

ANTEPROYECTO

**ORDENANZA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE VILLA ALLENDE
Córdoba**

(Encomendado por Decreto 62/14)

**CONSEJO MUNICIPAL DE AMBIENTE
DE
VILLA ALLENDE**

Documento FINAL

Noviembre de 2016

CMA - NOV/16

NOTA DE PRESENTACIÓN AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO
Y AL CONCEJO DELIBERANTE

Villa Allende, 29 de noviembre de 2016.-

Señor
Intendente Municipal de Villa Allende
EDUARDO ROMERO

**(Señora
Presidenta del Concejo Deliberante de Villa
Allende TERESA CASAUX de VÉLEZ)**

PRESENTE

Ref.: Anteproyecto de Ordenanza de Ordenamiento Territorial
Encomendado por Decreto 62/2014.

Tenemos el agrado de dirigirnos a Usted (**y por su intermedio a los miembros de ese Cuerpo Legislativo,**) para presentar a su consideración el documento final del Anteproyecto de Ordenanza de Ordenamiento Territorial para nuestro Municipio, que nos fuera encomendado por Decreto Municipal 62/14.

Este Anteproyecto constituye un aporte directo de la Ciudadanía de Villa Allende a las Autoridades del Gobierno Municipal, elaborado a través de este Órgano Municipal Participativo.

El Consejo Municipal de Ambiente (CMA) tomó en consideración para la elaboración de este documento los principios y disposiciones de la Carta Orgánica Municipal, lo referente a cuestiones de ambiente, desarrollo urbano y participación ciudadana de los artículos 41, 42 y 43 de la Constitución Nacional, 11, 48, 53 y 66 de la Constitución de la provincia de Córdoba, a las leyes 25675 de la Nación y 10208 de la Provincia y, particularmente, la ley 9687 del Plan Directo para la Región Metropolitana de Córdoba y la ley 9841 de Regulación del uso del suelo en la Región Metropolitana de Córdoba. También tuvo en cuenta las ordenanzas de Unquillo y de Río Ceballos referidas al uso y al fraccionamiento del suelo respectivamente.

El CMA ha acudido a diversas fuentes, pero principalmente se ha abastecido de las ideas y propuestas surgidas de los vecinos participantes en los talleres del ciclo "Pensar Villa Allende" realizados en 2014 y 2015, del documento "Modelo territorial, estrategias de gestión y actualización normativa para Villa Allende" elaborado en 2014 y 2015 por el equipo técnico de la Universidad Nacional de General Sarmiento, producto de un acuerdo entre el Municipio y el Ministerio del Interior de la Nación, de las propuestas del Programa Suma 400 de la Universidad Nacional de Córdoba y de trabajos de cátedra e investigación de la Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño de esa Universidad, de los relevamientos y estudios del área serrana del grupo Tacku, del relevamiento directo del CMA sobre el área inundada el 15 de febrero de 2015, y de la visión y opinión de distinguidos profesionales en exposiciones desarrolladas en varias ocasiones en que fueron convocados por este Consejo. También se consideraron aspectos tratados en reuniones con representantes de la Cámara de Desarrollistas de Villa Allende.

Con el fin de armonizar y compatibilizar las normativas relacionadas al ordenamiento territorial a nivel regional, el Anteproyecto contempla la unificación de definiciones y clasificaciones con las Ordenanzas más recientes de los municipios vecinos de Sierras Chicas y con las normas del IPLAM, sin perder la identidad que mediante los indicadores urbanísticos propios se logra.

Para la organización de los talleres, la recopilación y sistematización de la información, la redacción del documento y la elaboración de sus anexos, trabajó ad honorem un equipo interdisciplinario de vecinos Consejeros, integrado por profesionales de diferentes especialidades (la Arquitectura y el Urbanismo, las Ingenierías, la Geología, la Geografía, las Ciencias Sociales).

El primer avance del documento fue presentado a la comunidad y al Departamento Ejecutivo en septiembre de 2015, el segundo al Ejecutivo en enero de 2016 y al Concejo Deliberante en marzo de 2016, y el tercero presentado a la comunidad en octubre de 2016. Al documento que en esta ocasión estamos presentando, al Departamento Ejecutivo y al Concejo Deliberante, lo consideramos Final de lo encomendado; excede ampliamente los alcances de un Anteproyecto pero resta completarlo en algunos aspectos para constituirse en un Proyecto a ser tratado por el Cuerpo Legislativo. Entendemos que los indicadores urbanísticos específicos para cada zona o sub zona y algunas definiciones y artículos restantes, deben elaborarse de modo coordinado y con intervención directa del Ejecutivo y de los Legisladores Municipales. Tareas para las que este Consejo también se pone a disposición.

Cabe destacar el especial tratamiento que necesitan y se les ha dado a los corredores de los arroyos. Estos requieren de un complejo proyecto hidráulico, vial, de infraestructura de redes de servicios y de espacios verdes, para lo cual recomendamos utilizar el convenio marco de colaboración y asistencia entre la Municipalidad y la delegación Córdoba de la Universidad Tecnológica Nacional, impulsado por este Consejo, firmado luego de la inundación de febrero del 2015.

Con la convicción de haber elaborado el Anteproyecto de un instrumento de gobierno fundamental para una vida en armonía, basados en el bien común y el bienestar general de la población, esperamos la pronta sanción de la Ordenanza y puesta en marcha de los organismos que ella requiere.

Sin otro particular, lo **(la)** saludamos muy atentamente.

*Mesa Ejecutiva
Consejo Municipal de Ambiente de Villa Allende*

Coordinador
Fernando G. Bertona

Presidente
Javier Vázquez

Secretario
Augusto L. Pech

Monona Costa

Silvana Sanchez

Elena Guerín

José María Navarro

Sergio Chiavassa

Alberto Verdinelli

ÍNDICE DE CONTENIDO

VISTO Y CONSIDERANDO	<u>Artículos</u>
<u>PRIMERA SECCIÓN: DISPOSICIONES GENERALES</u>	1 - 19
TÍTULO 1: OBJETIVOS, DENOMINACIÓN, NORMAS VINCULADAS, ALCANCES, ÁMBITO DE APLICACIÓN, OBLIGACIÓN Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS	1 - 14
TÍTULO 2: ANEXOS, ACTUALIZACIÓN, IDIOMA Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL, DEFINICIONES	15 - 19
<u>SEGUNDA SECCIÓN: ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO</u>	20 - 238
ZONIFICACIÓN. USO, FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN DEL SUELO. CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA LAS ÁREAS, SUB ÁREAS, ZONAS, SUBZONAS Y PRECINTOS	
TÍTULO 1: ZONIFICACIÓN	20 - 75
CAPÍTULO 1: CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES REFERIDAS A TIPOS DE ÁREAS, SUB ÁREAS, ZONAS, SUBZONAS Y PRECINTOS	20 - 22
CAPÍTULO 2: CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES REFERIDAS AL SISTEMA DE MOVIMIENTO	23
CAPÍTULO 3: DISPOSICIONES Y DEFINICIONES GENERALES	24 - 29
CAPÍTULO 4: DE LA ZONIFICACIÓN GENERAL	30
CAPÍTULO 5: DEL ÁREA RURAL SERRANA	31 - 42
CAPÍTULO 6: DEL ÁREA URBANA CONSOLIDADA	43 - 45
CAPÍTULO 7: DEL ÁREA RURAL DE LLANURA y DE EXPANSIÓN URBANA.	46 - 48
TÍTULO 2: USO DEL SUELO	48 - 75
CAPÍTULO 1: DEFINICIONES REFERIDAS A LOS USOS DEL SUELO Habitacional (Residencial y Alojamiento temporario), Comercial, Equipamiento, Servicio, Industrial, y Agropecuario Dominante, Complementario, Uso Condicionado, Uso No conformes, Usos Tolerados, Usos No Consignados y Usos No Permitidos	49 - 50
CAPÍTULO 2: CLASIFICACIÓN Y CONSIDERACIONES GENERALES	51 - 58
CAPÍTULO 3: CLASIFICACIÓN Y CONSIDERACIONES PARTICULARES, REQUISITOS Y LIMITACIONES DE LOS USOS DEL SUELO.	59 - 74
1. Del Uso Habitacional	64
1.a. Vivienda individual	
1.b. Vivienda colectiva	
1.c. Vivienda comunitaria	
1.d. Vivienda individual agrupada	
1.e. Alojamiento temporario: hotel, apart hotel, hostería y/o posada, motel, hostel, residencial, albergue, apart-cabañas, conjunto de casas y/o departamentos, complejo turístico, complejo especializado, hostel, acampe	
2. Del Uso Comercial	65
2.a. Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados	
2.b. Comercios minoristas en general	
2.c. Comercios mayoristas en general	
2.d. Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso	
3. Del Uso Equipamiento	66
3.a. Educativo	
3.b. Sanitario	
3.c. Social y deportivo	

3.d. Cultural	
3.e. Religioso	
4. Del Uso Servicios	67
4.a. Servicios básicos y generales	
4.b. Servicios centrales	
4.c. Servicios recreativos	
4.d. Servicios fúnebres	
4.e. Servicios de seguridad	
4.f. Servicios del automotor	
4.g. Servicios de transporte y comunicación	
4.h. Depósitos	
4.i. Servicios industriales	
4.j. Infraestructuras urbanas	
5. Del Uso Industrial: Inocuas, Tolerables, Molestas, Nocivas, Peligrosas inflamables o explosivas	68 - 73
6. Del Uso Agropecuario: No contaminante, Contaminante	74
TÍTULO 3: FRACCIONAMIENTO DEL SUELO	76 - 193
CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES	76 - 79
CAPÍTULO 2: DEFINICIONES REFERIDAS AL FRACCIONAMIENTO	80
CAPÍTULO 3: URBANIZACIONES O LOTEOS	81 - 179
DISPOSICIONES GENERALES	81 - 85
De las Condiciones de Materialización. Oportunidad. Prohibiciones	
DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO	86 - 140
Del Trazado de la Red Vial	86 - 96
De los perfiles Tipo, de Vías	97 - 100
De los inmuebles afectados por cursos de agua	101
De los inmuebles afectados por los límites del Ejido Municipal	102 - 103
Del Trazado de Manzanas	104 - 107
Del Trazado de Parcelas	108 - 117
De la Mensura y Amojonamiento	118 - 124
De la Afectación de Superficies al Uso Común	125 - 131
De la Ubicación y Trazado de Espacios Verdes y Espacios para Equipamiento Público	132 - 139
De la Nomenclatura	140
DE LA INFRAESTRUCTURA	141 - 179
Consideraciones Generales	141 - 149
De la Provisión de Agua Potable	150 - 153
De la Provisión de Energía Eléctrica y Alumbrado Público	154 - 159
Del Arbolado de Calles, y tratamiento de Espacios Verdes	160 - 164
Del Tratamiento de Calzada y Vereda	165 - 167
Del Manejo de Escurrimientos Pluviales	168 - 171
Del Sistema Cloacal, y Planta de Tratamiento de Líquidos Domésticos e Industriales	172 - 173
De la Red de Gas Natural	174 - 178
De las Prestaciones de Servicios	179
CAPITULO 4: SUBDIVISIONES y UNIONES	180 - 193
DISPOSICIONES GENERALES DE LAS UNIONES y SUBDIVISIONES SIMPLES	180 - 193
TITULO 4: OCUPACIÓN DEL SUELO	194 - 206
CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES	194 - 196
CAPÍTULO 2: CONSIDERACIONES GENERALES REFERIDAS A LA EDIFICACIÓN Y SEGURIDAD AMBIENTAL	197 - 205
CAPÍTULO 3: DEFINICIONES REFERIDAS A LA OCUPACIÓN DEL SUELO	206

TITULO 5: CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA LAS ÁREAS, SUB ÁREAS, ZONAS, SUBZONAS Y PRECINTOS.	207 - 238
ÁREAS NO URBANIZABLES	207 - 212
SUB ÁREAS DE RIESGO POR INUNDACIÓN	207 - 208
SUB ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS	209 - 211
SUB ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	212
ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA NO CONTAMINANTE	
ÁREAS URBANIZABLES	213 - 234
SUB ÁREA URBANA	214 - 217
Zona Central	215
Sub zona Microcentro	
Sub zona Macrocentro	
Zona Residencial	216
Zona Corredores	217
SUB ÁREAS ESPECIALES	218 - 231
Zona de valor Patrimonial	219 - 220
Zona de valor Paisajístico Ambiental	221 - 227
Zona Degradada	228 - 229
Zona de valor Estratégico	230
Zona Verde Recreativa	231
SUB-ÁREAS INDUSTRIALES	234
Zona Industrial Mixta	
Zona Industrial Mixta, Comercial y de Servicios de gran escala	
ÁREAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDA	235 - 236
PRECINTOS	237
<u>TERCERA SECCIÓN: DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y PROCEDIMENTALES, LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES</u>	239 - 313
TÍTULO 1: DEL ÓRGANO TÉCNICO DE APLICACIÓN	239 - 242
Del Informe de Prefactibilidad	241
Del Cursograma	242
TÍTULO 2: DEL PROCEDIMIENTO RELATIVO A LOS USOS	243 - 262
CAPÍTULO 1: RELATIVO A LOS USOS DEL SUELO COMERCIAL, SERVICIOS, EQUIPAMIENTOS E INDUSTRIAL.	248 - 258
Del Certificado de Factibilidad de Localización	255 - 258
CAPÍTULO 2: RELATIVO AL USO RESIDENCIAL	259 - 262
Del Certificado de Factibilidad de Localización	259 - 262
TÍTULO 3: DEL PROCEDIMIENTO PARA FRACCIONAMIENTOS	263 - 304
CAPÍTULO 1: DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN O LOTEO	263 - 275
Del Certificado de Localización	263 - 265
Del Certificado de Factibilidad de Urbanización	266 - 272
A- Documentación para Visación Previa o Provisoria	266
B- Documentación Complementaria	271
De la aprobación de Anteproyecto de Urbanización por Ordenanza Municipal	273 - 275
CAPÍTULO 2: DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO	276 - 284
De las Garantías	279 - 284
CAPÍTULO 3: DEL FINAL DE APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN O LOTEO	285 - 291
CAPÍTULO 4: DE LA PUBLICIDAD DE LA URBANIZACIÓN O LOTEO	292 - 293
CAPÍTULO 5: DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES	294 - 304
TÍTULO 4: INFRACCIONES Y PENALIDADES	305 - 313

ANTEPROYECTO DE ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ORDENANZA N° /16

VISTO; Las funciones y atribuciones del municipio, otorgadas por la Carta Orgánica Municipal de Villa Allende, particularmente por su artículo 16 inciso 11)

Y CONSIDERANDO;

QUE; En cuestiones que tienen que ver con el medio ambiente y el ordenamiento territorial la Carta Orgánica Municipal es suficientemente explícita en cuanto a las atribuciones del Municipio para preservar y utilizar los recursos del medio ambiente y establecer planes, programas y código de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

QUE; En ese sentido en el artículo 16 de la mencionada Carta Orgánica con el subtítulo de 2 “funciones y atribuciones de competencia exclusiva municipal” establece: “11.- Regular y coordinar planes urbanísticos y edilicios. Establecer una Carta Ambiental, Código de Planeamiento y Desarrollo Urbano y Código de Edificación. 12.-Establecer restricciones, servidumbres y calificar los casos de expropiación por utilidad pública municipal o determinar la función social de la propiedad con arreglo a las leyes que rigen la materia”.

QUE; En el artículo 17 de la Carta Orgánica Municipal “funciones y atribuciones de competencia municipal” establece: “6.- Las cuestiones vinculadas con la protección del medio ambiente, equilibrio ecológico y el patrimonio natural, histórico y cultural”.

QUE; Además, la Carta Orgánica Municipal en su artículo 35 dice: “El derecho de Propiedad en el Municipio, se ejerce en función social y ecológica. Las restricciones al dominio no confieren derechos indemnizatorios”.

QUE; En el artículo 39 la misma Carta Orgánica Municipal se establece: ... “Es también responsable (el Municipio) de la conservación, enriquecimiento y difusión del patrimonio cultural, en especial el histórico, arquitectónico, arqueológico, artístico, paisajístico y ecológico ambiental y de los bienes que lo componen, cualquiera sea su régimen jurídico y su titularidad dominial”.

QUE; Para mayor abundancia se transcribe de la Carta Orgánica Municipal del capítulo de AMBIENTE Y ECOLOGÍA lo siguiente: “Principios Básicos ARTÍCULO N°41: El Municipio promueve una política ambiental basada en el principio constitucional de que toda persona tiene derecho a vivir y gozar de un ambiente físico y social sano, libre de factores nocivos para la salud. En este sentido, entre otras acciones, se propende a: a) La preservación, defensa y mejoramiento del ambiente, evitando la contaminación y sus efectos tanto ecológicos como sociales; b) El uso racional de los recursos naturales y energéticos; c) Atender la adecuada transformación, disposición y/o eliminación de los residuos y desechos provenientes de todo tipo de actividad; d) Brindar especial protección al agua, aire, suelo y subsuelo como elementos vitales para el hombre; e) Procurar la conservación de la fauna y la flora autóctonas; f) Fomentar el uso racional del recurso arbóreo realizando políticas tendientes a la conservación, forestación y reforestación; g) Prever para el futuro suficiente espacios verdes, creando plazas, parques y reservas, protegiendo el paisaje serrano. La consecución de estas políticas se apoya en la solidaridad colectiva, programas de educación y concientización, en la participación efectiva de los ciudadanos, las familias e instituciones intermedias, estimulando su compromiso y promoviendo actividades conjuntas con otros municipios y/u organismos públicos y privados. Las acciones descritas pueden ser declaradas por ordenanza de carga pública para el vecino. ARTÍCULO N° 43: Se reglamenta la producción, tenencia, expendio, transporte y uso de sustancias peligrosas -tóxicas, corrosivas y explosivas-. Se prohíben emprendimientos que produzcan impacto ambiental negativo”.

QUE; Conforme lo establece el articulado de la Carta Orgánica Municipal referido al ordenamiento territorial y desarrollo urbano queda irme y definido el papel del municipio en los tramos de dicha Carta que se transcriben a continuación: “CAPÍTULO QUINTO. Ordenamiento del territorio.

ARTÍCULO N° 46: La Municipalidad clasifica las distintas zonas del espacio territorial rural y urbano según su situación, carácter y modelo de utilización; procura la distribución y organización espacial de aquellos usos o actividades sociales que tienen incidencia física sobre el territorio. Compatibiliza progreso y desarrollo socio-económico con calidad de vida y características culturales del Municipio Encauza y ordena el crecimiento del área urbana; determina áreas de especial protección en función de sus valores ecológicos, ambientales o paisajísticos y establece medidas cautelares para su preservación. Desarrollo Urbano. ARTÍCULO N° 47: La Municipalidad ordena y regula el uso e intensidad del suelo y las edificaciones en el territorio urbano y rural, para ello: 1. Califica el suelo estableciendo distintos tipos y zonas de uso según la densidad planificada y el destino de las edificaciones. Determina la configuración y dimensiones de las parcelas edificables. 2. Protege el suelo del Municipio desalentando la especulación y atendiendo al interés general de los vecinos y la ciudad, priorizando su uso con sentido social. 3. Prevé y provee la infraestructura de servicios que garanticen una calidad de vida digna de los vecinos, evitando la discriminación y marginación y en concordancia con los planes de desarrollo urbano y sociales. 4. Define el emplazamiento y características de los equipamientos comunitarios y de los servicios de interés público y social; centros educativos, sistema general de comunicación y espacios verdes. 5. Interviene en las urbanizaciones a través del Patrimonio del Suelo Municipal aportando tierras de reserva para equipamientos comunitarios, espacios verdes, o viviendas. 6. Promueve la participación de la vecindad y entes privados o públicos en la elaboración de ideas, proyectos y acciones de significación para el ámbito urbano o rural. 7. Protege y declara de Interés Municipal las obras arquitectónicas y artísticas que así lo merezcan, en su carácter de patrimonio colectivo de la comunidad”.

QUE; Todos estos contenidos de la Carta Orgánica Municipal que disponen sobre las responsabilidades y atribuciones del Municipio y de los ciudadanos respecto a la política ambiental y de desarrollo urbano, son compatibles con otros orientados a la protección de la salud, la educación y otros derechos de las personas en los cuales interviene el factor ecológico, establecidos en la misma.

QUE; Tales contenidos son también compatibles con lo establecido en los artículos 41, 42 y 43 de la Constitución Nacional y en los artículos 11, 48, 53 y 66 de la Constitución de la Provincia de Córdoba.

QUE; También en todos los aspectos señalados más arriba hay compatibilidad con lo establecido en las Leyes 25675 de la Nación y 10208 de la Provincia de Córdoba.

QUE; Las Leyes 9687/09, *Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba* y 9841/11, *Regulación del uso del suelo en la Región Metropolitana de Córdoba*, alcanzan con sus disposiciones y recomendaciones el territorio de la Ciudad, por lo tanto es necesario definir la situación del municipio de Villa Allende, su posición y facultades respecto al control del territorio de su comunidad sin omitir la necesaria compatibilidad con políticas regionales.

QUE; Las expresiones registradas en los talleres participativos “Pensar Villa Allende” han quedado claros y coincidentes los anhelos de los vecinos de Villa Allende alrededor de temas vinculados con la planificación y el desarrollo urbano tales como la necesidad de extender y definir el ejido del municipio, proteger el área serrana, crear un consejo de planificación urbana, relocalizar la zona industrial, suspender hasta que haya una nueva normativa la aprobación de nuevos loteos y proyectos de obras colectivas, recuperar las líneas de ribera, incrementar la relación espacio verde público por habitante, incrementar los espacios verdes recreativos, identificar los activos y pasivos ambientales, construir obras de cloacas, densificar y fortalecer el área urbana consolidada y muchos otros orientados a dotar de racionalidad al desarrollo urbano del municipio.

QUE; De todo lo anterior se desprende que tanto las normas a nivel nacional, provincial y municipal como las opiniones de los propios vecinos privilegian los intereses generales, la solidaridad, la participación pública y la integración social y territorial por sobre los intereses particulares cuando se trata de disponer acerca de los bienes y componentes del medio ambiente, particularmente el suelo, valores a los que adhiere el Municipio de Villa Allende.

QUE; En virtud de todo lo expresado en los párrafos anteriores, la presente Ordenanza pasará a

constituirse en el marco normativo fundamental para orientar la legislación y las medidas del municipio para el cumplimiento de lo establecido en la Carta Orgánica en todo lo referente al ordenamiento y desarrollo urbano de la ciudad y a la fijación de los criterios que deberán seguir los programas, planes y códigos que para tal fin se establezcan en lo futuro.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA ALLENDE

SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA N°...../16

Artículo 1º: Apruébase la presente ordenanza que establece el **Ordenamiento Territorial del Municipio de Villa Allende**. Esta constituye la expresión normativa de los criterios de ordenamiento territorial y urbanístico establecidos con carácter regulatorio; rige la función pública local del ordenamiento territorial y la gestión urbana, definiendo el contenido de las facultades urbanísticas autorizadas en el Municipio de Villa Allende sobre los bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad del suelo, con sujeción al interés general, urbano y ambiental, de la comunidad.

PRIMERA SECCIÓN

DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO 1

OBJETIVOS, DENOMINACIÓN, NORMAS VINCULADAS, ALCANCES, ÁMBITO DE APLICACIÓN, OBLIGACIÓN y DISPOSICIONES TRANSITORIAS

OBJETIVOS:

Artículo 2º: En el marco de los capítulos “Ambiente y Ecología”, “Desarrollo” y “Ordenamiento del Territorio” (Artículos 41 al 48) de la Carta Orgánica Municipal, son objetivos de la presente ordenanza:

1. Objetivos Generales:

- 1.1.** Integrar el desarrollo local con el de la región y la Provincia, armonizando sus intereses.
- 1.2.** Zonificar el territorio a partir de criterios ambientales, funcionales y urbanos, por medio de indicadores diferenciados para cada Zona que garanticen el uso sustentable del suelo.
- 1.3.** Establecer definiciones e indicadores para la zonificación territorial que regulen el uso, el fraccionamiento, y la ocupación del suelo.
- 1.4.** Estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

2. Objetivos Particulares:

- 2.1.** Promover el desarrollo urbano sustentable alentando la compactación del Área Urbana Consolidada y el crecimiento urbano en el Área Rural con fácil accesibilidad vial, con dotación de servicios o posibilidad de extensión de redes de infraestructura y con menores pendientes.
- 2.2.** Conservar el Área Rural Serrana, con el fin de proteger la cuenca del río Saldan, y preservar la Reserva Hídrica y Recreativa Natural Villa Allende.
- 2.3.** Prevenir situaciones de riesgo por crecientes de los cursos de agua, escorrentías superficiales, situaciones geológicas o geomorfológicas especiales, y por actividades mineras, industriales y asimilables.
- 2.4.** Armonizar las Áreas Rurales y Urbana, manteniendo la coexistencia de ambas en el ordenamiento territorial, evaluando los desequilibrios ambientales que pueden ocasionar las obras y desarrollos urbanos, y fomentando usos Agropecuarios compatibles.
- 2.5.** Preservar las superficies o lugares de interés natural, paisajístico, histórico o funcional a los fines de un uso y ocupación sustentables.
- 2.6.** Asegurar la integración urbana y social de nuevos fraccionamientos a la trama urbana existente, promoviendo la continuidad vial barrial y urbana, valorando especialmente el rol de articulación que cumplen los espacios públicos.

2.7. Ordenar el territorio de la Ciudad, optimizando la distribución de la población sobre él, y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

2.8. Amalgamar y dar consistencia a las especificaciones contenidas en las disposiciones vigentes.

2.9 Establecer las disposiciones Orgánicas y protocolos de Procedimiento, con plazos y términos de referencia, para la aprobación de los Usos y los Fraccionamientos.

DENOMINACIÓN:

Artículo 3°: Esta Ordenanza será conocida y citada como **Ordenanza de Ordenamiento Territorial** del Municipio de Villa Allende.

NORMAS VINCULADAS:

Artículo 4°: DERÓGASE la Ordenanza 8/91 dejando sin efecto sus artículos a partir de la presente. Las acciones sobre superficies de reserva, piezas arquitectónicas, y cobertura vegetal, establecidas en las Ordenanzas 05/02 de creación del Área de Reserva Hídrica y Recreativa Natural, 25/13 de Patrimonio Arquitectónico, y 30/13 de Arbolado, se aplicarán ajustando las mismas a lo regulado por la Presente. DERÓGASE toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza. **VER ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO URBANO**

Artículo 5°: Se instruye al Departamento Ejecutivo Municipal para que promueva la creación de un Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana con funciones de: a) asesoramiento, participación y colaboración en el diseño de políticas específicas a nivel local; y b) realizar los estudios necesarios para la Evaluación de Impacto Urbano. Integrado por distintos sectores y actores sociales, facultado a promover Iniciativa instituida en los Artículos 213 y 242 de la Carta Orgánica Municipal. Por Ordenanza específica se instrumentará su creación y funcionamiento.

ALCANCES:

Artículo 6°: Esta Ordenanza establece: a) **La zonificación, el Uso, el Fraccionamiento y la Ocupación del suelo;** y b) las **disposiciones Orgánicas y Procedimentales** para la aprobación de los Usos y de los Fraccionamientos.-

ÁMBITO de APLICACIÓN:

Artículo 7°: Esta Ordenanza es de aplicación en todo el territorio establecido en el Artículo 11 de la Carta Orgánica Municipal, que dice: “... *es de aplicación en todo el ámbito territorial del Municipio de Villa Allende, el que comprende el área de influencia de prestaciones actual y futura de servicios de competencia municipal y de las actividades socio-económicas, culturales, educacionales y recreativas que definen la pertenencia del territorio -urbano y rural- al municipio. El radio del municipio se extiende hacia todos los rumbos hasta los límites departamentales o hasta lindar con otros municipios y/o comunas.*”. Los límites están representados en el plano **ANEXO II.-**

OBLIGACIÓN:

Artículo 8°: Los propietarios, usuarios, profesionales, empresas u organismos que pretendan acciones comprendidas dentro de los ALCANCES, y los funcionarios y empleados de las reparticiones pertinentes, quedan obligados a conocer y cumplir esta Ordenanza.-

Artículo 9°: La Municipalidad garantiza el derecho a la plena información pública a todo interesado, a las entidades representativas de derechos o intereses de incidencia colectiva, y a los ciudadanos en general. Toda persona con domicilio real, legal o especial en el Municipio de Villa Allende, tendrá derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas y/o ambientales aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados.-

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

Artículo 10°: Los interesados con expedientes en trámite anteriores a la puesta en vigencia de la presente Ordenanza, tendrán un plazo de 60 días, contados a partir de la sanción de la misma, para cumplimentar con la totalidad de la documentación pertinente a los efectos de obtener la aprobación

definitiva de los proyectos, y un plazo de 30 días, contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto para el inicio de la obra.

Artículo 11°: No habiendo el interesado cumplimentado con lo requerido para la aprobación del proyecto o iniciado la ejecución de la obra, dentro de los plazos establecidos en el artículo precedente, sin necesidad de intimación alguna, el trámite caducará de pleno derecho, debiendo iniciarse las actuaciones en un nuevo expediente con sujeción a las normas de la presente Ordenanza, no pudiendo valerse de las anteriores, sin perjuicio del desglose de documentos que hubiesen incorporado.

Artículo 12°: El Consejo Municipal de Ambiente cumplirá las funciones establecidas en el **Artículo 5°** hasta el momento en que esté conformado y operativo el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana.-

Artículo 13°: Cumplir con lo establecido en los **Artículos 35 al 42** inclusive.-

Artículo 14°: Con el propósito de colaborar con el Municipio ante la necesidad de ampliar el espacio público incorporando superficies de dominio privado en la rivera de los arroyos Saldán y Seco, a fin de facilitar el escurrimiento de las aguas y de dotar de Espacio Verde Público al Área Urbanizada Consolidada, acorde a la densidades de habitantes previstas en esta Ordenanza, se establece un Sistema de Transferencia Solidaria de Espacios Verdes Públicos desde el Área de Expansión Urbana. La normativa aplicable al Sistema de Transferencia se establece en el **Artículo 139°**, Título Fraccionamiento del Suelo, de esta Ordenanza. Las superficies de dominio privado que se incorporen al dominio público mediante este sistema, sólo podrán destinarse a ampliación o modificación de cauce o a Espacio Verde o a los siguientes elementos fijos del Sistema de Movimiento: Red Vial, Intercambiadores, Equipamiento y Ductos. Las superficies, de dominio privado y público, municipal y provincial, afectadas a este fin quedan establecidas en los respectivos corredores de los arroyos de la zonificación de esta Ordenanza. La metodología para la disposición y asignación de los lotes de los loteos del Área de Expansión Urbana, obtenidos por el Municipio con este fin, debe ser regulada por Ordenanza específica, y hasta que ella entre en vigencia permanecerán baldíos en dominio privado municipal. Este artículo quedará automáticamente sin efecto una vez obtenida la ampliación del espacio público establecida en los respectivos corredores antes indicados.-

TÍTULO 2

ANEXOS, ACTUALIZACIÓN, IDIOMA Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL, DEFINICIONES

ANEXOS: (EN CONFECCIÓN)

Artículo 15°: Forman parte integrante de la presente Ordenanza y se agregan a la misma los anexos gráficos:

Anexo I, Mapa de Criticidad Ambiental del Territorio.

Anexo II, Plano General de Áreas.

Anexo III, Plano de Zonificación del Área Rural Serrana.

Anexo IV, Plano de Zonificación del Área Urbana Consolidada y del Área Rural de Llanura.

Compuesto de 2 fojas, IV A y IV B.

Anexo V, Plano de localización, Patrimonio de Reserva Hídrica Recreativa y Natural Villa Allende.

Anexo VI, Matriz Uso del Suelo del Área Serrana y de la Reserva Hídrica Recreativa y Natural Villa Allende,

Anexo VII, Plano de Red Vial actual y Red Vial Principal proyectada.

Anexo VIII, Plano de Perfiles Transversales y Anchos Oficiales para Calles Nuevas.

Que deberán interpretarse en forma integral y complementaria de los Artículos.-

Artículo 16°: En caso de discrepancia entre las normas consignadas en esta Ordenanza y alguno de los Anexos, prevalecerán las normas. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto escrito, a excepción de la delimitación de zonas aspecto en el que prevalecerá la documentación gráfica.-

ACTUALIZACIÓN:

Artículo 17°: Para mantener la armonía y el equilibrio que debe existir entre la reglamentación y las necesidades de la población, esta Ordenanza podrá modificarse a partir de reunir en un informe del Órgano Técnico de Aplicación la experiencia administrativa y profesional resultante de su aplicación, el cual será remitido por el Departamento Ejecutivo al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana para su análisis y emisión de un informe. El informe del Órgano Técnico de Aplicación deberá ir acompañado del emitido por el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana en la presentación al Concejo Deliberante para su consideración.-

IDIOMA Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL:

Artículo 18°: Todos los documentos que se relacionen con la presente Ordenanza y demás disposiciones vigentes relacionadas serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos si no poseen equivalentes en nuestro idioma. Así mismo, es obligatorio el uso del sistema métrico decimal y la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza en todo momento para el diligenciamiento de documentación comprendida dentro de los ALCANCES.-

DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS:

Artículo 19°: Los términos consignados usados en esta Ordenanza tienen como único objeto evitar interpretaciones distintas a las de su intención en su aplicación en el municipio.-

SEGUNDA SECCIÓN

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

ZONIFICACIÓN. USO, FRACCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN DEL SUELO. CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA LAS ÁREAS, SUB ÁREAS, ZONAS, SUBZONAS Y PRECINTOS

TÍTULO 1

ZONIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES REFERIDAS A TIPOS DE ÁREAS, SUB ÁREAS, ZONAS, SUBZONAS Y PRECINTOS

Artículo 20°: El territorio del Municipio se clasifica para su ordenamiento en “Áreas geográficas”, “Áreas”, “Sub áreas”, “Zonas”, “Subzonas” y “Precintos”. A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por:

- 1. Área geográfica:** Es el ámbito resultante de la división que se hace sobre el territorio del Municipio, definido por sus características geomorfológicas.
- 2. Área:** Es el ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del Municipio, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.
- 3. Sub área:** Es el ámbito resultante de la segunda división que se hace sobre las áreas, con el fin de ordenar los distintos usos que en ella se desarrollan.
- 4. Zona:** Es el ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las sub áreas en unidades menores, con el fin de regular la localización de actividades (Usos), estableciendo además la modalidad de Fraccionamiento y la intensidad de Ocupación del suelo.
- 5. Subzona:** Es el ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las zonas en unidades menores.-
- 6. Precinto:** Ámbito territorial que por sus dimensiones y características no llega a conformar una zona o un corredor, que tiene límites precisos, y que requiere un tratamiento normativo diferente de la zona o corredor en la que está ubicado, o bien, que requiere un estudio particularizado que trasciende los contenidos de esta herramienta. Debe establecerse por Ordenanza específica.

Artículo 21°: El territorio del Municipio se divide en áreas no urbanizables con sub áreas, áreas urbanizables con sub áreas y áreas de urbanización diferida. Las áreas no urbanizables se dividen en sub áreas de riesgo por inundación, sub áreas naturales protegidas y sub áreas de producción agropecuaria. La sub áreas naturales protegidas se dividen en unidades ambientales. Las sub áreas de producción agropecuaria comprende la zona de producción agropecuaria no contaminante. Las áreas urbanizables se dividen en sub área urbana, sub áreas especiales y sub áreas industriales. La sub área urbana está dividida en zona central, zona residencial y zona corredor. La sub áreas especiales, está dividida en zona de valor patrimonial, zona de valor paisajístico ambiental, zona degradada, zona de valor estratégico y zona verde recreativa de esparcimiento. La sub áreas industriales comprende la zona industrial mixta y la zona industrial mixta, comercial y de servicios, de gran escala. Cuadro Resumen:

<u>ÁREA S</u>	<u>SUB ÁREAS</u>	<u>ZONAS</u>
ÁREAS NO URBANIZABLES	SUB ÁREAS DE RIESGO POR INUNDACIÓN	
	SUB ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS	Unidades Ambientales

SUB ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

Zona de Producción Agropecuaria NO contaminante

		Zona Central
ÁREAS URBANIZABLES	SUB ÁREA URBANA	Zona Residencial Zona Corredor
	SUB ÁREAS ESPECIALES	Zona de Valor Patrimonial Zona de Valor Paisajístico Ambiental Zona Degradada Zona de valor Estratégico Zona verde Recreativa de esparcimiento
ÁREAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDA	SUB ÁREAS INDUSTRIALES	Zona Industrial Mixta Zona Industrial Mixta, Comercial y de Servicios, de gran escala

Artículo 22°: A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por:

1. Áreas no urbanizables: Superficies en las que no se podrá construir y que estarán sujetas a cuidado e imposibilidades de uso urbano. Éstas son:

- Superficies cuya urbanización implica una dispersión y/o extensión inconveniente, y/o innecesaria de la ciudad por su localización y/o conformación.
- Superficies destinadas al uso forestal o agropecuario, y/o sectores de alto valor de conservación y/o protección (valor patrimonial, medioambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, ganadero, agrícola, ecológico) que no deben transformarse.
- Superficies que por sus ubicaciones relativas a reservas, su valor de conectividad, la presencia de valores ecosistémicos sobresalientes y/o la protección de cuencas que ejercen, no se consideran apropiadas para ser urbanizadas.
- Superficies cuyos atributos y condiciones físicas desaconsejan su ocupación presente y futura.

1.a. Sub áreas de riesgo por inundación o anegamiento temporario: Superficies expuestas a las crecidas y desbordes de ríos y arroyos, y a los derrames superficiales de excedentes pluviales sobre cauces no permanentes o secos.-Superficies que han incrementado su extensión y riesgo en las últimas décadas debido a diversos factores concurrentes, como la expansión de la superficie construida y la deforestación cuenca arriba, tanto como a fenómenos meteorológicos cada vez más frecuentes a causa del Cambio Climático.

1.b. Sub áreas naturales protegidas: Superficies que presentan integridad natural y conforman una unidad geográfica. Que abarcan un ecosistema cuyos rasgos biológicos, geológicos, e hidrológicos sean característicos de la zona y/o cumplan un rol ambiental significativo en el territorio. Aquellas en donde los procesos ecológicos naturales que en ella se desarrollan deban ser protegidos según pautas de sustentabilidad acordes al carácter del área, resultantes de su estudio técnico específico y particular. Se incluyen todas las superficies determinadas como Categoría I (Rojo) en la Ley N° 9814 -

Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Córdoba- y las establecidas en la Ordenanza N° 05/02 -Área de Reserva Hídrica y Recreativa Natural- y modificatorias, u ordenanza que la reemplace en el futuro. Incluye la totalidad del Área Rural Serrana y los parches boscosos nativos del Área Rural de Llanura.

1.c. Sub áreas de producción agropecuaria: Son superficies cuyo uso dominante es el agropecuario. Estas áreas contienen y correlacionan factores físico-biológicos y sociales que las caracterizan y que permiten realizar estas actividades de producción agropecuaria, según sus capacidades, recursos y necesidades.

1.c.a. Zona de producción agropecuaria no contaminante: Superficies con aptitud para el uso agropecuario que por su relación de cercanía con sectores urbanos, sus condiciones topográficas, su relación con cursos de agua y otros ecosistemas o procesos ecológicos naturales, como por su interés patrimonial o de conservación, obligan al uso agropecuario no contaminante.

1.c.b. Zona de producción agropecuaria contaminante: No se habilita zona de uso agropecuario contaminante.

2. Áreas urbanizables: Superficies del territorio municipal urbanizadas y urbanizables en las que se podrá construir. Son superficies que actualmente están ocupadas por la población, como así también aquellas aptas para ser urbanizadas, por tener las características adecuadas para absorber un previsible crecimiento de la población.

2.a. Sub área urbana: Superficie destinada al asentamiento poblacional intensivo, con uso predominante residencial, actividades terciarias, producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios.

2.a.a. Zona central: Superficie que detenta el uso del suelo más intensivo, tanto en las actividades como en su ocupación o edificación, y donde se manifiestan las mayores interrelaciones de personas, de bienes y oferta de servicios calificados. Aquella que concentra usos tales como administraciones y equipamientos culturales, educativos, sanitarios, de alcance regional, comercios en general, edificios de oficinas y viviendas de tipo colectiva.

2.a.b. Zona residencial: Superficies cuyo uso predominante es la "habitación destinada a alojamiento permanente o estable", delimitadas con el fin de garantizar y preservar condiciones óptimas de habitabilidad, con viviendas de tipo individual, colectiva, comunitaria o individual agrupada, y complemento de usos comerciales y servicios de escala menor.

2.a.c. Zona corredor: 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 a la zona que atraviesan o al rol de la vía que acompañan.

2.b. Sub áreas especiales: Superficies que por las características singulares de sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas, o funcionales, requieren un tratamiento urbanístico diferenciado. Superficies o ámbitos territoriales que por sus particulares características físicas o funcionales se encuentran sujetas a distintas intervenciones (preservación, protección, recuperación, control, promoción). Cuya identidad, significación o dimensiones hace que no sean asimilables a las zonas adyacentes y que puedan pertenecer a distintas áreas.

2.b.a. Zona de valor patrimonial: Superficies o lugares cuyas características simbólicas, histórico-culturales, urbano-arquitectónicas, morfológicas, tipológicas, paisajísticas y ambientales, revisten valor de patrimonio cultural identitario singular, por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria colectiva. Requiriendo asimismo un tratamiento especial a fin de proteger y/o preservar su identidad. **Golf Club, Convento San Alfonso, Nogal Histórico, iglesia Nuestra Señora del Carmen, antigua estación del ferrocarril, plaza Manuel Belgrano, residencias incluidas en la ordenanza de Patrimonio Arquitectónico, etc.**

2.b.b. Zona de valor paisajístico-ambiental: Superficies que conforman un conjunto homogéneo, un microclima, una unidad donde se interrelacionan las variables referidas a la naturaleza de su territorio geográfico y a los factores físico-espaciales y sociales. Superficies caracterizadas por el verde urbano que asimismo involucran valores perceptuales, de orden estético, de confort urbano. **Arroyos Saldán y Seco, Golf Club.**

2.b.c. Zona degradada: Superficies que evidencian pérdida de valor o un resultado de valor negativo en relación con sus características ecológicas, económicas, paisajísticas, respecto al valor anterior o

potencial de su territorio. Aquellas que constituyen espacios alterados por procesos naturales y/o antrópicos de transformación del territorio, o abandono de actividades, cuyos valores ambientales han sido modificados (decapado del suelo, contaminación del suelo, contaminación de cursos de agua y su entorno, tala de un bosque, pérdida de cobertura y de diversidad vegetal, etcétera). Zonas que requieren ser tratadas para la remediación de las condiciones ambientales del territorio inicial a evaluar por el Órgano Técnico de Aplicación. (A partir de la evaluación de las condiciones físicas de cada área -entre otros, estudios acerca de geología, saneamiento, carreteras y otras condiciones de habitabilidad-, se elaborará un diagnóstico para cada una de ellas de modo de indicar la dirección a seguir en su intervención urbano-ambiental).

- Zona Degradada en relación con cursos de agua y su entorno.

- Zona Degradada referida a canteras.

- Zona Degradada en relación con pérdida de cobertura y de diversidad vegetal.

2.b.d. Zona de valor estratégico: Superficies consideradas de aprovechamiento potencial para un mayor beneficio de la comunidad. Cuyas características promueven el desarrollo de planes/acciones de activación reactivación y/o renovación o de la dinámica urbana en cualesquiera de sus diferentes escalas (locales, interurbanas sectorial, urbana, intersectorial y regional). Estas zonas se clasifican en:

Zona Corredor Ruta Provincial E-53

2.b.e. Zonas verdes recreativas de esparcimiento: Superficies verdes y/o con predominancia de verde previstas para el desarrollo de actividades recreativas de esparcimiento y en diferentes escalas, tipos y tipologías, como claros, masas forestales, tramos del río, plazas, parques, plazoletas, paseos, espacios de educación ambiental. Aquellas superficies destinadas a la actividad recreativa ociosa, o activa con el equipamiento adecuado a dichos usos.

2.c. Sub-áreas industriales: Superficies destinadas fundamentalmente al asentamiento de usos de los suelos industriales o asimilables.

2.c.a. Zona industrial mixta: Superficies destinadas fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industrial o asimilables, compatibles con otros usos. Aquellas que producen molestias poco significativas al medio, o consideradas de bajo impacto y/o mediano impacto ambiental (efecto producido por todas aquellas actividades industriales cuyo volumen de efluentes, emisiones al aire, ruidos y residuos descargados al medio ambiente no deterioran y/o deterioran medianamente el entorno.) Incluye a aquellos establecimientos que se consideran inocuos y/o incómodos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.

2.c.b. Zona Industrial Mixta, comercial y de servicios de gran escala: **(EN REDACCIÓN)** Comprende, además de los destinos de la Zona 2.c.a, los usos comercial y de servicios. Todos ellos de gran escala.

3. Áreas de urbanización diferida: Se definen como áreas de urbanización diferida a las superficies donde se prevé construir en el largo plazo, 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 expansión del asentamiento urbano, manteniendo hasta tanto la condición normativa que impide la urbanización.

4. Unidad Ambiental: Superficies homogéneas tanto en sus características físicas como en su comportamiento ante determinadas intervenciones o estímulos exteriores. Configura una unidad de gestión diferencial dentro del proceso de Ordenamiento Territorial.-

CAPÍTULO 2

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES REFERIDAS AL SISTEMA DE MOVIMIENTO

Artículo 23°: A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

1. Sistema de Movimientos: Aplicado al urbanismo, es el conjunto de elementos fijos que conforman una red y que, junto con los dispositivos móviles adecuados, posibilitan el desplazamiento de las personas y sus bienes, y los productos y servicios necesarios para la vida.

2. Dispositivos móviles: Vehículos con motor auto propulsados, colectivos y particulares, y otros sin motor, que posibilitan el desplazamiento de las personas, los productos y servicios sobre los elementos fijos.

3. Elementos Fijos: Lo componen:

3.a. Red Vial. Se define en el apartado 4.

3.b. Punto Terminal terrestre e intermodal, **Estacionamientos** y **Paradas** para ascenso, descenso, carga y descarga.

3.c. Intercambiadores: rotondas, viaductos y puentes.

3.d. Equipamiento: Son los elementos dispuestos para seguridad y bienestar de las personas, que completan el Sistema de Movimiento, tales como arbolado urbano, ornamentación, señales y carteles, alumbrado, y mobiliario urbano.

3.e. Ductos: Redes de servicios por conductos, que se extienden por el espacio aéreo y subterráneo del Sistema de Movimiento. También, los impulsores de todo tipo, que posibilitan la distribución de fluidos tales como: bombas, transformadoras y reductoras de presión o de tensión.

4. Red Vial: A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por Red Vial a todas las vías de comunicación dentro del Radio Municipal de Villa Allende. Se clasifican en Red Vial Regional, Red Vial Urbana Principal, Red Vial Urbana Secundaria y Red Vial Urbana Terciaria, conformando una red jerarquizada que permita regular los usos, establecer restricciones y limitaciones, así como ordenar las obras de apertura, ensanche, pavimentación y todas aquellas que en materia vial se realicen en el futuro. Se representan en el Plano de Red Vial actual y Red Vial Principal proyectada (Anexo VII), y en el Plano de Perfiles Transversales y Anchos Oficiales para Calles Nuevas (Anexo VIII), correspondiente a la tabla de perfiles Artículo 97°. Completan la red vial las Calles Estructurantes y los Caminos, sendas y picadas Rurales. A continuación se describen e identifican las diferentes categorías:

4.a. Red Vial Regional: Cumple la función de vincular el territorio de Villa Allende con otros centros urbanos de la provincia de Córdoba y del país. Tienen como finalidad ser vías de tránsito rápido de acceso regional y nacional. Compuesta por las siguientes vías:

- Ruta Provincial E53 (Agustín Tosco)
- Ruta Provincial E54 (Av. Goycochea - Av. Elpidio González - Camino 6 de Septiembre)
- Ruta Intermunicipal S/N° (Ex. E57) (Av. Padre Lucchese - Río de Janeiro - Patricios/Derqui)

Los perfiles transversales y anchos oficiales de las vías regionales son los que establecen las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los organismos competentes provinciales y/o nacionales. Toda modificación de perfil o ancho de estas vías en las Travesías Urbanas deberá contar con autorización por Ordenanza. Se define como **Travesía Urbana:** Tramo de carretera en zonas de marcado desarrollo urbano y gran actividad comercial en poblaciones concentradas, donde se mezclan tráfico urbano e interurbano, y que tiene como función prioritaria dar movilidad al tránsito pasante y en segundo lugar proporcionar servicio a los usos colindantes. En las travesías (rutas que atraviesen zonas urbanas), la velocidad precautoria no será mayor a 60 km/h y el tráfico está sujeto a las normas urbanas de circulación.

En la siguiente tabla se consignan los perfiles actuales.

(TABLA EN CONSTRUCCIÓN)

TABLA - PERFILES TRANSVERSALES Y ANCHOS OFICIALES PARA VÍAS REGIONALES ACTUALES							
CLASIFICACIÓN	PERFILES - CATEGORÍAS	ANCHO ENTRE LÍNEAS MUNICIPALES	ANCHO VEREDA PEATONAL	CICLO-SENDA	ESTACIONAMIENTO	ANCHO CALZADA	CANTERO CENTRAL o ARROYO
REGIONAL RUTAS	PERFIL A Ruta Provincial E 53 AGUSTÍN TOSCO	68 m (sesenta y ocho) Incluye 2 calles colectoras de 14 m (catorce)	4 m (cuatro)	SI	2 m (dos) en colectoras	40 m (cuarenta) Incluye colectoras de 10 m (diez).	
	PERFIL B 5 Ruta Provincial E 54 CAMINO 6 DE SEPTIEMBRE e/Río Colorado y Camino a S. Fernando	15 m (quince)	3 y 5 m (tres y cinco)	SI	2 m (dos) en calzada	7 m (siete) (máximo)	

	PERFIL B 6 Ruta Provincial E 54 CAMINO 6 DE SEPTIEMBRE e/Camino a San Fernando y Camino San Marcos	15 m (quince)	3 y 5 m (tres y cinco)	SI	2 m (dos) en calzada	7 m (siete) (máximo)	
	PERFIL B 7 Ruta Provincial E 54 CAMINO 6 DE SEPTIEMBRE e/Camino San Marcos y Límite Departamental	15 m (quince)	5 m (cinco)	SI	fuera de calzada en sectores determinados	5 m (cinco)	
REGIONAL TRAVESÍAS URBANAS	PERFIL B1 Ruta Prov. E 54 Av. GOYCOECHEA e/Juan D. Perón y arroyo Saldán	20 m (veinte)	3 m (tres)		2 m (dos en calzada)	13 m (trece)	Cantero central 1 m (un)
	PERFIL B2 Ruta Prov. E 54 Av. GOYCOECHEA e/arroyo Saldán y R. Balbín	15 m (quince)	3 m (tres)		2 m (dos en calzada)	9 m (nueve)	
	PERFIL B3 Ruta Prov. E 54 E. GONZÁLEZ e/R Balbín y Neuquén	15 m (quince)	3 m (tres)		2 m (dos en calzada)	9 m (nueve)	
	PERFIL B4 Ruta Prov. E 54 E. GONZÁLEZ e/Neuquén y Río Colorado	15 m (quince)	3 m (tres)		2 m (dos en calzada)	9 m (nueve)	
	PERFIL C1 Intermunicipal Av. PADRE LUCCHESE e/ E 53 y calle Mendoza	70 m (setenta)	4 m (cuatro) Actual: (1,50 m)		2 m (dos) en colectoras	33 m (treinta y tres) (Actual: 23,50 m) Incluye colectoras de 9 m (nueve) (Actual: 8 m)	Cunetas verdes
	PERFIL C2 Intermunicipal Av. PADRE LUCCHESE e/ calle Mendoza e Hipólito Irigoyen	50 m (cincuenta)	4 m (cuatro)		2 m (dos) en colectoras	34 m (treinta y cuatro) Incluye colectoras de 9 m (nueve)	Canteros separadores de colectoras 2 x 4 m (dos x cuatro)
	PERFIL C3 Intermunicipal POLIDEPORTIVO RIO DE JANEIRO y Av. SÁENZ PEÑA e/ Hipólito Irigoyen y Deán Funes	100 m (cien) desdoblada	Entre 4m (cuatro), 2 m (dos) y 2 (dos) x 2,5 m (dos con cincuenta)		5 m (cinco) a 45°	18 m (dieciocho)	Polideportivo 66 m (sesenta y seis)
	PERFIL C4 Intermunicipal RIO DE JANEIRO y SANTIAGO DERQUI e/ Deán Funes y Lisboa	35 m (treinta y cinco) desdoblada	2,50 m (dos con cincuenta)		5 m (cinco) a 45° una mano	25 m (veinticinco) desdoblada 9 m (nueve) + 16 m (dieciséis)	Estación de servicio
	PERFIL C5 Intermunicipal PATRICIOS y SANTIAGO DERQUI e/Lisboa y J.J. Paso	30 m (treinta) desdoblada	2,50 m (dos con cincuenta)		2 m (dos) a cada lado	23 m (veintitrés)	Cantero central 2 m (dos)

	PERFIL C6 Intermunicipal PATRICIOS y SANTIAGO DERQUI e/J.J. Paso y Chaco- Formosa	40 m (cuarenta) desdoblada	2,50 m (dos con cincuenta)		2 m (dos) en colectora	26 m (veintiséis) incluye colectoras de 7 m (siete)	Canteros separadores de colectoras 6 m (seis) + 3 m (tres)
	PERFIL C7 Intermunicipal PATRICIOS y SANTIAGO DERQUI e/ Chaco-Formosa y Puente Arroyo Saldán	70 m (setenta) promedio desdoblada	2,50 m (dos con cincuenta))		2 m (dos) en colectora	26 m (veintiséis) incluye colectoras de 7 m (siete)	Canteros y propiedades privadas

4.b. Red Vial Urbana Principal: Constituida por los Bulevares, las Avenidas, y las Costaneras, que sirven a la interconexión de las vías regionales, y que interconectan los diferentes sectores urbanos. Cuentan con la mayor concentración y variedad de usos del suelo relacionados a las funciones centrales, principalmente comercial, de servicios, administrativos y otros similares, con alguna presencia de uso residencial y que concentran los mayores volúmenes de tránsito urbano. Compuesta por las siguientes vías:

- Av. Goycoechea
- Av. Elpidio González
- Av. Bodereau
- Av. Padre Lucchese - Calle Río de Janeiro - Calle Patricios - Ruta Intermunicipal
- Calle Santiago Derqui
- Av. Sáenz Peña
- Av. Costanera Hipólito Irigoyen
- Calle Padre Mariani
- Av. San Martín
- Calle Ricardo Balbín, de Elpidio González a Suipacha
- Calle Caseros, de Elpidio González a Suipacha
- Calle Suipacha entre Caseros y Ricardo Balbín

4. c. Red Vial Urbana Secundaria: Constituida por las vías que interconectan con la Red Vial Urbana Principal y donde la concentración de usos de funciones centrales es menor que en las principales. Presentan gran mixtura con el uso del suelo residencial y los volúmenes de tránsito urbanos son menores que en la Red Vial Urbana Principal. Interconectan diferentes sectores urbanos. Facilitan el acceso a las zonas centrales y sub-centros urbanos conectando estas zonas con la red vial urbana principal quedando afectadas al sistema de accesibilidad interno. Compuesta por las siguientes vías:

- Av. Argentina - Av. Malvinas Argentinas
- Av. Carmen de Olmos
- Calle Mendoza
- Talayera de la Reina
- Emilio Caraffa
- Bulevar Del Niágara
- Leandro N. Alem
- Calle Del Carmen
- Calle Marcelo T. de Alvear
- Calle Carlos Pellegrini
- Calle Deán Funes
- Calle Lisboa
- Calle Progreso
- Calle Neuquén
- Calle San Fernando, de Neuquén a Zona Serrana
- Calle Nueva Zelandia de Elpidio Gonzales a Marianas

4.d. Red Vial Urbana Terciaria: Constituida por las calles de acceso o servicio local, las colectoras, los pasajes y las calles peatonales. Pertenecen a esta Red todas las calles de la Ciudad que no integran

las redes primaria o secundaria. Su función dentro del sistema es la de servir al tránsito local. Se definen:

Locales: Vías de acceso vehicular a la vivienda y a su equipamiento inmediato. De baja velocidad y volumen vehicular, el tránsito de paso es escaso.

Colectoras: Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial desde y hacia las Rutas, con accesos a estas en puntos determinados, cruces a nivel y sin separador central. Se permite el giro a la izquierda para acceso, ingreso y egreso, a las parcelas frentistas.

Calles sin salida: Vías locales conectadas al trazado vial por uno solo de sus extremos. Su máxima longitud no podrá superar los 80 metros, pudiendo el Órgano Técnico de Aplicación autorizar su extensión hasta los 120 metros cuando el diseño así lo justifique. En cualquier caso deberá contar en el extremo cerrado con un Cul de Sac, según Perfil **Artículo 97°**.

Pasillos o Pasajes Peatonales de uso vehicular restringido: Son calles de uso fundamental peatonal (sin distinción entre calzada y vereda) en las que se permite el ingreso vehicular al solo efecto de acceder a las viviendas particulares que existen sobre las mismas, no pudiendo tener continuidad vial.

Pasillos o Pasajes Peatonales de uso exclusivo: Son calles de uso exclusivamente peatonal, sin posibilidad de acceso vehicular. No hay distinción entre calzada y vereda, y suelen tener obstáculos en los ingresos o intersecciones para evitar el ingreso de automóviles. Ingreso ocasional de vehículos de emergencia.

Ciclo senda: Son sendas de uso peatonal, en bicicleta o vehículos no motorizados. Se ubican en el espacio destinado a la vereda, o al cantero central de bulevares, o a la calzada. En el último caso no son de uso peatonal.

Vía Turística: Son calles de Conexión entre sitios y espacios patrimoniales y de espectáculos, coinciden generalmente con las vías Verdes.

Vía Verde: Comprende las vías del sistema de movimientos que en todo su recorrido una o ambas trazas están conformadas en forma predominante por Espacios Verdes.

4.e. Calle Estructurante: Elemento de la Red Vial que por su singularidad requiere un diseño particular en sus magnitudes, ejes, solados y equipamiento. Razones por las que no se incluye en la tabla del **Artículo 97°**. Su identificación y materialización debe establecerse mediante normativa específica con fundamentación.

4.f. Caminos, sendas y picadas Rurales:

- Camino S 522 (desde E54, Camino a San Fernando)
- Camino S 439 (desde E54, Camino a Cabana y Los quebrachitos, Unquillo).

CAPÍTULO 3

DISPOSICIONES Y DEFINICIONES GENERALES

Artículo 24°: Se denomina **Zonificación** a la división del territorio del Municipio realizada con el fin de la aplicación específica de las disposiciones de la presente Ordenanza. Se la representa en el **Anexo III**, Plano de Zonificación del Área Rural Serrana, y en el **Anexo IV**, Plano de Zonificación del Área Urbana Consolidada y del Área Rural de llanura.-

Artículo 25°: Carácter Urbanístico: Concepto que define las características básicas de la regulación en una zona y las principales condiciones en cuanto a tipo e intensidad de uso en la misma, de manera descriptiva y orientativa para el emprendimiento de las acciones privadas y la efectivización del control del asentamiento.-

Artículo 26: A los fines establecidos en el **Artículo 6°**, el Territorio del Municipio de Villa Allende, queda dividido en Zonas según sus Usos, asignando a cada Zona modalidad de Fraccionamiento e intensidad de Ocupación del suelo.-

Artículo 27: Para cada Zona esta Ordenanza establece:

- a. El Uso Dominante, Usos complementarios y Usos No permitidos.
- b. Los Indicadores urbanísticos para el Fraccionamiento del suelo, numéricos y morfológicos, como las dimensiones máximas y mínimas de macizo o manzana y de parcelas respectivamente, los perfiles

de calle, las restricciones, las cesiones, la infraestructura, los servicios esenciales, y la aptitud de los predios a Fraccionar.

c. Los Indicadores urbanísticos de Ocupación del suelo, numéricos y morfológicos.-

Artículo 28: Para la asignación del uso del suelo, deben ser respetadas en todo momento y en todo el territorio las referencias del **Anexo I**, mapa que indica la Criticidad Ambiental del Territorio.-

Artículo 29°: Se faculta al Departamento Ejecutivo Municipal para que realice la determinación de zonas en las cuales se lleven a cabo actividades y/o proyectos vinculados al desarrollo sustentable.-

CAPÍTULO 4

DE LA ZONIFICACIÓN GENERAL

Artículo 30°: La carta Orgánica Municipal en su artículo 46 reconoce un territorio Urbano y un territorio Rural. Este último, por sus características geomorfológicas, se divide en dos Áreas Geográficas: el Área Rural Serrana al oeste y Área Rural de Llanura al este. A los efectos de la Zonificación, la totalidad del Territorio del Municipio de Villa Allende queda compuesto por tres (3) grandes Áreas las que se grafican en el **Anexo II**, y que continuación se describen:

1. Al oeste, el **Área Rural Serrana**, de conservación de cuenca (agua, bosque y suelo), caracterizada por ser el sector serrano, identificado ambientalmente con la Reserva Hídrica y Recreativa Natural creada por Ordenanza 05/02, ratificada a su vez como Bosque protector y permanente, según el art. 31 de la ordenanza 30/13. Área de la recarga hídrica del arroyo Seco o Chico, tributario del Arroyo Saldán, sus bosques y su fragilidad ambiental. Área que incluye a toda la cuenca del arroyo Seco o Chico, como así también una zona de uso industrial extractivista situado fuera de la Reserva Hídrica y Recreativa Natural Villa Allende, y una zona de transición urbano-serrana.

2. Al centro, el **Área Urbanizada Consolidada**, distinguible por ser el sector del valle del arroyo Saldán que surca el territorio de Norte a Sur. Es un corredor urbano de profusa arboleda, atravesado por las vialidades del eje Noroeste de expansión metropolitana de la ciudad capital de Córdoba, en cuya cabecera se localiza el casco y centro urbano, emplazado gran parte en la llanura aluvial de inundación y enmarcado por las estribaciones del mencionado arroyo y su tributario, el arroyo Seco o Chico.

3. Al este, el **Área Rural de Llanura**, caracterizado por ser un sector de suaves pendientes. Al presente destinado en su mayoría a la explotación agropecuaria, y con urbanizaciones residenciales cerradas dispersas y equipamientos deportivos recostados sobre la avenida Padre Lucchese. Por sus características y condiciones es el área más apta para el crecimiento ordenado y sostenible de la Ciudad.-

CAPÍTULO 5

DEL ÁREA RURAL SERRANA

Artículo 31°: Delimitación. Los límites de esta área son: Al norte límite con ejido de la localidad de Unquillo determinado por las líneas divisorias de aguas de la subcuenca del arroyo Seco y la subcuenca del arroyo Los Quebrachitos. Al este límite con localidad de Mendiolaza y el Área Urbanizada Consolidada de Villa Allende, desde los fondos de Valle del Sol en Mendiolaza continuando en sentido sur con el límite de los barrios Cumbres de Villa Allende, Villa Brizuela, Industrial, Las Polinesias, La cruz, y el asentamiento informal Campo Minetti. Al sur linda con la línea de delimitación norte del Departamento Capital de acuerdo a coordenadas de Google Earth, 31° 18' 31" lat. Sur. Al oeste límite con Dpto. Punilla, línea divisoria de aguas entre vertiente oriental y occidental de las Sierras Chicas. Los límites mencionados están representados en el plano **ANEXO III.-**

Artículo 32°: Aplíquese en toda el Área Rural Serrana, las obligaciones establecidas en la Ordenanza 05/02 de creación de la Reserva Hídrica y Recreativa Natural.-

Artículo 33°: Para el Área Rural Serrana se establece la zonificación, delimitando 16 Unidades Ambientales (U.A.) en base a los siguientes criterios: . Ejido de la reserva

- . Ejido actual de Villa Allende
- . Ejido pretendido de Villa Allende
- . Cuenca del arroyo Saldán, y sus líneas divisorias de aguas internas
- . Topografía
- . División de los campos
- . Uso actual del suelo
- . Características físico biológicas del territorio
- . Usos históricos y prácticas/actividades culturales

Las U.A. se identificaron según características asociadas a Generalidades, Particularidades y Singularidades a saber: Generalidades: características que denominan su identidad. Particularidades: superficies con algunas diferencias entre sí que conforman la totalidad de la unidad. Singularidades: superficies muy pequeñas o puntuales y formaciones lineales tanto de origen natural como humano. Las U.A. están representadas en los planos de los ANEXOS III y V.-

Artículo 34°: Las Unidades Ambientales de acuerdo a lo establecido en el **Artículo 33°** se compendian en la siguiente tabla:

Zonificación del Área Rural Serrana y de la Reserva Hídrica Recreativa y Natural Villa Allende Generalidades, Particularidades y Singularidades de las Unidades Ambientales			
Unidad Ambiental	Generalidades	Particularidades	Singularidades
U.A.0	Área Urbana en cuenca	Loteos o barrios actuales Urbanizaciones espontáneas o no planificadas	Asentamiento informal Campo Minetti
U.A.1	Loteos a más de 2km de Villa Allende	Loteo ya realizado y con edificaciones a septiembre de 2015.	Área ya ocupada a septiembre de 2015 en loteo Villa Esmeralda. Área deshabitada queda incluida en U.A. 9 Y 10
U.A.2	Superficie poblada de Baja densidad	Loteos habitados y fraccionamiento de entre 5000m2 y 50 has con edificaciones de baja densidad (caseríos) a más de 10 km de Villa Allende	Paraje San Fernando, base del Supaj Ñuñu, El Silencio-Don Jeremías, Santa Lucía, La Reducción-El Solitario,
U.A.3	Superficie de Uso Extractivo (minería a cielo abierto no metalífera)	Explotaciones mineras a cielo abierto no metalíferas con triturado granítico en predio.	Cantera La Graciela (El Gran Ombú). Predio de 47has. desarrollo de actividad a septiembre de 2014
U.A.4	Superficie de recuperación de flora y fauna autóctona	Sector con explotación degradante de suelos por extracciones y disposición de residuos sólidos urbanos y peligrosos.	Predio de la estación de transferencia de RSU actual y del antiguo ubicado al final de calle Paso de los Andes. Lagunas de Sangre. Áreas donde se extrajo mantillo y tierra negra en márgenes del Arroyo San Fernando antes del 1º vado y pasando el 3º puente camino al Pan de Azúcar

U.A.5	Superficies de esparcimiento próximas a Arroyos San Fernando y de la Reducción. Campamentos y espacios recreativos.	Sector de Camping, Predios Gauchos, Base Cerro Supaj Ñuñu	Camping El Solitario. Granja Educativa "Müller" Centro tradicionalista El Estribo Predio Gaucho Virgen del Carmen Área de descenso en Mountain bike tercer vado, Ruta Provincial E-54, Camino Provincial S-522 (V.A. - La Calera por San Fernando). El mojón. Quebrada del Supaj Ñuñu.
U.A.6	Superficie de amortiguamiento entre área Urbana Consolidada y Área Rural Serrana. Sujeta a estudio para su conservación y/o uso compatible con actividades de ocio, recreación y esparcimiento	Superficie cuyas condiciones geomorfológicas, geológicas, su relación con cuencas hídricas o escorrentías, generan la necesidad de un zona de amortiguamiento por conformar área de transición entre lo urbano y lo rural o la Reserva.	Estancia "El cortijo" de Holix y Cárdenas. Campos de Minetti Ambos lados del camino E-54 (en tramo pavimentado al 2012) hasta el límite con Mendiolaza, al norte, y hasta los fondos del barrio La Cruz y el balneario la tacita sobre el arroyo Saldán al sur, y línea diagonal sureste-centro Noroeste de la Reserva Hídrica y Recreativa Natural Villa Allende
U.A.7A y 7B	Superficie de Cuenca media y parcial media alta.	Ganadería en valles ínter serranos de los Arroyos San Fernando y de la Reducción y sus tributarios	Estancia La Reducción (de Irman G.V.), Campos de Minetti, lo de Oviedo (base del Supaj Ñuñu), Lo de Carmen (San Fernando)
U.A.8	Superficie Lomas Bajas Cuenca media baja	Vieja estancia "La Reducción" y camino viejo a Unquillo. Ganadería equina, ovina y vacuna	Estancia La Reducción (de Irman G.V.). Estancia "El cortijo" de Holix y Cárdenas
U.A.9	Superficie de Conservación Especies autóctonas de maderas duras (molles, horco quebrachos, quebracho blanco, algarrobo)	Laderas de cerros con árboles de gran porte formando bosques semi cerrados y márgenes de arroyos en cuenca media y media alta Camino a San Fernando y a Pan de Azúcar	Entre el 2º y 10º vado Camino a San Fernando y entre el 2º puente y pasando El silencio camino al Pan de Azúcar. Laderas Derechas e izquierdas de Villa Esmeralda no edificadas. Quebrada de los Oviedo. Campo de Juárez. Márgenes de Arroyos y vertientes, cumbres de cerros (el agua escondida, el agua de los cocos, cascada blanca, casada de luna) y quebradas (del Supaj Ñuñu). Laderas detrás de Camping El Solitario, incluyendo base de Cerro El Bonete.
U.A.10	Superficie de cuenca media alta con gran pendiente.	Bosque denso de quebrada, pastizal con Arbustal abierto y bosque semi denso de Molle, horco quebracho, Celtis Tala, algarrobos, entre otros.	Laderas altas de la quebrada del Supaj Ñuñu. Campos de Carmen Loza en San Fernando. Con ganadería mixta (caprina, equina, bovina) extensiva
U.A.11	Superficie de Cumbres altas con pendientes	Área ubicada entre los 1000 y 1281 msnm (punto más alto "El Mojón")	Área del "Mojón", San Fernando, Cantera San Fernando, Las Higueras de San Fernando, Cima del Supaj

	pronunciadas, cuenca alta con pastizales (pajonales y jarillales) duros, con Arbustal. Bosques densos y semi densos de quebracho y molle.		Ñuñu, la hoyada, Laderas del Supaj Ñuñu
U.A.12	Superficie de patrimonio histórico cultural y de estudio científico	Cable carril "Km 0-Cantera San Fernando"; Los Morteritos de San Fernando, La Reducción, Camino Real.	Las 12 Bases del Cable carril "Km 0-Cantera San Fernando". Barrio Obrero y administración de San Fernando. "El Mojón". Predio de explaya de maniobras Ferrocarril San Fernando. Los Morteritos de San Fernando. Mortero de 3º puente. Estancia La Reducción de San José de Chipión. Estancia La Reducción Actual. Casa del Brujo. Acequia de San Fernando. Camino Real (Paralelo a la E-54). Acequia y pozos de agua de la Reducción Vieja. Plaza de Armas. Hornilla de la vieja Reducción. Canchas de cultivo y nogales de La Reducción de San José de Chipión (1736). Taperas de adobe en campo de Juarez J. Ex Campo Oviedo entrando por Villa Esmeralda.
U.A.13	Superficie de patrimonio natural "hídrico" y de investigación científica.	Cascadas, Ollas, Pozos públicos de obtención de agua, vertientes, obras hidráulicas antiguas, etc.	Arroyos y cursos de agua superficiales: Cascada de Luna, cascada de Ferraro, cascada de Mereco, cascada de San Fernando, Olla del 10º vado, Cascada de piedra. Pozos de agua del 7º vado (construidos por la cooperativa), pozo del 3º puente, toma del 5º vado y acequia de la Reducción nueva (1926-1936). Acequia y pozos de agua de la Reducción Vieja. Lagunita de lo Sarmiento (12º vado San Fernando). Pozos de Los Morteritos.
U.A.14	Superficie de interés patrimonial de uso educativo, turístico y recreativo.	Dependerá de las U.A. 12 Y 13.	Singularidades de U.A. 12 Y 13. Más camino de la EPEC en cuenca alta (entre el mojón y el pan de azúcar) y camino "verde" o de recreación en la Reserva S-522 y E-54. Paredes de uso educativo geológico y geográfico del 1º, 2º, 5º y 10º vado. Sendero de reforestación entre camping El Solitario y Base del Cerro El Bonete. Posta de Farías.

U.A. 15	Superficie de 15m a ambos lados de Márgenes, cauces y Arroyos San Fernando y tributarios de los de la Reducción y Seco	Arroyos San Fernando y de la Reducción y Seco	Arroyo del Pan de Azúcar, Arroyo del Silencio, Arroyo de Ferraro, Arroyo San Fernando, Arroyo La Mesada, Arroyo de Villa Esmeralda, Arroyo de Cabana (el que viene del camino a Cabana)
---------	--	---	---

Artículo 35°: Dispóngase a la dependencia correspondiente del Departamento Ejecutivo, el amojonamiento de la Reserva y la delimitación precisa de las U.A. 1, 2 y 3.-

Artículo 36°: Instrúyase a la Dirección de Recursos Tributarios y Catastro para la carga de todos los inmuebles frentistas a los caminos públicos S-522, E-54 y las calles públicas abiertas en los loteos Villa Esmeralda, Valle Alegre y las Chacras de San Fernando, en un plazo de 60 días a partir de promulgada la presente.-

Artículo 37°: Extiéndase la prestación de algún Servicio Público, de manera permanente e ininterrumpida, en el área comprendida por los loteos Villa Esmeralda, Valle Alegre y los fraccionamientos de Santa Lucía y San Fernando.-

Artículo 38°: Créese el Ente mencionado en el Artículo 5 de la Ordenanza 05/02, en un plazo de 60 días a partir de promulgada la presente, y que éste desarrolle en forma participativa, el proyecto de reglamentación, plan de manejo, control, uso público, la administración y demás instrumentaciones de la mencionada Ordenanza.-

Artículo 39°: Quedan prohibidos los desmontes o cualquier acción física, química o biológica que busque la pérdida de parches boscosos nativos o introducidos y, la realización de obras industriales, inmobiliarias, turísticas y comerciales en toda el área de Reserva por el término de tiempo que dure la realización del estudio de la Reserva, la creación del Ente y la puesta en marcha, mediante decreto reglamentario, del Plan de Manejo de la Reserva.-

Artículo 40°: Notifíquese sobre lo actuado a Fiscalía de Estado del Gobierno de la Provincia de Córdoba y solicítese a la misma sea incorporado al expediente iniciado en 2008 referente al ejido municipal, además de otros estudios que colaboran a definir los límites del ejido con los criterios adoptados por el Municipio de Villa Allende.-

Artículo 41°: Los Usos y la Ocupación del suelo en las Unidades Ambientales establecidas, hasta tanto se realice y complete la reglamentación de la Reserva, son los indicados en la matriz Uso del Suelo del Área Serrana y de la Reserva Hídrica Recreativa y Natural Villa Allende, **ANEXO VI.**-

Artículo 42°: La U.A. 6 constituye una superficie de amortiguamiento sujeta a estudio para su conservación y/o uso compatible con actividades de ocio, recreación y esparcimiento. La delimitación de esta U.A. está graficada en el ANEXO III. Para esta U.A., el Ente mencionado en el Artículo 5 de la Ordenanza 05/02 establecerá los Usos, el Fraccionamiento y la Ocupación del suelo más aptos para su finalidad. Hasta que se expida dicho Ente, se mantiene el Uso Agropecuario actual.-

CAPÍTULO 6

DEL ÁREA URBANIZADA CONSOLIDADA

Artículo 43°: Delimitación: Establecida según **Anexo IV.**-

Artículo 44°: Características: Se corresponde con la superficie del territorio municipal de urbanización continua, que define el casco urbano más consolidado sobre la cual, al 31 de diciembre del 2015, existe amanzanamiento y parcelario urbano aprobado por la Dirección General de Catastro,

los lotes cuentan con número de cuenta en la Dirección General de Rentas de la Provincia, poseen suministros continuos y sistemáticos por redes públicas y en los cuales se desarrollan usos habitacionales, comerciales, de equipamientos, de servicios administrativos e institucionales, e industriales. No incluye a las urbanizaciones cerradas dispersas recostadas sobre la avenida Padre Lucchese.

Artículo 45°: Zonificación: Para el Área Urbanizada Consolidada se establecen las zonas delimitadas según **Anexo IV** y que a continuación se enumeran: **(LISTADO EN CONFECCIÓN)**

ZONA A:

SUB ZONAS:

A1: MICROCENTRO

A2: MACRO CENTRO

AI: INUNDABLE

AC: CORREDOR Av. GOYCOECHEA, ELP. GONZÁLEZ, Av. HIP. IRIGOYEN.

ZONA B:

SUB ZONAS:

B1:

B2:

B3:

ZONA C:

SUB ZONA:

C1:

CI: INUNDABLE

ZONA D:

SUB ZONAS:

D1:

D2:

DI: INUNDABLE

DC: CORREDOR Av. Agr. BODEREAU

ZONA E:

SUB ZONAS:

E1:

E2:

E3:

E4:

E5:

E6:

E7:

E8:

EC: CORREDOR Av. PATRICIOS.

ZONA F: LAS POLINESIAS

ZONA G:

SUB ZONAS:

G1:

G2:

GC: CORREDOR Av. ELPIDIO GONZÁLEZ, CAM. PAN DE

AZÚCAR ZONA H:

SUB-ZONAS:

H1:

H2:
HC: CORREDOR Av. DONATO ÁLVAREZ, Av. BODEREAU.

ZONA I: LOMAS SUR
SUB ZONAS:
I1:
I2:
IC: CORREDOR Av. DONATO ÁLVAREZ, RUTA P. LUCCHESI.

ZONA J:
SUB ZONAS:
JC: CORREDOR RUTA PADRE LUCCHESI.

ZONA K:
SUB ZONAS:
K1:
KC: CORREDOR Av. RIO DE JANEIRO.

ZONA L:

ZONA M:
SUB ZONAS:
M1
M2
MI: INUNDABLE

ZONA N:
SUB-ZONAS:
N1:
N2:
NI: INUNDABLE

ZONA Ñ:
SUB-ZONAS:
ÑI: INUNDABLE

ZONA O:
SUB-ZONAS:
O1
OI: INUNDABLE

BARRIOS CERRADOS

ZVRE: ZONA VERDE RECREATIVA DE ESPARCIMIENTO

SARI: SUB ÁREA DE RIESGO POR INUNDACION
SUB ZONAS: Todas las anteriores INUNDABLES.

CAPÍTULO 7

DEL ÁREA RURAL DE LLANURA y DE EXPANSIÓN URBANA.

Artículo 46°: Delimitación. Los límites de esta área son: Al oeste el Área Urbanizada Consolidada, al este la ruta E53, al sur el departamento capital Córdoba y al norte el municipio de Mendiolaza. Representada en **Anexo IV.**

Artículo 47°: Características. Caracterizado por ser un sector de suaves pendientes, que al presente está destinado en su mayoría a la explotación agropecuaria, y con urbanizaciones residenciales cerradas dispersas y equipamientos deportivos recostados sobre la avenida Padre Lucchese.

Artículo 48°: Zonificación: Para el Área Rural de Llanura y de Expansión Urbana se establecen las siguientes áreas, sub áreas y zonas, delimitadas según **Anexo IV** y que a continuación se enumeran: **(LISTADO EN CONFECCIÓN)**

ANU: ÁREAS NO URBANIZABLES

SARI: Sub Áreas de Riesgo por Inundación.

SANP: Sub Áreas Naturales Protegidas (parches boscosos nativos).

SAPA: Zona de Producción Agropecuaria no contaminante.

AU: ÁREAS URBANIZABLES

SAU: SUB ÁREA URBANA

ZRM: Zona Residencial Mixta. Con sub zonas.

ZCL: Zona Corredor Lucchese. Con Sub zonas.

ZIMCS: Zona Industrial Mixta, Comercial y de Servicios de gran escala - E53.

SAE: SUB ÁREAS ESPECIALES

ZVRE: Zona Verde Recreativa de esparcimiento.

AUD: ÁREA DE URBANIZACIÓN DIFERIDA. (Toda superficie rural hasta que cumplan con el **Artículo 81** inciso a-)

TÍTULO 2

USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

DEFINICIONES REFERIDAS A LOS USOS DEL SUELO

Artículo 49°: A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

1. Uso del suelo: Término que establece la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble.

2. Uso del suelo habitacional: Comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas. Se consideran dentro del uso habitacional, a los usos residenciales con los siguientes tipos de viviendas: vivienda individual, vivienda colectiva, vivienda comunitaria y vivienda individual agrupada. El uso habitacional para alojamiento temporario incluye: hotel, apart hotel, hostería y/o posada, motel, hostel, residencial, albergue, apart-cabañas, conjunto de casas y/o departamentos, complejo turístico, complejo especializado, hostel, área de camping o acampe (motel **por hora: NO cumple con Art. 64 apartado e. ¿?**)

3. Uso del suelo comercial: Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. Comprende: comercios minoristas de comestibles y artículos asociados, comercios minoristas en general, comercios mayoristas en general, comercios minoristas y/o mayorista incómodo y/o peligroso.

4. Uso del suelo de equipamientos: Comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación. 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.

5. Uso del suelo de servicios: Comprende al conjunto de actividades destinadas a la atención de necesidades con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

6. Uso del suelo industrial: Comprende el destinado al desarrollo de actividades referidas a: La producción de bienes, transformación -física o química- o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas; el montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento de bienes en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material. Quedan exceptuados de este uso, 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.-

7. Uso del Suelo agropecuario: Comprende el Uso destinado a la producción vegetal y animal según lo establecido en el **Artículo 74°.-**

Artículo 50°: Los usos de las zonas delimitadas en la presente Ordenanza son: “Uso Dominante”, “Uso Complementario”, “Uso Condicionado”, “Uso No conformes”, “Usos Tolerados”, “Usos No Consignados” y “Usos No Permitidos”. A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

1. Uso dominante: Se considera Uso Dominante al 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.

2. Uso complementario: Se considera Uso Complementario al que considerándose compatible con el uso del suelo dominante, dentro de determinados límites, lo convalida, admitiéndoselo en forma subordinada al dominante.

3. Uso condicionado: Se considera Uso Condicionado al que pudiendo ser compatible -a pesar de ser conflictivo- con los usos del suelo dominante y/o complementario, sólo se permite cumpliendo los requisitos que se fijan a fin de que no afecte a las características del área.

4. Uso no conforme: Se considera Uso No Conforme a todo uso de un edificio o parte de él o de terreno, habilitado por autoridad competente, que con la puesta en vigencia de la presente Ordenanza no pueda encuadrarse en el mismo como **Uso Permitido** porque no cumple con todos los requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad. Se registrará por lo establecido en las disposiciones legales vigentes y deberá ser evaluada por el Órgano Técnico de Aplicación.

5. Usos tolerados: Se consideran Usos Tolerados a aquellos Usos No Conformes existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados por autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como **Usos Permitidos** porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad, y que no obstante ello, se admite su permanencia porque no producen un impacto negativo inadmisibles en la zona en la que se ubican. Toda solicitud de ampliación y/o reforma de los Usos considerados Tolerados deberá ser evaluada por el Órgano Técnico de Aplicación, pudiendo accederse a lo peticionado siempre que impliquen una mejora ambiental o tecnológica.

6. Usos no consignados: Se consideran Usos No Consignados a los usos no incluidos en los tipos de usos y en cada Zona en particular de la presente norma. La solicitud de localización de un Uso No Consignado implica la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse, para su consideración y evaluación por el Órgano Técnico de Aplicación según lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

7. Usos no permitidos: Se consideran Usos No Permitidos a aquellos usos no admitidos en las zonas del Municipio que se trate, así como a aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente norma, por lo que no podrá considerarse factible su localización. También se consideran Usos No Permitidos aquellos declarados expresamente como tales por la presente norma o normas futuras. Se declaran como Usos No Permitidos en todo el territorio del Municipio de Villa Allende a los siguientes:

1. Centrales nucleares.
2. Plantas de tratamiento y/o disposición de residuos nucleares y enterramiento de dichos residuos.
3. Usos Industriales o asimilables nocivos, peligrosos y/o explosivos.
4. Usos Agropecuarios contaminantes.

5. Planta de agroquímicos.
6. Crematorios.-

CAPÍTULO 2

CLASIFICACIÓN Y CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 51°: Los usos permitidos en la presente ordenanza se clasifican de acuerdo con su actividad dominante en usos: Habitacional, Comercial, Equipamiento, Servicio, Industrial, y Agropecuario. Para la autorización de los distintos tipos de usos del suelo se deberá dar cumplimiento a las condiciones generales que se establecen en este capítulo.-

Artículo 52°: En todos los casos que expresamente se indique, y en aquéllos que el Órgano Técnico de Aplicación así lo determine, se deberá dar cumplimiento a los requisitos de Evaluación de Impacto Ambiental, de Evaluación de Impacto Urbano, y asimismo a las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos que establecen el Decreto N° 847/16, y demás normativa legal vigente.-

Artículo 53°: El Uso Residencial de vivienda individual aun cuando no fuera previsto como dominante o complementario siempre será posible en la medida que fuera accesorio o anexo a otro uso previsto y que expresamente no estuviera prohibido.-

Artículo 54°: El Ejercicio Profesional, en la medida que estuviere integrado al Uso Residencial, será considerado como tal a los fines de la aplicación de esta Ordenanza.-

Artículo 55°: En aquellas zonas en que se admiten usos mixtos, se deberán cumplimentar las normas establecidas para cada una de las actividades integrantes de tales usos.-

Artículo 56°: En el caso de usos del suelo singulares por su destino, magnitud y/o radio de influencia, caracterizado por equipamientos a escala urbana y regional, de tipo educacional, sanitario, deportivo, recreativo, administrativo, de transporte de personas y/o bienes, de comunicaciones, religioso, así como monumentos, construcciones alegóricas y otros que pudieran causar impacto ambiental, funcional y/o paisajístico, los mismos quedan sujetos a disposiciones especiales en cuanto a formas de ocupación, condiciones funcionales, edilicias y paisajísticas, a determinar en cada caso por el Órgano Técnico de Aplicación, ad-referéndum del Concejo Deliberante. Estas condiciones especiales se determinarán en función de las características de la parcela y de la zona de localización.-

Artículo 57°: Los Usos Específicos vinculados a los servicios de infraestructuras urbanas quedan sujetos a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.-

Artículo 58°: Las normas de esta Ordenanza referidas al Uso, se aplicarán tanto en nuevos edificios o instalaciones de cualquier tipo de uso del suelo, como en edificaciones o instalaciones existentes en las que se pretendiera variar su uso.-

CAPÍTULO 3

CLASIFICACIÓN Y CONSIDERACIONES PARTICULARES, REQUISITOS Y LIMITACIONES DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 59°: Requisitos y Limitaciones particulares de los usos: son los recaudos que se deben cumplimentar para evitar los efectos que de los usos puedan derivarse como consecuencia de sus características particulares.-

Artículo 60°: El Departamento Ejecutivo establecerá las limitaciones por adición o por incompatibilidad o propias del mismo uso para cada caso, cuando no se encuentren contempladas en esta Ordenanza, pudiendo además ampliar las establecidas para los mismos, previo informe elaborado por el Órgano Técnico de Aplicación y ad-referéndum del Concejo Deliberante.

Artículo 61°: Limitaciones a la Localización por Adición: Son aquellas limitaciones establecidas por la presente ordenanza que pueden establecerse a los usos cuya proximidad con otros diferentes o similares en un sector urbano particular, suponga efectos tales como molestias al vecindario, deterioro del medio físico natural o construido, problemas para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.-

Artículo 62°: Limitaciones a la Localización por Incompatibilidad: Son aquellas limitaciones establecidas por la presente norma o las que pueden establecerse a los usos de distinto tipo, cuya incompatibilidad en un sector urbano particular suponga efectos tales como molestias para el vecindario, deterioro del medio físico natural o construido y para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.-

Artículo 63°: Los establecimientos que para su funcionamiento requieran combinaciones de actividades diferentes deberán cumplimentar con todas las limitaciones y los requisitos exigidos para cada actividad.-

DEL USO HABITACIONAL

Artículo 64°: Uso habitacional

a. Vivienda individual: Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial. Requisitos y limitaciones:

- En las zonas industriales mixtas se permite una única vivienda individual por parcela, con carácter complementario al uso principal de la zona y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar.

b. Vivienda colectiva: Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten propiedad del suelo, estructuras, accesos, circulación interna de distribución, instalaciones, espacios comunes de uso común y uso propio, etc.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: según lo que se establece en el Código de Edificación.

c. Vivienda comunitaria: Uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable o temporal con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3,5 m² de superficie de estacionamiento por habitante (1 módulo = 25 m²).

- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 1.000 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

d. Vivienda individual agrupada: (EN REDACCIÓN) (DEFINIRLA DESDE ASPECTOS REFERIDOS AL USO) Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial, en dos o más edificaciones individuales que pueden contener hasta 2 unidades funcionales cada una, que se desarrolle en un área igual o mayor a xxxx m² y de hasta xxxx m² de superficie o una manzana de la zona.

Regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal o el de Propiedad Horizontal Especial - Conjunto Inmobiliario. Comparten propiedad del suelo, estructuras, accesos, circulación interna de distribución, instalaciones, espacios comunes de uso común y uso propio, etc. Requisitos y limitaciones:

- La Factibilidad de Localización y Proyecto estará sujeta a la evaluación por parte del Órgano Técnico de Aplicación previa Evaluación de Impacto Ambiental.

- La edificación deberá contemplar los indicadores urbanísticos dispuestos en el código de edificación vigente.

- Los emprendimientos que superen **1 hectárea** o una manzana de la zona deberán ser evaluados por el Órgano Técnico de Aplicación encuadrados como Urbanización o Loteo.

- Estacionamiento mínimo: según lo que se establece en el Código de Edificación.

- (OTROS)

e. Alojamiento temporario: Uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna. A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por Alojamiento a aquel tipo de establecimiento en el cual se presta el servicio de alojamiento mediante contrato por un período no inferior a una pernoctación, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios, siempre que las personas alojadas no constituyan domicilio permanente en el establecimiento o inmueble en el que se presta el servicio de alojamiento. **ESTABLECER EN QUÉ CASOS PUEDE SER APLICADO EL RÉGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO.** A los efectos de la presente Ordenanza se clasifican en:

e.1. Hotel: establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con una cantidad mínima de diez (10) Unidades de alojamiento, en el cual se preste el servicio básico de alojamiento con servicios complementarios, conforme a los requisitos que se indiquen para cada categoría.

e.2. Apart Hotel: establecimiento que agrupa unidades integradas en un solo edificio, que brinda alojamiento en unidades con baño privado, que cuenten con equipamiento y servicios que permiten la elaboración, consumo y conservación de alimentos dentro de la unidad, destinado a personas que no constituyen domicilio permanente en él, y se administre en forma centralizada, pudiendo contar con servicios propios de la clase hotel. Cada unidad deberá contar como mínimo de dormitorio, baño, estar-comedor y cocina debidamente equipados. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

e.3. Hostería: establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con una capacidad mínima de cinco (5) Unidades de alojamiento, en el cual se preste el servicio de alojamiento y otros servicios complementarios, según los requisitos indicados para cada categoría, y que por sus características no puede ser encuadrado en la Clase Hotel.

e.4. Motel: establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, con acceso independiente a las habitaciones, contando con estacionamiento vehicular ubicado junto a cada unidad y en cantidad igual al número de unidades, en el cual se preste el servicio de alojamiento con servicios complementarios.

e.5. Hostal: establecimiento que brinda el servicio de alojamiento, en habitaciones individuales con baño privado y otros servicios complementarios, localizado en edificios de valor arquitectónico, histórico-patrimonial, que a criterio del Organismo de Aplicación cuenten con condiciones de habitabilidad y confort adecuadas para la prestación del servicio de alojamiento.

e.6. Residencial: establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, con una capacidad mínima de cinco (5) Unidades de alojamiento, en el que se preste servicio de alojamiento con o sin servicios complementarios, según los requisitos establecidos para cada categoría, y que por sus condiciones arquitectónicas y de servicios no puede ser encuadrado en las clases anteriores.

e.7. Albergue: establecimiento que brinda servicio de alojamiento grupal, dedicado al alojamiento de contingentes y/o grupos de personas, con baños comunes y/o privados, que cuenten con condiciones mínimas de habitabilidad fijadas por la autoridad de regulación edilicia y de servicios turísticos.

e.8. Apart-Cabañas: unidades de alojamiento independientes y aisladas entre sí, que formando conjunto con otras, con un mínimo de tres (3), brindan servicio de alojamiento, con servicios complementarios, contando como mínimo con áreas de dormitorio, baño, cocina y estar comedor debidamente equipados. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

e.9. Conjunto de Casas y/o Departamentos: unidades de alojamiento independientes, que agrupadas, y formando conjunto con otras, con un mínimo de tres (3), brindan servicio de alojamiento, contando como mínimo con áreas de dormitorio, baño, cocina y estar comedor debidamente equipados. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

e.10. Complejo Turístico: establecimiento que presta servicio de alojamiento, sujeto en cada caso a las condiciones que rigen para cada clase, contando con servicios complementarios, y con superficies afectadas al desarrollo de actividades turísticas, deportivas, recreativas, en cantidad y diversidad.

e.11. Complejo Especializado: establecimiento que presta servicio de alojamiento integrado a la prestación de un servicio especializado y ajeno al alojamiento, y/o que por su localización rural se

encuadre en la presente clase. Ej. Turismo Rural, Turismo Salud (SPA), Turismo Deportivo, Turismo Recreativo, etc.

e.12. Hostel: Establecimiento que brinda servicio de alojamiento a bajo costo, con familiaridad entre los viajeros al estilo de las antiguas casas de huéspedes, zonas comunes, dormitorios compartidos; instalaciones básicas similares a un hotel de tres estrellas. También abarca hostels de lujo que si bien siguen siendo económicos, cuentan con piscina, servicios de spa.

e.13. Acampe o Camping: Establecimiento público o privado ubicado en un área de cuenca segura en la que se desarrollen actividades de vida con la naturaleza utilizando como refugio para el pernocte en tiendas de tela o refugios para periodos no muy prolongados de viajeros, grupos de jóvenes, Scouts, grupos parroquiales y de bibliotecas o uso familiar de fin de semana.

Requisitos y limitaciones: Para el Alojamiento Temporario rige lo dispuesto en la normativa legal vigente.

El resto de los Usos Habitacionales que no están contemplados en la presente Ordenanza, estarán condicionados a su revisión por parte de la Órgano Técnico de Aplicación.-

DEL USO COMERCIAL

Artículo 65°: Uso Comercial

a. Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados: Uso Comercial que comprende a establecimientos comerciales destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye casas de comidas, heladerías, panaderías, fábrica de pastas frescas, así como las categorías comercio integral, autoservicio y supermercado.

a.1. Micro escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m².

a.2. De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 101 m² y los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cuando supere los 250 m² de superficie cubierta y cuando el frente del predio supere los 12 metros.

a.3. De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre 301 m² y los 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 300 m² de superficie cubierta total.

- Estacionamiento: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta cuando supere los 400 m² (1 módulo = 25 m²).

a.4. Grandes superficies comerciales: Establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 300 m² de superficie cubierta total.

- Estacionamiento: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta cuando supere los 400 m² (1 módulo = 25 m²).

b. Comercios minoristas en general: Uso Comercial que comprende a establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local y/o conformando galerías comerciales, cuya actividad principal no sea la exposición y venta de comestibles. Los de mediana y gran escala admiten servicios asociados al uso comercial y equipamientos culturales como cines y teatros.

b.1. Micro escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m².

b.2. De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 101 m² y los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cuando supere los 250 m² de superficie cubierta y cuando el frente del predio supere los 12 metros.

b.3. De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 301 m² y los 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 300 m² de superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta cuando supere los 400 m² (1 módulo = 25 m²).

b.4. Grandes superficies comerciales: Establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 300 m² de superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta cuando supere los 400 m² (1 módulo = 25 m²).

c. Comercios mayoristas en general: Uso Comercial que comprende a aquellos establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

c.1. De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Carga y descarga: un módulo de 28 m² como mínimo.

c.2. De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 301 m² y los 2.000 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 150 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta cuando supere los 400 m² (1 módulo = 25 m²).

d. Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso: Uso Comercial que comprende a aquellos establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos porque presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.

Los locales comerciales de venta de materiales de construcción o similares con playa de acopio de materiales a granel sólo podrán localizarse en las Zonas que específicamente determinan las Disposiciones o Consideraciones Especiales.-

DEL USO EQUIPAMIENTO

Artículo 66°: Uso Equipamiento

a. Educativo: Uso Equipamiento Educativo, aquel que comprende a aquellos establecimientos destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. Comprende a establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano. También

comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m² de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones:

- Distancias mínimas: para todas las categorías se establecen 200 metros radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias molestas preexistentes.

a.1. Educación Nivel Inicial: Incluye Jardines de Infantes y

Maternales. Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m².

a.2. Educación Nivel Primario: incluye educación básica para niños de 6 a 12 años; Modalidad Especial (Discapacitados) y Regímenes Especiales (Educación para Adultos).

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización y Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: 1 m² cada 25 m² de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m²).

- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.

a.3. Educación Nivel Medio: Incluye Ciclo Básico Unificado y Ciclo Orientado; Escuelas e Institutos especializados.

Requisitos y limitaciones:

- Para el Ciclo Básico: Requiere Factibilidad de Localización y Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: para el Ciclo Básico, 1 m² cada 25 m² de superficie cubierta total del establecimiento; para Ciclo de Especialización, Escuelas e Institutos especializados, 1 m² cada 7,5 m² de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m²).

- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.

a.4. Educación Nivel Superior e Investigación: Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m² y Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: 1 m² cada 5 m² de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m²).

a.5. Establecimientos Educativos en Grandes Predios: Incluye cualquiera de los establecimientos comprendidos en las categorías anteriores cuando los mismos se ubiquen en predios cuya superficie total supera la de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en predios mayores a 10.000 m² de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: 1 m² cada 5 m² de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m²).

a.6. Educación Complementarios: Academias e Institutos especializados (Oficios, Idioma, similares).

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m².

b. Sanitario: Uso Equipamiento Sanitario, aquel que comprende a aquellos establecimientos destinados a la prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales. Requisitos y limitaciones:

- Cumplimiento de las normas nacionales y provinciales específicas que regulan estas actividades.

- La parcela destinada a uso sanitario no puede ser utilizada para otros usos a excepción de vivienda para personal.

b.1. Para Atención De Personas

b.1.1. De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m². Incluye hogares de día y geriátricos, conforme las disposiciones de la **Ordenanza**, así como

establecimientos tales como salas de primeros auxilios, consultorios, centros de diagnóstico y tratamiento y centros de salud mental y atención psiquiátrica. Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² como mínimo.

b.1.2. De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total oscila entre los 151 m² y los 1.500 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad. Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización cuando su superficie cubierta total sea mayor a 300 m² y Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada 500 m² de superficie cubierta total y dos módulos como mínimo.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m² como mínimo.

b.1.3. De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.500 m². Incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad. Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada 1.000 m² de superficie cubierta total y cinco módulos como mínimo.

- Carga y descarga: dos módulos de 28 m² como mínimo.

b.1.4. Equipos móviles: comprende locales destinados a bases de unidades móviles. Incluye servicios de ambulancias, emergencias médicas y traslado programado de pacientes en situación crítica de salud. Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada unidad con que cuente el servicio.

b.2. Para Atención De Animales

b.2.1. De pequeña escala: comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m². Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.

b.2.2. De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 150 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinada al cuidado, albergue y adiestramiento de animales, otros similares.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

c. Social y deportivo: Uso Equipamiento Social y Deportivo, aquel que comprende a aquellos establecimientos destinados a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores. Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionales y otras organizaciones intermedias así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley, y de otros deportes.

c.1. De pequeña escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie no supere los 300 m².

c.2. De mediana escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total oscila entre los 301 m² y los 1.500 m². Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: un módulo cada 500 m² de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m²) y no menos de 2,5 m² de estacionamiento por espectador.

c.3. De gran escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total se encuentra entre los 1501 m² y la superficie de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m² de

superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas. Sujeto a estudio previo por parte del Órgano Técnico de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: un módulo cada **500 m²** de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m²) y no menos de 2,5 m² de estacionamiento por espectador.

c.4. En grandes predios: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no queda comprendida en las categorías anteriores. Además de los enumerados en las categorías anteriores incluye campos deportivos. Sujeto a estudio previo por parte del Órgano Técnico de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental
- Estacionamiento: un módulo cada **500 m²** de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m²) y no menos de 2,5 m² de estacionamiento por espectador.
- Cumplimentar lo dispuesto en la **Ordenanza N°** de Espectáculos Públicos.

c.5. Con actividades incómodas y/o peligrosas: presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, otros similares. Incluye estadios con capacidad superior a los 5.000 espectadores, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub (aladeltismo, paracaidismo, aeroplanos, otros similares), polígono de tiro, otros similares. Sujeto a estudio previo por parte del Órgano Técnico de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: un módulo cada 500 m² de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m²) y no menos de 2,5 m² de estacionamiento por espectador.
- Cumplimentar lo dispuesto en la **Ordenanza N°** de Espectáculos Públicos.

d. Cultural: Uso Equipamiento Cultural, aquel que comprende a aquellos establecimientos destinados a la producción, conservación y difusión de bienes culturales así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores. Incluye museos, bares temáticos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos, cines, teatros, salas de espectáculos y exposiciones y espectáculos al aire libre.

d.1. De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no superan los 150 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.

d.2. De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 151 m² y los 1.500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: no menos de **1 m²** de estacionamiento por espectador (1 módulo = 25 m²).

d.3. De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 1.500 m². Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: no menos de **1 m²** de estacionamiento por espectador (1 módulo = 25 m²).

d.4. Con actividades incómodas: presenta riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, otros similares. Incluye predios feriales, autocines, parques recreativos y de diversiones, circos. Requisitos y limitaciones:

- Sujeto a estudio previo por parte del Órgano Técnico de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto.

e. Religioso: Uso Equipamiento Religioso, aquel que comprende a aquellos establecimientos destinados a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas.

e.1. De pequeña: establecimientos cuya superficie cubierta total no superen los 500 m². Incluye templos, capillas, sedes religiosas.

e.2. De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 501 m² y los 1.500 m². Incluye templos, capillas, sedes religiosas.

e.3. De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.500 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye seminarios, conventos. Sujeto a estudio previo por parte del Órgano Técnico de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: no menos de 1 m² de estacionamiento por persona (1 módulo = 25 m²).-

DEL USO SERVICIOS

Artículo 67°: Uso Servicios

a. Servicios básicos y generales: Uso Servicios Básicos y Generales, aquel que comprende a aquellos usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional así como servicios de carácter general. Incluye servicios tales como reparaciones en general (no incluye vehículos rodados ni maquinarias), tintorerías y lavaderos de ropa, alquiler de videos, cerrajerías, estafetas postales, peluquerías, farmacias y otros similares. Requisitos y limitaciones:

- Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.

a.1. De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m².

a.2. De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 101 m² y los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

a.3. De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Depósito: mínimo 15% de la superficie cubierta total.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 300 m² de superficie cubierta total.

- Estacionamiento: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta cuando supere los 400 m² (1 módulo = 25 m²).

b. Servicios centrales: Uso Servicios Centrales, aquel que comprende a sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros. Incluye bancos, compañías de seguros, créditos, agencias de cambio, otros similares así como oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, y similares, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, otros.

b.1. De pequeña escala: Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m²).

b.2. De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).

c. Servicios recreativos: Uso de servicios destinado a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas.

c.1. Generales: Incluye bares, confiterías, restaurantes, salas de juegos infantiles y similares.

c.1.1. De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m².

Requisitos y limitaciones:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cuando supere los 250 m² de superficie cubierta total.

c.1.2. De mediana y gran escala: Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 100 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y no menos de dos módulos.

c.2. Con actividades incómodas: incluye confiterías bailables, discotecas, bares con música, salones y casas de fiestas y locales semejantes, salas de juegos, salas de juegos electrónicos, bingos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Cumplimentar lo dispuesto en la Ordenanza N° de Espectáculos Públicos.
- Distancia mínima para establecimientos de pequeña, mediana y gran escala: 200 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, y de establecimientos de servicios fúnebres.
- Se requiere de tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

c.2.1. Con actividades incómodas de pequeña escala: Establecimientos cuya superficie cubierta no superan los 200 m².

Requisitos y limitaciones: además de los establecidos precedentemente para todos los servicios recreativos con actividades incómodas, los siguientes:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m².
- Estacionamiento: requieren como mínimo de un módulo cada 10 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²). Cuando no pudiera resolverse dentro del propio predio, se podrá disponer el estacionamiento a no más de 200 metros de distancia del establecimiento, medidos entre los puntos más cercanos de ambos predios.

c.2.2. Con actividades incómodas de mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 200 m².

Requisitos y limitaciones: además de los establecidos precedentemente para todos los servicios recreativos con actividades incómodas, los siguientes:

- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y no menos de dos módulos.
- Estacionamiento: se requiere como mínimo de un módulo cada 10 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).
- Acceso: Los establecimientos frentistas a Rutas y Caminos Provinciales deberán contar con acceso por calle lateral o calle colectora paralela.

d. Servicios fúnebres: Uso Servicios Fúnebres, aquel que comprende al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, y actividades relacionadas, excepto cementerios. Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental en caso de ser solicitada por el Órgano Técnico de Aplicación.
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada unidad con que cuente el servicio.

d.1. De pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no superen los 300 m².

d.2. De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: no menos de un módulo cada 50 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).

Los Cementerios estarán sujetos a estudio previo por parte de Órgano Técnico de Aplicación en función de sus características.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada unidad con que cuente el servicio.

e. Servicios de seguridad: Uso Servicios de Seguridad, aquel que comprende a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes. En todos los casos se deberán cumplimentar las normas nacionales y provinciales específicas que regulan estas actividades. Incluye comisarías, destacamentos, comandos, otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos y defensa civil.

e.1. De pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m² cada 100 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).

e.2. De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m². Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m² cada 100 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).

f. Servicios del automotor: Uso Servicios del Automotor, aquel que comprende servicios destinados al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.

f.1. Talleres Mecánicos

Requisitos y limitaciones:

Para todos los casos:

- Accesos: se debe asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2,50 m, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.
- Funcionamiento: las actividades propias de estos establecimientos se deben realizar dentro de los locales cerrados y en ningún caso se podrán efectuar operaciones en la vía pública.
- Requisitos técnico-constructivos:

a. Deben poseer, como mínimo, una unidad sanitaria.

b. Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller, se deben cumplimentar los siguientes recaudos:

1. Accesos independientes para el taller y para la vivienda.
2. Cuando existieran patios a los cuales ventilen locales de la vivienda y el taller, los mismos deben ser independizados mediante la construcción de muros divisorios de mampostería de 0,15 m de espesor y 2 m de altura como mínimo. Los patios resultantes de la división deben cumplir con las medidas mínimas establecidas para iluminar y ventilar los locales respectivos.
3. Se podrá admitir, en los casos en que el titular del taller habite la vivienda, la vinculación entre ambas propiedades a través de una puerta ciega.
4. En los casos que se utilicen artefactos eléctricos, se deben implementar los mecanismos necesarios para no generar inconvenientes en el suministro eléctrico de las actividades de la vecindad.
- 5.- En todos los casos se debe cumplimentar con la Ordenanza N°....., Ruidos molestos u ordenanza que la reemplace en el futuro.

f.1.1. Talleres Mecánicos Menor Complejidad: destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado, radios.

- de pequeña escala establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².
- de mediana escala establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m².

f.1.2. Talleres Mecánicos De Mayor Complejidad: destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas, de caños de escape.

- de mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 300 m². Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- En los casos en que se produzcan ruidos molestos, emisión de efluentes líquidos, gaseosos y/o sólidos, se deben prever todas las medidas necesarias para contrarrestar dichas molestias e inconvenientes.

f.2. Lavaderos: Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles.

Requisitos y limitaciones:

Para todos los casos:

- Las actividades deben realizarse en locales totalmente cerrados por muros y/o cercas opacas fijas y de altura suficiente para evitar molestias. Respecto de los predios linderos las líneas divisorias deben materializarse con muros de altura no inferior a los 3,00 m.

- La superficie del local debe ser tal que además de permitir el desarrollo de la actividad, cuente con la superficie de estacionamiento de vehículos a razón de un módulo de 25 m² por cada vehículo, en la que se incluye la superficie de circulación. El movimiento vehicular debe asegurar que cada vehículo tenga acceso directo desde la vía pública con ingreso y egreso libre sin tener que movilizar ningún otro vehículo para ello y sin encontrar obstáculos para el desarrollo de las maniobras pertinentes.

- En caso de que la edificación esté construida entre ejes medianeros, las instalaciones se deben ubicar de tal manera que se eviten generación de golpes o ruidos sobre las paredes medianeras.

- Los muros medianeros o que separan unidades de otros usos que se encuentren próximos a los sectores donde se realiza el lavado de vehículos deben contar con revestimiento impermeable, resistente y liso hasta una altura no inferior a los tres metros.

- La actividad debe desarrollarse dentro del local y no se podrá hacer uso de la vía pública por ningún motivo.

- Los residuos provenientes de las actividades desarrolladas y los barros contaminados con productos insolubles de petróleo, aceites y otros elementos de características peligrosas, se deben extraer para su posterior tratamiento. El efluente que ingrese a un cuerpo receptor debe responder en concentración a las características biológicas, químicas y organolépticas definidas en los valores límites permitidos de vertidos regulados en las normativas vigentes.

- Se deben establecer los recaudos necesarios para minimizar los ruidos molestos que pudieran producirse por las máquinas instaladas y los procesos del lavado.

- Se deben respetar el horario de funcionamiento que establezca la autoridad municipal competente.

- Además de estas disposiciones, se deben cumplimentar las que se establezcan, si correspondiera, por vía reglamentaria o por una norma específica.

f.2.1. De pequeña escala: establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles en predios cuya superficie total no superan los 300 m².

f.2.2. De mediana y gran escala: establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie total superan los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

f.3. Playas De Estacionamiento De Uso Público y Cocheras: Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles, conforme las disposiciones de la **Ordenanza N°.....**

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Cantidad máxima: un establecimiento cada 200 m; se permite un máximo de un establecimiento por frente de manzana cuando se trate de vías con doble mano de circulación.

- Módulos de estacionamiento: se establece como valor mínimo del módulo, una superficie de 25 m² la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.

- Requerimientos de los módulos de Carga y Descarga: los módulos exigidos para cada caso deben estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deben resultar

fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

f.4. Estaciones de Servicio: estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.

Requisitos y limitaciones:

- Se registrá por lo establecido en las normas provinciales y nacionales que se dicten para regular esta actividad.
- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

g. Servicios de transporte y comunicación: Uso Servicios de Transporte y Comunicación, aquel que comprende a aquellas actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos.

g.1. Agencias de Taxis: transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización.

g.2. De pequeña y mediana escala: Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m². Incluye agencias de fletes, taxi-flet, agencias de radio llamado. Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización
- Estacionamiento: un módulo de 28 m² de superficie por cada vehículo habilitado.
- En zonas del área urbana no se admiten establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 toneladas.

g.3. De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta supera los 300 m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye empresas de mudanza y de transporte.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental en caso de ser solicitado por el Órgano Técnico de Aplicación.
- Estacionamiento: un módulo de 36 m² de superficie por cada vehículo habilitado.

g.4. Con actividades incómodas: establecimientos que presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de su extensión, impacto en el medio a localizarse. Incluye terminales de líneas de transporte colectivo local, helipuertos. Sujeto a estudio previo por parte del Órgano Técnico de Aplicación en función de sus características.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

h. Depósitos: Uso Depósitos, aquel que comprende a aquellas actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a los siguientes aspectos: escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia. Requisitos y limitaciones:

- Carga y Descarga: un módulo de 28 m² cada 150 m² de superficie cubierta total y no menos de dos módulos por establecimiento.
- En las zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 toneladas.
- Los depósitos asociados a actividades comerciales, minoristas y mayoristas se regulan conforme a lo establecido para el uso comercial.
- Los depósitos y/o almacenaje de productos agroquímicos de venta controlada se rigen por lo que establece la Ley N° 9164 u normativa que la reemplace en el futuro y por las Disposiciones Especiales de estas normas urbanísticas.

h.1. Depósitos 1: Son los locales ligados directa y exclusivamente a comercios minoristas que no exceden el 60 % de la superficie del establecimiento y cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) no supera los 300 m²; con destino de almacenaje de artículos relacionados exclusivamente con el consumo directo de la población y venta directa al público; que no generan ningún tipo de perturbación.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización.

h.2. Depósitos 2: Son los locales ligados directa y exclusivamente a comercios, cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) se encuentra entre los 301 m² y los 2.000 m². Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano y el comercio mayorista y minorista. Generan ruidos, polvos y olores en pequeña magnitud y de manera controlada. Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

h.3. Depósitos 3: Locales cuya superficie cubierta total es mayor a 2.000 m² y no supera los 5.000 m² o aquellos establecimientos en los que, independientemente de su superficie cubierta, se manipulen sustancias que ofrezcan riesgos para la población. Admite almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro. Registra existencia de líquidos agresivos o contaminantes, pudiendo generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores. Sujeto a estudio previo por parte del Órgano Técnico de Aplicación en función de sus características. Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

i. Servicios industriales: Uso Servicios Industriales, aquel que comprende a aquellas actividades complementarias al uso productivo industrial. Incluye lavaderos industriales y otros servicios relacionados.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

j. Infraestructuras urbanas: Uso Infraestructuras Urbanas, aquel que comprende a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de la ciudad. Incluye estaciones y centrales transmisoras, antenas, plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas, teléfono, satelitales, televisión, radio), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus, de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo. Sujeto a estudio previo por parte del Órgano Técnico de Aplicación en función de sus características.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental

- Requiere el cumplimiento de la normativa legal vigente.

Antenas de telecomunicaciones: se rige por lo que establecen las regulaciones especiales que se dicten sobre las mismas a nivel nacional, provincial y/o municipal.

Planta depuradora de líquidos cloacales: a fin de determinar la localización de planta/s depuradora/s de líquidos cloacales dentro del Municipio, el Departamento Ejecutivo se deberá elevar un proyecto con la delimitación de zonas posibles. Asimismo se deberán cumplimentar las normas, disposiciones y procedimientos que establezcan los órganos provinciales competentes.

- Cumplimentar las disposiciones especiales en cuanto a formas de ocupación, condiciones funcionales, edilicias y paisajísticas que determine en cada caso el Órgano Técnico de Aplicación según los siguientes criterios de ordenamiento:

a. Ocupación del suelo: edificación aislada.

b. Espacios libres de edificación dentro de la parcela: deben ser convenientemente parquizados y arbolados. Debe presentarse anteproyecto de tratamiento de suelos mediante taludes y terraplenes.

c. Tratamiento de cercas y ejes divisorios: se deben realizar con elementos tales como alambre tejido, vallas metálicas o de troncos y/o rejas, pudiendo incorporarse vegetación y forestación. En el caso de ejecutarse muros de mampostería, éstos deben tener una altura máxima de 0,70 m.

d. Estacionamiento y operaciones de carga y descarga: deben preverse dentro del predio los espacios necesarios para tal fin.-

DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 68°: Uso industrial

En función de su impacto ambiental, las actividades industriales y/o asimilables se reconocen según la siguiente clasificación:

- 1. Inocuas:** las que por su tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de las actividades urbanas.
- 2. Tolerables:** las que por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos fácilmente controlables.
- 3. Molestas:** las que por su tipo, tamaño, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos controlables a alto costo.
- 4. Nocivas:** las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios y perturbaciones o tóxicos o perniciosos sobre el entorno y la población del mismo.
- 5. 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.

En el ámbito territorial del Municipio de Villa Allende se permiten, las actividades industriales inocuas y actividades industriales tolerables, no siendo factible la localización de actividades Industriales nocivas y actividades Industriales peligrosas, inflamables o explosivas y/o asimilables. Con respecto a las actividades industriales molestas, quedan sujetas a un estudio particularizado dependiendo del tipo de proyecto y su localización.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización municipal.
- Presentación de Evaluación de Impacto Ambiental según la magnitud del proyecto.
- Cumplimiento de las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos Superficiales y Subterráneos, según normativa legal vigente.
- Distancias mínimas: las industrias categorizadas molestas no pueden instalarse a una distancia menor de 200 metros respecto de establecimientos existentes destinados a educación, salud y esparcimiento y de sectores donde exista uso residencial consolidado. Esta distancia se mide entre los dos puntos más próximos de las respectivas parcelas.
- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m² de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios.
- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requiere un módulo por cada 200 m² de superficie cubierta del establecimiento.

El Órgano Técnico de Aplicación, según anteproyecto presentado, determinará las superficies destinadas a estacionamiento y carga y descarga, así como la cantidad de módulos, cuando la demanda de la actividad propuesta supere los mínimos contemplados en la presente Ordenanza.

- Accesos: sobre vías pertenecientes a la Red Regional ya sean Rutas Provinciales y/o Caminos Provinciales, se deben disponer calzadas colectoras separadas de la principal y el diseño de las mismas deberán cumplir con condiciones de diseño y seguridad correspondientes.

a. Usos asimilables al uso del suelo industrial: son todos aquellos usos susceptibles de provocar conflictos funcionales y/o ambientales de significación en el centro urbano debido a su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos -almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes-, fraccionamientos de bienes en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material; reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, y demás actividades que por sus características estén incluidas en la Clasificación Internacional de Actividades Industriales y Asimilables.

b. Usos del suelo artesanal: son aquellos usos que incluyen tareas u operaciones propias de un oficio u ocupación cuya finalidad sea la elaboración de productos no seriados y en pequeña escala de producción, mediante instrumentos fundamentalmente manuales.-

Artículo 69°: Uso extractivo: queda expresamente prohibido en el Municipio de Villa Allende. Siendo considerado como aquel que comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento. Quedan exceptuadas de la

prohibición las actividades necesarias para la ejecución de la red vial, la infraestructura urbana, las edificaciones, campos deportivos, y el saneamiento hidráulico.-

Artículo 70°: Se considera **Uso del Suelo Industrial -o Asimilable- Existente**, al uso que a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza ya se estuviera realizando en un inmueble determinado.-

Artículo 71°: Se considera **Uso del Suelo Industrial -o Asimilable- Nuevo**, al uso que se inicia con posterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, aunque hubiera existido en el inmueble un uso anterior de cualquier naturaleza.-

Artículo 72°: Se considera **Cambio de Uso del Suelo Industrial** al que se produce en los siguientes casos:

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

Artículo 73°: Por vía reglamentaria, se establecerán los tipos de usos industriales que se admiten en el territorio municipal de Villa Allende, teniendo en cuenta la clasificación que establece el Código Industrial Internacional Uniforme CIU.-

DEL USO AGROPECUARIO

Artículo 74°: Uso agropecuario

En función de su impacto ambiental, las actividades agropecuarias se reconocen según la siguiente clasificación:

1. No contaminante: las que utilizan prácticas agroecológicas, orgánicas, y otros procedimientos productivos no contaminantes, tendiente a la obtención de alimentos y otros productos sanos, en el marco de la soberanía alimentaria. Se entiende como **práctica agroecológica**, a la producción agropecuaria basada en la aplicación de los conceptos y principios de la ecología y las prácticas socio culturales de producción tradicional campesina, al diseño, desarrollo y gestión de sistemas agrícolas sostenibles que promueve la producción agropecuaria conservando los bienes comunes elementales de la producción de alimentos tales como el **suelo**, agua y biodiversidad. Se entiende como **agricultura orgánica** al sistema de producción que mediante el manejo racional de los recursos naturales, sin la utilización de productos de síntesis química, brinde alimentos sanos y abundantes, mantenga o incremente la fertilidad del suelo y la diversidad biológica.

Requisitos y limitaciones:

- Cumplir las disposiciones especiales que establezcan los organismos competentes, y las que pudiera reglamentar el Municipio en forma particularizada.
- Cumplir las disposiciones establecidas en la normativa legal vigente, nacional y provincial.

2. Contaminante: las que implican cultivos vegetales con usos de agroquímicos, engorde de ganado a corral (feet lot), criaderos de aves, cerdos, conejos, etc. a galpón y otras actividades productivas, cuya condición contaminante obliga a respetar áreas de amortiguación con localizaciones que sólo se aprueban en el marco de la legislación ambiental.

En el ámbito territorial del Municipio de Villa Allende se permiten, las actividades Agropecuarias no contaminantes, NO siendo factible la localización de actividades Agropecuarias contaminantes.

Artículo 75°: El resto de los usos no especificados en las áreas de la presente Ordenanza quedan sujetos a la evaluación por el Órgano Técnico de Aplicación.-

TÍTULO 3

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 76°: El Departamento Ejecutivo queda facultado, para aceptar o rechazar Urbanizaciones o loteos, subdivisiones y las correspondientes transferencias de dominio destinados al dominio público o privado Municipal, ajustándose en todos los casos a las exigencias y normas de la presente ordenanza.-

Artículo 77°: No se permitirán fraccionamientos, dentro de las Áreas Urbanizables, en superficies que en su conformación natural tengan pendientes que superen el treinta por ciento (30 %), aunque formen parte de una superficie mayor fraccionable.-

Artículo 78°: Dentro de las Sub-Áreas de Producción Agropecuaria, las superficies de las parcelas no pueden ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva según corresponda, y sus dimensiones mínimas y máximas serán determinadas en la forma que se establezcan en las reparticiones provinciales competentes y en el INTA.-

Artículo 79°: (REDACTAR) prever fraccionamiento ajustado a distintas tipologías edilicias

CAPÍTULO 2

DEFINICIONES REFERIDAS AL FRACCIONAMIENTO

Artículo 80°: A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

- 1. Fraccionamiento:** toda división de la tierra bajo una de las siguientes formas: “Urbanización o Loteo”, y “Subdivisión”.
- 2. Urbanización o loteo:** todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano existente, con ampliación o modificación de la red vial, con provisión de espacios verdes públicos y espacios para el equipamiento público. Será considerado también como urbanización o loteo, todo fraccionamiento por el que se generen más de tres parcelas aunque no haya apertura de calles.
- 3. Subdivisión o Subdivisión simple:** todo fraccionamiento de tierra sin apertura de calles, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes en el registro gráfico catastral, ni supere el número de tres parcelas.
- 4. Subdivisión en Propiedad Horizontal:** aquella subdivisión que se encuadre en la ley nacional 26.994, CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, establecida para Edificios.
- 5. Subdivisión en Propiedad Horizontal Especial:** aquella subdivisión que se encuadre en la ley nacional 26.994, CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, establecida para Conjuntos Inmobiliarios.
- 6. Subdivisión por Partición Hereditaria:** Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación (Partición). Se deberá respetar lo normado en la presente ordenanza y ajustarse a lo establecido en subdivisiones y/o loteos según corresponda.
- 7. Subdivisión por Partición de Condominio:** Todos aquellos casos en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes, y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos. Se deberá respetar lo normado en la presente ordenanza y ajustarse a lo establecido en subdivisiones y/o loteos según corresponda.
- 8. Unión y Futura unión:** Unión es la modificación del estado parcelario que importe la creación de una nueva parcela por integración de otras colindantes del mismo titular, y de distinto titular en el caso de futura unión.
- 9. Parcela, Lote o Terreno:** es toda superficie indivisa de terreno -que exista o no en el catastro- dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título. A los efectos de la presente Ordenanza, a las nuevas superficies indivisas de terreno producto de fraccionamiento se las denomina Parcela o Lote.
- 10. Fracción o Predio:** a los efectos de la presente Ordenanza, es la Parcela, Lote o Terreno que es sometida a fraccionamiento.
- 11. Manzana o Macizo:** Superficie de terreno constituida por una o más parcelas, edificadas o no, delimitadas por espacios del dominio público generalmente destinados a circulación.

12. Línea Municipal o Frente de Parcela: línea que divide el dominio público del dominio privado. Correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.-

13. Línea Medianera o Eje Medianero: línea que divide las parcelas entre sí. Puede ser lateral o de fondo.

14. Futura línea Municipal: línea que deberá determinarse en función de futuros trabajos de mensura conforme a los anchos oficiales de calle que regula la presente ordenanza o los que se reglamente a futuro.

15. Línea de Ribera: línea que divide el dominio público del dominio privado, sobre cursos de agua permanentes o no. Calculada para períodos de recurrencia de veinticinco (25) años, o el que establezca las normas provinciales en el futuro.

16. Línea de Riesgo Hídrico: línea que establece una “Zona de Inundación Potencial por Crecidas de carácter Extraordinario”. Determinada con la misma metodología que la de ribera, con períodos de recurrencia trescientos (300) años, o el que establezcan las normas provinciales en el futuro.

17. Espacio Verde Público: superficie de dominio público municipal destinada a reserva verde, o a actividad recreativa pasiva u ociosa, o a actividad recreativa activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos.

18. Calle: espacio destinado al tránsito vehicular y peatonal. Está constituido por la vereda y la calzada.

19. Calzada: espacio de la calle destinada al tránsito de vehículos rodados.

20. Acera o Vereda: espacio de la calle junto a la Línea Municipal destinado al tránsito de peatones.

21. Pasillo o Pasaje:

21.a. Privado: espacio destinado al tránsito vehicular y peatonal o estrictamente peatonal; cuyo ancho es menor a los mínimos contemplados para calles. Su ancho está reglamentado en la presente ordenanza. Sólo estará permitido en subdivisiones.

21.b. Público: espacio destinado al tránsito vehicular y peatonal o estrictamente peatonal; cuyo ancho es menor a los mínimos contemplados para calles. Su ancho está reglamentado según perfil establecido en la presente ordenanza.-

CAPÍTULO 3

URBANIZACIONES O LOTEOS

DISPOSICIONES GENERALES

De las Condiciones de Materialización. Oportunidad y Prohibiciones

Artículo 81°: Las urbanizaciones o loteos urbanos serán posibles siempre que se den las siguientes condiciones:

a- Que se haya producido una ocupación real (parcelas edificadas) de un treinta por ciento (30%) como mínimo de las parcelas pertenecientes a las Áreas Urbanizables colindantes o frentistas al sitio que se quiere fraccionar. A dichos fines se considerará como área para establecer el porcentaje de ocupación la definida por la urbanización colindante o frentista debidamente aprobada.-

b- Que se cumplimente con todos los requisitos para aprobación de fraccionamientos establecidos en la presente Ordenanza y demás normas vigentes al respecto en el orden provincial.-

Artículo 82: Conforme a lo establecido por la Carta Orgánica Municipal en sus Artículos: 6°, 7° y 16° inciso 12, y Artículos 21°, 35°, 46°, y 47°, no se admitirán en todo el Radio Municipal de Villa Allende Loteos Privados o Urbanizaciones Cerradas en cualquiera de sus formas: barrios cerrados, country club, barrios fincas, barrios chacras y similares. Queda prohibido cualquier tipo de fraccionamiento o cualquier otra forma de urbanizar, cuyo perímetro se cerque con algún tipo de vallado o posea accesos controlados, destinados a restringir el libre acceso y circulación de personas por la vía pública, independientemente de la denominación que se le asigne. En todos los casos los loteos o urbanizaciones contarán con interconectividad vial barrial y urbana y continuidad con la trama existente y la proyectada.-

Artículo 83°: (REDACTAR) Accesos a los fraccionamientos cerrados aprobados por las Ordenanzas: .../...; .../...; ... (incluir todas las de los barrios cerrados): En caso que cualquiera de estos barrios requiera uno más accesos a calles colindantes con el perímetro del loteo, adicionales a los existentes y en uso al 31 de diciembre de 2.014, todas las calles públicas del barrio pasarán a ser de libre circulación y se deberá dar continuidad vial a todas las calles existentes y futuras colindantes con dicho perímetro.

Artículo 84°: (REDACTAR) los requerimientos de más accesos o de autorización para retiro de vallado perimetral, deberán ser solicitados por mayoría simple de los propietarios del barrio cerrado.

Artículo 85°: Todo proyecto de urbanización cuya superficie supere las cincuenta hectáreas (50 ha.) deberá ser presentado por etapas de cincuenta hectáreas (50 ha) como máximo, a fin de su aprobación. Para proseguir a la siguiente etapa deberá contar con Decreto de Aprobación Final de Loteo de la etapa anterior.-

DEL TRAZADO, MENSURA Y

AMOJONAMIENTO Del Trazado de la Red Vial

Artículo 86: La traza de las calles, avenidas, bulevares, tendrá un diseño e implantación que respete la topografía, paisaje y entorno natural del sector. Estudiando detenidamente trazados alternativos que produzcan el menor impacto ambiental y deforestación. El trazado será acordado con el Municipio.-

Artículo 87°: El proyecto vial de la urbanización será evaluado en función del rol y desarrollo futuro del sector, coordinando con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento, el área establecida para espacios verdes y equipamientos, tendiendo al crecimiento armónico y organizado de la Ciudad.-

Artículo 88°: Debe jerarquizarse el trazado vial mediante la asignación de anchos de calles diferenciados según las características, dimensiones y formas del predio a lotear. El trazado vial del loteo asegurará racionalidad y continuidad con las vías existentes, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de vehículos.-

Artículo 89°: Las vías locales y de menor jerarquía deberán tratarse de manera de crear áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular se haga en forma lenta y sin riesgo para los vecinos con el objeto de recuperar el uso de calles para el peatón.-

Artículo 90°: El ancho mínimo de la red vial será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o intercala y en ningún caso será inferior a 14 m. Se exceptúa las calles sin salida, las vehiculares restringidas y peatonales que en el mismo puedan proyectarse, previa autorización del Órgano Técnico de Aplicación.-

Artículo 91°: Cuando el predio sobre el que se realice fraccionamiento colinde con cursos de agua naturales permanentes, será obligatorio el trazado de una calle lateral en ambas márgenes, según establece el perfil 5 del Artículo 97° Calle Local, y su ancho se medirá a partir de la línea de ribera. En el caso de fraccionamientos que colinden con el Arroyo Saldán el trazado de la vía deberá ajustarse a lo planteado en el perfil 3a o 3b del Artículo 97° Costanera. Para nuevos loteos o urbanizaciones el espacio verde cedido, establecido en el Artículo 134°, deberá ubicarse en una franja paralela a la vía prevista.-

Artículo 92°: Las intersecciones o encuentros de vías deberán efectuarse perfectamente en un ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área o el trazado de las zonas colindantes, aconseje otros ángulos en cuyo caso el mismo deberá modificarse según criterio del Órgano Técnico de Aplicación. En ningún caso el ángulo de un cruce será menor a 75°.- Las intersecciones o encuentros de vías de la red urbana principal y secundaria, o de éstas con calles colectoras, deberá efectuarse mediante rotonda.

Artículo 93°: Los radios de giro internos mínimos para el diseño de intersecciones o encuentros entre vías de igual o diferente jerarquía serán definidos por el Órgano Técnico de Aplicación y en ningún caso serán menores a 6.00 m.-

Artículo 94°: Los polígonos destinados a la red vial, consignados como calles, pasajes, avenidas, o cualquiera definidos en el **Artículo 97°**, serán cedidos al dominio público del municipio, con el único cargo de no dar otro destino, previa aprobación del expediente. Con excepción de los polígonos consignados como sendas y picadas rurales, de uso peatonal y ecuestre exclusivo, los que podrán constituirse como restricciones al dominio, o como servidumbres de paso peatonal y ecuestre.

Artículo 95°: Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del catorce por ciento (14%). La pendiente mínima permitida para asegurar drenajes será del cero cuarenta por ciento (0.40%). En los casos en que la topografía del terreno no permita alcanzar dicho valor, se aceptará un mínimo del cero veinticinco por ciento (0.25%) para calles pavimentadas y cero treinta y cinco por ciento (0.35%) para calles de firme natural. En todos los casos, la pendiente mínima en bocacalles será del cero cincuenta por ciento (0,50 %).-

Artículo 96°: Para el caso de que la pendiente longitudinal de la calle supere el diez por ciento (10%) y hasta el catorce por ciento (14 %) se exigirá la consolidación de la misma con pavimento.-

De los perfiles Tipo, de Vías

Artículo 97°: Los perfiles transversales y los anchos mínimos oficiales para nuevas calles proyectadas en futuros fraccionamientos se consignan en la siguiente tabla y se grafican en el **ANEXO VIII**, Plano de Perfiles Transversales y Anchos Oficiales para Calles Nuevas. **(TABLA Y ANEXO VIII EN CONSTRUCCIÓN)**

TABLA REFERENCIA DE ANEXO VIII - PERFILES TRANSVERSALES Y ANCHOS OFICIALES PARA CALLES NUEVAS							
CLASIFICACIÓN	PERFILES - CATEGORÍAS	ANCHO ENTRE LÍNEAS MUNICIPALES (mínimo)	ANCHO VEREDA PEATONAL (mínimo)	CICLO-SENDA (mínimo)	ESTACIONAMIENTO	ANCHO CALZADA (mínimo)	CANTERO CENTRAL o ARROYO (mínimo)
URBANA PRINCIPAL	PERFIL 1 AVENIDAS	30 m (treinta)	7 m (siete)	Si	2 x 2 m (dos) paralelo	16 m (dieciséis)	Cordón central
	PERFIL 2 BULEVARES	30 m (treinta)	5 m (cinco) o 4 (cuatro)	Si	2 x 2 m (dos) paralelo	2 x 8 m (ocho)	4 m (cuatro) o 6 (seis)
	PERFIL 3a COLECTORA o COSTANERA	14 m e/Línea Muni. y Línea de Rivera o Traza	4 y 2 m (cuatro y dos)	Si	2 m (dos) paralelo	8 m (ocho)	Variable
	PERFIL 3b COLECTORA o COSTANERA	19 m e/Línea Muni. y Línea de Rivera o Traza	4 y 2 m (cuatro y dos)	Si	5 m (cinco) a 45°	13 m	Variable
URBANA SECUNDARIA	PERFIL 4 CALLE SECUNDARIA	16 m (dieciséis)	3 y 4 m (tres y cuatro)	Si	2,00 m (dos)	9 m (nueve)	
URBANA TERCARIA	PERFIL 5 CALLE LOCAL	14 m (catorce)	3,50 y 4. (tres c/50 y cuatro)	Si	2 m (dos) paralelo	6.50 (seis c/50)	
	PERFIL 6a CUL DE SAC Calle	14 m (trece)	4 m (cuatro)	Si	2 m (dos) paralelo	6 m (cinco)	

	PERFIL 6b CUL DE SAC Giro	30 m (treinta)	4 m (cuatro)		No permitido	6 m (seis)	Isla central diámetro 10 m
	PERFIL 7 PEATONAL Uso vehicular restringido	9 m (nueve)	Vereda y calzada integrada		No permitido	9 m (nueve metros) Solado diferenciado	
	PERFIL 8 PEATONAL EXCLUSIVA	6 m (seis)	6 m (seis)		No permitido	No permitida	

Artículo 98°: Para las calles denominadas Locales, existentes en la trama urbana, se respetará su ancho legal.-

Artículo 99°: Ciclo Senda: Todas las Vías Regionales y los perfiles: uno (1) a cuatro (4), deberán contar con ciclo senda. En el **Anexo VIII** se indica su posible ubicación. El Órgano Técnico de Aplicación establecerá la ubicación en el perfil y el ancho que considere más conveniente para cada tramo de vía.

Artículo 100°: En el caso de trazado de calles denominadas Locales, en superficies cuya pendiente transversal promedio tomada en tres puntos de cada frente de manzana supere el 25%, el ancho de calle será de 12 m y se permitirá un régimen especial de vereda. La calzada será de 7 m, las veredas de 2,50 m de cada lado tendrán veredas construidas de 1,2 m junto al cordón, y se dejará vereda verde de 1,30 m entre la línea municipal y la vereda construida, con el talud necesario para compensar el desnivel entre estas. En este caso el arbolado de vereda se plantará en el espacio del talud.-

De los inmuebles afectados por cursos de agua

Artículo 101°: En todo proyecto de urbanización para inmuebles afectados por arroyos o cauces naturales de agua, Arroyo Saldán, Arroyo Seco, u otros cursos de agua que la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia así lo determine, se deberá presentar el plano aprobado y certificado por la Secretaría de Recursos Hídricos -o entidad que la suceda- determinando Línea de Ribera y Línea de Riesgo Hídrico. Sin este requisito no será iniciado ningún trámite.-

De los inmuebles afectados por los límites del Ejido Municipal

Artículo 102°: En los inmuebles afectados por el límite del Ejido Municipal, deberá proyectarse una calle con un ancho mínimo de 12,00 m a partir del límite del ejido. Se requerirá de la Provincia y en cada caso que corresponda, cuando el inmueble tenga parte en Villa Allende y parte en el Departamento Capital o en otro municipio, que ésta a su vez exija que se complete dicha calle hasta los 24,00 m de ancho, de tal manera que el eje de la misma coincida con la línea límite del Ejido Municipal.-

Artículo 103°: Las parcelas resultantes con frente a estas calles, deberán realizar un retiro de Línea de Edificación de 6,00 m de ancho desde la Línea Municipal, con destino a la creación de jardines privados.-

Del Trazado de Manzanas

Artículo 104°: Las manzanas deberán proyectarse de forma preferentemente cuadrangular rectangular, sin embargo, se podrán aceptar otros trazados teniendo en cuenta fundamentalmente la topografía del terreno, sus características paisajísticas o la continuidad con el trazado del entorno. Los lados pueden ser curvos, con radios de curvatura no menores a metros (..... m). Se priorizará la racionalidad del amanzanamiento para el futuro tendido de las infraestructuras.-

Artículo 105°: El lado menor de la manzana no podrá ser inferior a cincuenta metros (50,00 m), mientras que la dimensión del lado mayor no podrá exceder los doscientos metros (200,00 m). Por

razones topográficas o de diseño debidamente fundadas se tendrá una tolerancia del cinco por ciento (5%). Para cualquier forma resultante, la manzana debe caber en un cuadrado de doscientos metros (200 m) por lado y tener una superficie máxima de 4 hectáreas.-

Artículo 106°: Macro Manzana. El lado menor de la manzana no podrá ser inferior a cien metros (100,00 m) el lado mayor no podrá exceder los doscientos metros (200,00 m), debe caber en un cuadrado de doscientos metros (200,00 m) por lado y no exceder las cuatro hectáreas (4 ha.). En su perímetro, los lotes o las edificaciones deben tener su frente o fachada principal hacia la calle. En el centro se permite edificar por el régimen de propiedad horizontal viviendas colectivas (edificios), grupos de ellas y vivienda individual agrupada (housing), o que se fraccione por subdivisión simple con pasaje privado para vivienda individual aplicándose el régimen de propiedad horizontal especial, o mixtura de estas tipologías y regímenes. En todos los casos se debe respetar los indicadores de la zona o corredor.

Artículo 107°: El relieve topográfico del conjunto de cada una de las manzanas deberá tener pendiente suficiente que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes, en forma directa o a través de espacios verdes colindantes previstos para ese fin.-

Del Trazado de Parcelas

Artículo 108: En todo fraccionamiento, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona, subzona, corredor o precinto en los **Anexos: III y IV; y en los Artículos: Artículo ...; Art..... y Art.....).**-

Artículo 109°: En los casos en que exista obligación de retiro de Línea de Edificación las parcelas esquinas incrementarán la medida de su frente mínimo en un 20% (veinte por ciento).-

Artículo 110°: Los lotes deberán ser preferentemente cuadrangulares y rectangulares, siempre que ello sea técnicamente posible. En el caso de manzanas irregulares, las parcelas emergentes deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones mínimas y proporciones reglamentarias para la zona.-

Artículo 111°: La relación entre ancho y fondo de las parcelas no podrá ser menor a uno en tres. El frente mínimo de cualquier parcela proyectada será de doce metros (12 m).-

Artículo 112°: Las líneas divisorias que nazcan de la Línea Municipal, deberán formar preferentemente con ésta un ángulo de noventa grados (90°). En ningún caso el ángulo entre Línea Municipal y ejes medianeros podrá ser menor a setenta y cinco grados (75°), salvo los ya constituidos en la fracción que se divide.-

Artículo 113°: La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas esquinas forman parte del uso público. En cuanto concierne a su determinación deberá respetarse el Código de Edificación.-

Artículo 114°: No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres siempre que razones técnicas no justifiquen lo contrario.-

Artículo 115°: En las zonas ya urbanizadas en que existan manzanas y/o lotes con posibilidades de fraccionamiento se deberán cumplimentar las dimensiones mínimas admisibles en cada una de las Zonas establecidas en esta ordenanza.-

Artículo 116°: Cuando se solicite la subdivisión de parcelas edificadas, las parcelas resultantes deberán cumplir con las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona, con todos los indicadores de ocupación establecidos en la misma y con las disposiciones del Código de Edificación.-

Artículo 117°: Toda parcela deberá tener acceso a la vía pública.-

De la Mensura y Amojonamiento

Artículo 118°: Será obligación la presentación del plano de nivelación de la urbanización con indicación de los escurrimientos de aguas naturales al curso del Arroyo Saldán, del Arroyo Seco y/o a cauces naturales no permanentes. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta -si lo hubiere- a los linderos.

Artículo 119°: La nivelación y demarcación deberá quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la Urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.-

Artículo 120°: Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes, y en un punto medio como mínimo.-

Artículo 121°: Será obligación del loteador entregar amojonada la parcela a cada comprador, como así mismo cualquier parcela o polígono que el loteador ceda a la Municipalidad.-

Artículo 122°: Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensura, etc., los mojones de la poligonal y de los vértices de manzana, así como los mojones de cada parcela serán ejecutadas en materiales de calidad indestructible con el paso del tiempo, siendo en todos los casos, como mínimo de acero de construcción de diámetro diez milímetros (10 mm) o mayor y de sesenta centímetro (60 cm) de longitud, fijadas al suelo natural con hormigón.

Artículo 123°: El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación los mojones hasta tanto se transfiera la parcela. Será obligación del propietario adquirente su posterior mantención.-

Artículo 124°: La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo y amojonamiento del fraccionamiento, previamente a su aprobación final.-

De la Afectación de Superficies al Uso Común

Artículo 125°: En todo fraccionamiento caracterizado como urbanización o loteo, será obligatoria la cesión de superficies con destino a nuevas calles, prolongación de calles, espacios verdes públicos, y equipamiento público. Estas cesiones serán a título gratuito y a favor del Municipio y se incorporarán automática y legalmente al Dominio Público o Privado Municipal -según destino- al aprobarse la urbanización o loteo, efectuándose el registro correspondiente en el Registro General de la Propiedad de la Provincia. En ningún caso el propietario podrá exigir compensación alguna por el traspaso señalado precedentemente. En todos los casos deberá quedar consignado el destino de cada parcela o polígono, y el Municipio no podrá modificarlo sin acuerdo expreso de los propietarios de los lotes de la urbanización.-

Artículo 126°.-) Las superficies mínimas que deberán transferirse al dominio municipal, destinadas a Espacios Verdes, diferenciados en recreación pasiva y activa, y Equipamiento Público, diferenciado en Social Comunitario e Institucional, serán computados en función de los Usos Dominantes de la Zona, o las Zonas que formen parte de la Urbanización o Loteo, y de los parámetros establecidos en la siguiente tabla, a saber: **(EN CONFECCIÓN)**

<u>Uso Dominante:</u> Parámetro	<u>Destinos</u>			
	<u>Espacio Verde</u> Recreación pasiva u ociosa	<u>Espacio Verde</u> Recreación activa	<u>Equipamiento Social Comunitario</u>	<u>Equipamiento Institucional</u>

<u>Habitacional</u> : metros cuadrados por cada habitante	10	5	?	?
<u>Comercial</u> : metros cuadrados por cada cien metros edificables	?	?	?	?
<u>Servicio</u> : metros cuadrados por cada cien metros edificables	?	?	?	?
<u>Industrial</u> : metros cuadrados por cada cien metros edificables	?	?	?	?

Artículo 127°: Establecer las formas de cálculo de la cantidad de habitantes (4 habitantes por unidad de vivienda)

Artículo 128°: Establecer las formas de cálculo de los metros edificables (sumatoria del producto de las superficies destinadas a parcelas multiplicadas por sus respectivos FOT)

Artículo 129°: Para la determinación de la superficie total para cada destino, se suman las correspondientes a todos los usos dominantes de la urbanización.

Artículo 130°: A los efectos de establecer los únicos destinos posibles de los espacios cedidos para Equipamiento Público se consignan los siguientes: Equipamiento social comunitario: educativo, sanitario, deportivo y cultural; Equipamiento institucional: administración, organismos y/o entidades públicas en sus diferentes niveles, dependencias policiales, cuarteles de bomberos y defensa civil.

Artículo 131°: Podrán computarse dentro del porcentaje destinado a Espacios Verdes las siguientes superficies: a)- El cien por ciento (100%) de la superficie de vereda verde, excedente de la faja mínima de vereda verde, un metro (1.00 m), establecida por la Ordenanza 30/13; b)- El cien por ciento (100%) de las superficies verdes de los canteros centrales de bulevares y de las rotondas.

De la Ubicación y Trazado de Espacios Verdes y Espacios para Equipamiento Público

Artículo 132°: Las superficies destinadas a Espacio Verde y a Equipamiento Comunitario deberán constituir una unidad homogénea agrupada o integrar a una parcela. El terreno deberá tener la forma y la ubicación que sean adecuadas para el desarrollo de los usos previstos.

Artículo 133°: Los espacios verdes y los espacios para equipamiento social comunitario o institucional podrán ser tratados como una manzana circundados en su totalidad por calles, o como lotes que formen parte de una manzana, con frente a dos calles como mínimo. La suma de esos frentes deberá superar el cincuenta por ciento (50 %) del perímetro del lote destinado a tal fin.-

Artículo 134°: Cuando los fraccionamientos colinden con cursos de agua naturales permanentes - Arroyo Saldán, Arroyo Seco, u otros- se concentrarán los espacios verdes hacia ellos. Se garantizará la conformación y continuidad de un parque lineal público sobre el frente del curso de agua natural, y se permitirá una buena conexión con las vías de acceso públicas. Los espacios verdes quedarán contenidos entre el arroyo y la costanera o calle adyacente proyectada, integrando el área verde al cauce del río.-

Artículo 135°: Cuando los fraccionamientos se localicen en las cotas máximas de lomas o cerros se concentrarán los espacios verdes hacia los puntos más altos con la intención de conformar parques-miradores públicos. En todos los casos se respetarán las líneas de escorrentías incorporando los espacios verdes sobre estos ejes.-

Artículo 136°: En toda Urbanización o Loteo que se localice en el Área de Expansión Urbana se deberá dar continuidad a los espacios verdes existentes y prever la continuidad de los mismos para futuras urbanizaciones adyacentes, con el objeto de crear parques de grandes dimensiones y corredores verdes de interconexión.

Artículo 137°: En toda Urbanización o Loteo, el Órgano Técnico de Aplicación será el que establezca los criterios de localización, trazado, distribución y agrupamiento de las áreas destinadas a espacios verdes y a equipamiento social comunitario / institucional.-

Artículo 138°: Además de lo dispuesto en los artículos de este apartado, se deberán cumplimentar las disposiciones establecidas en la Ordenanza de Arbolado 30/13 y su reglamentación, la que rige para el arbolado de los espacios públicos y privados, tanto urbanos como rurales.-

Artículo 139°; Disposición Transitoria establecida en Artículo 14°, referido a la Transferencia Solidaria de Espacios Verdes Públicos desde el Área de Expansión Urbana
(IDEA GENERAL)

-Una vez calculada la superficie de EV establecida en Artículo 136°.

-Establecer porcentaje del EV del loteo a descontar para transferir. Ej. 20%

-Establecer modo de cálculo para obtener la Superficie neta para lotes municipales una vez descontada la superficie de calle.

-Esa superficie neta se fracciona en lotes para vivienda unifamiliar dentro de los tamaños previstos.

-Si el loteo dispone de lotes de diferentes tamaños

-Modo de asignar al municipio los lotes para vivienda individual. (Por sorteo en igualdad de condiciones que el Loteador, sumando sus superficies hasta igualar o superar la superficie neta antes calculada)

-Etc.

-Etc.

De la Nomenclatura

Artículo 140°: El Órgano Técnico de Aplicación designará los nombres de barrios, unidades vecinales, urbanizaciones, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc. El interesado podrá proponer nombres haciéndolo en lo posible de común acuerdo con la mencionada oficina, más en caso de discrepancia, será la Municipalidad quien resolverá en definitiva, previa aprobación del Honorable Concejo Deliberante.-

DE LA INFRAESTRUCTURA

Consideraciones Generales

Artículo 141: En toda urbanización será obligatoria la realización de obras de: provisión de agua potable; provisión de energía eléctrica; alumbrado público; arbolado de calles y tratamiento de espacios verdes; apertura y consolidación de calles con calzadas compactadas con triturado pétreo, o pavimentadas según corresponda, con cordón cuneta, badenes y bocacalles de hormigón, y con veredas construidas; manejo de escurrimientos pluviales; sistema cloacal, y si corresponde, planta de tratamiento de líquidos domésticos e industriales; red de gas natural; y toda otra obra que el Órgano Técnico de Aplicación considere necesaria.-

Artículo 142°: Todas las obras de infraestructura establecidas en el Artículo anterior se proyectarán, realizarán, y conservarán hasta la fecha del Decreto de Aprobación final del Loteo, a cargo exclusivo del loteador, de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los organismos correspondientes.

Artículo 143°: El proyecto vial y el proyecto del sistema de manejo de escurrimientos pluviales deberán estar integrados.

Artículo 144°: La extensión de las infraestructuras deberá ser calculada y diagramada de manera tal que sirva para el crecimiento urbano previsto para la zona, y los tramos de enlace de las infraestructuras deberán ser canalizados en calles públicas.-

Artículo 145°: Todas las redes de infraestructura serán subterráneas, debiendo ser canalizada bajo el espacio destinado a la vereda construida. A excepción de la red cloacal que preferentemente debe ubicarse bajo el centro de la calzada.-

Artículo 146°: El loteador deberá acompañar al expediente de la urbanización los planos y memorias técnicas de todas las obras a ejecutar, aprobados por los prestadores de los respectivos servicios o los organismos intervinientes, según corresponda.

Artículo 147°: Los prestadores de los servicios o los organismos intervinientes, según corresponda, deberán controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando los avances de obra de acuerdo a los proyectos aprobados, a efectos de expedir los certificados de final de obra correspondientes, previa aprobación de los planos conforme a obra.-

Artículo 148°: El contratista de cada obra deberá presentar toda la documentación requerida por el prestador de los servicios o el organismo interviniente, tales como, planos conforme a obra e ingeniería de detalles.-

Artículo 149°: El Municipio de Villa Allende adhiere a las “Normas para la Presentación y Diseño de Sistemas y Obras Hidráulicas en la Provincia de Córdoba”, y sus futuras actualizaciones, establecidas por la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia.

De la Provisión de Agua Potable

Artículo 150°: Toda urbanización deberá ser provista de agua potable para el total de las parcelas, espacios verdes y espacios de uso público en general.-

Artículo 151°: La provisión de agua, en todos los casos, será realizada por el prestador del servicio, Cooperativa de Provisión, Obras y Servicios Públicos Villa Allende Ltda. -o quien en el futuro corresponda-, quien por otra parte será el encargado de emitir el Certificado de Factibilidad Técnica de Agua, luego de aprobar el proyecto de la red de distribución de acuerdo a sus especificaciones técnicas y pliego de condiciones, y cumplir con lo establecido en el **Artículo 147°**. El loteo deberá contar con Certificado de Factibilidad de Agua otorgado por la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia, o quien en el futuro corresponda.-

Artículo 152°: Será Obligación del loteador ejecutar a su cargo las obras de la red proyectada y las requeridas en la factibilidad técnica de provisión.

Artículo 153°: Las instalaciones de la red de agua serán transferidas sin cargo por el loteador a la Municipalidad de Villa Allende.-

De la Provisión de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

Artículo 154: Toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica para el total de las parcelas, espacios verdes y espacios de uso público en general.

Artículo 155: La provisión de energía eléctrica, en todos los casos, será realizada por el prestador del servicio, la Empresa Provincial de Energía de Córdoba. (E.P.E.C.) -o quien en el futuro corresponda-, quien será el encargado de: dar Punto de Derivación, aprobar el proyecto de la red de distribución de acuerdo a sus especificaciones técnicas y pliego de condicione, y cumplir con lo establecido en el **Artículo 147°**.

Artículo 156°: Será Obligación del loteador ejecutar las obras de la red proyectada y las obras complementarias indicadas en la solicitud de punto de derivación.

Artículo 157°: Las instalaciones de la red de energía eléctrica serán transferidas por el loteador al prestador del servicio.-

Artículo 158°: Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije la Dirección de Servicios Públicos -o quien la reemplace-, quien será la encargada de cumplir con lo establecido en el **Artículo 147°**, reglamentando el trámite en coordinación con la prestadora del servicio eléctrico.

Artículo 159°: Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por el loteador a la Municipalidad de Villa Allende.

Del Arbolado de Calles, y tratamiento de Espacios Verdes

Artículo 160°: Es obligación del loteador proyectar y ejecutar el arbolado las calles de la urbanización, y las obras de mejoramiento, equipamiento y parquización de los Espacios Verdes públicos.

Artículo 161°: Los espacios verdes deberán contar con un tratamiento paisajístico adecuado. Deberán conservar en un cien por ciento (100%) la vegetación, arbórea y arbustiva, autóctona existentes. Es obligación del loteador, reforestar los espacios verdes públicos con especies nativas de la Provincia de Córdoba, y asegurar la cobertura vegetal de los espacios no construidos, sobre una capa de suelo vegetal de no menos de veinte centímetros (20 cm) de espesor. Además estos espacios, deberán contar, con mobiliario urbano o equipamiento adecuado para actividades de recreación pasiva, o activa, según corresponda, previendo recorridos y sendas peatonales construidas.-

Artículo 162°: Es obligación del loteador conservar, mantener, y reponer cuando sea necesario, las especies arbóreas y arbustivas especificadas en el **Artículo 160°** por el término de tres años a partir de la fecha del Decreto de Aprobación final del Loteo, siendo esta obligación indelegable ante la Municipalidad. El resto de los componentes de los espacios verdes deberá ser mantenido y conservado hasta la fecha del Decreto de Aprobación final del Loteo. Mientras las parcelas no hayan sido transferidas, será también obligatorio mantener las mismas, y el espacio de vereda frente a su línea municipal, en condiciones de higiene y libre de malezas.

Artículo 163°: En caso de discrepancia entre los porcentajes de cobertura vegetal establecidos en el Artículo N° 20 de la Ordenanza 30/13 y los porcentajes establecidos en la presente Ordenanza, se aplicarán los de la presente Ordenanza.

Artículo 164°: La Autoridad de Aplicación establecida en la Ordenanza N° 30/13 será la encargada de aprobar los proyectos, cumplir con lo establecido en el **Artículo 147°**, y velar por el cumplimiento de los artículos precedentes.-

Del Tratamiento de Calzada y Vereda

Artículo 165°: Todas las calzadas de calles a abrir, deberán contar con cordón cuneta, badenes y bocacalles de hormigón, estar compactadas con triturado pétreo o pavimentadas, según corresponda de acuerdo a la zona y a la pendiente indicada en el **Artículo N° 95**, con pliegos de especificaciones técnicas aprobados por la Municipalidad, según las características del suelo y las jerarquías viales. Todo ello sujeto a las determinaciones del Órgano Técnico de Aplicación. Las vías Principales, las Secundarias y las Colectoras, deberán consolidarse con pavimento.

Artículo 166°: Las veredas estarán conformadas por dos sectores: uno revestido junto a la línea municipal, Vereda Construida; y otro verde de absorción junto al cordón, Vereda Verde. Para aquellas zonas y corredores que no tengan especificadas las dimensiones del ancho de la vereda construida y de la vereda verde, donde se ubican los árboles, quedarán establecidas por lo estipulado en la Ordenanza de Arbolado 30/13 y su reglamentación. La vereda verde debe tener una capa de suelo vegetal de no menos de veinte centímetros (20 cm) de espesor.

Artículo 167°: La pendiente transversal de la vereda, entre la Línea Municipal de la parcela y la Línea de Cordón de Vereda, no podrá superar el 2%.-

Del Manejo de Esguurrimientos Pluviales

Artículo 168°: Es obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita el manejo de los esguurrimientos pluviales acorde a las normas provinciales vigentes. La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles, y/o por espacios verdes destinados a ese fin, y/o por desagües pluviales entubados, sin afectar predios vecinos, salvo el esguurrimiento natural de las aguas respondiendo a la topografía.

Artículo 169°: Las obras hidráulicas deberán ser estudiadas y proyectadas por profesional con título habilitante, y confeccionadas de acuerdo a las normas establecidas por la Provincia de Córdoba.

Artículo 170°: Es obligación del propietario de la fracción a lotear, que contenga cañadones, arroyos, cañadas hondonadas o canales naturales, adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción, que obstruya total o parcialmente el libre esguurrimiento de las aguas sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües que contemple los posibles aumentos de caudal, y con la debida autorización de la Municipalidad.-

Artículo 171°: No se permitirán nuevas parcelas que sean atravesadas por, canales naturales, cañadas, arroyos, o cualquier otro curso de agua, permanente, temporal o seco.-

Del Sistema Cloacal, y Planta de Tratamiento de Líquidos Domésticos e Industriales

Artículo 172°: En toda urbanización será obligatoria la elaboración de un plan de gestión para tratamiento de efluentes cloacales; incluyendo las obras y sistemas de tratamiento necesarios en relación a la escala del loteo, ubicación y tipo de suelo. En caso de no existir una red cloacal general, deben proyectarse y ejecutarse las obras previendo su conexión futura al sistema.-

Artículo 173°: El Órgano Técnico de Aplicación -de acuerdo a la localización de loteo y los resultados de estudio de suelo presentado- podrá exigir plantas de tratamientos alternativos de efluentes cloacales tales como plantas compactas, sistemas radicales u otros y sus respectivas redes colectoras cloacales. Para toda Urbanización se requerirá estudio y visación previa del proyecto de Tratamiento y Destino Final de los Efluentes Domiciliarios emitido por la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia, o quien en el futuro corresponda.-

De la Red de Gas Natural

Artículo 174: Toda urbanización deberá ser provista de gas natural para el total de las parcelas, y espacios de uso público en general.

Artículo 175: La provisión de gas natural, en todos los casos, será realizada por el prestador del servicio, ECOGAS -o quien en el futuro corresponda-, quien será el encargado de: dar Punto de Derivación, aprobar el proyecto de la red de distribución de acuerdo a sus especificaciones técnicas y pliego de condicione, y cumplir con lo establecido en el **Artículo 147°**.

Artículo 176°: Será Obligación del loteador ejecutar las obras de la red proyectada y las obras complementarias indicadas en la solicitud de punto de derivación.

Artículo 177°: Las instalaciones de la red de gas natural serán transferidas por el loteador al prestador del servicio.-

Artículo 178°: En caso de no ser posible la provisión de los servicios de Gas Natural, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por el prestador del servicio o el organismo interviniente, según corresponda. En este caso la red podrá ejecutarse, y quedará en espera del servicio de acuerdo a las normas del mismo.-

De las Prestaciones de Servicios

Artículo 179°: Servicios en Loteos y/o Lotes NO Aprobados: La Municipalidad no prestará ninguna clase de servicios a los lotes provenientes de fraccionamientos no aprobados, ya sean baldíos o edificados; ni autorizará la ejecución de construcciones sobre dichos lotes, quedando en estos casos las infracciones que se cometan, sujetas a las penalidades establecidas.-

CAPÍTULO 4

SUBDIVISIONES y UNIONES

DISPOSICIONES GENERALES DE LAS UNIONES y SUBDIVISIONES SIMPLES

Artículo 180°: Las Subdivisiones por Partición de Condominio, y subdivisión por Partición Hereditaria cumplirán con los mismos requisitos que la Subdivisión Simple.-

Artículo 181°: Fijase como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas en las zonas correspondientes (Anexos III, IV y VI; Artículo ...; Art.... y Art....).-

Artículo 182°: No se permitirá más de un pasillo común o propio en cada parcela existente en el Registro Catastral a la fecha de sanción de esta Ordenanza.-

Artículo 183°: El pasillo de acceso deberá ser escriturado en condominio entre los adquirentes de las parcelas adyacentes con servidumbre de paso a favor de todas las parcelas frentistas con anotación catastral y en el Registro de la Propiedad.-

Artículo 184°: No se admitirán subdivisiones sucesivas de parcelas provenientes de un plano que ya efectuó simple Subdivisión y que esto implique superar las tres parcelas en la subdivisión del lote originario. De superarse en su totalidad las tres parcelas, deberá encuadrarse el proyecto en la forma de urbanización o loteo.-

Artículo 185°: No se dará curso al trámite de subdivisión cuando: a) Como consecuencia de la subdivisión se coloque en infracción a las normas vigentes sobre edificación a las mejoras existentes o se acumulen nuevas infracciones a las ya cometidas. El trámite deberá incluir la declaración de mejoras existentes y/o proyectos de construcción con planos aprobados.- b) Cuando implique modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique el inmueble, impidiendo o alterando la continuidad de las vías principales y/o secundarias de circulación, o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio del Órgano Técnico de Aplicación, mientras no se salven las observaciones que en tal sentido se formulen.- c) Cuando se presente para su aprobación como subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal y se manifieste claramente como subdivisión simple de tierra.-

Artículo 186°: El trazado y forma de las parcelas proyectadas se regirá por lo dispuesto en la Segunda Sección, Título 3, Capítulo 3 sobre Urbanizaciones o Loteos de la presente Ordenanza.-

Artículo 187°: En aquellos casos en que se proyecte una Subdivisión Simple con parcelas que tengan frentes a pasillos, se deberán cumplimentar los siguientes requisitos: a) Las parcelas deberán tener las dimensiones mínimas que se establecen para la zona. b) El pasillo tendrá las siguientes dimensiones: 6,00m de ancho mínimo (Perfil 8) y 36,00 m de longitud máxima. Estos pasillos son privados, de uso común y de tránsito peatonal y en el acceso deberá impedirse el ingreso vehicular.- c) El pasillo tendrá las siguientes dimensiones: 9,00 m de ancho mínimo (Perfil 7) y 60,00 m de longitud máxima. Estos pasillos son privados, de uso común y se permite el acceso vehicular; en el extremo del pasillo, se deberá construir, preferentemente, un ensanchamiento del mismo para permitir el giro y retorno de los vehículos particulares y/o de servicios, según el (Perfil 6b) Cul de Sac giro.- d) El pasillo deberá ser único y estar conectado a calle pública.-

Artículo 188°: No se aceptará el trazado de parcelas con martillo o quiebres salvo que exista razón valedera a criterio del Órgano Técnico de Aplicación; debiendo tener el lado menor, una longitud igual o mayor a una vez y media, el frente mínimo de la parcela.-

Artículo 189°: En las subdivisiones de parcelas con frente a calles públicas en que exista un ancho oficial establecido por el Órgano Técnico de Aplicación, deberá respetarse el mismo, cualquiera sea el ancho legal de uso existente de la calle o pasaje público.-

Artículo 190°: Acéptase como tolerancia únicamente para los casos de subdivisión en dos únicas parcelas resultantes y cuando las medidas lineales y de superficie de la parcela a subdividir no alcance a reunir las condiciones mínimas establecidas en la presente ordenanza el siguiente caso: Con frente a calle pública y cualquiera sea su ubicación en la manzana se aceptará para una de las parcelas resultantes las tolerancias en menos del 5% para medidas de frente y hasta el 10% para medidas de superficie, el otro lote resultante deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas. Esta diferencia admitida para una parcela podrá también ser distribuida igualitariamente en ambas parcelas.-

Artículo 191°: Exceptúase de las disposiciones precedentes, a las subdivisiones necesarias para materializar expropiaciones de utilidad pública en general y cuyo resultado sea el de dos únicas parcelas con las siguientes denominaciones: parcela o superficie a expropiar y parcela remanente de expropiación.-

Artículo 192°: En caso de remodelamiento de subdivisiones existentes, se ajustará a las medidas mínimas establecidas para cada zona. Si fuere necesario abrir nuevas calles o pasajes públicos, será de aplicación lo establecido en materia de urbanizaciones en la presente Ordenanza.-

Artículo 193°: En los casos particulares que pudieran presentarse y que no sea posible homologar en los previstos en la presente Ordenanza, el Órgano Técnico de Aplicación dictaminará la solución a seguir.-

TÍTULO 4

OCUPACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 194°: Toda edificación deberá respetar los indicadores establecidos para la ocupación del suelo de su zona o sub zona.-

Artículo 195°: En las parcelas o lotes que la zonificación establece como máximo una vivienda individual, se podrá edificar una vivienda complementaria, anexada o separada de la vivienda principal, siempre que se respeten los indicadores de ocupación de la zona. El Órgano Técnico de Aplicación establecerá por reglamentación de la presente Ordenanza las características y limitaciones de la vivienda complementaria.-

Artículo 196°: (REGULAR EL CASO DE DOS Y HASTA TRES VIVIENDAS INDIVIDUALES PARA USO DE UN MISMO GRUPO FAMILIAR EN LOTES QUE SUPERAN EN DOS O TRES VECES LA SUPERFICIE MÍNIMA DE LA ZONA RESPECTIVAMENTE. DE UN MISMO PROPIETARIO. NO SEPARABLES POR LOTE, SUBDIVISIÓN, O PROPIEDAD HORIZONTAL)

CAPÍTULO 2

CONSIDERACIONES GENERALES REFERIDAS A LA EDIFICACIÓN Y SEGURIDAD AMBIENTAL

Requisitos de La Edificación

Artículo 197°. En los casos de tinglados, se deben considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; si se tratara de estructuras parabólicas, deben realizarse un adecuado tratamiento de fachada y de techos, evitando superficies reflectantes. En las Actividades que generen ruidos, se requiere de aislación acústica del edificio.-

Artículo 198°: Publicidad: la publicidad comercial debe tener las dimensiones adecuadas de manera tal de no obstaculizar las visuales.-

Artículo 199°: En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, se deben colocar todos los elementos que eviten cualquier molestia a los lotes linderos.-

Requisitos de Seguridad Ambiental

Artículo 200°: No se permitirá edificar en superficies que en su conformación natural tengan pendientes que superen el treinta por ciento (30 %). En superficies con pendientes mayores al diez por ciento (10 %), se debe minimizar la realización de obras que requieran una ruptura de la pendiente. Solo se podrá edificar en la porción de la parcela o lote con pendientes menores a la indicada y respetando todo lo establecido en esta ordenanza.-

Artículo 201°: En la ocupación del suelo se debe considerar y respetar sin edificar sobre los canales naturales de escurrimiento.- Cualquier intervención en la flora nativa o exótica debe ser notificada al municipio. Para áreas con más del 30% de pendiente deberá conservarse el 90% del bosque nativo o garantizar esta cantidad en el inmueble de no haberlo.

Artículo 202°: La dimensión del conjunto de las viviendas individuales agrupadas debe ser tal que permita su integración al entorno donde se localice, y no se permite que los fondos de las viviendas den a la vía pública.-

Artículo 203°: Se deben realizar los estudios de suelo correspondientes.

Artículo 204°: En los terrenos que se encuentren en las proximidades de los Arroyo, se deben estudiar y respetar los condicionantes emergentes del comportamiento del mismo, previendo, de ser necesario, fajas de resguardo parquizadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de la erosión fluvial.

Artículo 205°: Para las actividades incómodas deben realizarse acciones de mitigación de la molestia.

CAPÍTULO 3

DEFINICIONES REFERIDAS A LA OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 206°: A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

1. Ocupación del Suelo: Aplicado al urbanismo, son las condiciones para edificar las parcelas, lotes o terrenos establecidas para cada zona, referidas a: tipología de vivienda, características morfológicas, superficie, altura y posición respecto de los límites de la parcela, lote o terreno.

2. Vivienda individual: Referida a la ocupación del suelo. Edificación de una unidad habitacional permanente, construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativos de dicha unidad.

3. Vivienda colectiva: Referida a la ocupación del suelo. Edificación o grupo de edificación de más de una unidad de vivienda permanente, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos, espacios comunes de uso común y uso propio, etc. Serán consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que sin reunir las condiciones anteriormente mencionadas, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades, superando en la resolución del proyecto, planta baja y una planta alta, respetándose los indicadores de ocupación de la zona.

4. Vivienda Individual Agrupada: (EN REDACCIÓN) Referida a la ocupación del suelo. 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., siendo condición necesaria la existencia de espacios comunes de uso propio. 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 respetándose los indicadores de ocupación de la zona. La construcción de este tipo de viviendas se realizará en todos los casos sobre terrenos afectados a subdivisiones por el Régimen de Propiedad Horizontal en base a lo dispuesto en esta Ordenanza. Se distinguen tres posibilidades:

4a. dos o más unidades de vivienda permanente que no tienen entre sí muros divisorios caracterizados como superficies cubiertas comunes (muros cubiertos comunes), gozan de un área verde (jardín, patio) caracterizada como superficie descubierta común de uso exclusivo de cada una de las viviendas y tienen acceso a superficies descubiertas y/o cubiertas comunes de uso común.

4b. dos o más unidades de vivienda permanente agrupadas en bloques de hasta dos unidades como máximo, separadas entre sí por muros divisorios caracterizados como superficies cubiertas comunes (muros cubiertos comunes), que gozan de un área verde (jardín, patio) caracterizada como superficie descubierta común de uso exclusivo de cada una de las unidades y tienen acceso a superficies descubiertas y/o cubiertas comunes de uso común.

4c. solo dos unidades de vivienda permanente que podrán o no estar separadas entre sí por muros divisorios caracterizados como superficies cubiertas comunes (muros cubiertos comunes), que gozan de un área verde (jardín, patio) caracterizada como superficie descubierta común de uso exclusivo de cada una de las unidades y tienen acceso a superficies descubiertas comunes de uso común.

5. Factor de Ocupación del Suelo: (F.O.S.): Relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela.

6. Factor de Ocupación Total: (F.O.T.): Relación del total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela.

7. Densidad de habitantes: Cantidad de habitantes por hectárea.

8. Superficie mínima de Vivienda Individual e Individual Agrupada:

9. Superficie propia mínima de Unidad Funcional de Vivienda Colectiva:

10. Superficie mínima de Unidad Funcional de Edificios de Oficinas:

11. Línea de Edificación: línea establecida dentro de la parcela para materializar la edificación en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la línea municipal o las líneas medianeras, o quedará fijada a partir de una distancia mínima a las mismas por el retiro de edificación establecido para cada zona en esta Ordenanza.

12. Retiro de Edificación: espacio libre entre línea municipal o línea medianera y la línea de edificación respectiva. Este espacio puede variar su dimensión en función de la altura, generando la línea de edificación un plano inclinado.

13. Área edificable: área que respeta los retiros de frente, fondo y laterales, demarcada por la línea de edificación.

14. Altura máxima: altura máxima del volumen edificable. Establecido diferenciando, sobre la línea de edificación y para líneas de cumbres o tanques. Se toma como nivel 0,00 m a la cota del centro geométrico del suelo natural de la parcela.

15. Plano Límite: el que define cualquiera de las caras del volumen máximo edificable.

16. Volumen máximo edificable: volumen resultado de la aplicación de las condiciones de ocupación establecidas para cada Zona según esta Ordenanza.

17. Edificio entre medianeras: el que se extiende hasta las líneas medianeras laterales de la parcela.

18. Edificio de Perímetro Libre: aquél cuyos parámetros están retirados de las líneas medianeras laterales de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en la presente.

19. Fachada de frente: La que se materializa en el frente de la parcela comunicándose directamente con la vía pública.

20. Fachadas internas: Las que se materializan en el interior de las parcelas y no se comunican directamente con el centro de manzana o con el espacio de la vía pública.

21. Fachada de fondo: La fachada interna más próxima a la línea medianera de fondo de la parcela.

22. Fachada de frente interno: La fachada de fondo en las parcelas afectadas por centro de manzana que se comunica directamente con éste.

23. Fachadas laterales: Las que se materializan distanciándose de las líneas medianeras laterales de parcela generando un espacio que se comunica directamente con el espacio de la vía pública y/o con el centro de manzana.

TÍTULO 5

CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA LAS ÁREAS, SUB ÁREAS, ZONAS, SUBZONAS Y PRECINTOS

ÁREAS NO URBANIZABLES

Sub Áreas de Riesgo por Inundación

Artículo 207°: En las sub áreas que son de riesgo por inundación, se admitirán excepcionalmente sólo aquellas propuestas que pretendan mitigar y/o mejorar su condición. Debiendo contar con estudios detallados que demuestren la solución en el largo plazo de las características que así las determinan.

Artículo 208°: Los criterios básicos para evaluar una propuesta, en zona de riesgo por inundación, son los siguientes:

- Estudio completo de topografía, orientado a determinar los cauces de las aguas que llegan al terreno y que pueden ocasionar erosión en ellos.
- Estudio de Línea de Ribera.
- Estudios específicos de drenajes.
- Evaluación de Impacto ambiental.
- Estudio de suelos.
- Características de las obras de mitigación y/o tratamiento especializado para conferir la estabilidad necesaria para el largo plazo.
- Estudio histórico de precipitaciones pluviales e hidrológicas del área.
- Localización del sitio en relación a la **Carta Hidrogeomorfológica de amenazas por creciente repentina (A REALIZAR).**

Los requisitos y condiciones establecidos precedentemente deberán estar certificados por autoridad competente.

Sub Áreas Naturales Protegidas

Artículo 209°: Las disposiciones generales para las áreas de Reserva Natural, se abordarán según lineamientos generales que hagan a los planes de manejo de Reserva vigentes a nivel provincial y municipal.

Artículo 210°: Se consideran Sub Áreas Naturales Protegidas al Área Rural Serrana completa, delimitada en ANEXO III, y a los parches boscosos nativos del Área Rural de Llanura, delimitados en ANEXO IV.

Artículo 211°: Los Usos y la Ocupación del suelo en las Unidades Ambientales que componen el Área Rural Serrana, hasta tanto se realice y complete la reglamentación de la Reserva, se regirán por los indicados en la matriz Uso del Suelo para el Área Serrana, ANEXO VI.-

Sub Áreas de Producción Agropecuaria

Artículo 212°: La sub- área de producción agropecuaria comprende una única zona.

Zona de producción agropecuaria no contaminante. Las superficies de las parcelas no pueden ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva según corresponda, y sus dimensiones mínimas y máximas serán determinadas en la forma que se establezcan en las reparticiones provinciales competentes y en el INTA.-

ÁREAS URBANIZABLES (EN REDACCIÓN)

Artículo 213°: Las áreas urbanizables se dividen en sub área urbana, sub áreas especiales y sub áreas industriales.-

SUB ÁREA URBANA

Artículo 214°: La sub área urbana se divide en zona central, zona residencial y zona corredores.-

Zona Central

Artículo 215°: La zona central se divide en:

Sub-zona Microcentro, para la que se establece:

(LA SIGUIENTE PLANILLA SE COMPLETÓ PARCIALMENTE A MODO DE EJEMPLO)

-Denominación:	Sub zona A1 Microcentro
-Comprende Barrios:	
-Carácter Urbanístico:	
-Delimitación:	Anexo Gráfico
USOS	
<p>Dominantes:</p> <p>Habitacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Vivienda individual b. Vivienda colectiva c. Vivienda comunitaria d. Vivienda individual agrupada: e. Alojamiento Temporario e.1. Hotel e.2. Apart Hotel <p>Comercial:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados a.1. Micro escala (hasta 100 m2) a.2. De pequeña escala (101 a 300 m2) b. Comercios minoristas en general b.1. Micro escala (hasta 100 m2) b.2. De pequeña escala (101 a 300 m2) c. Comercios mayoristas en general c.1. De pequeña escala (hasta 300 m2) <p>Equipamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Educativo a.1. Educación Nivel inicial a.6. Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas) b. Equipamiento sanitario b.1. Para atención de personas b.1.1. De pequeña escala sin internación (hasta 150 m2) b.1.4. Equipos móviles b.2. Equipamiento sanitario para atención de animales b.2.1. de pequeña escala c. Social y Deportivo c.1. Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300 m2) d. Cultural d.1. Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150 m2) d.2. Equipamiento cultural de mediana escala (151 a 1500 m2) e. Religioso e.1. Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (hasta 1500 m2) <p>Servicios:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Servicios Básicos y Generales a.1. Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100 m2) a.2. Servicios básicos y generales de mediana escala (101 a 300 m2) b. Servicios Centrales b.1. Servicios centrales de pequeña escala (hasta 300 m2) b.2. Servicios centrales de mediana y gran escala (mayor a 300 m2) 	

c. Recreativos c.1. Servicios Recreativos generales c.1.1. De pequeña escala (hasta 300 m2) c.2. Servicios Recreativos con actividades incómodas c.2.1. Servicios Recreativos con actividades incómodas de pequeña escala (hasta 200 m2) d. Servicios Fúnebres d.1. Servicios fúnebres de pequeña y mediana escala (hasta 300 m2) e. Servicios de Seguridad e.1. Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala (hasta 300 m2) f. Servicio del Automotor f.3. Playas de estacionamiento de uso público y cocheras g. Transporte y Comunicación g.1. Agencias de taxi g.2. Servicios de transporte de pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)		
Industrial artesanal:		
Complementarios:		
Condicionados:		
Comercial		
a. Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados		
a.3. De mediana escala (301 a 500 m2)		
b. Comercios minoristas en general		
b.3. De mediana escala (301 a 500 m2)		
Equipamiento		
c. Social y Deportivo		
c.2. Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300 y hasta 1500 m2)		
d. Cultural		
d.3. Equipamiento cultural de gran escala (mayor a 1500 m2)		
Servicios.		
a. Servicios Básicos y Generales		
a.3. Servicios básicos y generales de gran escala (mayor a 300 m2 y hasta 1000 m2)		
c. Servicios Recreativos		
c.2. Servicios Recreativos con actividades incómodas		
c.2.2. Servicios Recreativos con actividades incómodas de mediana y gran escala (mayor a 200 m2)		
h. Depósitos		
h.1. Depósitos 1 (hasta 300 m2)		
No permitidos	Industrial	
FRACCIONAMIENTO		
Superficie mínima de Lote: (puede ser diferente según la pendiente: hasta 15% y de 16% a 30%)	500 m ²	
Ancho mínimo de Lote	20m	
Relación ancho-fondo mínima	1:3	
Medidas máximas y mínimas de macizos o manzanas (Superficie y Lados)		
División en Propiedad Horizontal: (Permitida o no)		
Superficie mínima de Unidad Funcional Residencial		
Anchos mínimos de calles (indicar los perfiles permitidos)		
Restricciones por ensanche de calles		
Restricciones por prolongación de calles		
Restricciones por razones de interés público		
Restricciones por cursos de agua permanentes o no permanentes		
Cesiones: requerimientos según usos y densidades		
Reserva para espacio verde libre público:		
E. V. Recreación pasiva: parques, plazas, juegos niños		
E. V. Recreación activa: deportes		
Reserva para equipamiento público:		
Social Comunitario		
Institucional		
Servicios esenciales:	requerimientos según usos y densidades	

Agua potable	SI
Desagües Cloacales	SI
Desagües Pluviales	SI
Energía Eléctrica	SI
Alumbrado Público	SI
Gas	SI
OCUPACIÓN	
Factor de ocupación del suelo (FOS)	0,60
Factor de ocupación total (FOT)	1,80
Densidad poblacional neta máxima	350 hab./ha
Superficie libre obligatoria mínima	30% al fondo y 10% al frente (o 10% entre volúmenes)
Superficie libre utilizable	
Superficie libre absorbente mínima: (un % de la parcela)	50% de la Libre obligatoria
Planos límites lineales de edificación:	
Altura máxima:	
Sobre Línea de Edificación	10,50 m (PB + 2 niveles super)
Cumbreras y tanques	12,50 m
Ventilaciones	2 m sobre cubierta
Retiro de frente	
Retiro de fondo	
Retiros laterales	

Sub-zona Macrocentro, para la que se establece:

Planilla	
----------	--

Zona Residencial

Artículo 216°: La zona residencial se dividen en:

Planilla	
----------	--

Zona Corredores

Artículo 217°: La zona corredores se dividen en:

Planilla	
----------	--

SUB ÁREAS ESPECIALES

Artículo 218°: Todos los usos propuestos, y atendiendo a la Zona Especial en la que se encuadren, quedan condicionados a evaluación por parte del Órgano Técnico de Aplicación, contemplando en todos los casos intervenciones tendientes a preservar, proteger, recuperar, controlar y promover las mismas, respetando las características ambientales, históricas, o funcionales, requiriendo un tratamiento urbanístico diferenciado.-

Zona de valor Patrimonial

Artículo 219°: En parcelas adyacentes a edificios catalogados y a lugares declarados de interés patrimonial, la presentación de cualquier tipo de intervención como así también el tratamiento de fachadas debe ser evaluado y autorizado por el Órgano Técnico de Aplicación, en relación al contexto patrimonial.-

Artículo 220°: En todas las zonas, además de las disposiciones establecidas en esta Ordenanza, se debe cumplimentar las regulaciones de preservación de bienes y ámbitos patrimoniales establecidas en la Ordenanza de Patrimonio Arquitectónico N° 25/13.-

(¿Golf Club, Convento San Alfonso, Nogal Histórico, iglesia Nuestra Señora del Carmen, antigua estación del ferrocarril, plaza Manuel Belgrano?)

Zona de valor Paisajístico Ambiental

Artículo 221°: En las zonas del área urbana con pendientes mayores al treinta por ciento (30%) pero geológicamente estables, podrán realizarse proyectos acordados con el municipio con destino exclusivamente al uso turístico-recreativo, evaluando previamente las características de la propuesta siempre y cuando no altere las particularidades del ecosistema original.-

Artículo 222°: En los lotes ubicados en zonas con pendientes mayores al diez por ciento (10 %), se debe minimizar la realización de obras que requieran una ruptura de la pendiente.-

Artículo 223°: En todo lo referente a flora, se debe cumplimentar lo que establece la Ordenanza 30/13 de Arbolado.-

Artículo 224°: La zona denominada Corredor Arroyo estará limitada a los 35 metros a ambos lados del arroyo, a partir de la Línea de Ribera del curso de agua. Tales retiros se contabilizarán dentro del porcentaje establecido por las normas mínimas para este tipo de áreas. No se permite sobre este retiro, la construcción o intervención de ningún tipo. Esta restricción al dominio es concordante con lo establecido por la Legislatura de la Provincia de Córdoba durante la 18° sesión ordinaria del 15/05/2016, declarando de interés público la protección ambiental de los “recursos naturales y del espacio colindante a todo curso de agua nacido en la línea de ribera hasta los 35 metros contados desde esa base”.-

Artículo 225°: En los espacios públicos y privados de la zona de ribera, se excluyen de uso ganadero como así también cualquier actividad productiva con acción directa sobre el curso de agua.-

Artículo 226°: No se pueden instalar industrias y equipamientos que descarguen efluentes líquidos a cualquier tipo de cuerpo receptor sin tratamiento previo.

Artículo 227°: Las industrias y equipamientos localizados en dichas parcelas, que en alguno de sus procesos generen emisiones de efluentes líquidos que requieran tratamiento previo a su vertido, dentro del término de seis meses contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza, deben presentar la siguiente documentación:

- Certificado de Aptitud Ambiental emitido por la autoridad provincial competente.
- Certificado de Aprobación otorgado por la autoridad provincial competente sobre la conducción y vuelco de los líquidos efluentes a un cuerpo receptor superficial.

Zona degradada

Artículo 228°: En las ZONAS DEGRADADAS se debe prever intervención que asegure la corrección de los impactos ambientales.

Artículo 229°: La evaluación de cualquier tipo de intervención sobre estas zonas, queda a cargo del Órgano Técnico de Aplicación, la que tendrá un enfoque integrado del uso del suelo, con la consideración simultánea de las cuestiones ambientales, sociales y económicas para la zona en cuestión.

1. Para Zona Canteras

Usos Dominantes: Uso

Equipamiento

c. Social y Deportivo

c.1. Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300 m2)

c.2. Equipamiento social y deportivo de pequeña y mediana escala (mayor a 300m2 y hasta 1500 m2) d. Cultural

d.1. Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150 m2)

d.2. Equipamiento cultural de mediana escala (151 a 1500 m2)

Uso Servicios

c. Recreativo

c.1. Servicios Recreativos generales

c.1.1. De pequeña escala (hasta 300 m2)

c.1.2. De mediana y gran escala (superior 300 m2) c.2. Con actividades incómodas

c.2.1. De pequeña escala (hasta 200 m2)

2. Para Zona de Cursos de Agua

Usos Dominantes:

Uso Equipamiento

c. Social y Deportivo

c.1. Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m2)

d. Cultural

d.2. Equipamiento cultural de mediana escala (mayor a 150m2 y hasta 1500 m2)

Zona de valor estratégico

Artículo 230°: La zona de valor estratégico se clasifica en:

1. Zona de Valor Estratégico Corredor Ruta E53. Se la denomina Zona Industrial Mixta, Comercial y de Servicios, de gran escala E53. Se especifican sus consideraciones especiales en Sub Áreas Industriales.

2. Zona

Planilla	
----------	--

Zona Verde Recreativa

Artículo 231°: Los Usos en las zonas verdes recreativas son: (POR EJEMPLO)

Usos dominantes:

Uso Equipamiento

c. Social y Deportivo

c.1. Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m2)

d. Cultural

d.2. Equipamiento cultural de mediana escala (mayor a 150m2 y hasta 1500 m2)

Uso Servicios.

c.1. Servicios Recreativos generales

c.1.1. De mediana y gran escala (hasta 300 m2)

Usos complementarios:

Uso Comercial

a. Comercios minoristas de comestibles y artículos

asociados a.1. Micro escala (hasta 100 m2) b. Comercios minoristas en general

b.1. Micro escala (hasta 100 m2)

SUB-ÁREAS INDUSTRIALES

Artículo 232°: En las actividades industriales se deben prever todas las medidas necesarias de protección del medio ambiente a través de sistemas de control total de todo tipo de efluentes líquidos, gaseosos y/o sólidos que en cada caso determinen las autoridades de aplicación municipales y provinciales.-

Artículo 233°: Para las actividades incómodas se debe realizar acciones de mitigación de la molestia. Se debe realizar franja de resguardo forestada dentro del predio, en todos los bordes de los ejes divisorios de predios y en la Línea Municipal, según las características que en cada caso determinen las autoridades de aplicación municipales y provinciales.-

Artículo 234°: Las sub- áreas industrial se divide en:

A. Zona Industrial Mixta

Planilla	
----------	--

B. Zona Industrial Mixta, Comercial y de Servicios E53.

Planilla	
----------	--

ÁREAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDA

Artículo 235°: El área delimitada por esta clasificación recibirá la futura expansión del asentamiento urbano, manteniendo hasta tanto la condición normativa que impide la urbanización.

Artículo 236°: Se deja expresamente determinado que en las áreas establecidas como “Áreas de Urbanización Diferida” no se aplica lo dispuesto en el **Artículo 53°.-**

PRECINTOS

Artículo 237°: En las áreas determinadas con precintos, si dentro de sus límites hubiere alguna modificación -cualquiera sea- la misma deberá ser evaluada por el Órgano Técnico de Aplicación, la que decidirá su aprobación en función del proyecto de intervención planteado.-

Art: 238°: El resto de los usos no especificados en las áreas de la presente Ordenanza quedan sujetos a la evaluación por el Órgano Técnico de Aplicación.-.

(PARA CADA ZONA O SUB ZONA DEL SUB ÁREA URBANA, SE DEBE COMPLETAR UNA PLANILLA COMO LA SIGUIENTE).

-Denominación:	
-Comprende Barrios:	
-Carácter Urbanístico:	
-Delimitación:	
<u>USOS</u>	
Dominantes:	
Complementarios:	
Condicionados	
No permitidos	
<u>FRACCIONAMIENTO</u>	
Superficie mínima de Lote: (puede ser diferente según la pendiente: hasta 15% y de 16% a 30%)	
Ancho mínimo de Lote	
Relación ancho-fondo mínima	
Medidas máximas y mínimas de macizos o manzanas (Superficie y Lados)	
División en Propiedad Horizontal: (Permitida o no).	
Superficie mínima de Unidad Funcional Residencial	
Anchos mínimos de calles (indicar los perfiles permitidos)	
Restricciones por ensanche de calles	
Restricciones por prolongación de calles	
Restricciones por razones de interés público	
Restricciones por cursos de agua permanentes o no permanentes	
Cesiones: requerimientos según usos y densidades	
Reserva para espacio verde libre público:	
E. V. Recreación pasiva: parques, plazas, juegos niños	
E. V. Recreación activa: deportes	
Reserva para equipamiento público:	
Social Comunitario	
Institucional	
Servicios esenciales:	
Agua potable	
Desagües Cloacales	
Desagües Pluviales	
Energía Eléctrica	
Alumbrado Público	
Gas	
<u>OCUPACIÓN</u>	
Factor de ocupación del suelo (FOS)	
Factor de ocupación total (FOT)	
Densidad poblacional neta máxima	
Superficie libre obligatoria mínima	
Superficie libre utilizable	
Superficie libre absorbente mínima: (un % de la parcela)	
Planos límites lineales de edificación:	
Altura máxima:	
Sobre Línea de Edificación	
Cumbreras y tanques	
Ventilaciones	
Retiro de frente	
Retiro de fondo	
Retiros laterales	

TERCERA SECCIÓN

DISPOSICIONES ORGÁNICAS Y PROCEDIMENTALES, LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

TÍTULO 1

DEL ÓRGANO TÉCNICO DE APLICACIÓN

Artículo 239°: El Órgano Técnico de Aplicación de la presente ordenanza es la Secretaría de Desarrollo Urbano, o el órgano que en el futuro la reemplace. Ello sin perjuicio de la participación del resto de los organismos municipales.-

Artículo 240°: A los fines del cumplimiento de esta Ordenanza corresponde al Órgano Técnico de Aplicación, sin perjuicio de lo previsto expresamente por el mismo, lo siguiente:

- a) Velar por el cumplimiento de los objetivos y disposiciones normativas de esta Ordenanza ejerciendo el poder de policía en la materia.
- b) Evaluar la aplicación de este instrumento jurídico, sugiriendo las reglamentaciones y/o modificaciones y/o ajustes que considerare necesarias o convenientes. En todos aquellos casos no contemplados por esta Ordenanza deberá elaborar un informe respecto de la situación, para lo cual tendrá que encuadrarse en los objetivos establecidos en los Artículos 1° y 2° y en los criterios normativos generales y especiales de esta Ordenanza. El informe será remitido al Departamento Ejecutivo para que dictamine sobre la solución a adoptar, con noticia al Concejo Deliberante,
- c) Centralizar todo trámite de fraccionamiento, uso y ocupación del suelo, y coordinar las tareas con las distintas dependencias de la Municipalidad con el fin de facilitar un adecuado cumplimiento de las disposiciones establecidas en esta Ordenanza.
- d) Solicitar la intervención del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana en los casos que: 1) requieren Evaluación de Impacto Urbano a fin de obtener el Certificado de Factibilidad de Localización, tales como: 1a) se proponga desarrollar infraestructura pública, edificaciones o instalaciones, tanto nuevas como modificación, ampliación o extensión de las existentes; 1b) se proponga desarrollar obras privadas que superen tres unidades funcionales; 1c) se proponga desarrollar los usos establecidos en el Artículo 56°, o lo establecido en el Artículo 75°, o lo establecido en el Artículo 238°; 2) se requiera establecer Limitaciones alcanzadas por el Artículo 60°; 3) se proponga cualquier tipo de intervención en Sub Áreas Especiales; o 4) se requiera modificar esta Ordenanza según lo establecido en el Artículo 17°.-

Del Estudio de Impacto Urbano

Artículo 241°: Se define como Estudio de Impacto Urbano al procedimiento técnico dirigido a identificar, evaluar y eventualmente mitigar y corregir el déficit, la insatisfacción y la tensión, que origina un emprendimiento sobre el uso del espacio público, la infraestructura y el equipamiento de la ciudad, mediante indicadores que posibilitan su control y su atenuación. Debe realizarse para todos los casos de proyectos públicos y privados de infraestructura, equipamiento y conjuntos habitacionales, y para los expresamente indicados en esta Ordenanza, como así también para los que el órgano Técnico de Aplicación estime necesario y pertinente según las características del proyecto.

Del Informe de Prefactibilidad

Artículo 242°: Toda persona que constituya domicilio en el Municipio de Villa Allende tendrá derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre las posibilidades de intervención en un predio. A tal fin, y ante la solicitud de un particular, el Órgano Técnico de Aplicación otorgará en un plazo de cinco (5) días hábiles, un "Informe de Prefactibilidad" donde se determinen el uso admitido y las limitaciones y requisitos y/o las condiciones de urbanización a los que estará condicionada su aprobación.-

Del Cursograma

Artículo 243°: El Departamento Ejecutivo establecerá por Decreto reglamentario el cursograma de los expedientes de acuerdo al organigrama municipal, para cada uno de los procedimientos que requiera esta Ordenanza. Deberá contener el plazo máximo de expedición de cada organismo o dependencia municipal, y estar a disposición del petitionante o interesado.-

TÍTULO 2

DEL PROCEDIMIENTO RELATIVO A LOS USOS

Artículo 244°: Todo uso nuevo o cambio del existente que se efectuare a partir de la vigencia de la presente Ordenanza será previamente autorizado por el Órgano Técnico de Aplicación, quien expedirá la autorización correspondiente a través de los procedimientos que se indican en los Capítulos 1 y 2 de este Título.-

Artículo 245°: Cuando se dejara de ejercer un uso considerado como No Conforme según la presente Ordenanza, por un término igual o mayor a 12 (doce) meses, el mismo no podrá ser restablecido en el lugar. Tal uso podrá ser relocalizado cumplimentando lo que se disponga en las Disposiciones Especiales por Áreas, Sub-Áreas y Zonas.-

Artículo 246°: Cuando fuera necesario, y de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ordenanza, el Órgano Técnico de Aplicación podrá decidir el cese del Uso No Conforme dentro del plazo que en cada caso se determine. Para la fijación de este plazo se deberán considerar los siguientes aspectos: la antigüedad y el estado de las construcciones, el monto de las inversiones realizadas y el grado de molestias que la persistencia del Uso No Conforme ocasionare. Tal uso podrá ser relocalizado cumplimentando lo que se disponga en las disposiciones especiales por Áreas, Sub-Áreas y Zonas.-

Artículo 247°: Cuando un edificio en el que se desarrolla un Uso No Conforme sufriera daños que por cualquier causa afectare la utilidad del inmueble y la continuidad del uso, no se admitirá la restitución del Uso No Conforme.-

Artículo 248°: En los Usos No Conforme que no requieran cese de la actividad y relocalización sólo se admitirán las acciones de conservación de las estructuras existentes siempre que ello no suponga el incremento de la superficie edificada o de la superficie de suelo ocupada.-

CAPÍTULO 1

RELATIVO A LOS USOS DEL SUELO COMERCIAL, SERVICIOS, EQUIPAMIENTOS E INDUSTRIAL

Artículo 249°: Las actividades industriales caracterizadas como "Tolerables" en la presente Ordenanza, que fueren existentes al momento de su entrada en vigencia, podrán conservar su localización debiendo corregir sus efectos contaminantes en los plazos que fije el Departamento Ejecutivo.-

Artículo 250°: Los usos del suelo industrial o asimilables, los extractivos y los agropecuarios existentes al momento de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, que implicaren el desarrollo de actividades calificadas como "Molestas", cuya localización se hallare prohibida en la zona en que desarrollan sus actividades y por lo tanto, se los calificare como Usos No Conforme, deberán cesar dentro del plazo que el Departamento Ejecutivo determine, previo dictamen de los órganos competentes, debiendo proceder a su relocalización a zona apta. A los fines del otorgamiento del plazo de relocalización se evaluarán el grado de molestias, características del establecimiento y todo otro elemento de juicio que concurra a adoptar una decisión acorde con el mantenimiento y protección de la seguridad y comodidad de los habitantes de la comunidad. Durante el plazo otorgado deberán respetarse las condiciones de funcionamiento que serán fijadas por el organismo de aplicación. La

trasgresión a las mismas implicará la caducidad del plazo y la automática relocalización del establecimiento.-

Artículo 251°: Los usos del suelo de las características a que se hace referencia en el artículo precedente que fueren existentes al momento de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, podrán continuar desarrollándose si no estuvieren taxativamente prohibidos en la zona de que se trate, siempre y cuando produzcan la adaptación en superficie, aspectos edilicios y de funcionamiento que a criterio del Órgano Técnico de Aplicación y lo dispuesto por la presente Ordenanza y toda otra norma que estuviere vigente en relación a las actividades en cuestión, se hagan necesarios para el correcto encuadre de las mismas en las exigencias actuales. Las modificaciones aludidas deberán realizarse dentro de los plazos que el Departamento Ejecutivo otorgare. Concluidas dichas modificaciones y/o adaptaciones, las actividades en cuestión podrán continuar ejerciéndose en el lugar, siempre y cuando se otorgare el permiso municipal correspondiente. La no adaptación de los establecimientos en el plazo otorgado, determinará la automática relocalización.-

Artículo 252°: Los usos del suelo industrial o asimilable, los extractivos y los agropecuarios existentes al momento de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, que implicaren el desarrollo de actividades calificadas como nocivas, peligrosas, inflamables o explosivas, deberán cesar dentro del plazo que el Departamento Ejecutivo determine, previo dictamen de los órganos competentes.-

Artículo 253°: En aquellos casos en que los establecimientos industriales o asimilables y los usos extractivos y los agropecuarios produzcan algún efecto no contemplado o hecho imprevisible, no enunciados en el texto de la presente Ordenanza, que puedan lesionar el interés público sobre cualquier otro en el ámbito municipal, referidos a seguridad, impacto ambiental, contaminación o cualquier otro factor, el Departamento Ejecutivo, previo informe del Órgano Técnico de Aplicación, podrá disponer su inmediata clausura preventiva y/o cese de la actividad.-

Artículo 254°: La solicitud de localización de un Uso No Consignado implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse. Será objeto de consideración y evaluación por parte del Departamento Ejecutivo y autorizado por Ordenanza, previo informe del Órgano Técnico de Aplicación en el que se justifique la localización del uso de acuerdo con la finalidad dominante de la zona en cuestión.-

Artículo 255°: En aquellos usos del suelo comerciales, de servicios, de equipamiento e Industriales, en los que los Requisitos y Limitaciones así lo estipulan, se deberá solicitar Certificado de Factibilidad de Localización, que será extendido por el Órgano Técnico de Aplicación una vez cumplimentados los requisitos que como mínimo se detallan a continuación y los que exijan las normas reglamentarias correspondientes. Este Certificado deberá solicitarse tanto en el caso de que la actividad se pretenda desarrollar en un edificio existente como en un nuevo edificio.-

Del Certificado de Factibilidad de Localización

Artículo 256°: Para obtener el Certificado de Factibilidad de Localización se deberá presentar ante el Órgano Técnico de Aplicación la siguiente documentación:

1. Nota de solicitud del Certificado de Factibilidad de Localización, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
2. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del presentante. Para expedir el Certificado, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del peticionante o su debida autorización en el caso de tenedores y poseedores.
3. Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura que correspondan y/o de la prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.
4. Memoria descriptiva detallada del tipo de actividad a realizar.

5. Plano/s de obra a escala 1:200, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato, tanto en el caso de una edificación existente como en una nueva edificación.
6. Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) en escala 1:100 de todas las edificaciones proyectadas y/o existentes, con la designación de locales correspondientes y toda otra información adicional que permita evaluar el proyecto.
7. Documentación que acredite el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.
8. Evaluación de Impacto Ambiental en los casos que corresponda.-

Artículo 257°: El Órgano Técnico de Aplicación, al otorgar el Certificado de Factibilidad de Localización, procederá a especificar: la pertenencia de las parcelas a la zona que corresponda, consignando los indicadores urbanísticos, usos permitidos, la infraestructura de servicios mínima que deberá ejecutar, las restricciones al dominio, la ubicación y cantidad de espacios destinados al estacionamiento, los espacios a forestar, las conclusiones emergentes de la Evaluación de Impacto Ambiental si correspondiere y todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del Proyecto.-

Artículo 258°: Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad de Localización, el interesado tendrá seis meses contados a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar los trámites tendientes a la obtención del Permiso de Obra en caso de nueva edificación y/o modificación de la existente, si la hubiere. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere presentado la totalidad de la documentación requerida, se producirá la caducidad del acto de otorgamiento de la factibilidad de localización, previa intimación para que cumplimente con los recaudos adeudados dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días.-

Artículo 259°: Para obtener nuevamente la Factibilidad de Localización, deberá iniciar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.-

CAPÍTULO 2

RELATIVO AL USO RESIDENCIAL

Del Certificado de Factibilidad de Localización

Artículo 260°: Las Viviendas Colectivas de más de **tres (3)** Unidades Funcionales, las Viviendas Comunitarias y las Viviendas Individuales Agrupadas requieren Certificado de Factibilidad de Localización que será extendido por el Órgano Técnico de Aplicación. Para obtener el Certificado de Factibilidad de Localización se deberá presentar ante el Órgano Técnico de Aplicación la siguiente documentación:

1. Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
2. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Factibilidad de Localización, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas de acuerdo a las normas pertinentes.
3. Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
4. Proyecto de desagües pluviales y cloacales, firmado por profesional competente y aprobado por organismos competentes y documentación que acredite el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.
5. Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura que correspondieran - electricidad, agua potable, desagües cloacales, pavimentos y/o cordón cuneta, desagües pluviales, gas natural- y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.
6. Plano/s de implantación del conjunto debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato, con las especificaciones técnicas que permitan evaluar la accesibilidad y funcionalidad del emprendimiento, localización de áreas de estacionamiento, del equipamiento social, otros.

7. Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas, con la designación de locales correspondientes y toda otra información adicional que permita evaluar el proyecto.-

8. Todo lo previsto en el **Artículo 64 incisos b, c y d**, debe presentar informe de impacto ambiental.-

Artículo 261°: El Certificado de Factibilidad de Localización para las Viviendas Colectivas, las Viviendas Comunitarias y las Viviendas Individuales Agrupadas se extenderá una vez cumplidos los recaudos pertinentes, y contendrá:

- a) Aprobación de la localización según la zona de emplazamiento del emprendimiento a ejecutar.
- b) Los indicadores urbanísticos correspondientes conforme la zona en que se localice el proyecto.
- c) Indicación de la infraestructura que debe concretarse conforme a las características del emprendimiento, lugar de emplazamiento, proximidad de las redes existentes y capacidad de prestación de los servicios en la zona.
- d) Indicación de las restricciones al dominio que afecten el bien.
- e) Todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del Proyecto.-

Artículo 262°: Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad de Localización en las Viviendas Colectivas, las Viviendas Comunitarias y las Viviendas Individuales Agrupadas, el interesado tendrá un año contado a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar las tramitaciones tendientes a la obtención del permiso de obra por parte del organismo que aprueba las obras privadas. Transcurrido dicho plazo, será prorrogable por seis meses más, siempre y cuando medie una solicitud del interesado y no se hubieran registrado cambios en las normativas aplicables al caso. Operará la caducidad automática del mencionado Certificado cuando: a) Vencido el plazo de un año de iniciado el trámite, el interesado no presentare solicitud de prórroga; b) Ante la solicitud de prórroga por seis meses, se registren cambios normativos; c) Se hubieran cumplido los 18 meses desde el inicio del trámite.-

Artículo 263°: Si con posterioridad quisiera reanudarse el proyecto, deberá obtenerse un nuevo certificado, reiniciando el trámite mediante la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.-

TÍTULO 3

DEL PROCEDIMIENTO PARA FRACCIONAMIENTOS

CAPÍTULO 1

DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN O LOTEO

Del Certificado de Localización

Artículo 264°: Todo interesado en realizar una urbanización deberá presentar por escrito en Mesa de Entrada municipal y dirigido al Órgano Técnico de Aplicación el pedido correspondiente de Certificado de Localización. En este Certificado se determinarán el uso admitido, las limitaciones, requerimientos de urbanización y demás indicadores urbanísticos a los que está condicionada su aprobación.-

Artículo 265°: En dicha solicitud, deberán consignarse los datos catastrales, dimensiones, linderos del inmueble a urbanizar, así como toda otra característica del inmueble, constancias de pago al día de los impuestos y deudas que lo afecten ya sea de orden Municipal como Provincial, certificando que el bien se encuentra **libre de inhibiciones** o gravámenes (Libre Deuda Municipal). Deberá acompañar a dicha solicitud el pago del **sellado municipal** y la acreditación de titularidad de dominio del inmueble a fraccionar con los correspondientes datos dominiales. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar fehacientemente tal carácter. También deberá adjuntarse plancheta catastral del inmueble y un croquis del área indicando ubicación, delimitando el polígono de la superficie a fraccionar e incorporando el entorno inmediato.-

Artículo 266°: El Órgano Técnico de Aplicación otorgará, en un plazo de **diez (10) días hábiles**, el Certificado de Localización, con el objetivo de que el titular del loteo cuente con un informe sobre el área a fraccionar, y ajuste el proyecto a las exigencias y normativas municipales, facilitando la tarea de los profesionales actuantes. Este informe es orientativo y solo habilita al loteador a continuar con el trámite de fraccionamiento y no genera derecho alguno a la aprobación futura del fraccionamiento, pudiendo el Departamento Ejecutivo Municipal dejarlo sin efecto cuando cuestiones de interés público debidamente fundadas así lo exijan.-

Del Certificado de Factibilidad de Urbanización

Artículo 267°: Los proyectos de Urbanización deberán obtener un Certificado de Factibilidad de Urbanización, que será emitido por el Órgano Técnico de Aplicación, para lo cual deberá presentarse por mesa de entrada municipal la siguiente documentación por duplicado:

A- Documentación para Visación Previa o Provisoria

1. **Nota de Solicitud de Certificado de Factibilidad:** firmada por el titular del inmueble fijando domicilio, tipo de loteo a realizar, con indicación de él o los profesionales actuantes.
2. **Certificado de Localización:** copia del certificado otorgado oportunamente por el Órgano Técnico de Aplicación.-
3. **Memoria Descriptiva** de la propuesta de fraccionamiento.-
4. **Plano de Anteproyecto:** Proyecto de Fraccionamiento y Diseño de la urbanización que se pretende realizar que deberá contener:
 - 4a. **Plano de Ubicación** en relación a urbanizaciones vecinas, abarcando una zona no menor a 500 m del perímetro del inmueble. Se indicarán las calles existentes y sus anchos reales.-
 - 4b. **Plano de Fraccionamiento** de la propuesta urbanística, indicando con medidas lineales, angulares y de superficie, todas las parcelas, espacios verdes, calles, equipamiento comunitario y curvas de nivel con equidistancia de 0.50 m en pendientes de hasta el 10% y de 1.00 m en pendientes de más del 10%. Se adjuntará una planilla de superficie firmada por profesional competente. Escala adecuada, según formato de Catastro Provincial. Este plano permitirá la interpretación de la topografía del terreno e incluirá situaciones geográficas particulares. En caso de ser necesario se incluirán detalles a escala mayor.-
 - 4c. **Plano de Relevamiento con especificaciones de la vegetación existente:** indicando el porcentaje de cobertura y ubicación de las principales unidades vegetales, suelo desnudo y roca descubierta. Descripción de las principales unidades vegetales. Listado y número de individuos de todas las especies arbóreas y arbustivas del lugar, indicando cuales de estas son nativas de la Provincia de Córdoba.-
 - 4d. **Balance de Superficie:** por manzana y total, indicando la superficie a donar a la Municipalidad según lo establecido en la presente Ordenanza.
 - 4e. **Nomenclatura de manzanas y parcelas:** en blanco, las que serán determinadas por la Oficina de Catastro Provincial.
 - 4f. **Plano de Anteproyecto de nivelación de la fracción:** con indicación de los Escurrimientos de aguas naturales a cursos de arroyos. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de esta, si lo hubiere, a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura.
- 4g. Todos los **Planos serán confeccionados en Escala Adecuada**, según formato de Catastro Provincial.
5. **Estudio de suelos:** especificando características mecánicas, absorción, permeabilidad, nivel de freática. El tipo de estudio solicitado se establecerá en relación a la escala del loteo. Se detallará en una grilla tipo y cantidad de sondeos.
6. **Anteproyecto de trazado de redes de Infraestructura:** Agua Potable, Energía Eléctrica y Alumbrado Público, Gas, Arbolado de calles y Tratamiento de Espacios Verdes, Tratamiento de calzadas y veredas, Manejo de Escurrimientos Pluviales, Sistema Cloacal. Deberá planificarse el trazado de aquellos servicios que aún no se estén prestando.

7. **Sistemas y Obras hidráulicas:** Se debe presentar un legajo por cada tipo de sistema u obra hidráulica que se trate, confeccionado de acuerdo a las normas establecidas por la Provincia de Córdoba:

7.1 Sistema de provisión de agua potable.

7.2 Sistema cloacal y planta de tratamiento de líquidos domésticos e industriales.

7.3 Sistema de manejo de escurrimientos pluviales urbanos.

7.4 Proyecto de obras sobre cursos naturales y artificiales urbanos y rurales. Si correspondiera.

8. **Cómputo, presupuesto y Plan de Avance de obras** dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura. Dicho plazo no podrá exceder los cinco años, contados desde el momento establecido en el **Artículo 283°**. Vencido dicho plazo se declarará la caducidad del expediente.-

9. **Información en soporte digital.** Toda la información antes detallada deberá ser presentada por mesa de entrada, en soporte digital, en formato DWG y PDF.-

10. Toda la documentación antedicha será firmada por un profesional habilitado al efecto. Asimismo Los profesionales actuantes deberán estar inscriptos en la nómina oficial de las áreas correspondientes a nivel Provincial. Toda la documentación será confeccionada cumpliendo los requisitos técnicos exigidos por la Dirección Provincial de Catastro, la Secretaría de Recursos Hídricos y la Secretaría de Ambiente de la Provincia, o las que las reemplacen.-

Artículo 268°: Para la aprobación de los planos municipales de cualquier tipo de intervención urbanística, en la carátula se deberá consignar:

a. La **Zona Normativa o Eje Normativo** en que se encuadra la intervención.-

b. Los indicadores urbanísticos, resultantes del proyecto cuya aprobación se solicita y según la intervención de que se trate: uso del suelo y destino de los locales; parcelamiento del suelo; ocupación del suelo.-

Artículo 269°: La presentación antes referida será analizada por las diferentes dependencias del Órgano Técnico de Aplicación, y a su requerimiento por otros organismos municipales, estando facultada a rechazar o aprobar, total o parcialmente, el proyecto presentado; ajustándose a las exigencias de la presente Ordenanza y de las normativas vigentes; y evaluando la calidad técnica de la documentación. Todas las observaciones serán efectuadas al titular del inmueble por escrito, dentro de los **sesenta (60) días corridos** contados desde la presentación.-

Artículo 270°: El Órgano Técnico de Aplicación sólo aprobará aquellos trazados que contemplen los intereses urbanísticos de la comunidad, estando facultada para proponer soluciones más aconsejables según los casos y zona.-

Artículo 271°: Una vez resueltas todas las observaciones, el Órgano Técnico de Aplicación otorgará la Visación Provisoria o Previa de Fraccionamiento, **dentro de los treinta (30) días corridos** posteriores a la presentación de la solución para la última observación, la cual tendrá una vigencia de 90 días corridos a partir de la fecha de la visación; dentro de ese plazo el urbanizador deberá presentar la documentación complementaria, o constancia de iniciación de trámite ante los organismos y prestadores de servicio intervinientes, para continuar con el curso del expediente. La visación provisoria o previa de fraccionamiento solo autoriza al interesado a proseguir con el trámite de aprobación de la urbanización o loteo y no genera derecho alguno a la aprobación futura del fraccionamiento, pudiendo el Departamento Ejecutivo Municipal dejarlo sin efecto cuando cuestiones de interés público debidamente fundadas así lo exijan.-

B- Documentación Complementaria

Artículo 272°: Toda urbanización deberá presentar los siguientes informes, y certificaciones de proyectos y estudios complementarios, otorgados por Organismos Oficiales y Prestadores de servicios:

a. **del Prestador del servicio de agua potable**, Cooperativa de Provisión Obras y Servicios Públicos Villa Allende Ltda. o quien la reemplace:

a1. Factibilidad Técnica: La que debe contener: Caudal diario para cada parcela de la Urbanización, y presión a nivel de red; Determinación de punto de conexión a la red de distribución, y las especificaciones de las obras complementarias y/o de nexos requeridas; Análisis físico-químico y bacteriológico del agua a proveer, con muestra tomada en punto de conexión, con antigüedad menor a 6 meses.

a2. Proyecto aprobado de la red de distribución de agua potable, y de las obras complementarias y/o de nexos requeridas en la factibilidad técnica.

b. del Departamento Ejecutivo Municipal:

b1. Ambiente: Opinión fundada sobre las consecuencias ambientales no deseadas de la propuesta, si las tuviere, emitida por la Dirección de Ambiente de la Municipalidad, o el organismo que la reemplace.

b2. Informe de la Fuente: Cupo asignado por la Provincia para el año en curso; cupo en uso; cupo comprometido sin uso; y cupo remanente a la fecha. Para ser presentado ante la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia.

b3. Certificado de No Inundabilidad: Emitido por el Órgano Técnico de Aplicación, para ser presentado ante la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia. (VER cómo resolver esto porque el municipio no tiene capacidad técnica para expedirse)

b4. Factibilidad de servicio de Cloacas: Emitidos por la dirección de Obras Públicas Municipal, o el organismo que la reemplace.

b5. Factibilidad de provisión del servicio de Recolección de Residuos Urbanos: Emitido por la Dirección de Servicios Públicos de la Municipalidad, o el organismo que la reemplace.

c. de la Secretaría de Recursos Hídricos, o quien la reemplace:(S/NORMATIVA y MODIF)

c1. Certificado de Factibilidad de fuente de agua potable.

c2. Certificado de Volcamiento de líquidos cloacales. Para el caso de no disponer de servicio de cloacas Municipal.

c3. Aprobación del sistema y/u obras de escurrimiento pluviales.

c4. Línea de Ribera y Línea de Riesgo Hídrico: Toda urbanización de inmuebles afectados por cursos de aguas, deberá acompañar, además de lo requerido en los artículos anteriores, plano aprobado y certificado, determinando Línea de Ribera y Línea de Riesgo Hídrico.

d. del Prestador del Servicio de Energía Eléctrica, Empresa Provincial de Energía de Córdoba (E.P.E.C.) o quien la reemplace:

d1. Punto de Derivación otorgado por el prestador del servicio de Energía Eléctrica.-d2. Proyecto visado y aprobado de la Red de Distribución Eléctrica por el prestador del servicio de Energía Eléctrica y el Colegio profesional correspondiente.

e. del Prestador del servicio de Gas Natural, ECOGAS, o quien la reemplace:

Factibilidad de provisión del servicio de Gas Natural.

f. de la Secretaría de Ambiente de la Provincia, o quien la reemplace:

Informe de Evaluación de Impacto Ambiental o Licencia Ambiental. (S/LEY DE AMBIENTE y MODIF.)

g. de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba:

Plano de visación previa. Cumplimiento de la resolución normativa de la DGC 1/2009. Otorgamiento de nomenclatura catastral adjuntando la resolución normativa de la nomenclatura catastral de la DGC.

h. del Colegio Profesional correspondiente:

Plano del loteo visado y aprobado.

i. de la Dirección Provincial de Vialidad:

Para fraccionamientos frentistas a la red vial Provincial y sus colectoras, Proyecto de Accesos y/o Intersecciones aprobado.-

Artículo 273°: Con toda la documentación presentada por el loteador, el Órgano Técnico de Aplicación pasará a estudio el expediente por sesenta (60) días prorrogables por un término igual, a fin de otorgar la aprobación o no de la documentación presentada. En caso de aprobación, el Órgano Técnico de Aplicación emitirá el **Certificado de Factibilidad de Urbanización**. Dicha aprobación o denegatoria será debidamente notificada al interesado.-

De la aprobación de Anteproyecto de Urbanización por Ordenanza Municipal

Artículo 274°: Con la aprobación que menciona el artículo anterior, Certificado de Factibilidad de Urbanización, el interesado deberá presentar nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la Aprobación del Anteproyecto de la Urbanización, acompañando copia de Visación provisoria o Previa de fraccionamiento con el informe técnico correspondiente.-

Artículo 275°: Con la solicitud de aprobación, el Departamento Ejecutivo Municipal, a través del Órgano Técnico de Aplicación, elevará al Honorable Concejo Deliberante el Proyecto de Ordenanza para la aprobación de Anteproyecto de Urbanización.-

Artículo 276°: Con toda la documentación el Expediente será remitido al Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Villa Allende, quien será el encargado de la Aprobación de Anteproyecto de Urbanización mediante la correspondiente Ordenanza. Esta Ordenanza deberá contener un resumen de las consideraciones y exigencias que corresponden realizar en la referida urbanización, y hacer referencia a que esta aprobación es provisoria, y que será recién definitiva una vez que el Departamento Ejecutivo dicte el Decreto de Aprobación Final del Loteo, luego de recibir conforme todas las obras de infraestructura comprometidas por el loteador de acuerdo a la normativa de la presente Ordenanza.-

CAPÍTULO 2

DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO

Artículo 277°: Con la Ordenanza de Aprobación de Anteproyecto de Urbanización, y dentro de un plazo de 180 días de su promulgación, el interesado deberá presentar por Mesa de Entrada, y por Expedientes separados, la totalidad de los proyectos ejecutivos de las obras de infraestructura a realizar, incluidas las ingenierías de detalles. Previo al vencimiento de este plazo el interesado podrá solicitar una prórroga por igual término. Cada expediente deberá contar con copias del proyecto visado y aprobado, informe de visación previa o provisoria otorgado por el Órgano Técnico de Aplicación, copia de la Ordenanza de Aprobación de Anteproyecto de Urbanización, y nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la Aprobación del Proyecto Definitivo.-

Artículo 278°: Vencidos los 180 días -o su prórroga si lo hubiese solicitado- sin que se efectuare la presentación de la totalidad de los proyectos de las obras a realizar, se deberá iniciar nuevamente toda la tramitación, a partir de la solicitud de visación previa o provisoria del anteproyecto.-

Artículo 279°: Previo a la aprobación del proyecto ejecutivo, el interesado deberá realizar transferencias de las superficies destinadas al Dominio Público y/o Privado Municipal y el Departamento Ejecutivo Municipal procederá a realizar la confección de las actas respectivas para la transferencia de las superficies de calles, pasajes públicos, peatonales, espacios verdes, equipamiento comunitario, etc. Asimismo el Departamento Ejecutivo Municipal adoptará las medidas pertinentes para incorporar al Dominio Público o Privado Municipal los polígonos o parcelas que correspondan.-

(PARA ESTO HACE FALTA PLANO APROBADO POR CATASTRO

PROVINCIAL) De las Garantías

Artículo 280°: A fin de la aprobación del proyecto ejecutivo de urbanización deberá garantizarse la ejecución de las obras de infraestructura en los plazos comprometidos de conformidad a lo dispuesto en la presente Ordenanza. La garantía a que se refiere esta disposición deberá constituirse de acuerdo a lo estipulado en el **Artículo 282°** en la Tesorería Municipal para cada una de las obras de infraestructura en particular y será suficiente para cubrir el Presupuesto aprobado. A dicho Presupuesto se adicionará un porcentaje de hasta un 20% para atender gastos imprevistos de ejecución.-

Artículo 281°: La Secretaría de Finanzas -u órgano que en el futuro la reemplace- será el Organismo responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas.

Artículo 282°: La garantía podrá constituirse mediante hipotecas en primer grado de uno o más inmuebles tasado por la Municipalidad a estos efectos, títulos públicos, seguros de caución, u otra

forma que acepte la Municipalidad y serán reajustables en forma semestral conforme al índice del costo de la construcción. (Nivel general INDEC).-

Artículo 283°: La Secretaría de Finanzas o quien en el futuro la reemplace, aprobará o rechazará las garantías dentro de un plazo de 60 días de que fueran ofrecidas, mediante resolución. En caso de aprobarlas, la notificación de la resolución será el momento desde el cual comenzará a correr el plazo para la ejecución de las obras de infraestructura y plan de avance de las mismas.

Artículo 284°: Las garantías se liberarán progresivamente a medida que se vaya recepcionando cada obra de infraestructura. Se liberará hasta el noventa por ciento (90%) de la garantía de cada obra recibida, debiendo el loteador mantener el diez por ciento (10%) restante, en concepto de fondo de reparo, por el término de dos (2) años, contados desde la recepción de cada obra.-

Artículo 285°: En caso de que las obras de infraestructura comprometidas no se iniciaren dentro del año de la notificación de la aprobación de la garantía (**Artículo 283°**), la municipalidad podrá ejecutar la misma, y optar por realizar la obra que corresponda por sí o por un tercero siendo responsable el loteador o urbanizador de las diferencias que pudieran surgir de la realización de la obra. Esta ejecución de garantía, es independiente de cualquier otra sanción que le pudiera corresponder al loteador por su incumplimiento.

CAPÍTULO 3

DEL FINAL DE APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN O LOTEO

Artículo 286°: EL plazo máximo para la ejecución de las obras de infraestructura del loteo o fraccionamiento será de cinco (5) años a partir de la notificación que establece el **Artículo 283°**. Para el caso de que el loteador hubiere optado el desarrollo por etapas, el plazo mencionado es para la conclusión de las obras de todas ellas, independientemente de las etapas que se hubieren concluido previamente.-

Artículo 287°: Una vez ejecutadas y puestas en servicio todas las obras de infraestructura previstas, el urbanizador deberá presentar ante el Órgano Técnico de Aplicación los certificados finales de obra y los respectivos planos y memorias conforme a obra. En este estado, el loteador deberá transferir a la Municipalidad las obras de infraestructura de los servicios que ella presta.-

Artículo 288°: Con los finales de la totalidad de las obras y cumplidos los requisitos exigidos, el Órgano Técnico de Aplicación elevará el expediente al Departamento Ejecutivo para que dicte el Decreto aprobatorio del loteo.-

Artículo 289°: El Departamento Ejecutivo Municipal, con toda la documentación a que se refiere el artículo anterior dictará el correspondiente Decreto de Aprobación Final del Loteo.-

Artículo 290°: Hasta tanto no se haya dictado el Decreto de aprobación a que se refiere el Artículo anterior, no podrán comprometerse en venta lote o fracción alguna del loteo.-

Artículo 291°: Cuando el propietario adjunte al expediente el plano visado por la Dirección General de Catastro de la Provincia (**a esta altura ya debería estar APROBADO el Plano en CATASTRO PROVINCIAL**). En ese momento la Oficina de Catastro Municipal incorpora de forma definitiva la nomenclatura catastral de cada parcela, siempre que se encuentren pagados todos los derechos que rigen en la Ordenanza Impositiva vigente, debiendo la propiedad sometida a fraccionamiento, encontrarse al día en los pagos a la tasa de servicios y contribución que incide sobre los inmuebles, rural o urbano según corresponda.-

Artículo 292°: (**Falta indicar a partir de qué momento la Municipalidad empieza a cobrar las tasas de servicios a la propiedad a cada parcela. Debería ser a partir de la enajenación de cada una. Ver ordenanzas de loteos anteriores y la OIM**)

CAPÍTULO 4

DE LA PUBLICIDAD DE LA URBANIZACIÓN O LOTEO

Artículo 293°: Del Cartel. Una vez Aprobado el Anteproyecto de Urbanización por Ordenanza Municipal, el loteador deberá colocar en lugar visible del inmueble un cartel que informe: a) La existencia del trámite con indicación del número de expediente, estado del mismo y la designación catastral del inmueble, b) La prohibición establecida en el **Artículo 290°**. Las dimensiones mínimas y otras características del cartel serán determinadas en cada caso por el Órgano Técnico de Aplicación, que certificará su colocación en las condiciones dispuestas, como así también inspeccionará su mantenimiento hasta que se dicte el Decreto de Aprobación Final del Loteo.

Artículo 294°: Del contenido de la Publicidad. Deberá ajustarse estrictamente a las características urbanísticas del emprendimiento y a las obras de infraestructura debidamente comprometidas en el expediente respectivo y en el anteproyecto de urbanización aprobado por ordenanza. En toda publicidad se debe indicar en forma clara: el número del expediente; el número y fecha de la Ordenanza de aprobación de Anteproyecto de Urbanización; el número y fecha del Decreto de Aprobación Final del Loteo, si corresponde; y la prohibición establecida en el **Artículo 290°**.-

CAPÍTULO 5

DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES

Artículo 295°: El Plano de Subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las normativas fijadas por la Dirección General de Catastro de la Provincia.-

Artículo 296°: Todos los casos de subdivisiones y/o mensuras previstas en la presente ordenanza, requieren de Visación del Órgano Técnico de Aplicación.-

Artículo 297°: Para su presentación a la Municipalidad, deberá realizarse una visación previa, la carpeta correspondiente deberá presentarse por duplicado y deberá contener lo siguiente:

1. Nota de solicitud firmada por el titular del inmueble, fijando domicilio, tipo de fraccionamiento a realizar, con indicación de él o los profesionales actuantes.
2. Autorización del titular o del profesional si se delega la gestión del trámite de visación previa o definitiva.
3. Memoria descriptiva del fraccionamiento a evaluar con indicación del titular del inmueble y datos de la propiedad.
4. Dos (2) Planos con la propuesta, indicando parcelas con sus medidas lineales, angulares, de superficie, calles, planillas de superficie y demás exigencias dispuestas por las normativas fijadas por la Dirección General de Catastro de la Provincia y firmado por profesional competente.
5. **Ficha de Catastro Municipal ¿Plancheta Catastral?**
6. Dominio o Título de Propiedad.
7. Libre deuda municipal.
8. Pago de derechos y aranceles correspondientes según Ordenanza Impositiva Municipal. Toda documentación antedicha será firmada por el profesional actuante o el titular del inmueble.-

Artículo 298°: La presentación antes referida será analizada por el Órgano Técnico de Aplicación, facultado para rechazar o aprobar, total o parcialmente, el proyecto de subdivisión presentado.-

Artículo 299°: Cuando se tratare de inmuebles edificados, previo a iniciar el trámite previsto en el artículo anterior, el interesado deberá presentar los planos de obra o relevamiento ya realizado o el trámite de relevamiento en la Dirección de Obras Privadas si está en curso, a fin de verificar que se cumplan con todas las exigencias que establece la normativa vigente. De existir alguna construcción no declarada se requerirá tener registrada la edificación y no poseer deuda tributaria para proseguir con el trámite de fraccionamiento.-

Artículo 300°: En los casos que presentaren dificultades para su encuadramiento en las disposiciones de la presente norma, tomará intervención el Concejo Deliberante debiendo expedirse al respecto.-

Artículo 301°: Salvadas las mismas, el Órgano Técnico de Aplicación otorgará factibilidad de subdivisión y/o mensura, que tendrá una vigencia de 60 días corridos a partir de la fecha que consigne la factibilidad, dentro de ese plazo el propietario y/o profesional deberá presentar la documentación requerida para continuar el trámite pertinente.-

Artículo 302°: Para la visación definitiva del Plano correspondiente se deberán abonar los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva Municipal vigente y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.-

Artículo 303°: La Documentación a presentar para la aprobación definitiva:

1. Plano visación previa aprobado
2. 5 copias plano para devolver uno visado
3. 1 Plano sellado por el colegio profesional
4. 1 copia del Plano presentado ante La Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba según normativa para dar nomenclatura catastral.
5. Toda documentación que acredite el derecho del titular del plano (escrituras, poderes, declaratorias de herederos, u otras).-

Artículo 304°: Aprobación definitiva de subdivisión, mensura, unión o de la combinación de estas operaciones: Cuando el propietario adjunte al expediente el plano visado por la Dirección General de Catastro de la provincia. En ese momento la Oficina de catastro incorpora de forma definitiva la nomenclatura catastral de cada parcela, siempre que se encuentren pagados todos los derechos que rigen en la Ordenanza Impositiva Municipal vigente y debiendo la propiedad encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.-

Artículo 305°: Cumplidos los requisitos anteriores el Departamento Ejecutivo emite el Decreto de Aprobación del Plano de Subdivisión, mensura, unión o de la combinación de estas.

TÍTULO 4

LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

Artículo 306°: Todo uso que se iniciare sin autorización municipal y todo fraccionamiento, loteo o subdivisión de tierras, que contravenga lo dispuesto por las normas previstas por esta Ordenanza, hará pasible al o los responsables a una multa que determine la Ordenanza Impositiva Municipal. Esta sanción es independiente de la clausura del predio, paralización de la obra o clausura de la misma, pudiendo en su caso hasta ordenar la destrucción de lo que se hubiere realizado en infracción.-

Artículo 307°: Las sanciones aquí expresadas se refieren exclusivamente a la aplicación de esta Ordenanza y no excluyen la aplicación de otras Ordenanzas.-

Artículo 308°: Las sanciones se graduarán según la naturaleza o la gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.-

Artículo 309°: En caso de reincidencia de la infracción descrita, la multa ascenderá al doble de lo establecido por cada reiteración de la infracción en forma acumulativa.-

Artículo 310°: Venta de parcelas: Los responsables del fraccionamiento, loteo o subdivisiones, como los de la venta a terceros de parcelas que no estuvieren debidamente aprobados de conformidad a las disposiciones de la presente Ordenanza, sin perjuicio de las sanciones que correspondieren conforme a normas vigentes, serán pasibles de multa en forma indistinta o conjunta que llegará al máximo establecido por la Ordenanza Impositiva Municipal por cada parcela que se hubiere vendido en estas condiciones.-

Artículo 311°: Ejecución de Obras De Infraestructura: La falta de ejecución de las obras de infraestructura según los proyectos aprobados, hará pasibles a los responsables del fraccionamiento (desarrollistas, urbanistas, loteadores), independientemente de las facultades conferidas por el **Artículo 285°**, de multas cuyo monto será determinado anualmente por la Ordenanza Impositiva Municipal.-

Artículo 312°: Publicidad: Los responsables de la producción de publicidad conforme a lo dispuesto por el **Artículo 294°**, que omitieren su realización o la llevaran a cabo en transgresión a las exigencias fijadas por el mismo, en forma oscura, insuficiente o inexacta, serán pasibles de multas cuyo monto será determinado por la Ordenanza Impositiva Municipal, siendo obligación además la rectificación inmediata de los datos no concordantes con la situación real.-

Artículo 313°: Responsabilidad: Serán considerados responsables de las transgresiones o infracciones de la presente ordenanza, los propietarios del inmueble, sus representantes, urbanizadores, asociaciones o empresas promotoras, profesionales intervinientes y en su caso, agentes publicitarios, cada uno de ellos en lo que hiciere a aspectos relacionados con la actuación de los mismos en las tramitaciones o ejecución de las obras.-

Artículo 314°: La Municipalidad podrá, ejecutar la garantía a que hace referencia el **Artículo 280°** a los fines de la satisfacción de las multas antes referidas.-

Artículo 315°: Cualquier conflicto normativo debe interpretarse y resolverse a favor de la presente ordenanza.-

Artículo 316°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, protocolícese, publíquese, y Archívese.-

-----o-----

DEL CÓDIGO CIVIL SE PODRÍA INCLUIR EN LOS TÍTULOS QUE CORRESPONDA: (HACER CONSULTA JURÍDICA SI ES PERTINENTE TRANSCRIBIR PARTES DEL CÓDIGO) Artículo

xx°: A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

La presente transcripción del Código Civil, tiene valor ilustrativo.

(UBICAR LO MISMO EN EL NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN)

• *Artículo 2615: Excavaciones próximas a las medianeras: El propietario de un fundo no puede hacer excavaciones ni abrir fosos en su terreno, que puedan causar la ruina de los edificios o plantaciones existentes en el fundo vecino o producir desmoronamiento de tierra.-*

• *Artículo 2616: De cómo debe mantener el propietario su edificio: Todo propietario debe mantener su edificio, de manera que la caída, o los materiales que de él se desprendan no puedan dañar a los vecinos o transeúntes, bajo la pena de satisfacer los daños e intereses que por su negligencia les causare.-*

• *Artículo 2621: Construcciones cerca de una pared medianera o divisoria: Nadie puede construir cerca de una pared medianera o divisoria: cloacas, letrinas, acueductos, pozos que causen humedad, establos, depósitos de sal, o materiales corrosivos, artefactos que se muevan por vapor, u otras fábricas o empresas peligrosas a la seguridad, solidez y salubridad de los edificios, o nocivas a los vecinos sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del país, todo sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior. A falta de reglamentos, se recurrirá a juicios de peritos.-*

• *Artículo 2624: Pozos contra una pared medianera: El que quiera hacer pozos, con cualquier objeto que sea contra una pared medianera, o no medianera, debe hacer un contramuro de treinta centímetros de espesor.-*

• *Artículo 2625: Depósitos de aguas estancadas y otros: Aún separados de las paredes medianeras o divisorias, nadie puede tener en su casa depósitos de aguas estancadas, que puedan ocasionar exhalaciones infectantes o infiltraciones nocivas, ni hacer trabajos que transmitan a las casas vecinas gases fétidos o perniciosos, que no resulten de las necesidades o usos ordinarios, ni fraguas ni máquinas que lancen humo excesivo a las propiedades vecinas.-*

- *Artículo 2626: Modificación de una pared divisoria: El propietario de un terreno contiguo a una pared divisoria puede destruirla cuando le sea indispensable o para hacerla más firme, o para hacerla de carga, sin indemnización alguna al propietario o condómino de pared, debiendo levantar inmediatamente la nueva pared.-*
- *Artículo 2627: Andamios en un inmueble vecino: Si para cualquier obra fuese indispensable poner andamios u otro servicio provisorio en el inmueble del vecino, el dueño de éste no tendrá derechos para impedirlo, siendo a cargo del que construyese la obra, la indemnización del daño que causare.*
- *Artículo 2629: Ramas o raíces en medianera: Si las ramas de algunos árboles se extendiesen sobre las construcciones, jardines o patios vecinos el dueño de éste tendrá derechos a pedir que se corte todo lo que se extendiese en su propiedad; y si fuesen las raíces las que se extendiesen en el suelo vecino, el dueño del mismo podrá hacerlas cortar por sí mismo, aunque los árboles, en uno y otro caso estén a las distancias fijadas por la Ley.-*
- *Artículo 2632: Aguas servidas: El propietario de una heredad, por ningún trabajo u obra, puede hacer correr por el fundo vecino las aguas de pozos que él tenga en su heredad, no las del servicio de su casa, salvo lo que en adelante se dispone sobre las aguas naturales o artificiales, que hubiesen sido llevadas o sacadas de allí, para las necesidades de establecimientos industriales.*
- *Artículo 2633: Aguas que no sean pluviales o de fuentes: El propietario está obligado en todas circunstancias a tomar las medidas necesarias para hacer correr las aguas que no sean pluviales o de fuentes, sobre terreno que le pertenezca o sobre la vía pública.*
- *Artículo 2634: Destino de aguas pluviales: El propietario de una heredad no puede por medio de un cambio que haga en el nivel de su terreno, dirigir sobre el fundo vecino las aguas pluviales que caían en su heredad.-*
- *Artículo 2635: Propiedad de las aguas pluviales: Las aguas pluviales pertenecen a los dueños de las heredades donde cayesen o entrasen y les es libre disponer de ellas o desviarlas, sin detrimento de los terrenos inferiores.-*
- *Artículo 2636: Aguas pluviales que caigan en lugares públicos: Todos pueden reunir las aguas pluviales que caigan en lugares públicos o que corran por lugares públicos, aunque sea desviando su curso natural, sin que los vecinos puedan alegar ningún derecho adquirido.-*
- *Artículo 2647: Aguas que reciben terrenos inferiores: Los terrenos inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente desciendan de los terrenos superiores, sin que para esto hubiera contribuido el trabajo del hombre.-*