de 15000 m2.

Cuando la superficie de parcela sea mayor a 15000 m2, se hará una reestructuración parcelaria que permita generar continuidad en la trama urbana. Para ello, será obligatoria la cesión de superficie con destino a prolongación de calles de uso público, según establece la Ord. Municipal 1988/12 (sus Modificatorias o aquella que la reemplace). Asimismo, será obligatoria la cesión de espacio de interés social, según Art. 216.-

Art. 246°) En todo proyecto de vivienda colectiva, será obligatoria la cesión de superficies con destino a **espacios verdes públicos**, para la integración del conjunto de vivienda con su entorno barrial-urbano. Estas cesiones serán a título gratuito y a favor del Municipio y se incorporarán legalmente al Dominio Público Municipal. En ningún caso el propietario podrá exigir compensación alguna por el traspaso señalado precedentemente. La superficie a ceder para Espacio Verde Público será el 12% de la superficie total de la parcela. La AA evaluará la ubicación de este con el objetivo de lograr la mejor inserción barrial. Como criterio general, el terreno destinado a espacio verde público deberá tener frente a la calle, se priorizarán las situaciones de esquina, o la posibilidad de que cuente con frente a dos calles, el desarrollo en metros lineales de este frente deberá superar el treinta y cinco por ciento (35 %) del perímetro del lote destinado a tal fin. Asimismo, prevalecerán los sectores con característica de miradores o zonas con vegetación existente.-



ORDENANZA N° 2651/19

Art. 247°) En todo proyecto de vivienda colectiva, será obligatorio el desarrollo de superficies con destino **comercial abiertos al espacio público urbano**. La superficie a del Espacio comercial será del 7% de la superficie total de la parcela. El espacio comercial deberá tener frente a la calle, se priorizarán las situaciones de esquina, o la posibilidad de que cuente con frente a dos calles, el desarrollo en metros lineales de este frente deberá superar el veinte por ciento (20 %) del perímetro del lote destinado a tal fin.-

Art. 248°) En todo proyecto de vivienda colectiva con una superficie mayor a 15000 m², será obligatoria la cesión de superficies con destino **Espacio de Interés Social**: equipamiento comunitario, vivienda social, o utilización que el Municipio determine con fines sociales. Estas cesiones serán a título gratuito y a favor del Municipio y se incorporarán legalmente al Dominio Privado Municipal. En ningún caso el propietario podrá exigir compensación alguna por el traspaso señalado precedentemente. La superficie a ceder para Espacio de Interés Social será el 7% de la superficie total de la parcela. La AA evaluará la ubicación de este con el objetivo de lograr la mejor inserción barrial. Como criterio general el terreno destinado a Espacio de Interés Social deberá tener frente a la calle, se priorizarán las situaciones de esquina, o la posibilidad de que cuente con frente a dos calles, el desarrollo en metros lineales de este frente deberá superar el veinte por ciento (20 %) del perímetro del lote destinado a tal fin.-

Art. 249°) En los casos de vivienda colectiva en parcelas menores a 15000 m², los Factores de Ocupación de Suelo se calcularán a partir de la parcela resultante, una vez cedidas la superficie de Espacio Verde Público. En los casos de vivienda colectiva en parcelas mayores a 15000 m², los Factores de Ocupación de Suelo se calcularán a partir de la parcela resultante, una vez cedidas la superficie de prolongación de calles públicas, la superficie de Espacio Verde Público y la superficie de Espacio de Interés Social.-

Art. 250°) Para el Uso de Suelo Residencial vivienda colectiva – independientemente de la zona- se establecen los siguientes indicadores:

USO DE SUELO RESIDENCIAL: VIVIENDA COLECTIVA

FACTORES DE OCUPACIÓN DEL SUELO



ORDENANZA N° 2651/19

CUF	1 cada 125 m2 de terreno resultante según Art 249.-
FOS	30%
FOT	0.75
FCV	0.50

CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO URBANO

EVP	12%
EIS	7% (para terrenos con sup. mayor a 15.000 m2)

Art. 251°) MODOS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Altura máxima

La altura máxima sobre la línea de edificación será de nueve metros (9 m), pudiendo aumentar esa altura tanto como se retire de la misma (L.E), según un ángulo de 45° hasta completar una altura máxima de edificación de doce metros (12.00 m). La misma incluirá tapa de tanque de agua. En el caso de que la vivienda colectiva se encuentre en una zona con una Altura máxima menor a la dispuesta en el presente Artículo, la altura permitida de la zona en cuestión, regirá sobre la línea de Edificación aumentando según un ángulo de 45° hasta completar la altura máxima permitida para vivienda colectiva (12.00 m).

Retiros

Los retiros laterales y de fondo mínimos serán de cinco metros (5.00 m). El retiro de frente mínimo será de seis metros (6.00 m).

Materialización Ejes medianeros

En ningún caso podrán materializarse los Ejes Medianeros (laterales y fondo) de la parcela. Sólo se permitirán cercos verdes con elementos estructurales de ancho no mayor a cuarenta y cinco centímetros (45 cm), ubicados a una distancia mínima de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) entre ejes. Su altura no podrá superar los dos metros (2 m).



ORDENANZA N° 2651/19

Materialización Línea Municipal

En ningún caso podrá materializarse la Línea Municipal, no están permitidos los muros, ni cercos verdes. No podrán plantearse elementos cuya altura sea superior a 50 cm. El retiro será incorporado visualmente al espacio público calle.

Movimiento de Suelo

Solo se permitirá la ejecución de pircas o terraplén con muros de contención cuya altura máxima en relación al terreno natural será un metro 1 (m). No se permitirán subsuelos.

Espacios Comunes

El 10% de la superficie que determine el Factor de Ocupación Suelo (FOS), deberá estar destinado a Espacios Comunes propios del conjunto de vivienda: terrazas comunes, galerías, quinchos, etc. Podrá ubicarse en PB u otros niveles

INFRAESTRUCTURAS SUSTENTABLES

Superficie Captación Agua Lluvia

La superficie de la cubierta deberá estar destinada a Captación de Agua de Lluvia, vinculada a Cisterna de Agua de Lluvia.

Cisterna Agua Lluvia

La capacidad mínima de la Cisterna de Agua de Lluvia, será calculada a partir de la cantidad de unidades funcionales del conjunto. Se dispondrá de una capacidad mínima de 1000 lts por Unidad Funcional. Se deberá prestar particular atención a la ubicación de la misma para no producir impacto en el entorno, pudiendo para ello estar enterrada o debidamente protegida. -

Tratamiento de Aguas Grises

El reciclado de aguas grises, se integrará en un sistema de recolección específico con paso por filtros sanitarios previo a su re-uso para riego y otros usos previstos. Las dimensiones y características del sistema de reciclado deberán constar en los planos de proyecto.

Tratamiento de Líquidos cloacales

Será obligatorio incluir una Planta de Tratamiento de líquidos cloacales o



ORDENANZA N° 2651/19

Fitodepuración.

No se permitirá sangría, ni Pozo Absorbente. El proyecto de tratamiento de líquidos cloacales estará sujeto a Evaluación de Proyecto por AA.

Reforestación especies autóctonas

La parcela deberá reforestarse según la superficie construida: 1 árbol cada 50 m² construidos o 1 arbusto cada 25 m² construidos. El proyecto de reforestación, será evaluado por la AA en conjunto con la Secretaría de Ambiente municipal o el área que la reemplace, que establecerá los criterios generales. La vegetación deberá colocarse principalmente en los retiros laterales y de fondo, conformado un filtro visual hacia los ejes medianeros y su entorno barrial.

Residuos

Deberá presentar un Plan de Manejo de Residuos que permita la disposición y recolección diferenciada, el cual será evaluado por la Autoridad de Aplicación.

Los conjuntos de vivienda deberán incorporar para el tratamiento de residuos, una Compostera Orgánica y Compostera Proteica, cuyo volumen será calculado en función de la cantidad de unidades funcionales, según lo establecido en la Ord. 2094/14 de Regulación de la Reserva Municipal Los Manantiales.

Estacionamientos

Todas las unidades funcionales propuestas, deberán contar como mínimo con un (1) espacio destinado a estacionamiento vehicular resuelto dentro de la parcela. No estará permitido resolver esta actividad dentro de los retiros -frente, fondo o laterales.

Capítulo III

Dotación de Estacionamientos para Usos No Residenciales

Art. 252°) Con el objeto de regular la dotación, ubicación y diseño de estacionamientos para automóviles, con el fin de minimizar los problemas que causa el tránsito sobre el espacio vial, se determina que toda obra nueva u obra de ampliaciones, así como todo inmueble al cual se le pretenda cambiar el uso del suelo o la actividad a la que está destinado, deberá contar dentro del inmueble con un número mínimo de plazas de estacionamientos.

La dotación de los mismos se determinará según los usos de suelo principales a los



ORDENANZA N° 2651/19

que esté o que estará destinado el inmueble. Todas estas actividades -a excepción del Uso de Suelo Residencial- deberán proveer espacios de estacionamiento **de acuerdo a los siguientes parámetros** - Ver Anexo 2 (Tabla General de Usos presente en la Ordenanza):

- a) Para Uso de suelo: **Administración** (Local, Regional): Una (1) plaza por cada treinta metros cuadrados cubiertos(30 m²) o fracción.
- b) Para Uso de suelo: **Comercial** (con una superficie cubierta mayor a 100 m²): Una (1) plaza por cada veinticuatro metros cuadrados cubiertos(24 m²) o fracción.
- c) Para Uso de suelo: **Servicios** (con superficie cubierta mayor a 100 m². -Básico, complementario en general, vehicular-): Una (1) plaza por cada veinticuatro metros cuadrados (24 m²) cubiertos o fracción.
- d) Para Uso de suelo: **Servicios** (con superficie cubierta mayor a 100 m² - con consumo de comidas y bebidas): Una (1) plaza por cada doce metros cuadrados (12 m²) cubiertos o fracción.
- e) Para Uso de suelo: **Servicios** (con superficie cubierta mayor a 100 m² - dedicadas a labores de oficina): Una (1) plaza por cada treinta y cinco metros cuadrados (35 m²) cubiertos o fracción.
- f) Para Uso de suelo: **Equipamiento** Educativo (preescolar, primario y secundario): Una (1) plaza por cada cincuenta y dos metros cuadrados (52 m²) cubiertos o fracción.
- g) Para Uso de suelo: **Equipamiento** Educativo (terciario, universitario y academias): Una (1) plaza por cada dieciocho metros cuadrados (18 m²) cubiertos o fracción.
- h) Para Uso de suelo: **Equipamiento** Salud (sin internación): Una (1) plaza por cada veinticuatro metros cuadrados (24 m²) cubiertos o fracción.
- i) Para Uso de suelo: **Equipamiento** Salud (con internación, residencia y/o clínica psiquiátrica): Una (1) plaza por cada treinta y tres metros cuadrados (33 m²) cubiertos o fracción.
- j) Para Uso de suelo: **Equipamiento** Asilo de ancianos: Una (1) plaza por cada noventa y un metro cuadrado (91 m²) cubiertos o fracción.



ORDENANZA N° 2651/19

- k) Para Uso de suelo: **Equipamiento** Cultural, Social, y Recreativo en locales cerrados y abiertos): Una (1) plaza por cada nueve metros cuadrados (9 m2) cubiertos o fracción.
- l) Para Uso de suelo: **Equipamiento** Turístico: Una (1) plaza por cada treinta y tres metros cuadrados (33 m2) cubiertos o fracción.
- m) Para Uso de suelo: **Equipamiento** Deportivo: Una (1) plaza por cada cien metros cuadrados (100 m2) cubiertos o descubiertos o fracción.
- n) Para Uso de suelo: **Industrial** – Producción o reparación de manufacturas varias: Una (1) plaza por cada cien metros cuadrados (100 m2) cubiertos o fracción.
- o) Para Uso de suelo: **Depósitos** – Almacenamiento de productos: Una (1) plaza por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m2) cubiertos o fracción.

Art. 253°) Se Deberá disponer obligatoriamente de plazas de estacionamiento para personas con discapacidad por el cinco por ciento (5%) como mínimo, del total de las plazas requeridas según el uso propuesto.

Las plazas de estacionamiento para personas con discapacidad, únicamente se requerirán en aquellos proyectos cuya dotación sea igual o supere las cuatro (4) plazas de aparcamiento.-

Art. 254°) **Para realizar** El cálculo para la determinación de las plazas de estacionamiento, se deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

- a) El número de plazas de estacionamiento, se deberá calcular sobre la superficie dedicada al uso del suelo principal correspondiente.
- b) Las fracciones de números requeridos de plazas deberán aproximarse al número entero inmediato superior.
- c) No se requerirá de plaza de estacionamiento, en los casos en donde la superficie ocupada para el uso (Comercial, Servicios o Administración), tenga una superficie inferior a cien metros cuadrados (100 m2).
- d) Para que sean computables como parte de la dotación de estacionamiento, las plazas de estacionamiento deberán estar ubicadas por completo dentro de la superficie del lote.

En el caso de ampliaciones y cambios de uso del suelo, los requerimientos de dotación de estacionamiento, sólo serán aplicables a la porción del inmueble donde se realizará la obra de ampliación o el cambio de uso del suelo; para las porciones restantes,



ORDENANZA N° 2651/19

únicamente deberá proveerse el número de plazas de aparcamiento requeridos por las normas vigentes al momento de construirse las edificaciones, o de haberse efectuado el cambio al uso de suelo existente.

Se exceptúan del cumplimiento de este Reglamento las obras de modificaciones ligeras siempre que no exista cambio en el uso del suelo principal.-

Art. 255°) Las **dimensiones de las plazas de estacionamiento serán:**

Plazas Comunes 5.0 m x 2.5 m

Plazas para Discapacitados 6.0 m x 3.0 m

Art. 256°) Las áreas de estacionamiento serán dedicadas a este único fin, no pudiendo emplearse en ningún caso para otro uso distinto al de estacionamiento.

En caso de estacionamientos cubiertos la altura mínima libre en la entrada, salida y en cualquier punto dentro del estacionamiento será de 2.20 metros.

Las superficies que se autoricen como estacionamiento al aire libre, deberán tener una materialización con solados permeables y drenar adecuadamente

Las plazas de estacionamiento estarán delimitadas con las dimensiones establecidas para plazas comunes y para discapacitados, y claramente diferenciados de las áreas de circulación vehicular, las cuales deberán tener como mínimo 6.00 m de amplitud para las circulaciones de ingreso y salida.

Art. 257°) En el caso de un uso no especificado en este apartado, la AA evaluará el proyecto e indicará la dotación de estacionamientos para ese proyecto particular. Los casos particulares que no se encuadren en la presente Ordenanza, serán presentados para su evaluación por parte de la Autoridad de Aplicación. -

Título V

DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y PROCEDIMENTALES

CAPITULO I

Certificado Uso Conforme - Factibilidad De Uso

Art. 258°) Para usar una parcela, edificio, estructura, instalación ó parte de ellas, con



ORDENANZA N° 2651/19

destino a cualquiera de las actividades autorizadas en esta Ordenanza (a excepción del Uso de Suelo Residencial: Vivienda Individual) para cada tipo de zona, será **obligatorio** obtener de la Autoridad de Aplicación el **Certificado de Uso Conforme**, el que deberá ser adjuntado con la iniciación de todo expediente de obra, instalación o **habilitación de negocio**. Será condición de validez de los permisos y habilitación otorgada, el mantenimiento de la vigencia de los certificados de uso.-

Art. 259°) La documentación requerida para solicitar el Certificado de Uso Conforme es la siguiente:

- a. Nombre y apellido del usuario;
- b. Ubicación de la parcela;
- c. Medidas de superficie de la parcela;
- d. Superficie cubierta existente y proyectada;
- e. Especificación de la actividad a desarrollar;
- f. Todo otro dato que la Oficina Técnica considere necesario para la evaluación del uso que pretenda desarrollar.-

Art. 260°) La Autoridad de Aplicación deberá requerir, en caso necesario, el dictamen previo de los organismos nacionales o provinciales competentes, en la aplicación de los regímenes legales de promoción industrial, contaminación ambiental y cualquier otra norma vinculada con la materia regulada en este Código. En particular para la instalación de cualquier uso de suelo que la AA considere - por su naturaleza o escala- podrá requerir Estudio de Impacto ambiental, según lo establece La Ley provincial 7343 y sus Decretos Reglamentarios.-

Art. 261°) El certificado de uso conforme caducará, si dentro de los seis (6) meses de aprobada la obra, instalación o habilitación, por el órgano competente, ésta no se iniciare o no se efectuare la instalación o no comenzare la actividad que se autorizó.

El particular, por razones fundadas, podrá solicitar prórroga del plazo, quedando facultada la Autoridad de Aplicación, previa evaluación de las mismas, para disponer el otorgamiento de dicha prórroga.

Operada la caducidad del certificado de uso conforme, el particular deberá presentar una nueva solicitud, la que se tramitará de acuerdo a las normas del presente título.-

Art. 262°) La Autoridad de Aplicación estará facultada para expedir los certificados de



ORDENANZA N° 2651/19

uso conforme, teniendo en cuenta lo siguiente:

a. Podrá solicitar al peticionario y a otras autoridades nacionales, provinciales o municipales, las aclaraciones, informes o dictámenes que considere necesarios previo a la resolución de otorgamiento o de la negación del certificado.

b. Realizará todas las inspecciones e investigaciones e instruir las actuaciones administrativas, tendientes a asegurar y verificar el estricto cumplimiento del presente Código y sus reglamentaciones en los aspectos que son de su exclusiva competencia. En todas las actuaciones que se instruyan por presuntas infracciones a las presentes normas, deberá asegurarse la debida defensa de los derechos del administrado.

c. Aplicará las sanciones autorizadas por la Ley de Organización y funcionamiento de las Municipalidades, previa intervención de los órganos de asesoramiento jurídico permanente del municipio, a los usuarios y profesionales incurso en infracciones al presente Código, verificadas de conformidad con lo preceptuado en el inciso anterior.

d. Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la Autoridad de Aplicación enviará los antecedentes al Concejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta, debiendo el usuario proceder a designar un nuevo profesional en su reemplazo.

Art. 263°) Respecto de los **usos no conformes existentes** a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, ver el **Art. 8** (punto 7) de la presente Ordenanza.

Los casos particulares que no se encuadren en la presente Ordenanza, serán presentados para su evaluación por parte de la Autoridad de Aplicación. -

Art. 264°) La Autoridad de Aplicación estará facultada para realizar inspecciones en cualquier momento, pudiendo recorrer las obras, instalaciones o establecimientos en todos los sectores, tomar muestras y realizar toda investigación tendiente a asegurar el cumplimiento de las presentes normas y su reglamentación. Si fuere menester, podrá recabar el auxilio de la fuerza pública. De toda intervención o visita se dejará constancia en el registro o libro de inspecciones del establecimiento, de las observaciones, recomendaciones, infracciones o instrucciones que pudieren corresponder.-

Art. 265°) Infracciones. Las actas de infracción deberán labrarse con intervención del presunto infractor, su representante o dependiente de la obra o establecimiento, quien

112



ORDENANZA N° 2651/19

acreditará su identidad y carácter en forma legal. Las actas de infracción contendrán: lugar, día y hora; la mención circunstanciada y concreta de la infracción que se tipifica y de las normas en las que se encuadra; las defensas y descargos que opusiere el particular interviniente y la firma del funcionario y del usuario, su representante o dependiente o bien la constancia de su negativa a firmar. Se labrarán en original y copia, debiendo entregarse ésta última al administrado, quien dejará constancia en el original de su recepción.-

Art. 266°) Los Usos y Ocupación del suelo deberán cumplimentar con las normas urbanísticas aquí definidas, las que se entenderán como estándares básicos mínimos, quedando facultada la Autoridad de Aplicación, para determinar los requisitos urbanísticos que surgieren como necesarios en casos particulares y/o que no se encuentren definidos en la presente norma. La definición de la AA colaborará con el logro de la finalidad que se persigue con la presente normativa.-

CAPITULO II

Disposiciones transitorias

Art. 267°) La presente Ordenanza será aplicable a partir de su publicación, a toda solicitud, trámite o proyecto que requieran autorización municipal comprendidos en los términos del Título 1 de la misma.-

Art. 268°) Visaciones previas aprobadas: Los proyectos con visación previa aprobada con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, deberán presentar planos definitivos dentro de los 180 (ciento ochenta) días corridos o calendarios de la entrada en vigencia de la presente norma. De lo contrario caducarán automáticamente cumplido el plazo mencionado.-

Art. 269°) Proyectos aprobados: Los proyectos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, así como también aquellos con planos definitivos aprobados dentro del plazo de 180 días fijado en el punto anterior, contarán con un plazo de 12 (doce) meses para dar comienzo a la respectiva obra.

Se considerará obra comenzada, cuando se hayan materializado como mínimo el 50% de las obras de cimentación, para lo cual se deberá dar aviso de iniciación de obra a Dirección de Obras Privadas bajo firma de profesional responsable. Asimismo, se



ORDENANZA N° 2651/19

contará con un plazo máximo de finalización de obra de 5 (cinco) años. Vencidos dichos plazos sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberá iniciar nuevamente los trámites de aprobación de planos, en estricto cumplimiento a lo dispuesto por la presente Ordenanza.

Art. 270°) Todos los plazos a que hace referencia el presente Capítulo, serán computados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, a todos los efectos.-

Art. 271°) **COMUNÍQUESE**, publíquese, dese al Registro Municipal y Archívese. -

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE RÍO CEBALLOS, EN SESIÓN ORDINARIA 38 va. DE FECHA 23 DE OCTUBRE DE 2019, CONSTANDO EN ACTA N° 1840.-



ORDENANZA N° 2651/19

ÍNDICE:

Título I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

Capítulo I. Alcances, ámbito de vigencia de las normas y Autoridad de Aplicación.

Título II. DEFINICIONES GENERALES SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Capítulo I Definiciones

Sección I. Definiciones Generales

Sección II. Definiciones y Regulaciones Específicas:

a- Definiciones y regulaciones referidas a los usos del suelo

b- Definiciones y regulaciones referidas a la ocupación del suelo

Sección III. Definiciones Espaciales

Sección IV. Definiciones relativas a Infraestructuras Sustentables

Sección IV. Definiciones Nominales

Título III. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I. Superficies mínimas por unidad funcional de uso residencial

Capítulo II. Aspectos Generales sobre Ocupación del Suelo

Capítulo III. Englobamiento Parcelario

Capítulo IV. Sistemas constructivos

Título IV. DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Capítulo I. Descripción y Regulación Uso y Ocupación del Suelo por áreas y zonas

Capítulo II. Descripción y Regulación Uso y Ocupación del Suelo Vivienda Colectiva

Capítulo III. Dotación de Estacionamientos para Usos No Residenciales



ORDENANZA N° 2651/19

Título V. DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y PROCEDIMENTALES

Capítulo I. Certificado Uso Conforme- Factibilidad De Uso

Capítulo II. Disposiciones transitorias

ANEXOS

Anexo 1. Anexo Modelo de Ciudad.

Anexo 2. Tabla de Usos de Suelo por Zonas.

Anexo 3. Anexo Gráfico Plano de Zonificación de Usos de Suelo.

Anexo 4. Planilla Resumen de índices por Zona.

Anexo 5. Anexo Gráfico Plano de Detalle Área de Vulnerabilidad Hídrica.

Anexo 6. Anexo Gráfico Plano de Detalle Zonas de Valor Estratégico.

Anexo 7. Antecedentes. Informes talleres participativos 1 y 2.