



Villa  
Allende  
Municipio



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

Proyecto de Ordenanza de USO Y OCUPACION DEL SUELO en el EJIDO MUNICIPAL de la  
CIUDAD DE VILLA ALLENDE, CORDOBA, ARGENTINA

### ÍNDICE

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO I: ALCANCES Y ÁMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS.

CAPÍTULO II: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS GENERALES.

CAPÍTULO III: CLASIFICACIÓN Y CONSIDERACIONES GENERALES.

TÍTULO II: DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS USOS DEL SUELO.

CAPÍTULO I: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS REFERIDOS A LOS USOS DEL SUELO.

CAPÍTULO II: CARACTERIZACIÓN DE LAS ÁREAS Y ZONAS.

TÍTULO III: CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS PARTICULARES DE LOS USOS DEL SUELO.

CAPÍTULO I: DEL USO HABITACIONAL.

CAPÍTULO II: DEL USO COMERCIAL.

CAPÍTULO III: DEL USO EQUIPAMIENTO.

CAPÍTULO IV: DEL USO SERVICIOS.

CAPÍTULO V: DEL USO INDUSTRIAL.

CAPÍTULO VI: DEL USO AGROPECUARIO.

TÍTULO IV: DISPOSICIONES RELATIVAS A ZONAS.

ZONA A.

ZONA B.

ZONA C.

ZONA D.

ZONA E1.

ZONA E2.

ZONA E3.

ZONA E4.

ZONA E5.

ZONA F.

ZONA G.

ZONA H.

ZONA I.

ZONA J.



**Villa  
Allende  
Municipio**



**SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS**  
**Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo**

---

ZONA K.

ZONA L.

ZONA ESTE.

ZONA OESTE.

TÍTULO V: DISPOSICIONES RELATIVAS A CORREDORES.

CORREDOR RUTA.

CORREDOR AVENIDA.

CORREDOR E53.

TITULO VI: DISPOSICIONES RELATIVAS HOUSING O VIVIENDAS AGRUPADAS, Y VIVIENDAS COLECTIVAS O MULTIFAMILIARES EN ALTURA, HOTELERÍA Y OFICINAS.

CAPÍTULO I: CASONAS (VIVIENDAS COLECTIVAS O MULTIFAMILIARES).

CAPÍTULO II: CASONAS (VIVIENDAS COLECTIVAS O MULTIFAMILIARES) EXCLUSIVO PARA ZONA E GOLF (EXCEPTO CALLE GUAYAQUIL).

CAPÍTULO III: HOUSING (VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS).

CAPITULO IV: VIVIENDAS COLECTIVAS O MULTIFAMILIARES EN ALTURA, HOTELERÍA Y OFICINAS.

TITULO VII: DE LAS OBRAS EN CONTRAVENCIÓN.

TÍTULO VIII: DISPOSICIONES TRANSITORIAS.



**SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS**  
**Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo**

---

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA ALLENDE SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

**Art. 1º:** Esta Ordenanza será conocida y citada USO Y OCUPACION DEL SUELO en el EJIDO MUNICIPAL de la CIUDAD DE VILLA ALLENDE, CORDOBA, ARGENTINA

**TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I: ALCANCES Y ÁMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS**

**Art. 2º:** La presente Ordenanza tiene por objeto regular las diversas formas de Uso y de ocupación del suelo conforme a las actividades en él desarrolladas y dentro del éjido municipal de la Ciudad de Villa Allende.

**CAPÍTULO II: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS GENERALES**

**Art. 3º:** A los fines de aplicación de la presente Ordenanza, entiéndese por:

**Áreas Urbanizables:** Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.

**Áreas de Urbanización Diferida:** Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

**Áreas Particulares:** Áreas que por sus características requieren tratamiento propio en los términos del alcance de la presente Ordenanza.

Las Áreas Particulares se dividen en:

a) **Áreas Especiales:** Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

b) **Áreas Institucionales:** Áreas que quedan destinadas exclusivamente a usos institucionales tales como: recreativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semi-públicos.

c) **Áreas de Refuncionalización:** Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, han sido definidas para el cambio de dicho uso, en tanto por su localización presentan condiciones especiales para albergar funciones que impliquen una renovación del entorno y del sector en que se encuentran. Su uso y ocupación quedan condicionados a la definición particularizada que se realice en cada caso.

d) **Áreas de Reserva:** Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, quedan sujetas, en caso de darse el cambio de dicho uso, a las determinaciones del mismo que se hagan en cada caso según estudio particularizado. Están incluidas en esta categoría:

ab) **Áreas de Reserva de Verde,** a las cuales se les puede asignar un uso futuro de parques urbanos.

e) **Áreas Verdes:** Áreas cuyo uso actual es el de parque urbano.

**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.



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

**Centro de Manzana:** Espacio cuya proyección sobre el Plano Horizontal queda definida en forma y ubicación por las líneas de frente interno y cuyos límites verticales quedan definidos por los planos límites de edificación asentados sobre las líneas de frente interno.

**Corredor:** Zona de conformación lineal que afecta las parcelas y/o manzanas con frente a determinadas vías.

**Edificio entre medianeras:** El que se extiende hasta las líneas laterales divisorias de la parcela.

**Edificio de Perímetro Libre:** Aquél cuyos parámetros están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en la presente.

**Espacio Urbano:** Se considera espacio urbano:

- a) El espacio de la vía pública y el comprendido entre las Líneas Municipales y/o las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- b) El espacio del centro de manzana.
- c) El espacio entre parámetros laterales de los edificios y la línea divisoria de parcela cuando el espacio resultante de ese distanciamiento se comunique directamente con la vía pública o con el centro de manzana.

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

**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.

**Fachada de fondo:** La fachada interna más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

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

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

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

**Factor de Ocupación Total: (F.O.T.):** Es la relación del total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela.

**Línea Divisoria Lateral de la Parcela:** La que intercepta la línea municipal y/o la línea divisoria de fondo.

**Línea Divisoria de Fondo de la Parcela:** Línea comprendida entre las divisorias laterales y opuesta a la línea de frente de la parcela.

**Línea de Edificación (L.E.):** Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima de la misma, que en relación a cada zona estuviere determinada o se determinare en la presente norma.

**Línea Municipal (L.M.):** La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.

**Línea de Frente Interno:** Línea que define un polígono interior a las manzanas que lo contienen y que se optiene trazando líneas paralelas a las Líneas Municipales de cada manzana, a las distancias fijadas y medidas según lo estipula la presente norma. Solamente se podrá avanzar de esta línea de frente interno con edificaciones que no excedan de las alturas y porcentajes de ocupación para dicho espacio, los que se fijarán en el Título II, Capítulo III.

**Manzana:** Superficie de terreno constituida por una o más parcelas edificadas o no, delimitadas por espacios del dominio público generalmente destinados a circulación.

**Plan de Vivienda:** A los fines dispuestos en la presente Ordenanza se entenderá por "Plan de Vivienda" a aquél que implique la construcción de unidades habitacionales individuales, individuales agrupadas y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

construirse, encuadrarse - para el caso de planes con financiación oficial - en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes con financiación privada superar la cantidad de 5 (cinco) unidades de vivienda.

**Plano Límite:** El que define cualquiera de las caras de volumen máximo edificable.

**Uso del Suelo:** Término que designa la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble.

**Uso del Suelo Residencial:** El efectuado en edificios destinados a vivienda o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas.

**Uso del Suelo Industrial Asimilable:** Entiéndese por "Uso del Suelo Industrial" el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

a) La producción de bienes, transformación (física o química), o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.

b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

Considérase "Usos Asimilables" al Uso del Suelo Industrial a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano, en razón de 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) fraccionamiento - 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 sean incluidos en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones".

**Uso del Suelo Rural:** El destinado a la explotación de los recursos naturales y renovables, y en la cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo.

**Uso del Suelo Institucional:** El efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades estatales (no industriales), como asimismo el cumplimiento de servicios o actividades privadas sin fines de lucro.

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

**Vivienda Individual Agrupada:** Edificación o grupo de edificaciones compuestas por más de una unidad de vivienda individual, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones generales, accesos, espacios comunes de uso común, cocheras, etc., siendo condición necesaria la existencia de espacios comunes de uso exclusivo.

**Vivienda Colectiva:** Edificación o grupo de edificaciones, de más de una unidad de vivienda permanente, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos a espacios comunes (de uso común y uso exclusivo), 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 las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

**Zona:** Espacio que comprende las características esenciales de intervención dispuesta por la presente Ordenanza.

### **CAPÍTULO III: CLASIFICACIÓN Y CONSIDERACIONES GENERALES**

**Art. 4º:** 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.



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

**Art. 5°:** En todos los casos que expresamente se indique, y en aquéllos que la Autoridad Técnica de Aplicación así lo determine, se deberá dar cumplimiento a los requisitos de Evaluación de Impacto Ambiental y asimismo a las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos, y demás normativas legales vigentes de la jurisdicción que corresponda.

**Art. 6°:** El Uso Residencial de vivienda familiar aun cuando no fuera previsto como dominante o complementario siempre será posible en la medida que fuera accesorio o anexo a otro uso previsto, salvo que expresamente estuviera prohibido.

**Art. 7°:** 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.

**Art. 8°:** En aquellas zonas en que se admitan usos mixtos, se deberán cumplimentar las normas establecidas para cada una de las actividades integrantes de tales usos.

**Art. 9°:** 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 quedarán sujetos a disposiciones especiales en cuanto a formas de ocupación, condiciones funcionales, edilicias y paisajísticas a determinar en cada caso por la Autoridad Técnica de Aplicación, ad-referéndum del Departamento Ejecutivo Municipal. Estas condiciones especiales se determinarán en función de las características de la parcela y de la zona de localización.

**Art. 10°:** Los Usos Específicos vinculados a los servicios de infraestructuras urbanas quedan sujetos a lo establecido en las disposiciones legales vigentes, y a la factibilidad de los mismos.

**Art. 11°:** 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.

### **TÍTULO II: DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS USOS DEL SUELO.**

#### **CAPÍTULO I: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS REFERIDOS A LOS USOS DEL SUELO.**

**Art. 12°:** A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

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

**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 unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda comunitaria, El uso habitacional para alojamiento temporario incluye: hotel, motel, hostería y/o posada, hostel, residencial, apart-hotel, apart-cabañas, albergues, conjunto de casas y departamentos, moteles por hora.

**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



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

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 peligroso.

**Uso del suelo de equipamientos:** Comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales, en sus distintas formas, públicas o privadas, 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.

**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.

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

**Uso del Suelo agropecuario:** Comprende el Uso destinado a la producción vegetal y animal destinada a obtención de alimentos.

**Art. 13°:** 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:

**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.

**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.

**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.

**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

**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.

**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 implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

desarrollarse, para su consideración y evaluación por el Órgano Técnico de Aplicación según lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

**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:

- a. Centrales nucleares.
- b. Plantas de tratamiento y/o disposición de residuos nucleares y enterramiento de dichos residuos.
- c. Uso Industriales o asimilables nocivos, peligrosos y/o explosivos.
- d. Establecimientos destinados al engorde a corral (feedlot) u hospedaje de animales vacunos, ovinos, porcinos u otros.
- e. Planta de agroquímicos.
- f. Crematorios.

**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.

### **CAPÍTULO II: CARACTERIZACIÓN DE LAS ÁREAS Y ZONAS**

**Art. 14°:** A los fines establecidos en el Artículo 1° de la presente, la Ciudad de Villa Allende queda zonificada en Áreas y en espacios menores llamados Zonas, conforme a la descripción que seguidamente se efectúa, y al Plano de Zonificación General que forma parte de la presente como Anexo 1.

**Art. 15°:** A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

**a. Áreas Urbanizables:**

Comprenden:

a.1. Zonas Residenciales: Abarcan los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo residencial, y orientativamente a otros usos. Se diferencian entre sí en función de la tipología de vivienda e intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio.

a.2. Zonas Corredores: Comprenden los espacios de conformación lineal, destinados fundamentalmente al asentamiento de actividades comerciales y de servicio, y orientativamente a otros usos vinculados a la población asentada en las mismas y en zonas urbanizables residenciales ligadas o no espacial y funcionalmente a ellas. Se diferencian entre sí en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio y de la tipología de vivienda.

a.3. Zonas Industriales: Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industriales o asimilables, (que producen molestias importantes al medio), usos rurales y usos complementarios. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales.

**b. Área de Urbanización Diferida:**

Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

**c. Área de Reserva:**



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

Las áreas que se ven afectadas por lo dispuesto en la ordenanza municipal 05/02 y en la ley provincial de bosques.

### TÍTULO III: CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS PARTICULARES DE LOS USOS DEL SUELO

**Art. 16°: Limitaciones y requisitos específicos 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.

**Art. 17°:** 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 la Autoridad Técnica de Aplicación.

**Art. 18°: 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.

**Art. 19°: 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.

**Art. 20°:** Los establecimientos que para su funcionamiento requieran combinaciones de actividades diferentes deberán cumplimentar con todas las limitaciones y los requisitos exigidos para cada actividad.

### CAPÍTULO I: DEL USO HABITACIONAL

#### **Art. 21°: Uso habitacional**

**a. Vivienda unifamiliar:** 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 familiar por parcela, con carácter complementario al uso principal de la zona y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar.

**b. Vivienda multifamiliar:** 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**, que se resuelven a través de superposición total o parcial de unidades superando en la resolución del proyecto planta baja y una planta alta. Comparten propiedad del suelo. Estructuras, accesos, circulación interna de distribución, instalaciones, espacios comunes de uso común y uso exclusivo, etc.

**Requisitos y limitaciones:**



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

- La Factibilidad de Localización y Proyecto estará sujeta a la evaluación por parte de la Autoridad Técnica de Aplicación previa Evaluación de Impacto Ambiental.
- 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 temporaria 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:**

- La Factibilidad de Localización y Proyecto estará sujeta a la evaluación por parte de la Autoridad Técnica de Aplicación previa Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento mínimo: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3,5 m<sup>2</sup> de superficie de estacionamiento por habitante (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

**d. Vivienda Individual Agrupada:** Edificación o grupo de edificaciones compuestas por más de una 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 exclusivo.

**Requisitos y limitaciones:**

- La Factibilidad de Localización y Proyecto estará sujeta a la evaluación por parte de la Autoridad Técnica de Aplicación previa Evaluación de Impacto Ambiental.
- La edificación deberá contemplar los indicadores urbanísticos dispuestos en el código de edificación vigente.

**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. 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. Hostel:** 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.



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

**e.5. 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.6. 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.7. 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.8. 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.9. 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.10. 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.11. 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.

**Requisitos y limitaciones:** Para el alojamiento temporario y la determinación de sus categorías, rige lo dispuesto en la Ley provincial 6483, de alojamientos turísticos.

El resto de los Usos Habitacionales que no están contemplados en la presente Ordenanza, estarán condicionados a su revisión por parte del Departamento Ejecutivo Municipal.

**e.12. 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.

**Requisitos y limitaciones:** Para el alojamiento temporario rige lo dispuesto en la Ordenanza Municipal 501/84.

El resto de los Usos Habitacionales que no están contemplados en la presente Ordenanza, estarán condicionados a su revisión por parte del Departamento Ejecutivo Municipal.

### CAPÍTULO II: DEL USO COMERCIAL

#### **Art. 22º: Uso Comercial**



SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS  
Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

**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 de comercio integral, autoservicio y supermercado.

**a.1. Micro escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m<sup>2</sup>.

**a.2. De pequeña escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 101 m<sup>2</sup> y los 300 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**

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

**a.3. De mediana escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre 301 m<sup>2</sup> y los 500 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental de la jurisdicción que corresponda.
- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 25 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

**a.4. Grandes superficies comerciales:** Establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 500 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental de la jurisdicción que corresponda, y de tránsito.
- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 25 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

**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 m<sup>2</sup>.

**b.2. De pequeña escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 101 m<sup>2</sup> y los 300 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**

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

**b.3. De mediana escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 301 m<sup>2</sup> y los 500 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 25 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

**b.4. Grandes superficies comerciales:** Establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 500 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental según la jurisdicción que corresponda, y de tránsito.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 25 m<sup>2</sup> de superficie cubierta.

**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 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**

**c.2. De mediana y gran escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 301 m<sup>2</sup> y los 2.000 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental de la jurisdicción que corresponda y de tránsito.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta cuando supere los 400 m<sup>2</sup> (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

**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 de la jurisdicción que corresponda y de tránsito.
- 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 Especiales.

### CAPÍTULO III: DEL USO EQUIPAMIENTO

#### **Art. 23°: 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 m<sup>2</sup> de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

**Requisitos y limitaciones:**



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

- 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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> cada 25 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

- 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 m<sup>2</sup> cada 25 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total del establecimiento; para Ciclo de Especialización, Escuelas e Institutos especializados, 1 m<sup>2</sup> cada 7,5 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

- 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 m<sup>2</sup> y Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: 1 m<sup>2</sup> cada 5 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> cada 5 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

**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 m<sup>2</sup>.

**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.



SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS  
Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

- 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 m<sup>2</sup>. Incluye hogares de día y geriátricos, conforme las disposiciones de la Ordenanzas vigentes, 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 m<sup>2</sup> como mínimo.

**b.1.2. De mediana escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total oscila entre los 151 m<sup>2</sup> y los 1.500 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> y Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup> por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y dos módulos como mínimo.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> como mínimo.

**b.1.3. De gran escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.500 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup> por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y cinco módulos como mínimo.

- Carga y descarga: dos módulos de 28 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.

**b.2.2. De mediana y gran escala:** establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 150 m<sup>2</sup>. 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.



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

### Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

**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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> y los 1.500 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: un módulo cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>) y no menos de 2,5 m<sup>2</sup> de estacionamiento por espectador.
- Cumplimentar con lo solicitado por Espectáculos Públicos.

**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 m<sup>2</sup> y la superficie de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m<sup>2</sup> de superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas. Sujeto a estudio previo por parte de la Autoridad Técnica 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 m<sup>2</sup> de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>) y no menos de 2,5 m<sup>2</sup> de estacionamiento por espectador.
- Cumplimentar con lo solicitado por Espectáculos Públicos.

**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 de la Autoridad Técnica 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 m<sup>2</sup> de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>) y no menos de 2,5 m<sup>2</sup> de estacionamiento por espectador.
- Cumplimentar con lo solicitado por 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 de la Autoridad Técnica 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 m<sup>2</sup> de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>) y no menos de 2,5 m<sup>2</sup> de estacionamiento por espectador.
- Cumplimentar con lo solicitado por 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



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

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 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere Factibilidad de Localización.

**d.2. De mediana escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 151 m<sup>2</sup> y los 1.500 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: no menos de 1 m<sup>2</sup> de estacionamiento por espectador (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

**d.3. De gran escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 1.500 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: no menos de 1 m<sup>2</sup> de estacionamiento por espectador (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

**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 de la Autoridad Técnica 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 m<sup>2</sup>. Incluye templos, capillas, sedes religiosas.

**e.2. De mediana escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 501 m<sup>2</sup> y los 1.500 m<sup>2</sup>. Incluye templos, capillas, sedes religiosas.

**e.3. De gran escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.500 m<sup>2</sup>. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye seminarios, conventos. Sujeto a estudio previo por parte de la Autoridad Técnica 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 m<sup>2</sup> de estacionamiento por persona (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

### CAPÍTULO IV: DEL USO SERVICIOS

#### **Art. 24°: 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



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

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 m<sup>2</sup>.

**a.2. De mediana escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 101 m<sup>2</sup> y los 300 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**

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

**a.3. De gran escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> cada 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.

- Estacionamiento: un módulo cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta cuando supere los 400 m<sup>2</sup> (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

**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 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**

- Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

**b.2. De mediana y gran escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: un módulo cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

**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 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**

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

- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cuando supere los 250 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.

**c.1.2. De mediana y gran escala:** Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 100 m<sup>2</sup>.



SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS  
Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

**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 m<sup>2</sup> cada 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>.
- Estacionamiento: requieren como mínimo de un módulo cada 10 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y no menos de dos módulos.
- Estacionamiento: se requiere como mínimo de un módulo cada 10 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).
- 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 la Autoridad Técnica de Aplicación.
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup> por cada unidad con que cuente el servicio.

**d.1. De pequeña y mediana escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total no superen los 300 m<sup>2</sup>.

**d.2. De gran escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: no menos de un módulo cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

**Los Cementerios** estarán sujetos a estudio previo por parte de la Autoridad Técnica 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:**

- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

**e.2. De gran escala:** establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

**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.



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

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 norma IRAM 4062 de ruidos molestos al vecindario y la ordenanza N° 12208 de la Municipalidad de Córdoba, 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.



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

- 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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>.

**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 500 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 m<sup>2</sup> 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 regirá 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 m<sup>2</sup>. Incluye agencias de fletes, taxi-flet, agencias de radio llamado.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requieren Factibilidad de Localización

- Estacionamiento: un módulo de 28 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye mudadoras y empresas de transporte.

**Requisitos y limitaciones:**



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental en caso de ser solicitado por la Autoridad Técnica de Aplicación.

- Estacionamiento: un módulo de 36 m<sup>2</sup> 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 de la Autoridad Técnica 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 m<sup>2</sup> cada 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup> y los 2.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> y no supera los 5.000 m<sup>2</sup> 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 de la Autoridad Técnica 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:**



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

- 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 de la Autoridad Técnica 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 la Autoridad Técnica 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 parqueados 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.

### **CAPÍTULO V: DEL USO INDUSTRIAL**

#### **Art. 25°: Uso industrial**

Uso Industrial 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. 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.



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de superficie cubierta del establecimiento.

La Autoridad Técnica 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.

**Art. 26°:** El **uso extractivo** queda expresamente prohibido en la Ciudad 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. Quedan exceptuadas también, las actividades de excavación realizadas para la extracción y comercialización de áridos autorizadas al momento de sancionada la presente ordenanza.



**SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS**  
**Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo**

---

**Art. 27°:** 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.

**Art. 28°:** 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.

**Art. 29°:** 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.

**Art. 30°:** 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 CIIU.

**CAPÍTULO VI: DEL USO AGROPECUARIO**

**Art. 31°: Uso agropecuario**

El uso Agropecuario, destinado al desarrollo de actividades referidas a la producción agrícola-ganadera, se rige según las leyes de la provincia de Córdoba, y queda sujeto a la evaluación por la Autoridad Técnica de Aplicación.

**Art. 32°:** El resto de los usos no especificados en las áreas de la presente Ordenanza quedan sujetos a la evaluación por la Autoridad Técnica de Aplicación.

**TÍTULO IV: DISPOSICIONES RELATIVAS A ZONAS.**

**Zona A – Centro, Las Rosas**

**Art. 33°:** La presente zona se regirá por las siguientes disposiciones:

**Caracterización:**

Usos mixtos preferentemente comercial y de servicios.

Zona de máxima mixtura de uso con funciones centrales, comercios, equipamientos y servicios a escala barrial y urbana, máximas densidades o intensidades edilicias.

**Delimitación:**

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

**Usos:**

- DOMINANTE: Institucional, Comercial y de Servicios.
- COMPLEMENTARIO: Residencial.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.



**SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS**  
**Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo**

---

**Subdivisión:**

- Según Zona A, ordenanza 000/17.

**Indicadores Urbanísticos:**

- Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 50%**.
- Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 1,00**.
- Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 40%**.
- Unidades Funcionales, **U.F.: 1 (una) unidad cada 150m2**.
- ALTURA MAXIMA: 7,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)**.
- RETIRO de Frente: 3m**.
- RETIROS en Esquina para comercios: 3m de cada calle, sin retiro lateral**.
- RETIROS en Esquina para vivienda: Compensados. 3m hasta los 3m de línea medianera y después 1,5m hacia la esquina**.
- RETIRO Unilateral: 4m para lotes mayores a 16m de frente**.
- RETIROS Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente**.
- RETIRO de Fondo: 4m**.
- RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación**.

Ver anexo gráfico 2, gráfico 1.

**Zona B – La Cruz, Industrial, la Amalia y Cumbres.**

**Art. 34°:** La presente zona se registrará por las siguientes disposiciones:

**Caracterización:**

Usos mixtos preferentemente residenciales.

Zona de media y Baja densidad e intensidad, destinada a consolidarse con proyectos constructivos de Viviendas Individuales agrupadas, viviendas individuales contigua y vivienda colectiva, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas mayores a 5000m2 con 50m mínimo de frente. Servicios, equipamientos y comercios a escala del sector, orientados a la población barrial.

**Delimitación:**

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

**Usos:**

- **DOMINANTE:** Residencial.
- **COMPLEMENTARIO:** Comercial, institucional, equipamientos y servicios.
- **TOLERADOS:** Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

**Subdivisión:**

- Según Zona B, ordenanza 000/17.

**Indicadores Urbanísticos:**

- Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 50%**.
- Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 0,80**.
- Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 40%**.
- Unidades Funcionales, **U.F.: 1 (una) unidad cada 200m2**.



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

- e. ALTURA MAXIMA: **6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).**
- f. RETIRO de Frente: 4m.
- g. RETIROS en Esquina para comercios: 4m de cada calle, sin retiro lateral.
- h. RETIROS en Esquina para vivienda: Compensados. 4m hasta los 3m de línea medianera y después 2m hacia la esquina.
- i. RETIRO Unilateral: 4m para lotes mayores a 16m de frente.
- j. RETIROS Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente.
- k. RETIRO de Fondo: 4m.
- l. RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.

Ver anexo gráfico 2, gráfico 2.

### **Zona C – San Clemente, Cóndor Bajo y Español.**

**Art. 35°:** La presente zona se regirá por las siguientes disposiciones:

#### **Caracterización:**

Usos mixtos preferentemente residenciales.

Zona de poca extensión, colindante y periférica al área central, con poca mixtura de usos del suelo. A consolidarse con altas intensidades y densidades a través de la construcción de viviendas individuales agrupadas y contiguas, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas mayores a 5000m<sup>2</sup> con 50m mínimo de frente. Servicios, instituciones, equipamientos y comercios a escala del sector, orientados a la población barrial.

#### **Delimitación:**

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

#### **Usos:**

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: Comercial, institucional, equipamientos y servicios.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

#### **Subdivisión:**

- Según Zona C, ordenanza 000/17.

#### **Indicadores Urbanísticos:**

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 50%.**
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 0,80.**
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 40%.**
- d. Unidades Funcionales, **U.F.: 1 (una) unidad cada 180m<sup>2</sup>.**
- e. ALTURA MAXIMA: **6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta).**
- f. RETIRO de Frente: 3m.
- g. RETIROS en Esquina para comercios: 3m de cada calle, sin retiro lateral.
- h. RETIROS en Esquina para vivienda: Compensados. 3m hasta los 3m de línea medianera y después 1,5m hacia la esquina.
- i. RETIRO Unilateral: 4m para lotes mayores a 16m de frente.
- j. RETIROS Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente.
- k. RETIRO de Fondo: 4m.
- l. RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.



**SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS**  
**Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo**

---

Ver anexo gráfico 2, gráfico 1

**Zona D – San Alfonso, Villa Allende Lomas Este, Oeste, y Jardín de Epicuro.**

**Art. 36°:** La presente zona se regirá por las siguientes disposiciones:

**Caracterización:**

Uso residencial dominante con bajas densidades e intensidades edilicias, destinada a consolidarse con vivienda individual de baja densidad.

Servicios, instituciones, equipamientos y comercios a escala del sector, orientados a la población barrial.

**Delimitación:**

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

**Usos:**

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: Comercial, institucional, equipamientos y servicios.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

**Subdivisión:**

- Según Zona D, ordenanza 000/17.

**Indicadores Urbanísticos:**

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 40%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 0,60**.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 50%**.
- d. Unidades Funcionales, **U.F.: 1 (una) unidad cada 350m2**.
- e. ALTURA MAXIMA: **6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)**
- f. RETIRO de Frente: 4m.
- g. RETIROS en Esquina: 4m de cada calle.
- h. RETIRO Unilateral: 4m para lotes mayores a 16m de frente.
- i. RETIROS Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente.
- j. RETIRO de Fondo: 4m.
- k. RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.

Ver anexo gráfico 2, gráfico 3.

**Zona E1 – Cóndor Alto y Golf.**

**Art. 37°:** La presente zona se regirá por las siguientes disposiciones:

**Caracterización:**

Uso residencial dominante.

Zona estructurada en relación al predio de la cancha de Golf del Córdoba Golf Club, con densidades e intensidades edilicias destinadas a consolidarse con viviendas individuales y/o agrupadas, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas mayores a 5000m2 con 50m mínimo de frente. Equipamientos instituciones y comercios a escala del sector, orientados a la población barrial.



**SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS**  
**Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo**

---

**Delimitación:**

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

**Usos:**

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: Comercial, institucional, equipamientos y servicios a pequeña escala.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

**Subdivisión:**

- Según Zona E1, ordenanza 000/17.

**Indicadores Urbanísticos:**

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 40%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 0,60**.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 50%**.
- d. Unidades Funcionales, **U.F.: 1 (una) unidad cada 500m2**.
- e. ALTURA MAXIMA: **6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)**.
- f. RETIRO de Frente: 6m.
- g. RETIROS en Esquina: 6m de la calle del lado menor y 4m de la calle del lado mayor.
- h. RETIRO Unilateral: 4m para lotes mayores a 16m de frente.
- i. RETIROS Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente.
- j. RETIRO de Fondo: 4m.
- k. RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.

Ver anexo gráfico 2, gráfico 4.

**Zona E2 – Cóndor Alto y Golf.**

**Art. 38°:** La presente zona se regirá por las siguientes disposiciones:

**Caracterización:**

Uso residencial dominante. Grandes lotes.

Zona estructurada en relación al predio de la cancha de Golf del Córdoba Golf Club, con densidades e intensidades edilicias destinadas a consolidarse con viviendas individuales y/o agrupadas, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas mayores a 5000m2 con 50m mínimo de frente. Servicios, equipamientos y comercios a escala del sector, orientados a la población barrial.

**Delimitación:**

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

**Usos:**

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: Comercial, institucional, equipamientos y servicios a pequeña escala.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

**Subdivisión:**



**SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS**  
**Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo**

---

- Según Zona E2, ordenanza 000/17.

**Indicadores Urbanísticos:**

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 30%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 0,50**.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 60%**.
- d. Unidades Funcionales, **U.F.: 1 (una) unidad cada 750m2**.
- e. ALTURA MAXIMA: **6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)**.
- f. RETIRO de Frente: 10m.
- g. RETIROS en Esquina: 10m de la calle del lado menor y 6m de la calle del lado mayor.
- h. RETIRO Unilateral: 5m para lotes mayores a 16m de frente.
- i. RETIROS Bilateral: 5m para lotes mayores a 25m de frente.
- j. RETIRO de Fondo: 5m.
- k. RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.

Ver anexo gráfico 2, gráfico 5.

**Zona E3 – Golf** (límite con Zona ESTE).

**Art. 39°:** La presente zona se regirá por las siguientes disposiciones:

**Caracterización:**

Uso residencial dominante. Grandes lotes.

Zona de media y baja densidad, con densidades e intensidades edilicias destinadas a consolidarse con viviendas individuales y/o agrupadas, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas mayores a 5000m2 con 50m mínimo de frente. Servicios, equipamientos y comercios a escala del sector, orientados a la población barrial.

**Delimitación:**

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

**Usos:**

- **DOMINANTE:** Residencial.
- **COMPLEMENTARIO:** Comercial, institucional, equipamientos y servicios a pequeña escala.
- **TOLERADOS:** Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

**Indicadores Urbanísticos:**

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 30%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 0,60**.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 60%**.
- d. Unidades Funcionales, **U.F.: 1 (una) unidad cada 650m2**.
- e. ALTURA MAXIMA: **6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)**.
- f. RETIRO de Frente: 10m.
- g. RETIROS en Esquina: 10m de la calle del lado menor y 6m de la calle del lado mayor.
- h. RETIRO Unilateral: 5m para lotes mayores a 16m de frente.
- i. RETIROS Bilateral: 5m para lotes mayores a 25m de frente.
- j. RETIRO de Fondo: 5m.
- k. RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.



**SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS**  
**Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo**

---

**Subdivisión:**

- Según Zona E3, ordenanza 000/17.

Ver anexo gráfico 2, gráfico 5.

**Zona E4 – Lomas Este** (Calle Guayaquil).

**Art. 41°:** La presente zona se regirá por las siguientes disposiciones:

**Caracterización:**

Uso residencial dominante. Grandes lotes.

Zona baja densidad, con densidades e intensidades edilicias destinadas a consolidarse con vivienda.

**Delimitación:**

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

**Usos:**

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: No posee.

**Subdivisión:**

- Según Zona E4, ordenanza 000/17.

**Indicadores Urbanísticos:**

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 30%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 0,60**.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 60%**.
- d. Unidades Funcionales, **U.F.: 1 (una) unidad cada 1500m2**.
- e. RETIRO de Frente: 10m.
- f. RETIROS en Esquina: 10m de la calle del lado menor y 6m de la calle del lado mayor.
- g. RETIRO Unilateral: 5m para lotes mayores a 16m de frente.
- h. RETIROS Bilateral: 5m para lotes mayores a 25m de frente.
- i. RETIRO de Fondo: 5m.
- j. RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.

Ver anexo gráfico 2, gráfico 5.

**Zona F – Polinesias.**

**Art. 42°:** La presente zona se regirá por las siguientes disposiciones:

**Caracterización:**

Usos mixtos preferentemente residenciales.

Zona periférica de media y baja densidad e intensidad, destinada a consolidarse con proyectos constructivos de Viviendas Individuales agrupadas, viviendas individuales contigua e individuales colectivas, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas mayores a 5000m2 con 50m mínimo de frente. Servicios, equipamientos y comercios a escala del sector, orientados a la población barrial.

**Delimitación:**

- Según plano de Zonificación Anexo 1.



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

### Usos:

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: Comercial, institucional, equipamientos y servicios a pequeña escala.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

### Subdivisión:

- Según Zona F, ordenanza 000/17.

### Indicadores Urbanísticos

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 50%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 0,80**.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 40%**.
- d. Unidades Funcionales, **U.F.: 1 (una) unidad cada 250m2**.
- e. ALTURA MAXIMA: **6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)**
- f. RETIRO de Frente: 3m.
- g. RETIROS en Esquina para comercios: 3m de cada calle.
- h. RETIROS en Esquina para vivienda: Compensados. 3m hasta los 3m de línea medianera y después 1,5m hacia la esquina.
- i. RETIRO Unilateral: 4m para lotes mayores a 16m de frente.
- j. RETIROS Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente.
- k. RETIRO de Fondo: 4m.
- l. RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.

Ver anexo gráfico 2, gráfico 6.

### **Zona G – Villa Brizuela, Camino a Pan de Azúcar e Industrial.**

**Art. 43°:** La presente zona se regirá por las siguientes disposiciones:

#### **Caracterización:**

Usos mixtos, preferentemente industriales y comerciales.

Zona colindante y periférica al área central, de conformación lineal en correspondencia con el eje del camino al Pan de Azúcar. Destinada a consolidarse con usos mixtos, vivienda individual de baja densidad e intensidad edilicia, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas mayores a 5000 m2 con 50m mínimo de frente, comercios, equipamiento y servicios a escala urbana y localización de industrias compatibles, con mínimas restricciones. Ver restricciones a industrias.

#### **Delimitación:**

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

### Usos:

- DOMINANTE: Industriales compatibles o asimilables y comerciales.
- COMPLEMENTARIO: Residencial e institucional.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

### Subdivisión:



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

- Según Zona G, ordenanza 000/17.

### Indicadores Urbanísticos para uso Industrial:

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 65%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 1,50**.
- c. Unidades Funcionales, **U.F.: 1 (una) unidad por parcela**.
- d. ALTURA MAXIMA: **12m de altura**.
- e. RETIRO de Frente: 5m.
- f. RETIROS en Esquina: 5m de cada calle.
- g. RETIRO de Fondo: 4m.

Ver anexo gráfico 2, gráfico 7.

### Indicadores Urbanísticos para uso Residencial:

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 40%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 0,80**.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 50%**.
- d. Unidades Funcionales, **U.F.: 1 (una) unidad cada 250m2**.
- e. ALTURA MAXIMA: **6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)**
- f. RETIRO de Frente: 5m.
- g. RETIROS en Esquina: 5m de cada calle.
- h. RETIRO Unilateral: 4m para lotes mayores a 16m de frente.
- i. RETIROS Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente.
- j. RETIRO de Fondo: 4m.
- k. RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.

Ver anexo gráfico 2, gráfico 8.

### **Zona H** – Villa Allende Parque, El Ceibo (no I.P.V.).

**Art. 44°:** La presente zona se regirá por las siguientes disposiciones:

#### **Caracterización:**

Usos mixtos preferentemente residenciales y comerciales.

Zona colindante y periférica al área central. A consolidarse con altas densidades e intensidades edilicias, con proyectos constructivos de Viviendas Individuales agrupadas, viviendas individuales contigua e individuales colectivas, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas mayores a 5000 m2 con 50m mínimo de frente. Servicios, equipamientos, instituciones y comercios a escala del sector, orientados a la población barrial y urbana.

#### **Delimitación:**

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

#### **Usos:**

- **DOMINANTE:** Residencial.
- **COMPLEMENTARIO:** Comercial, institucional, equipamientos y servicios.
- **TOLERADOS:** Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

#### **Subdivisión:**



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

- Según Zona H, ordenanza 000/17.

### Indicadores Urbanísticos:

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 40%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 0,80**.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 50%**.
- d. Unidades Funcionales, **U.F.: 1 (una) unidad cada 200m2**.
- e. ALTURA MAXIMA: **6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)**
- f. RETIRO de Frente: 5m.
- g. RETIROS en Esquina: 5m de cada calle. Para lotes de lado menor inferior a 16m, deberán retirarse 5m del lado menor, y 2,5 del lado mayor.
- h. RETIRO Unilateral: 4m para lotes mayores a 16m de frente.
- i. RETIROS Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente.
- j. RETIRO de Fondo: 4m.
- k. RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.

Ver anexo gráfico 2, gráfico 8.

### Zona I – Villa Allende Lomas Sur y Pan de Azúcar (no I.P.V.).

**Art. 45°:** La presente zona se regirá por las siguientes disposiciones:

#### Caracterización:

Usos mixtos preferentemente residenciales y comerciales.

A consolidarse con medias densidades e intensidades edilicias, con proyectos constructivos de Viviendas Individuales agrupadas, viviendas individuales contigua e individuales colectivas, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas mayores a 5000m<sup>2</sup> con 50m mínimo de frente. Servicios, equipamientos y comercios a escala del sector, orientados a la población barrial y urbana.

#### Delimitación:

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

#### Usos:

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: Comercial, institucional, equipamientos y servicios.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

#### Subdivisión:

- Según Zona I, ordenanza 000/17.

### Indicadores Urbanísticos:

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 40%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 0,80**.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 50%**.
- d. Unidades Funcionales, **U.F.: 1 (una) unidad cada 200m2**.
- e. ALTURA MAXIMA: **6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)**.
- f. RETIRO de Frente: 4m.
- g. RETIROS en Esquina para comercios: 4m de cada calle.



**SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS**  
**Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo**

---

- h. RETIROS en Esquina para vivienda: Compensados. 4m hasta los 3m de línea medianera y después 2m hacia la esquina.
- i. RETIRO Unilateral: 4m para lotes mayores a 16m de frente.
- j. RETIROS Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente.
- k. RETIRO de Fondo: 4m.
- l. RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.

Ver anexo gráfico 2, gráfico 2.

**Zona J – Villa Allende Lomas (Este, Sur, Pan de Azúcar).**

**Art. 46°:** La presente zona se registrá por las siguientes disposiciones:

**Caracterización:**

Usos mixtos preferentemente residenciales, institucionales y comerciales. A consolidarse con medias intensidades edilicias y densidades, con proyectos constructivos de Viviendas Individuales agrupadas, viviendas individuales contigua e individuales colectivas, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas mayores a 5000 m<sup>2</sup> con 50m mínimo de frente. Servicios, equipamientos, instituciones y comercios a escala del sector, orientados a la población barrial y urbana.

**Delimitación:**

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

**Usos:**

- DOMINANTE: Residencial e institucional.
- COMPLEMENTARIO: Comercial, equipamientos y servicios.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

**Subdivisión:**

- Según Zona J, ordenanza 000/17.

**Indicadores Urbanísticos:**

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 40%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 0,80**.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 50%**.
- d. Unidades Funcionales, **U.F.: 1 (una) unidad cada 300m<sup>2</sup>**.
- e. RETIRO de Frente: 4m.
- f. RETIROS en Esquina para comercios: 4m de cada calle.
- g. RETIROS en Esquina para vivienda: Compensados. 4m hasta los 3m de línea medianera y después 2m hacia la esquina.
- h. RETIRO Unilateral: 4m para lotes mayores a 16m de frente.
- i. RETIROS Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente.
- j. RETIRO de Fondo: 4m.
- k. RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.

Ver anexo gráfico 2, gráfico 2.

**Zona K – Villa Allende Aeropuerto.**



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

**Art. 47°:** La presente zona se registrá por las siguientes disposiciones:

**Caracterización:**

Usos mixtos residenciales, habitacionales temporarios y servicios (oficinas). A consolidarse con medias y altas intensidades edilicias y densidades, con proyectos constructivos de Viviendas Individuales agrupadas, viviendas individuales contigua, vivienda colectiva, admitiéndose la colectiva únicamente en las parcelas mayores a 5000 m<sup>2</sup> con 50m mínimo de frente. Algunas restricciones al asentamiento de actividades industriales compatibles, o asimilables. Servicios, equipamientos, instituciones y comercios a escala del sector, orientados a la población barrial y urbana.

**Delimitación:**

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

**Usos:**

- DOMINANTE: Residencial, residencial temporario y servicios (oficinas).
- COMPLEMENTARIO: Comercial, institucional, equipamientos y servicios.
- CONDICIONADO: Actividades industriales compatibles o asimilables.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

**Subdivisión:**

- Según Zona K, ordenanza 000/17.

**Indicadores Urbanísticos:**

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 40%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 0,80**.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 50%**.
- d. Unidades Funcionales, **U.F.: 1 (una) unidad cada 300m<sup>2</sup>**.
- e. **ALTURA MAXIMA: 6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)**. Deberán solicitarse los permisos correspondientes a la Administración Nacional de Aviación Civil (A.N.A.C.) por su proximidad al aeropuerto de Córdoba.
- f. **RETIRO de Frente: 5m**.
- g. **RETIROS en Esquina: 5m de cada calle**. Para lotes de lado menor inferior a 16m, deberán retirarse 5m del lado menor, y 2,5 del lado mayor.
- h. **RETIRO Unilateral: 4m para lotes mayores a 16m de frente**.
- i. **RETIROS Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente**.
- j. **RETIRO de Fondo: 4m**.
- k. **RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación**.

Ver anexo gráfico 2, gráfico 8.

**Zona L – Ruta E53 (Industrias Limpias).**

**Art. 48°:** La presente zona se registrá por las siguientes disposiciones:

Usos mixtos, preferentemente industriales. A consolidarse con industrias limpias y compatibles y con instituciones educativas. Máximas restricciones al asentamiento viviendas en general. Servicios, equipamientos y comercios a escala del sector, orientados a la población urbana. Ver restricciones a industrias.



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

### Delimitación:

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

### Usos:

- DOMINANTE: Industriales limpios.
- COMPLEMENTARIO: Educativos, servicios, equipamientos y comercios a gran escala.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.
- NO PERMITIDOS: Queda prohibido el uso de suelo residencial exceptuando viviendas de caseros, serenos o cuidadores.

### Subdivisión:

- Según Zona L, ordenanza 000/17.
- Para todo fraccionamiento nuevo, se exigirá que el área de cada predio resultante no sea menor de 2500 m<sup>2</sup> y su ancho mínimo frontal de 40m.

### Indicadores Urbanísticos:

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 50%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 0.90%**.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 40%**.
- d. Unidades Funcionales, **U.F.: según FOT y FOS.**  
ALTURA MAXIMA: **12m de altura, 4 pisos (planta baja, más tres plantas)**. Deberán solicitarse los permisos correspondientes a la Administración Nacional de Aviación Civil (A.N.A.C.) por su proximidad al aeropuerto de Córdoba.
- l. RETIRO de Frente: 10m.
- m. RETIROS en Esquina: 10m de cada calle.
- n. RETIRO Unilateral: 5m para lotes mayores a 16m de frente.
- o. RETIROS Bilateral: 5m para lotes mayores a 30m de frente.
- p. RETIRO de Fondo: 12m.
- q. RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.
- r. Preservar los manchones de bosque nativo protegidos existentes al 100%.
- s. Reforestación de nuevas áreas.

Ver anexo gráfico 2, gráfico 9.

### **Zona Este – Al Norte de Av. Padre Luchesse**

**Art. 49°:** La presente zona se regirá por las siguientes disposiciones:

Zona, destinada a consolidarse con usos mixtos; servicios a escala urbana y de sector residencial de baja y media densidad, con vivienda individual y/o agrupada, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas mayores a 5000 m<sup>2</sup> con 50m mínimo de frente. Máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial y usos recreativos de esparcimiento, así como áreas de reserva paisajística.

### **Caracterización según acuerdo, IPLAM, Ambiente de la Provincia.**

Área Urbanizable con un uso del suelo que presente la característica de **Condicionada**, por ser un sector con condiciones especiales de paisaje, topografía, vegetación, vinculación con cursos de agua



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

u otros atributos ambientales que requieren protección. **Los proyectos de urbanización con el carácter de loteos urbanos no podrán superar un factor de ocupación en proyección horizontal máxima del treinta por ciento (FOS: 30%) y una superficie cubierta total máxima del sesenta por ciento (FOT: 60%) de la superficie del predio que se propone urbanizar.** La autoridad de aplicación tomará en consideración dichas condiciones especiales u otras de relevancia, pudiendo disminuir los índices de ocupación enunciados, incorporando las pautas y exigencias que debe cumplir el proyecto para su aprobación. Representando a nuestro entender un **Área Urbanizable Condicionada**.

### Delimitación:

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

### Usos:

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: Comercial, institucional, equipamientos y servicios.

### Indicadores Urbanísticos:

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 30% máximo.**
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 50% máximo.**
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 60% mínimo.**
- d. Unidades Funcionales, **U.F.: 1 (una) unidad cada 700m<sup>2</sup> o 1 (una) unidad por lote residencial. En el caso de ser Conjunto inmobiliario o barrio cerrado o de acceso restringido, 1 (una) unidad cada 300m<sup>2</sup>.**
- e. **ALTURA MAXIMA: 7,00m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)**
- f. **RETIRO de Frente: 6m.**
- g. **RETIROS en Esquina: 6m de cada calle. Para lotes de lado menor inferior a 16m, deberán retirarse 6m del lado menor, y 4 del lado mayor.**
- h. **RETIRO Unilateral: 4m para lotes mayores a 16m de frente.**
- i. **RETIROS Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente.**
- j. **RETIRO de Fondo: 4m.**
- k. **RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.**
- l. **Preservar los manchones de bosque nativo protegidos existentes al 100%.**
- m. **Forestación de los espacios entre manchones de bosques nativos y protegidos en dirección Sur a Norte (ver anexo xx), no pudiendo ser urbanizados, solo como espacio verde recreativo y forestal.**
- n. **Reforestación de nuevas áreas.**
- o. **Lotes en esquina mayores a los medianeros a los fines de poder mantener retiro del lado menor de 6 metros, y el mayor de 4,00 m.**
- p. **Espacio verde mínimo 20%.**
- q. **Espacio reservado para equipamiento urbano 5% mínimo.**

Ver anexo gráfico 2, gráfico 4.

### **Zona Oeste – Camino 6 de septiembre, camino a San Fernando**

**Art. 50°:** La presente zona se regirá por las siguientes disposiciones:

Zona, destinada a consolidarse con usos mixtos; servicios a escala urbana y de sector residencial de baja densidad, con vivienda individual y/o agrupada, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas mayores a 10000m<sup>2</sup> con 50m mínimo de frente. Máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

población barrial, Vivienda unifamiliar de baja densidad con características de barrio parque y usos recreativos de esparcimiento, así como áreas de reserva paisajística.

### Caracterización según acuerdo, IPLAM, Ambiente de la Provincia.

Área Urbanizable con un uso del suelo que presente la característica de **Condicionada**, por ser un sector con condiciones especiales de paisaje, topografía, vegetación, vinculación con cursos de agua u otros atributos ambientales que requieren protección. **Los proyectos de urbanización con el carácter de loteos urbanos no podrán superar un factor de ocupación en proyección horizontal máxima del treinta por ciento (FOS: 30%) y una superficie cubierta total máxima del cincuenta por ciento (FOT: 50%) de la superficie del predio que se propone urbanizar.** La autoridad de aplicación tomará en consideración dichas condiciones especiales u otras de relevancia, pudiendo disminuir los índices de ocupación enunciados, incorporando las pautas y exigencias que debe cumplir el proyecto para su aprobación. Representando a nuestro entender un **Área Urbanizable Condicionada**.

Esta nueva Área Urbanizable tendrá como límite máximo *la RERSERVA HIDRICA Y RECREATIVA NATURAL VILLA ALLENDE, creada por Ordenanza del HCD N° 5/02 y promulgada por Decreto de P.E. N° 44/02*

Se solicita que a partir de *la RERSERVA HIDRICA Y RECREATIVA NATURAL VILLA ALLENDE, creada por Ordenanza del HCD N° 5/02 y promulgada por Decreto de P.E. N° 44/02*, se mantenga el uso actual de **Área Natural Protegida** ya que dicha superficie abarca un ecosistema cuyos rasgos biológicos, geológicos, hidrológicos y ambientales son característicos de la zona, presentan integridad natural y conforman una unidad geográfica en donde los procesos ecológicos naturales que en ella se desarrollan deben ser protegidos y todas las actividades humanas orientadas a un manejo racional y responsable de los recursos naturales, **según pautas de sustentabilidad acordes al carácter del área. Correspondiéndole a dicha área la Categoría I (Rojo) de la Ley N° 9814 -Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Córdoba-**.

### Delimitación:

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

### Usos:

- DOMINANTE: Residencial.
- COMPLEMENTARIO: Comercial, institucional, equipamientos y servicios.

### Indicadores Urbanísticos:

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 30%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 50%**.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 60%**.
- d. Unidades Funcionales, **U.F.: 1 (una) unidad cada 600m2.**
- e. ALTURA MAXIMA: **7,00m de altura, 2 pisos (planta baja, más una planta)**
- f. RETIRO de Frente: 6m.
- g. RETIROS en Esquina: 6m de cada calle. Para lotes de lado menor inferior a 16m, deberán retirarse 6m del lado menor, y 4 del lado mayor.
- h. RETIRO Unilateral: 4m para lotes mayores a 16m de frente.
- i. RETIROS Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente.
- j. RETIRO de Fondo: 4m.
- k. Preservar y mantener los manchones de bosque nativo existentes.
- l. Conservación de 100m lineales a cada lado de los arroyos, no pudiendo ser urbanizados, solo como espacio verde recreativo y forestal.
- m. Reforestación de nuevas áreas.



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

- n. Ancho mínimo de calles 20 metros (veinte), 6 metros (seis) de cada vereda y 8 metros (ocho) de calzada.
- o. Lotes en esquina mayores a los medianeros a los fines de poder mantener retiro del lado menor de 6 metros, y el mayor de 4,00 m.
- p. Espacio verde mínimo 30%.
- q. Espacio reservado para equipamiento urbano 5% mínimo.

Ver anexo gráfico 2, gráfico 4.

### **A considerar en todas las zonas:**

#### **Condicionantes Ambientales:**

- Emisión de ruidos y vibraciones: según normas IRAM 4062, 4079 y 4081 y ordenanza n°12208 de la ciudad de Córdoba.
- Emisión de olores, humo y contaminantes atmosféricos: según solicite Habilitación de Negocios de la Municipalidad de Villa Allende.

#### **Estacionamiento:**

Requerido para los usos:

- Viviendas Individuales: mínimo, un estacionamiento por unidad.
- Viviendas Individuales zona E4: mínimo, dos estacionamientos por unidad.
- Viviendas Agrupadas: ver Título VI de la presente Ordenanza.
- Viviendas Multifamiliares: ver Título VI de la presente Ordenanza.
- Comercios: un estacionamiento cada 25 m<sup>2</sup>, independientemente de la actividad.
- Bancos, Oficinas: un estacionamiento cada 25 m<sup>2</sup> de superficie total construida.
- Hospital, Sanatorios: un módulo cada 3 camas + 2 módulos por Consultorio Externo.
- Se permitirá en todo el ejido municipal la construcción de cocheras bajo nivel del Cordón Vereda o Medio nivel, no computándose la superficie ocupada en la aplicación de índices FOS y FOT.

#### **Usos NO permitidos:**

- Centrales nucleares.
- Plantas de tratamiento y/o disposición de residuos nucleares y enterramiento de residuos.
- Uso Industriales o asimilables nocivos, peligrosos y/o explosivos.
- Establecimientos destinados al engorde a corral (feedlot) u hospedaje de animales vacunos, ovinos, porcinos u otros.
- Planta de agroquímicos.
- Crematorios.
- Queda prohibido en plazas y calles de barrio la instalación de quioscos y de carritos, destinados a la venta de bebidas y comestibles de manera permanente.

**Para viviendas multifamiliares, housing y viviendas agrupadas (o casonas) remitirse al Título VI de la presente Ordenanza.**

### **TÍTULO V: DISPOSICIONES RELATIVAS CORREDORES**

**Zona Corredor Ruta: Av. Luchesse, Colectoras, Derqui, Rio de Janeiro, Patricios, Sáenz Peña, Goycochea, Elpidio González, Bodereau, Balbín.**

**Art. 51°:** El presente corredor se regirá por las siguientes disposiciones:



**SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS**  
**Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo**

---

**Caracterización:**

Zona, destinada a consolidarse con usos Mixtos, Turístico, Comercial, Residencial, Administrativo y Recreativo con residencial de baja densidad, con vivienda individual y/o agrupada, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas mayores a 5000 m<sup>2</sup> con 50m mínimo de frente. Máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial.

**Delimitación:**

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

**Usos:**

- DOMINANTE: Comercial (SEGÚN PLANO DE ZONIFICACION).
- COMPLEMENTARIO: Mixto, residencial, institucional, equipamientos y servicios.
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.

**Subdivisión:**

- Según Zona, ordenanza 000/17.

**Indicadores Urbanísticos:**

**Parcelas Frentistas a:**

**Av. Luchesse, Colectoras, Derqui, Rio de Janeiro.**

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 50%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 1,00**.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 40%**.
- d. Unidades Funcionales: **Según Perfil A, anexo gráfico 3.**
- e. ALTURA MAXIMA: **10,00m de altura, 3 pisos (planta baja, más dos plantas)**
- f. RETIROS: Frente: 5m
- g. RETIROS en Esquina: 5m de cada calle
- h. RETIROS Unilateral: no se solicita
- i. RETIROS Bilateral: no se solicita
- j. Fondo: 4m.
- k. RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.

**Calle Patricios (desde Juan José Paso hasta Arroyo Saldan).**

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 40%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 0,60**.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 50%**.
- d. Unidades Funcionales: **U.F.: 1 (una) unidad cada 300m<sup>2</sup>**
- e. ALTURA MAXIMA: **6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más planta alta)**
- f. RETIROS Frente: 6m
- g. RETIROS en Esquina: 6m de calle distancia menor 4m de la calle de distancia mayor.
- h. RETIROS Unilateral: 4m para lotes mayores a 16m de frente
- i. RETIROS Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente



**SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS**  
**Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo**

---

- j. Fondo: 4m.
- k. RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.

**Calle Sáenz Peña** (desde Mariani hasta Deán Funes).

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 50%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 1,00**.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 40%**.
- d. Unidades Funcionales: **Según Perfil B, anexo gráfico 3.**
- e. ALTURA MAXIMA: **10,00m de altura, 3 pisos (planta baja, más dos plantas)**
- f. RETIROS: Frente: no se solicita
- g. RETIROS en Esquina: no se solicita
- h. RETIROS Unilateral: no se solicita
- i. RETIROS Bilateral: no se solicita
- j. Fondo: 4m.
- k. RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.

**Avenidas: Goycochea, Elpidio González** (hasta Río Colorado), **Bodereau y Balbín.**

- a. Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 50%**.
- b. Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 1,10**.
- c. Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 40%**.
- d. Unidades Funcionales: **Según Perfil C.**
- e. ALTURA MAXIMA: **10,00m de altura, 3 pisos (planta baja, más dos plantas).**
- f. RETIROS: Frente: 5m.
- g. RETIROS en Esquina: 5m de calle lado menor 3m de la calle de lado mayor.
- h. RETIROS Unilateral: no se solicita.
- i. RETIROS Bilateral: no se solicita.
- j. Fondo: 5m.
- k. RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.

**Zona Corredor Avenida: Del Carmen, Neuquén, Caseros, San Martín, Mendoza, Del Niágara, Mariani, Irigoyen, Pellegrini.**

**Art. 52°:** El presente corredor se regirá por las siguientes disposiciones:

**Caracterización:**

Zona, destinada a consolidarse con usos Mixtos, Turístico, Comercial, Residencial, Administrativo y Recreativo con residencial de baja densidad, con vivienda individual y/o agrupada, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas mayores a 5000m<sup>2</sup> con 50m mínimo de frente. Máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial.

**Delimitación:**

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

**Usos:**

- DOMINANTE: Mixto, Comercial y Residencial
- COMPLEMENTARIO: Viviendas Multifamiliares,
- TOLERADOS: Aquellos que a la fecha de la presente Ordenanza se encuentren debidamente habilitados. Los casos en que sean incompatibles con el uso de lo versado en esta Ordenanza se evaluarán individualmente.



**SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS**  
**Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo**

---

**Subdivisión:**

- Según Zona, ordenanza 000/17.

**Indicadores Urbanísticos:**

- Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 45%**.
- Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 0,80**.
- Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 45%**.
- Unidades Funcionales: **Según Perfil D, anexo gráfico 3.**
- ALTURA MAXIMA: 7,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más planta alta).**
- RETIROS: Frente: 4m.**
- RETIROS en Esquina: 4m de cada calle.**
- RETIROS Unilateral: no se solicita.**
- RETIROS Bilateral: no se solicita.**
- RETIRO de Fondo: 4m.**
- RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.**

**Parcelas Frentistas a:**

**Avenida del Carmen** (desde Av. Goycochea y Marcelo T. de Alvear) ver ordenanza 38/05, calle del Carmen.

- Factor de Ocupación del Suelo, **F.O.S.: 40%**.
- Factor de ocupación Total, **F.O.T.: 0,60**.
- Índice de Permeabilidad Libre, **I.P.L.: 45%**.
- Unidades Funcionales: **U.F.: 1 (una) unidad cada 300m2.**
- ALTURA MAXIMA: 6,50m de altura, 2 pisos (planta baja, más planta alta).**
- RETIRO de Frente: 6m.**
- RETIROS en Esquina: 6m de calle distancia menor 4m de la calle de distancia mayor.**
- RETIRO Unilateral: 4m para lotes mayores a 16m de frente.**
- RETIROS Bilateral: 4m para lotes mayores a 30m de frente.**
- RETIRO de Fondo: 4m.**
- RETIRO de Piscinas: fondo y laterales según retiro de edificación.**

**Zona Corredor Ruta E53**

**Art. 53°:** El presente corredor se regirá por las siguientes disposiciones:

**Caracterización:**

Deberá dejarse un retiro mínimo de 14m sobre la Ruta E53 para la ampliación de su colectora.

**Delimitación:**

- Según plano de Zonificación Anexo 1.

**Subdivisión**

- Según Zona, ordenanza 000/17.

**Usos:**

- **DOMINANTE: Mixto, Comercial y Servicios.**



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

- **COMPLEMENTARIO:** Viviendas Multifamiliares,
- **CONDICIONADO:** A determinar.

### **A considerar en todos los corredores:**

#### **Condicionantes Ambientales:**

- Emisión de ruidos y vibraciones: según normas IRAM 4062, 4079 y 4081 y ordenanza n°12208 de la ciudad de Córdoba.
- Emisión de olores, humo y contaminantes atmosféricos: según solicite Habilitación de Negocios de la Municipalidad de Villa Allende.

#### **Estacionamiento:**

Requerido para los usos:

- Viviendas Individuales: mínimo, un estacionamiento por unidad.
- Viviendas Individuales zona E4: mínimo, dos estacionamientos por unidad.
- Viviendas Agrupadas: ver Título VI de la presente Ordenanza.
- Viviendas Multifamiliares: ver Título VI de la presente Ordenanza.
- Comercios: un estacionamiento cada 25 m<sup>2</sup>, independientemente de la actividad.
- Bancos, Oficinas: un estacionamiento cada 25 m<sup>2</sup> de superficie total construida.
- Hospital, Sanatorios: un módulo cada 3 camas + 2 módulos por Consultorio Externo.
- Se permitirá en todo el ejido municipal la construcción de cocheras bajo nivel del Cordón Vereda o Medio nivel, no computándose la superficie ocupada en la aplicación de índices FOS y FOT.

#### **Usos NO permitidos:**

- Centrales nucleares.
- Plantas de tratamiento y/o disposición de residuos nucleares y enterramiento de residuos.
- Uso Industriales o asimilables nocivos, peligrosos y/o explosivos.
- Establecimientos destinados al engorde a corral (feedlot) u hospedaje de animales vacunos, ovinos, porcinos u otros.
- Planta de agroquímicos.
- Crematorios.
- Queda prohibido en plazas y calles de barrio la instalación de quioscos y de carritos, destinados a la venta de bebidas y comestibles de manera permanente.

**Para viviendas multifamiliares, housing y viviendas agrupadas (o casonas) remitirse al Título VI de la presente Ordenanza.**

### **TÍTULO VI: DISPOSICIONES RELATIVAS HOUSING O VIVIENDAS AGRUPADAS, Y VIVIENDAS COLECTIVAS O MULTIFAMILIARES EN ALTURA, HOTELERÍA Y OFICINAS.**

#### **CAPÍTULO I: CASONAS (VIVIENDAS COLECTIVAS O MULTIFAMILIARES).**

**Art. 54°:** Las presentes tipologías se regirán por las siguientes disposiciones:

Los conjuntos residenciales, colectivas o Casonas, viviendas Multifamiliares en los cuales se adopte un régimen de división basado en la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal podrán



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

materializarse en la presente Zona, se regirán según las siguientes disposiciones en cuanto a ocupación y edificación, frente y superficie mínima de parcela y demás disposiciones:

- Se localizarán en Área Urbana o Suburbana con Superficie mínima de parcela: 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros cuadrados) con variación del 5% (cinco por ciento).
- Frente mínimo: 50m (cincuenta metros) con una variación del 10% (diez por ciento).
- Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): **30%**.
- Factor de Ocupación Total (F.O.T.): **1.05**.
- Altura Máxima de Edificación: **12.00m**, (planta baja, más 3 pisos).
- Retiro de Línea de Edificación: **12m**.
- Laterales y de Fondo: **12m**.
- Lateral y de fondo, Locales auxiliares (quinchos, cocheras, vestuarios, etc.) **5 m (cinco metros)**.
- Retiro entre Bloques: mínimo **12m**.
- Relación Número máximo de unidades de viviendas/superficie de terreno: **según perfil E, anexo gráfico 3**.
- Superficie mínima para unidad de vivienda de un dormitorio o mono ambiente: 50m<sup>2</sup> (cincuenta metros cuadrados) de superficie propia.
- Requerimiento de Estacionamiento Mínimo: 1 (una) cochera por departamento de un dormitorio o mono ambiente, 2 (dos) cocheras por departamento de dos y tres dormitorios, más un 33% destinado a estacionamiento de cortesía, los mismos no serán computados como FOT si están en medio nivel debajo del edificio comprendido dentro del FOS del 30%.
- Las unidades de vivienda previstas no deben presentar características tales de agrupamiento que dificulten o impidan establecer su plena individualidad funcional.
- La accesibilidad de las viviendas hacia y desde la vía pública se realizará en forma directa o bien a través de espacios comunes de circulación.
- Las viviendas serán consideradas como "multifamiliares" a los efectos de la aplicación de los índices mínimos de habitabilidad establecidos, aunque sólo será admitida una vivienda por cada Unidad Funcional creada.
- La densidad habitacional será la de la Zona de localización del Conjunto.
- No se admitirán soluciones técnicas que impliquen transferir a la Municipalidad la responsabilidad por el mantenimiento de equipos mecánicos, electromecánicos o de cualquier otra índole, incorporados a las redes respectivas y considerados indispensables para asegurar el funcionamiento del servicio de infraestructura correspondiente.
- En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna del emprendimiento y control sobre los servicios comunes.
- Los espacios circulatorios internos no tendrán carácter público, estableciéndose que, en tales casos, los servicios de infraestructura eventualmente tendidos por los mismos serán considerados como redes internas, y su mantenimiento será de exclusiva responsabilidad de la entidad civil administradora. Asimismo, la Municipalidad no será responsable de la recolección de residuos en dichos espacios circulatorios. Se deberá generar un espacio técnico para el mismo, accesible desde la calle pública.
- cumplimentar con lo solicitado por el Decreto 292/11 y 104/15, en relación a las factibilidades de los entes prestadores de cada servicio.
- Autorización de los entes públicos y/o privados pertinentes respecto del tratamiento y disposición final de efluentes cloacales. (Deberá solicitar ante la secretaria de recursos hídricos la aprobación del vertido de efluentes según decreto 847/16).
- Factibilidad de los entes públicos y/o privados con respecto a los servicios, EPEC, ECOGAS, RSU, Agua Potable, etc.



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

### Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

- Los patios y tendedores de las unidades deberán contar con cerramientos que impidan una visual directa a su interior.
- Para las instalaciones sanitarias internas se deberán utilizar inodoros con doble descarga a los efectos del ahorro de agua y griferías de bajo consumo con aireadores.
- Las calles interiores deberán contar con cordón cuneta, badenes de hormigón y calzadas de pavimentos porosos o piedra partida a los fines de generar una superficie absorbente y de retardo del escurrimiento de aguas pluviales hacia la vía pública.
- Desagües pluviales: deberán proyectarse de manera tal que el agua de lluvia quede retenida mayor cantidad de tiempo en el predio y luego, por canalización se conducirá a los desagües naturales o contruidos existentes en la zona. Serán solicitadas al urbanizador las obras complementarias necesarias por lo que se recomienda su consulta al organismo competente.
- Los estacionamientos externos a las viviendas deberán contar con pavimentos absorbentes. (Siendo estos lugares posibles de retención de agua).
- Los cerramientos sobre línea municipal no podrán ser lonas verdes o muros, la altura del muro no deberá superar los 0.70mts, pudiendo llegar a dos metros con rejas, tejido o materiales permeables.
- Deberá presentar relevamiento de arbolado existentes, cuáles de ellos van a ser extraídos o removidos y por cuales especies van a ser reemplazados y en que sitio del mismo predio.

#### **CAPÍTULO II: CASONAS (VIVIENDAS COLECTIVAS O MULTIFAMILIARES) EXCLUSIVO PARA ZONA E GOLF (EXCEPTO CALLE GUAYAQUIL).**

**Art. 55°:** Las presentes tipologías se regirán por las siguientes disposiciones:

Los conjuntos residenciales, colectivas o Casonas, viviendas Multifamiliares en los cuales se adopte un régimen de división basado en la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal podrán materializarse en la presente Zona, se regirán según las siguientes disposiciones en cuanto a ocupación y edificación, frente y superficie mínima de parcela y demás disposiciones:

- Se localizarán en Área Urbana o Suburbana con Superficie mínima de parcela: 5.000m<sup>2</sup> con variación del 5% (cinco por ciento).
- Frente mínimo: 50m con una variación del 10% (diez por ciento).
- Factor de Ocupación del Suelo (**F.O.S.**): **30%**.
- Factor de Ocupación Total (**F.O.T.**): **0.85**.
- Altura Máxima de Edificación: **10.50m**, (planta baja más 2 pisos).
- Retiro de Línea de Edificación: **12m**.
- Laterales y de Fondo: **12 m**.
- Lateral y de fondo, Locales auxiliares (quinchos, cocheras, vestuarios, etc.) **5m (cinco metros)**.
- Retiro entre Bloques: mínimo **12m**.
- Relación Número máximo de unidades de viviendas/superficie de terreno: **según perfil E1, anexo gráfico 3**.
- Superficie mínima para unidad de vivienda de un dormitorio o mono ambiente: 60 m<sup>2</sup> (sesenta metros cuadrados).
- Requerimiento de Estacionamiento Mínimo: 1 (una) cochera por departamento de un dormitorio o mono ambiente, 2 (dos) cocheras por departamento de dos y tres dormitorios, más un 33% destinado a estacionamiento de cortesía, los mismos no serán computados como FOT si están en medio nivel debajo del edificio comprendido dentro del FOS del 30%.
- Las unidades de vivienda previstas no deben presentar características tales de agrupamiento que dificulten o impidan establecer su plena individualidad funcional.



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

### Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

- La accesibilidad de las viviendas hacia y desde la vía pública se realizará en forma directa o bien a través de espacios comunes de circulación.
- Las viviendas serán consideradas como “multifamiliares” a los efectos de la aplicación de los índices mínimos de habitabilidad establecidos, aunque sólo será admitida una vivienda por cada Unidad Funcional creada.
- La densidad habitacional será la de la Zona de localización del Conjunto.
- No se admitirán soluciones técnicas que impliquen transferir a la Municipalidad la responsabilidad por el mantenimiento de equipos mecánicos, electromecánicos o de cualquier otra índole, incorporados a las redes respectivas y considerados indispensables para asegurar el funcionamiento del servicio de infraestructura correspondiente.
- En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna del emprendimiento y control sobre los servicios comunes.
- Los espacios circulatorios internos no tendrán carácter público, estableciéndose que, en tales casos, los servicios de infraestructura eventualmente tendidos por los mismos serán considerados como redes internas, y su mantenimiento será de exclusiva responsabilidad de la entidad civil administradora. Asimismo, la Municipalidad no será responsable de la recolección de residuos en dichos espacios circulatorios. Se deberá generar un espacio técnico para el mismo, accesible desde la calle pública.
- cumplimentar con lo solicitado por el Decreto 292/11 y 104/15, en relación a las factibilidades de los entes prestadores de cada servicio.
- Autorización de los entes públicos y/o privados pertinentes respecto del tratamiento y disposición final de efluentes cloacales. (Deberá solicitar ante la secretaria de recursos hídricos la aprobación del vertido de efluentes según decreto 847/16).
- Factibilidad de los entes públicos y/o privados con respecto a los servicios, EPEC, ECOGAS, RSU, Agua Potable, etc.
- Los patios y tendedores de las unidades deberán contar con cerramientos que impidan una visual directa a su interior.
- Para las instalaciones sanitarias internas se deberán utilizar inodoros con doble descarga a los efectos del ahorro de agua y griferías de bajo consumo con aireadores.
- Las calles interiores deberán contar con cordón cuneta, badenes de hormigón y calzadas de pavimentos porosos o piedra partida a los fines de generar una superficie absorbente y de retardo del escurrimiento de aguas pluviales hacia la vía pública.
- Desagües pluviales: deberán proyectarse de manera tal que el agua de lluvia quede retenida mayor cantidad de tiempo en el predio y luego, por canalización se conducirá a los desagües naturales o contruidos existentes en la zona. Serán solicitadas al urbanizador las obras complementarias necesarias por lo que se recomienda su consulta al organismo competente.
- Los estacionamientos externos a las viviendas deberán contar con pavimentos absorbentes. (Siendo estos lugares posibles de retención de agua).
- Los cerramientos sobre línea municipal no podrán ser lonas verdes o muros, la altura del muro no deberá superar los 0.70mts, pudiendo llegar a dos metros con rejas, tejido o materiales permeables.
- Deberá presentar relevamiento de arbolado existentes, cuáles de ellos van a ser extraídos o removidos y por cuales especies van a ser reemplazados y en que sitio del mismo predio.

### **CAPÍTULO III: HOUSING (VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS).**

**Art. 56°:** Las presentes tipologías se regirán por las siguientes disposiciones:



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

Los conjuntos residenciales tipo Housing o Agrupadas en los cuales se adopte un régimen de división basado en la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal podrán materializarse en la presente Zona, se regirán según las siguientes disposiciones en cuanto a ocupación y edificación, frente y superficie mínima de parcela y demás disposiciones:

- Superficie mínima de parcela: según ordenanza.
- Frente mínimo: según ordenanza.
- Factor de Ocupación del Suelo (**F.O.S.**): según ordenanza.
- Factor de Ocupación Total (**F.O.T.**): según ordenanza.
- Altura Máxima de Edificación: según ordenanza.
- Retiro de Línea de Edificación: según ordenanza.
- Laterales y de Fondo: según ordenanza.
- Lateral y de fondo, Locales auxiliares (quinchos, cocheras, vestuarios, etc.) según ordenanza.
- Retiro entre Bloques: según ordenanza.
- Relación Número máximo de unidades de viviendas/ superficie de terreno: según ordenanza.
- Superficie mínima para unidad de vivienda de un dormitorio o mono ambiente: 60 m<sup>2</sup> (sesenta metros cuadrados).
- Requerimiento de Estacionamiento Mínimo: 1 (una) cochera por casa de hasta dos dormitorios, 2 (dos) cocheras por casa de tres dormitorios, más un 33% destinado a estacionamiento de cortesía.
- Las unidades de vivienda previstas no deben presentar características tales de agrupamiento que dificulten o impidan establecer su plena individualidad funcional.
- La accesibilidad de las viviendas hacia y desde la vía pública se realizará en forma directa o bien a través de espacios comunes de circulación.
- Las viviendas serán consideradas como “multifamiliares” a los efectos de la aplicación de los índices mínimos de habitabilidad establecidos, aunque sólo será admitida una vivienda por cada Unidad Funcional creada.
- La densidad habitacional será la de la Zona de localización del Conjunto.
- No se admitirán soluciones técnicas que impliquen transferir a la Municipalidad la responsabilidad por el mantenimiento de equipos mecánicos, electromecánicos o de cualquier otra índole, incorporados a las redes respectivas y considerados indispensables para asegurar el funcionamiento del servicio de infraestructura correspondiente.
- En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna del emprendimiento y control sobre los servicios comunes.
- Los espacios circulatorios internos no tendrán carácter público, estableciéndose que, en tales casos, los servicios de infraestructura eventualmente tendidos por los mismos serán considerados como redes internas, y su mantenimiento será de exclusiva responsabilidad de la entidad civil administradora. Asimismo, la Municipalidad no será responsable de la recolección de residuos en dichos espacios circulatorios. Se deberá generar un espacio técnico para el mismo, accesible desde la calle pública.
- cumplimentar con lo solicitado por el Decreto 292/11 y 104/15, en relación a las factibilidades de los entes prestadores de cada servicio.
- Autorización de los entes públicos y/o privados pertinentes respecto del tratamiento y disposición final de efluentes cloacales. (Deberá solicitar ante la secretaria de recursos hídricos la aprobación del vertido de efluentes según decreto 847/16).
- Factibilidad de los entes públicos y/o privados con respecto a los servicios, EPEC, ECOGAS, RSU, Agua Potable, etc.
- Los patios y tendedores de las unidades deberán contar con cerramientos que impidan una visual directa a su interior.



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

- Para las instalaciones sanitarias internas se deberán utilizar inodoros con doble descarga a los efectos del ahorro de agua y griferías de bajo consumo con aireadores.
- Las calles interiores deberán contar con cordón cuneta, badenes de hormigón y calzadas de pavimentos porosos o piedra partida a los fines de generar una superficie absorbente y de retardo del escurrimiento de aguas pluviales hacia la vía pública.
- Desagües pluviales: deberán proyectarse de manera tal que el agua de lluvia quede retenida mayor cantidad de tiempo en el predio y luego, por canalización se conducirá a los desagües naturales o contruidos existentes en la zona. Serán solicitadas al urbanizador las obras complementarias necesarias por lo que se recomienda su consulta al organismo competente.
- Los estacionamientos externos a las viviendas deberán contar con pavimentos absorbentes. (Siendo estos lugares posibles de retención de agua).
- Los cerramientos sobre línea municipal no podrán ser lonas verdes o muros, la altura del muro no deberá superar los 0.70mts, pudiendo llegar a dos metros con rejjas, tejido o materiales permeables.
- Deberá presentar relevamiento de arbolado existentes, cuáles de ellos van a ser extraídos o removidos y por cuales especies van a ser reemplazados y en que sitio del mismo predio.

### CAPÍTULO IV: VIVIENDAS COLECTIVAS O MULTIFAMILIARES EN ALTURA, HOTELERÍA Y OFICINAS.

**Art. 57°:** Las presentes tipologías se regirán por las siguientes disposiciones:

Los conjuntos residenciales, colectivas, viviendas Multifamiliares, Hotelería y edificios de Oficinas y en los cuales se adopte un régimen de división basado en la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal podrán materializarse en la presente Zona, se regirán según las siguientes disposiciones en cuanto a ocupación y edificación, frente y superficie mínima de parcela y demás disposiciones:

- Se localizarán exclusivamente en Área **K** con Superficie mínima de parcela: 2.500m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 40m.
- Factor de Ocupación del Suelo (**F.O.S.**): **30**
- Factor de Ocupación Total (**F.O.T.**): **1.55**.
- Altura Máxima de Edificación:  
La altura máxima para parcelas menores a 2500m<sup>2</sup> será de 7m o 2 niveles.  
En el caso de las parcelas de 2.500m<sup>2</sup> o superiores, se graduarán las alturas en 2 escalas tomando como referencia la distancia a la calle Sierras de Sumampa. Desde los 400m a dicha calle y hasta los 800m, la altura máxima es de 14m o 4 niveles. A partir de los 800m y hasta la Ruta E53 se permiten 18m o 6 niveles. En todos los casos deberán solicitarse los permisos correspondientes a la Administración Nacional de Aviación Civil (A.N.A.C.) por su proximidad al aeropuerto de Córdoba. Ver perfil anexo E.
- Retiro de Línea de Edificación: **10m**.
- Laterales y de Fondo: **10m**.
- Lateral y de fondo, Locales auxiliares (quinchos, cocheras, vestuarios, etc.) **5m**.
- Retiro entre Bloques: mínimo **12m**.
- Relación Número máximo de unidades de viviendas/superficie de terreno: **según perfil F, anexo gráfico 3**.
- Superficie mínima para unidad de vivienda de un dormitorio o mono ambiente: 50m<sup>2</sup> de superficie propia.
- Requerimiento de Estacionamiento Mínimo para unidades de vivienda: 1 (una) cochera por departamento de un dormitorio o mono ambiente, 2 (dos) cocheras por departamento de dos



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

y tres dormitorios, más un 33% destinado a estacionamiento de cortesía, los mismos no serán computados como FOT si están en medio nivel debajo del edificio comprendido dentro del FOS del 30.

- Requerimiento de Estacionamiento Mínimo para el caso de Oficinas: 1 (un) módulo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total, para establecimientos de superficies cubiertas inferiores a 300 m<sup>2</sup>, o 1 (un) módulo cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total, para establecimientos de superficies cubiertas superiores a 300 m<sup>2</sup>.
- Las unidades de vivienda previstas no deben presentar características tales de agrupamiento que dificulten o impidan establecer su plena individualidad funcional.
- La accesibilidad de las viviendas hacia y desde la vía pública se realizará en forma directa o bien a través de espacios comunes de circulación.
- Las viviendas serán consideradas como “multifamiliares” a los efectos de la aplicación de los índices mínimos de habitabilidad establecidos, aunque sólo será admitida una vivienda por cada Unidad Funcional creada.
- La densidad habitacional será la de la Zona de localización del Conjunto.
- No se admitirán soluciones técnicas que impliquen transferir a la Municipalidad la responsabilidad por el mantenimiento de equipos mecánicos, electromecánicos o de cualquier otra índole, incorporados a las redes respectivas y considerados indispensables para asegurar el funcionamiento del servicio de infraestructura correspondiente.
- En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna del emprendimiento y control sobre los servicios comunes.
- Los espacios circulatorios internos no tendrán carácter público, estableciéndose que, en tales casos, los servicios de infraestructura eventualmente tendidos por los mismos serán considerados como redes internas, y su mantenimiento será de exclusiva responsabilidad de la entidad civil administradora. Asimismo, la Municipalidad no será responsable de la recolección de residuos en dichos espacios circulatorios. Se deberá generar un espacio técnico para el mismo, accesible desde la calle pública.
- cumplimentar con lo solicitado por el Decreto 292/11 y 104/15, en relación a las factibilidades de los entes prestadores de cada servicio.
- Autorización de los entes públicos y/o privados pertinentes respecto del tratamiento y disposición final de efluentes cloacales. (Deberá solicitar ante la secretaria de recursos hídricos la aprobación del vertido de efluentes según decreto 847/16).
- Factibilidad de los entes públicos y/o privados con respecto a los servicios, EPEC, ECOGAS, RSU, Agua Potable, etc.
- Los patios y tendedores de las unidades deberán contar con cerramientos que impidan una visual directa a su interior.
- Para las instalaciones sanitarias internas se deberán utilizar inodoros con doble descarga a los efectos del ahorro de agua y griferías de bajo consumo con aireadores.
- Las calles interiores deberán contar con cordón cuneta, badenes de hormigón y calzadas de pavimentos porosos o piedra partida a los fines de generar una superficie absorbente y de retardo del escurrimiento de aguas pluviales hacia la vía pública.
- Desagües pluviales: deberán proyectarse de manera tal que el agua de lluvia quede retenida mayor cantidad de tiempo en el predio y luego, por canalización se conducirá a los desagües naturales o contruidos existentes en la zona. Serán solicitadas al urbanizador las obras complementarias necesarias por lo que se recomienda su consulta al organismo competente.
- Los estacionamientos externos a las viviendas deberán contar con pavimentos absorbentes. (Siendo estos lugares posibles de retención de agua).
- Los cerramientos sobre línea municipal no podrán ser lonas verdes o muros, la altura del muro no deberá superar los 0.70mts, pudiendo llegar a dos metros con rejas, tejido o materiales permeables.



## SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

---

- Deberá presentar relevamiento de arbolado existentes, cuáles de ellos van a ser extraídos o removidos y por cuales especies van a ser reemplazados y en que sitio del mismo predio.

### TÍTULO VII: DE LAS OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

**Art. 58°:** En el caso de obras que se realizaren en contravención a las disposiciones de la presente Ordenanza, regirá lo dispuesto por el Código de Edificación vigente y el Código de Faltas Municipal, en lo pertinente.

### TÍTULO VIII: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Art. 59°:** La presente Ordenanza será aplicable a partir de su publicación para todos aquellos trabajos que requieran permiso, con presentación de planos de obra, consistentes en construcción de edificios nuevos y ampliación de los existentes. En cuanto a las acciones referidas a refacción, reconstrucción de edificios, la forma y modo de aplicación de la presente, quedará sujeta a reglamentación.

**Art. 60°:** Las visaciones previas aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente, existiere o no permiso precario de edificación, caducarán automáticamente dentro de los 180 (ciento ochenta) días corridos o calendarios de la entrada en vigencia de la presente norma, si en el plazo establecido no se presentaren planos definitivos del proyecto de obra en cuestión.

**Art. 61°:** Los proyectos con planos definitivos aprobados dentro del plazo fijado en el Artículo anterior, y aquellos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente, contarán con un plazo de 24 (veinticuatro) meses para dar comienzo a la respectiva obra. Vencido dicho plazo sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberá iniciar nuevamente los trámites de aprobación de planos, en estricto cumplimiento a lo dispuesto por la presente Ordenanza.

**Art. 62°:** En los casos de factibilidades de localización, para planes de vivienda otorgados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, se continuarán las actuaciones de conformidad a las normas vigentes al momento del otorgamiento de las mencionadas factibilidades de localización. El plazo de validez de esas actuaciones no podrá ser mayor que el que le acordase la aplicación de los términos de la Ordenanza específica que el Consejo Deliberante dictamine para cada caso particular.

**Art. 63°:** Todos los plazos a que hace referencia el presente Título VII, serán computados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, a todos los efectos.

**Art. 64°:** Deróguense todas las disposiciones normativas de carácter general o especial que se opongan a la presente.

**Art. 65°:** Comuníquese, publíquese, dese al R.M. y archívese.