Municipalidad de Nono
Sarmiento Nº 167 – Nono (Cba.)
Tel – FAX (03544) – 498293

CÓDIGO URBANO Y DE EDIFICACION

2018

INDICE

LIBRO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I APLICACIÓN Y ALCANCES

CAPÍTULO II DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

CAPITULO III GENERALIDADES

CAPITULO IV DISPOSICIONES GENERALES REFERIDAS AL FRACCIONAMIENTO

CAPITULO V- DISPOSICIONES RELATIVAS AL MANEJO DE AGUAS

Sección I- Aguas Pluviales

Sección II- Efluentes

Sección III - Pozos de captación de agua.

Sección IV- Sistema de agua

Sección V- Usos del Agua

CAPITULO VI- DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS AL USO DEL SUELO

LIBRO II- ZONIFICACIÓN- USOS DE SUELO

CAPITULO I- DELIMITACIÓN

CAPITULO II- ZONAS URBANAS

Sección I- ZONAS CÉNTRICAS.-

Sección II- ZONAS SEMICÉNTRICAS

Sección III- CORREDORES VIALES

CAPITULO III- ZONA PERIFÉRICA:

CAPITULO IV- ZONA NO URBANIZABLE.-

LIBRO III- DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS EDIFICACIONES

CAPITULO I- DISPOSICIONES GENERALES

Sección I.- Actividades Sujetas A Habilitación- Permiso Y Control

Sección II- Requisitos

Sección III- Normas De Presentación.

Sección IV. Derechos De Obra.

Sección V. Registro y Visación De Planos

Sección VI: Responsabilidades.-

CAPÍTULO II PROYECTO DE LAS OBRAS

Sección I. Espacio Urbano y Patios.

Sección II.- Líneas, Nivel y Línea Municipal De Esquina.

Sección III Fachadas y Techos.

Sección IV. Locales.

Sección V Circulaciones.

Sección VI Iluminación y ventilación de locales.

Sección VII. Aislaciones.

Sección VIII. Instalaciones complementarias.

Sección IX. Obras que afecten a linderos.

LIBRO IV. DE LA ADMINISTRACION Y PROCEDIMIENTOS

LIBRO V. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

FUNDAMENTOS

La Municipalidad de Nono desde el año 2.012 puso en marcha políticas públicas destinadas a dar solución a las problemáticas territoriales que de modo dinámico se van suscitando en nuestro pueblo, a través de la elaboración y ejecución de planes estratégicos de naturaleza interdisciplinaria.-
Este proceso se enmarcó en la concepción de que urge adoptar mecanismos de gestión y ordenamiento territorial (OT) que permitan la efectiva protección y reconstitución de los sistemas biofísicos mediante el manejo integral del medio ambiente y los recursos naturales.
En esa línea, en nuestro Valle de Traslasierra se da la existencia de una marcada y exponencial densificación como producto de la migración interna de personas desde las grandes urbes metropolitanas a lugares de gran belleza y tranquilidad.
Esto, sumado a la enorme expansión de la industria turística y la focalización del motor de desarrollo en la actividad del turismo, producen impactos y modificaciones dentro de los sistemas urbanos y ambientales que contrastan con la noción de sustentabilidad.
La expansión urbanística y turística implica a su vez el crecimiento del sector inmobiliario, que se centra en la transformación de las características parcelarias actuales para intensificar el uso de suelo con fines residenciales y de alojamiento temporario.-
Así, se verificó una marcada expansión del núcleo urbano originario hacia sectores de gran riqueza paisajística y ambiental, concretamente hacia el sector Este de la localidad en dirección a las Sierras de Pampa de Achala; en los márgenes de los cursos de agua Río Chico de Nono, Arroyo Los Sanjuaninos y el margen Este del Río Grande de Nono, poniendo en serio

riesgo el ecosistema de Achala y piedemonte, y la calidad de las cuencas hídricas de las que se provee agua a la población.

En cambio, el sector Oeste del Río Grande posee altos niveles de conservación ambiental producto de la división física que a lo largo de los años ha marcado dicho río. No obstante, y a raíz de la conectividad dada por el puente de la calle Recalde, se modificaron las limitaciones preexistentes abriendo la puerta a los proyectos urbanísticos sobre el Oeste del radio municipal.

Sin embargo, las características del sector Oeste demuestran razonablemente la inadmisibilidad de la radicación de núcleos urbanos, ya que existen limitantes naturales como la cantidad y calidad de fuentes de agua disponible, la existencia de bosque autóctono de alto valor de conservación, los suelos fácilmente erosionables , la existencia de afloramientos rocosos, la topografía con pendientes del más de diez por ciento, la necesidad de mantener los índices de absorción del suelo, entre otros que se desarrollarán más adelante.-

El equilibrio de los ecosistemas, y por ende, la calidad de vida de la población establecida se ve amenazada por la utilización indiscriminada del territorio y de los recursos, obligando a la elaboración de planes estratégicos que ordenen y mitiguen los efectos adversos de los fenómenos mencionados.

Por ello, se ha vuelto absolutamente prioritario establecer mecanismos eficaces y planificados que regulen el uso del territorio para conservar los sistemas ambientales, permitir un desarrollo sustentable y evitar los conflictos devenidos del uso desequilibrado e impropio de la tierra.-

Las Naciones Unidas en 1992 dentro de las prioridades que los países deben incluir en sus agendas recomendaba la elaboración de planes de ordenamiento territorial, así mencionaba *“Las crecientes necesidades humanas y el aumento de las actividades económicas ejercen una presión cada vez mayor sobre los recursos de tierras, suscitan la competencia y los*

conflictos y llevan a un uso impropio de la tierra y los recursos. Si se quiere satisfacer en el futuro las necesidades humanas de manera sostenible, es esencial resolver ahora estos conflictos y encaminarse hacia un uso más eficaz y eficiente de la tierra y sus recursos naturales. Un enfoque integrado de la planificación y gestión del medio físico y del uso de la tierra es una forma eminentemente práctica de lograrlo. Examinando todos los usos de la tierra de manera integrada, se pueden reducir al mínimo los conflictos y obtener el equilibro más eficaz y se puede vincular el desarrollo social y económico con la protección y el mejoramiento del medio ambiente, contribuyendo así a lograr los objetivos del desarrollo sostenible" (Programa 21, Sección II, en el Capítulo 10- Naciones Unidas, 1992, p. 91).

Para la elaboración del plan estratégico se utilizó un enfoque holístico analizando la problemática territorial desde el punto de vista político, físico, social, tecnológico, cultural, económico, jurídico y ecológico de la realidad local y regional.-

Se estructuró considerando diversas perspectivas de carácter ambiental, cultural, social, económico, urbanístico y turístico. Conceptos tales como distribución equitativa de recursos, productividad, desarrollo económico, protección del medio ambiente y la biodiversidad, prevención de desastres naturales y protección de los elementos que conforman el patrimonio cultural han sido claves en la concreción del plan.

Es que justamente el objetivo esencial de los asentamientos humanos en un territorio es mejorar las condiciones de vida, y ello se logra a través del desarrollo armónico, programado, dinámico, auto sostenido económicamente, social, equitativo, intergeneracional, y sustentable ambientalmente. En otras palabras, el desarrollo debe verse como un avance hacia la plena realización de todas las personas. (Para mayor abundamiento se puede consultar De

Tomás Morales, Susana; Vaquero Lafuente, Esther y Valle López Javier. El día de Europa: presente y futuro de la Unión Europea, Universidad Pontificia Comillas, 2003.)

El ordenamiento territorial se torna un instrumento eficaz para impulsar los diferentes aspectos de este desarrollo, *así "Integrar la realización armónica de necesidades humanas en el proceso de desarrollo significa la oportunidad de que las personas puedan vivir ese desarrollo desde sus comienzos, dando origen así a un desarrollo sano, autodependiente y participativo, capaz de crear los fundamentos para un orden en el que se pueda conciliar el crecimiento económico, la solidaridad social y el crecimiento de todas las personas y de la persona toda."* Max-Neef M., Elizalde A. y Hopenhayn M. (1986) *Desarrollo a Escala Humana: una opción para el futuro.* Uppsala. CEPAUR-Dag Hammarskjold Foundation.

Desde el punto de vista económico las crecientes necesidades humanas, y el exponencial incremento de las actividades como producto de la densificación social ejerce una marcada presión sobre los recursos naturales, por lo que para lograr la sostenibilidad se hace necesario plantear formas de utilización más eficaces y eficientes a través de la gestión del hábitat, vinculando las políticas económicas locales con el entorno de aplicación de las mismas.-

Las tendencias de distribución espacial deben ser planificadas integralmente para favorecer la conservación de las potencialidades del territorio, logrando una ocupación eficiente y adecuada.

Gran parte de las problemáticas de los centros urbanos de Traslasierra se asientan en la falta de planificación, a modo de ejemplo, se verifica la inaccesibilidad de gran parte de los habitantes a los servicios públicos básicos, como consecuencia de extensiones urbanas no ajustadas a las limitantes del entorno, ocupación desorganizada de sectores alejados a los centros urbanos,

contaminación de la cuenca hídrica a la altura de su nacimiento, falta de agua en ciertos sectores, desplazamiento de las economías semi-rurales familiares, profundización de la situación de pobreza y vulnerabilidad de los asentamientos autóctonos, precarización laboral, pérdida progresiva de la identidad cultural y problemáticas en la construcción de la nueva identidad a partir de experiencias interculturales, parcelamiento indiscriminado de la tierra, falta de proyección urbanística en conexiones viales y cargas de los caminos preexistentes, volcamiento inadecuado de efluentes, contaminación de napas freáticas, nuevas problemáticas en materia de seguridad ciudadana, congestionamiento de las actividades institucionales en materia educativa y de salud, contaminación paisajística, ruptura de equilibrio ecológico, disminución de la biodiversidad, entre otras.-

En el Programa 21 de las Naciones Unidas, se considera al suelo como recurso natural y se dice que *"conviene planear y ordenar todos sus usos en forma integral. La integración debería hacerse a dos niveles, considerando, por un lado, todos los factores ambientales, sociales y económicos y por otro, todos los componentes del medio ambiente y los recursos conjuntamente. La consideración integral facilita opciones y compensaciones adecuadas llevando a su máximo nivel la productividad y la utilización sostenibles"* (Naciones Unidas, 1992). (citado por Montes Lira Pedro Felipe en "El Ordenamiento Territorial como Opción de Políticas Urbanas y Regionales en América Latina y el Caribe- CEPAL- ECLAC- NACIONES UNIDAS- División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos, Santiago de Chile, dic. 2001, t.45, p. 8)

Lamentablemente en los últimos años han ocurrido múltiples desastres a nivel nacional y provincial como inundaciones, incendios, sequías que han aumentado la conflictividad social. *"con frecuencia los desastres son causados por situaciones de vulnerabilidad creadas por la acción del hombre, como los asentamientos humanos no sujetos a control o mal planificados, la*

falta de infraestructura básica y la ocupación de zonas expuestas a desastres", y se instó a que los Estados "deben formular, aprobar, y aplicar normas y reglamentos apropiados para la ordenación territorial, la construcción y la planificación basados en evaluaciones de la peligrosidad y la vulnerabilidad realizadas por profesionales" (UNCHS/Hábitat, 1998, p. 97).

Las políticas territoriales y urbanas no han podido aprovechar plenamente las oportunidades de liderar o acompañar los procesos de crecimiento, apertura y transformación productiva ocurridos en el espacio regional para mejorar de manera integral la calidad de vida, sino por el contrario, se percibió una brecha importante entre esos procesos y la utilización racional de los recursos.

En esta línea, indudablemente es responsabilidad de los diferentes niveles de Estado elaborar esta planificación, y particularmente son los entes locales los que mejor conocen la realidad de sus pueblos, la potencialidad y vulnerabilidad del territorio y las necesidades sociales de su gente.-

Se señala que el rol del municipio "*es capital respecto del planeamiento municipal en todos sus estadios ya que, en efecto, es él quien debe asumir la elaboración del planeamiento de su término municipal y quien lo ha de aprobar inicial y provisional-mente, sometiéndolo a la aprobación definitiva de la Comunidad Autónoma. Ésta ejerce, a su vez, un papel coordinador respecto del planeamiento urbano y vigila y garantiza el cumplimiento de la normativa urbanística vigente. Asimismo, el Municipio es el responsable de la aprobación de los instrumentos que desarrollen el planeamiento de nivel municipal, si bien la elaboración de los mismos puede ser hecha, según los casos, directamente por el Municipio, en colaboración con entidades públicas o privadas, (gestión mixta) o bien redactada directamente por éstas. En todo caso el papel del Municipio es fundamental y tiene la responsabilidad completa de su ordenación y desarrollo urbanístico."* (Catedra de Urbanismo – Universidad

Nacional de La Rioja- Arq. Peralta Carolina – consultar http://urbanismounlar.blogspot.com.ar/2010/07/la-planificacion-urbana.html)

La adecuación de los marcos institucionales y normativos no puede prescindir de la intervención de los diferentes niveles de Estado. Pero como el ordenamiento territorial requiere de la acción social conjunta, decidida y mancomunada en la elección de los destinos de un pueblo, es prioritaria la participación de la ciudadanía en su confección, a través de la creación de instancias de dialogo entre los actores sociales y agentes de desarrollo urbano.

La efectiva participación presupone hoy un presupuesto de la noción de gobernabilidad y de legitimación de los actos del Estado, desbordado el mecanismo tradicional de la democracia representativa indirecta para complementarse con elementos de la democracia a participativa.

Parece oportuno citar las consideraciones del filósofo Estanislao Zuleta (1995)

cuando destaca a la hora de profundizar la noción de la democracia que *" la democracia implica igualmente la modestia de reconocer que la pluralidad de pensamientos, opiniones, convicciones y visiones de mundo es enriquecedora y que la propia visión del mundo no es definitiva ni segura porque la confrontación con otras podría obligarme a cambiarla o a enriquecerla. La verdad no es necesariamente la que yo propongo sino la que resulta del debate, del conflicto; por tal razón el pluralismo no hay que aceptarlo resignadamente sino como el resultado de reconocer el hecho de que los seres humanos, no marchan al unísono como los relojes. Es la existencia de diferentes puntos de vista, partidos o convicciones algo que nos debe llevar a la aceptación del pluralismo con alegría, con la esperanza de que la confrontación de opiniones mejorará nuestros puntos de vista."* Zuleta,

Estanislao (1995) Educación y Democracia, un campo de combate. Corporación Tercer Milenio y Bogotá. Fundación Estanislao Zuleta.

En gran parte la eficacia de las políticas públicas de ordenamiento territorial dependen del consenso social, debiendo el Estado articular mecanismos que permitan en primer lugar la sensibilización social de la problemática y de la importancia de la ordenación, a través de los programas de concientización dirigidas a entender la relación entre las tierras, los recursos y el rol de los actores sociales.-

Los institutos de democracia participativa se han vuelto un *"instrumento imprescindible para resolver los problemas de la planificación e incluso la gestión de políticas y proyectos".* (Antonio Elizalde "Democracia Representativa y Democracia Participativa."- Conferencia en la Universidad San Francisco de Asís, La Paz, Bolivia en el seminario taller preparatorio del Diálogo Nacional "Sistema Político y Profundización Democrática" el día 11 de julio de 2000.-)

La construcción de la ordenación del pueblo requiere de la integración de los ciudadanos para garantizar una aceptable interpretación de la realidad local en la elaboración del plan, logrando la aceptación de las consecuencias de la normativa.-

"Ordenar el territorio significa vincular las actividades humanas al territorio. (…) La ordenación territorial ha de ser democrática, es decir, con participación de los ciudadanos; global, es decir, coordinadora e integradora de políticas sectoriales; funcional, en el sentido de adaptación a las diferentes conciencias regionales y en perspectiva, lo que significa que ha de tomar en consideración las tendencias y evolución a largo plazo de los aspectos económicos, sociales, culturales y ambientales que inciden en el territorio" (Schlotfeldt, C. (1998). "Regionalistas y ambientalistas; un encuentro en el territorio", Serie Azul, N°

21, agosto de 1998. Instituto de Estudios Urbanos, Pontifica Universidad Católica de Chile.)

Por ello, se estima que el adecuado desarrollo de un plan de ordenamiento territorial debe involucrar a los actores sociales. En este sentido, el plan llevado a cabo por el municipio los involucró en diferentes instancias, como talleres con escuelas, exposiciones, audiencias públicas, presentaciones, entre otras, que serán precisadas más adelante.-

De este modo, el juego de involucrar por un lado los estados locales, y por el otro la apertura a la participación social, permite trasladar las definiciones construidas por los diversos estudios científicos que abordan la ordenación territorial a un contexto geográfico y cultural determinado. Como se puntualizó anteriormente, este proceso exige la implementación de una visión multidisciplinaria, reconociendo que la realidad es compleja y multifacética.

En este punto surge que a medida que se aportan las distintas concepciones disciplinarias en la aplicación al campo concreto, se priorizan diferentes elementos propios de la concepción que aborda.

Así, desde una visión estrictamente urbanística se procura la planificación de la densificación *"en función de la relación número de parcelas afectadas por la edificación, sobre el número total de parcelas tipo que contendría la unidad o ámbito espacial de referencia. Incluyen también en muchos, casos las áreas destinadas a usos típicamente urbanos, como actividades comerciales, de servicio, equipamientos, etc."* (Catedra de Urbanismo – Universidad Nacional de La Rioja- Arq. Peralta Carolina – consultar http://urbanismounlar.blogspot.com.ar/2010/07/la-planificacion-urbana.html).-

Particularmente en nuestra localidad se calcula la densificación posible y la distribución de actividades en base a la zonificación del territorio, planificando la consolidación de situaciones urbanísticas actuales, áreas de expansión

futura y sectores no urbanizables en virtud de las limitaciones de accesibilidad vial, servicios públicos, etc.-

Desde el punto de vista ambiental, y con la intervención de equipos técnicos compuestos por profesionales en la biología, geología, ciencias del ambiente, etc. se prioriza la utilización racional de los recursos y se procura la conservación de la calidad ambiental, de la biodiversidad y del ambiente físico, disminuyendo el grado de intervención antrópica en el medio.-

Desde el punto de vista económico se promueve exaltar los potenciales del medio para promover el crecimiento económico con miras a mejorar y procurar el desarrollo de las actividades humanas productivas.

Desde el punto de vista social y cultural se busca a través de la ordenación conservar características culturales que forman parte del patrimonio social, permitir experiencias asociadas a lo intercultural, fomentar el desarrollo homogéneo de la región, disminuir el conflicto social, etc.

Con ello, se pretende exaltar que existen diversos puntos de vista, y múltiples formas de ordenación. La compatibilización de los sistemas naturales con los sistemas antrópicos arroja una multiplicidad de posibilidades, cuya elección se traduce en decisión política.-

“La articulación sistemática de variables ambientales con variables económicas y sociales permite construir diferentes escenarios de ordenamiento territorial que reflejen los verdaderos costos y beneficios socioeconómicos respecto a usos alternativos del capital natural (suelo y recursos naturales) y de tecnología (...). “.-Montes Lira Pedro Felipe en “El Ordenamiento Territorial como Opción de Políticas Urbanas y Regionales en América Latina y el Caribe- CEPAL- ECLAC- NACIONES UNIDAS- División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos, Santiago de Chile, dic. 2001, t.45, p. 8.-

Existen incontables conceptualizaciones de lo que debe entenderse por "ordenamiento territorial". Así, Pedro Montes Lira (ob. cita supra) lo caracteriza como un proceso de organización del territorio en sus aspectos económicos y sociales que permita la incorporación de mayor número de componentes endógenos en forma consensuada y que compatibilice los llamados valores ambientales del territorio, las aspiraciones sociales y la mantención de niveles de productividad crecientes en las actividades económicas.

Jordan y Sabatini lo conceptualizan como "Un conjunto de acciones concertadas para orientar la transformación, ocupación y utilización de los espacios geográficos buscando su desarrollo socioeconómico, teniendo en cuenta las necesidades e intereses de la población, las potencialidades del territorio considerado y la armonía con el medio ambiente" Jordan, R. y Sabatini, F. (1988). "Economía política de los desastres naturales: prevención y capacitación", Revista EURE, volumen 14, pp. 53-77.

Tomando los elementos comunes de las distintas definiciones podemos decir que el ordenamiento territorial es la actividad estatal, función pública o proceso político administrativo para lograr el progreso descentralizado, flexible y dinámico; el desarrollo equilibrado, integrado, sustentable y socialmente justo del territorio, promoviendo el mejoramiento de las calidades de vida, a través de un plan estratégico de desarrollo.

En nuestra localidad de Nono se concentra la belleza de sus paisajes, lo bondadoso de su clima, la pureza de sus aguas, la calidez de su gente, la persistencia de sus connotaciones culturales, la valorización de lo tradicional, la virtud de su historia, y la receptividad de lo nuevo. Ello, indefectiblemente otorga una enorme potencialidad en materia de crecimiento turístico que viabiliza la diversificación y crecimiento en la intensidad y cuantía de actividades productivas, económicas y de servicios. Como ya se resaltara, ese

crecimiento debe canalizarse de modo que se disminuyan y se mitiguen los efectos adversos sobre su territorio.

La misma perspectiva se expone a nivel provincial “La diversidad ambiental del territorio cordobés ha permitido, desde tiempos históricos, el desarrollo de las múltiples actividades humanas que caracterizan a la Provincia. Esto dio lugar a su crecimiento socio-económico, aunque acompañado, en muchos casos, por el deterioro de los sistemas naturales, con el consiguiente efecto sobre la salud de las personas y sobre las posibilidades reales de mantener tal crecimiento en el tiempo. Dado que la mayor parte de las actividades humanas con efectos ambientales negativos ocurren a expensas del territorio, su ordenamiento y gestión sostenible constituyen las bases para un desarrollo armónico con los sistemas de soporte de vida, los cuales, en última instancia, constituyen la fuente de recursos y riqueza de las personas, como así también de su bienestar.” (…) “Entre los problemas derivados de la imprevisión en temas ambientales se encuentran: el deterioro de los suelos, el cambio en la cobertura del territorio, la desertificación, la pérdida de biodiversidad, el impacto sobre el clima, el agotamiento de los acuíferos, la reducción de la productividad de los campos y sus cultivos y, en última instancia, el menoscabo de los servicios ecosistémicos y deterioro de la calidad de vida de las personas. Todos estos, en mayor o menor medida, son hoy parte de la realidad cordobesa.”

(Consultar http://www.ordenamientoterritorialcba.com/web3/)

Volviendo a la problemática local la sentada presión para transformar espacios rurales en espacios urbanizados ha ocasionado diferentes problemáticas como la localización de residencias en lugares inaccesibles, sin conectividad vial, con serio riesgo de incendio, sin servicios públicos elementales, sin acceso al agua, aislamiento, destrucción de hábitat, degradación del suelo, impermeabilización del suelo, desmonte indiscriminado, problemas

relacionados al transporte, problemas relacionados a la incapacidad de la infraestructura actual para atender el incremento de la demanda como consecuencia del aumento poblacional, alteración del paisaje, etc.-

Efectivamente ocurre que el rápido crecimiento de nuestras poblaciones genera nuevas demandas, así *"…para albergar a una mayor población urbana se requiere más espacio y, consecuentemente, mayor conversión de tierras rurales a urbanas. Esta situación ya es verificada al observar algunos patrones de urbanización registrados recientemente en diferentes ciudades argentinas. Se trata de patrones de expansión urbana dispersa ("sprawl"), donde la tasa de conversión de tierras rurales a urbanos es más alta que el propio crecimiento poblacional de las ciudades."* Jorge D. de Prada - Américo J. Degioanni - José M. Cisneros - María A. Galfioni- Alberto Cantero G. "Diseño y Evaluación de Propuestas de Ordenamiento de Territorio- La Urbanización sobre Tierras Rurales", Universidad Nacional de Río Cuarto- Fac. Agron. Y Veterinaria, Oct. 2012 - consultar http://www.ordenamientoterritorialcba.com/web3/repositorio/Disenio-y-evaluacion-de-propuestas-de-ordenamiento.pdf).-

Coincidentemente los estudios en este sentido señalan que "los inconvenientes de este patrón de crecimiento urbano son la perdida de soporte para los servicios públicos y amenidades, el incremento en el costo de transporte, un mayor consumo de recursos sobre otras formas de urbanización, mayor distanciamiento al sitio del trabajo –particularmente para los residentes de menores ingresos- y degradación de la calidad del aire, del agua y alteración permanente del hábitat y del paisaje. " Ob. cita ant.

El mismo autor destaca que con estas modalidades de urbanización dispersa se *"incrementa el gasto en servicios públicos (…) y además aumenta la probabilidad de problemas de salud, tales como la obesidad e hipertensión*

(Ewing et al., 2008; Lopez, 2004). Además de los efectos discutidos en EEUU, en la Unión Europea mencionan que la expansión urbana dispersa socava la propia cultura y valores comunitarios, con mayor riesgo y dependencia alimentaria y es altamente probable que haga insuficientes los esfuerzos globales para alcanzar las metas de mitigación del cambio climático (EEA, 2006)." Ob. cita ant.

"…Los actores involucrados en este proceso, algunos compradores de viviendas, inmobiliarias, emprendedores, empresas constructoras y gobiernos, están persuadidos que realizan elecciones inteligentes, ya sean de tipo financieras, de seguridad o de estilos de vida aunque en general no consideran los inconvenientes de este patrón de urbanización disperso en el largo plazo (Laquatra et al., 2012). Estos autores mencionan que los compradores de casas o departamentos buscan varios atributos y servicios asociados con el estilo de vida, la seguridad, pagar menos impuestos, un ambiente más natural, proximidad para actividades recreativas, alejados de los otros vecindarios y de la zonas de mayor contaminación, viviendas de varias habitaciones y grandes, todo lo cual genera una demanda de viviendas, dispersas en el medio rural. En tanto, los emprendimientos inmobiliarios sean grandes o pequeñas buscan desarrollar un negocio rentable, ya sea minimizando los costos de desarrollo o aumentando sus ingresos por servicios agregados y vendiendo sus productos. Frecuentemente, toman decisiones de corto plazo o siguiendo la tendencia adquiriendo tierras en lugares más alejados de la ciudad y las urbanizan ya sea porque en muchas ocasiones reconvertir un área urbana es más costoso o porque se generan condiciones favorables por gobiernos locales próximos a las grandes ciudades "(Laquatra et al., 2012). Sin embargo, estas decisiones supuestamente inteligentes desde la perspectiva individual tienen varios inconvenientes en el patrón de desarrollo urbano en el largo plazo.

En otras palabras, la demanda de tierras en nuestro Valle de Traslasierra para residencia y para la colocación de inversiones turísticas ha potencializado los negocios inmobiliarios. Los actores sociales de éste sector, en ciertos casos, evalúan la posibilidad de efectuar la conversión de tierras rurales a tierras urbanas, obteniendo una enorme rentabilidad y produciendo expansiones urbanas, a veces, no programadas.

Particularmente, en nuestra región se verifica la expansión de fraccionamientos de hecho, informales, que se instrumentan generalmente a través de la noción del instituto de la "posesión".-

Así, existen en nuestra región innumerables ofertas de fracciones de terreno determinadas individualmente por los propietarios de la mayor superficie en cuanto a su extensión, ubicación, disposición y accesibilidad. Este tipo de fraccionamiento elude la intervención del Estado en su configuración, y conspira contra los mismos fines de la planificación (desarrollo en sentido amplio).-

Estas problemáticas requieren la instrumentación del ordenamiento territorial en tres etapas fundamentales:

a) Diagnóstico
b) Planificación
c) Gestión del Territorio

Para el diagnóstico existen diferentes herramientas que permiten entender y conocer la realidad, las necesidades, y las problemáticas.

Los sistemas de información geográfica (SIG) se han vuelto de extrema utilidad para el diagnóstico actual de las situación de cada recurso y la elaboración en consecuencia de planes estratégicos.

La Provincia de Córdoba ha elaborado un SIG que permite visualizar la distribución en el territorio provincial de las características de vegetación,

suelo, fauna, hidrología, regiones, climas, cultivos, distribución de centro urbanos, entre otras. (http://www.ordenamientoterritorialcba.com/web3/).-

Los estudios realizados al respecto sobre nuestro radio se incorporan a la presente fundamentación como Anexo A.-

El Municipio por su parte, ha realizado el diagnóstico ambiental desde diferentes perspectivas.

En el año 2005 se suscribió convenio con la Secretaría de Extensión de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba a los fines de que el equipo técnico de dicha institución colaborare en la elaboración del proyecto de Ordenamiento Territorial.

Desde entonces se iniciaron importantes estudios en materia urbanística que se fueron consolidando a través de los dictámenes particularizados que emitía dicho equipo técnico.

Paralelamente, en el año 2.012 se elabora el Programa de Compromiso Ambiental tras un convenio suscripto entre el municipio y Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba, a través de la figura de la Arquitecta Carolina Peralta y del Dr. Ernesto Abril .-

Ese Programa se crea después de efectuar el diagnóstico de la situación actual de los recursos, todo lo cual se vuelca en el informe “LINEAMIENTOS PARA LA ORDENANZA DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL DE LA LOCALIDAD DE NONO. Valle de Traslasierra PROVINCIA DE CÓRDOBA.”.-

El fundamento de tal informe se asienta en los siguientes criterios: “a) Traslasierra cuenta con un cuantioso y variado patrimonio natural, cultural y paisajístico, solo dimensionable a través del recorrido de sus huellas, poblados, caminos y rutas, que debe ser protegido, valorado y cuantificado. b) El valle de Traslasierra es uno de los principales destinos turísticos de la Provincia de Córdoba, por lo que este merece ser cuidadosamente planificado como recurso turístico, y de generación de empleo. c) El Valle de Traslasierra,

está, desde hace unos años, en un acelerado proceso de transformación y desarrollo, con ausencia de normativas y legislación, y que por ende requiere de su urgente formulación."

Allí se describen los "aspectos del territorio natural, y cultural, su proceso de ocupación y urbanización, para finalmente formular el modelo de desarrollo sustentable que se pretende, la metodología se basa en delimitar las unidades ambientales y de paisajes integrados a la macro región de pertenencia que permitan establecer la zonificación para dictaminar lineamientos y criterios de regulación normativa."

Todo el informe se incorpora y forma parte de la presente fundamentación como Anexo B.-

Como resultado, un año después, se logró la sanción de la ordenanza ambiental n°890/13 que incorpora un enorme avance en materia de ordenamiento territorial. Esta norma incorpora el objeto, fin, los principios ambientales, los instrumentos de regulación y política ambiental, clasificando el territorio en cuatro grandes Áreas Naturales (ANAP) Sierras de Achala, Piedemonte, Valle y Sierras de Pocho, incorporándose elementos de regulación y protección.-

No obstante ciertos aspectos propuestos en el informe precitado (anexo B) se reservan para formar parte del Código Urbano y de Edificación de Nono, de manera que con el avance en los estudios se logre una adecuada y específica zonificación del territorio.-

En el mismo año se sancionó la ordenanza 874/2013 mediante la cual se regulan las zonas inundables, determinadas en base a los estudios realizados por Giambastiani (1993), y los realizados por Bupo, Matías; Weber Juan F. y Barbeito Osvaldo (Modelación hidráulica de la amenaza por crecientes en el río chico de Nono L.b,c a Facultad Regional Córdoba Universidad Tecnológica Nacional. / Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales de la

Universidad Nacional de Córdoba/ Instituto Nacional del Agua – Centro de la Región Semiárida CRSA.)

En septiembre de 2.017 se sancionó la Ordenanza n°981/2017 de Protección del Patrimonio Natural y Cultural de Nono.-

El Anexo II de la precitada ordenanza introduce normativa de carácter de OT , disponiendo que "La zona ubicada en el Área Natural Protegida Sierras de Pocho y Ojo de Agua que se extiende desde el margen oeste del Río Los Sauces hasta los límites del radio municipal es patrimonio natural y cultural de la localidad de Nono; para luego establecer que esta zona admite como fraccionamiento mínimo cincuenta (50) hectáreas, con un factor de ocupación de suelo máximo de 0.001, y un factor de ocupación total de 0.001, con excepción al sector correspondiente a la zona urbanizada de Ojo de Agua según plano I del mismo anexo, donde el fraccionamiento mínimo es de 5 hectáreas con un factor de ocupación suelo de 0.003 y un factor de ocupación total de 0.005

Respecto la zona de las Sierras de Achala dispone*: "La zona ubicada en el sector Este del radio municipal correspondiente a las Sierras de Achala desde los 950 msnm y hasta los 1600 msnm es patrimonio natural y cultural de la localidad de Nono. Artículo 4: La zona descripta en el artículo precedente, admite como fraccionamiento mínimo cincuenta (50) hectáreas, con un factor de ocupación de suelo máximo de 0.001, y un factor de ocupación total de 0.001, con excepción al sector que se ubica entre la cota 950 msnm y 1100 msnm, donde el fraccionamiento mínimo es de 5 hectáreas con un factor de ocupación suelo de 0.003 y un factor de ocupación total de 0.003.- "*

En la misma línea establece *"Artículo 5: Las zonas especificadas en el artículo 1 y 3 del presente anexo son no urbanizables, admitiéndose únicamente actividades de investigación, protección ambiental, y cultivo de bosques con especies autóctonas. Excepcionalmente se podrán admitir usos rurales para*

beneficiar economías familiares o de baja escala, debiendo acompañarse un plan de manejo ambiental que será evaluado en el marco de la ordenanza 890/13 o la que en el futuro la reemplace. Todo ello sin perjuicio de las mayores exigencias requeridas por la legislación provincial.- "

Se estima conveniente y oportuno a los fines de conservar la unidad de la legislación introducir la normativa precitada en el Código Urbano y de Edificación.-

Con la necesidad de precisar el diagnóstico para permitir la adecuada formulación del OT desde la perspectiva biológica y del ambiente físico, se celebra el convenio con el INTA- Villa Dolores n° 150317, asignándose como equipo técnico a Carlos Carranza (Manejo de bosques- sustentabilidad) (INTA) • Marcela Ledesma (Procesos productivos- sustentabilidad) (INTA) • Laura Cavallero (Ecología y restauración de bosques) (CONICET) • Nicolás Mari (Teledetección y SIG) (INTA) • Dardo López- (Ecología y manejo de bosques) (INTA) • Diego Pons (teledetección y SIG) (INTA) • Francisco Alaggia (Ecología de paisaje- ordenamiento) (INTA/CONICET) • Angelina Di Prizio (Teledetección y restauración de bosques) (CONICET) • Santiago Lameiro (Teledetección-SIG) (Contrato servicio- PICTO Bosque nativo).-

El objetivo de dicho convenio se centró en coordinar la realización de actividades conjuntas en el marco del proceso de ordenamiento del territorio del radio recientemente aprobado para el Municipio de Nono, asistiendo técnicamente al Municipio en la confección de un mapa de ordenamiento ambiental de bosque nativo en su ejido, en base a información sobre vegetación, relieve y vulnerabilidad ambiental, en el marco de los proyectos de investigación e intervención Proyecto Regional con Enfoque Territorial del Noroeste de la Provincia de Córdoba y PICTO Bosque Nativo 2014-0050.-

En este contexto el INTA formuló un diagnóstico ambiental utilizando los criterios de la ley de bosques (26.331) para clasificar la superficie del ejido en

distintas categorías de uso y conservación de los ecosistemas naturales, generando mapas de sistema de información geográfica (SIG).-

Esos criterios consisten en la determinación de los siguientes elementos:

1. Superficie: tamaño mínimo de hábitat para comunidades vegetales y animales.
2. Vinculación con otras comunidades naturales.
3. Vinculación con áreas protegidas existentes e integración regional.
4. Existencia de valores biológicos sobresalientes.
5. Conectividad entre ecorregiones (corredores ecológicos).
6. Estado de conservación del bosque (y de otros ecosistemas naturales).
7. Potencial para el uso forestal.
8. Potencial de sustentabilidad agrícola (aptitud de uso del suelo).
9. Potencial de conservación de cuencas
10. Valor de los Pueblos originarios y Comunidades Campesinas/Rurales.

Tras la valoración de los criterios referidos se zonificará el ejido en categorías: Categoría I (rojo): áreas destinadas a conservación o restauración de los ecosistemas naturales Categoría II (amarillo): áreas destinadas a uso sustentable de los recursos naturales Categoría III (verde): áreas donde se admite cambio en el uso del suelo (compatible con el reemplazo de los ecosistemas naturales).-

El equipo priorizó dos criterios que se imponen como innegociables a la hora de la valoración en tanto implican limitantes insalvables del entorno para definir su uso. Ellos son el potencial de conservación de cuencas y la existencia de valores biológicos sobresalientes.-

El primero implica asegurar la provisión de agua en cantidad y calidad necesarias, y requiere la preservación de nacientes, bordes de cauces de agua permanentes y transitorios, y la franja de “bosques nublados”, las áreas

de recarga de acuíferos, los sitios de humedales o Ramsar, áreas grandes con pendientes superiores al (5%).-

Para la determinación de éstas áreas se realizó la categorización del territorio según su pendiente, clasificando en rojo las pendientes de entre 5% y 10 %, amarillo las pendientes de entre 3% y 5% y blanco las pendientes de entre 0% y 3%.- Bajo éste criterio toda zona con pendiente del 10% o más se incorpora al Código Urbano como “no urbanizable”, en virtud del criterio de conservación de cuenca expuesto.

Asimismo se clasificaron los cursos de agua existentes en base a la superficie de cuenca y el flujo categorizándolos con numeración de “1” a “4” en base a su importancia.

A ello se le asignó una zona de amortiguación de tipo “rojo” a la zona de reserva de ribera, y de tipo “amarillo” a la zona de manejo de cauce.-

El segundo de los criterios priorizados “la existencia de valores biológicos sobresalientes” se determina en el estudio de la localización de endemismo; de sitios de valor arqueológico y hábitat de especies en riesgo de extinción.-

El aspecto arqueológico ha sido definido y determinado por la Ordenanza n°941/17, en base a los estudios desarrollados por el Ministerio de Agua, Ambiente y Servicios Públicos (Informe Técnico Proporcionado por el becario Mg. Cristian Tosco *“Registros Arqueológicos, Paleontológicos y Geomorfológicos de la Ciudad de Nono y Departamento San Alberto de la Provincia de Córdoba”; septiembre, 2.017).-*

El estudio de endemismos y especies en riesgo de extinción fue desarrollado por el Centro de Ecología y Recursos Renovables (CERNAR) dependiente de la Facultad de Ciencia Exactas, Física y Naturales de la Universidad Nacional de Córdoba.-

Una vez definidos territorialmente los dos criterios prioritarios, se trabajó sobre los criterios restantes que potencialmente modifican los niveles de conservación.

Utilizando el criterio n° 01 de la ley 26.331: “Superficie” se procura establecer cuál es el tamaño mínimo de hábitat disponible para asegurar la supervivencia de las comunidades vegetales y animales. Esto es especialmente importante para las especies de grandes carnívoros y herbívoros.

En este sentido se elaboraron mapas de cobertura boscosa clasificando por la continuidad del bosque en hectáreas.-

Este mapa demostró como la conservación de la cobertura boscosa se da en la zona oeste del radio, donde existe una menor intervención antrópica, mientras que en la Sierras de Achala rara vez supera las cincuenta hectáreas de continuidad en la cobertura boscosa.-

En la aplicación del criterio n° 02 de ley 26.331 a saber “Vinculación con otras comunidades naturales” se realiza la determinación de la vinculación entre un parche de bosque y otras comunidades naturales con el fin de preservar gradientes ecológicos completos.

Este criterio es importante dado que muchas especies de aves y mamíferos utilizan distintos ecosistemas en diferentes épocas del año en búsqueda de recursos alimenticios adecuados.-

A tales fines se elaboró un mapa estableciendo zonas “buffer” entre parches de bosques que faciliten la vinculación. Así se aprecia como la zona oeste del radio y la zona de las Sierras de Achala requiere de una adecuada y efectiva protección que permita la conservación de gradientes ecológicos.

Estos estudios científicos se contrastaron con los proyectos oportunamente realizados por el Equipo técnico proporcionado por la Secretaría de Extensión de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de La Universidad Nacional en el marco del convenio suscripto en el año 2005 (ordenanzas n°

718/05 y 714/05), y en consecuencia se armonizaron las disposiciones sobre las zonas del radio.

A los fines de efectuar un encuadre normativo adecuado se estima fundamental repasar ciertas nociones de derecho constitucional y federalismo que permitirán determinar los alcances de la presente legislación local.-

Tras la reforma de nuestra Carta Magna en el año 1994, y habiéndose ya receptado con anterioridad por la jurisprudencia (caso Rivademar Ángelo c/ Municipalidad de Santa Fe- CSJN) y por nuestra Constitución Provincial (art. 180 y s.s. ref. 1987), la autonomía municipal, nos resulta preciso ahondar en las implicancias de éste concepto a los fines de determinar los alcances de la presente norma.

Como es sabido, no fue pacífico establecer éste particular carácter independiente de los entes locales, sino que consagrarlo llevó décadas de discusión doctrinaria y jurisprudencial.

Hoy, dicha autonomía se encuentra asegurada en el artículo 5 y 123 de la Constitución Nacional, y art. 180 de la Constitución Provincial que dice: *"Esta Constitución reconoce la existencia del municipio como una comunidad natural fundada en la convivencia, y asegura el régimen municipal, basado en su autonomía política, administrativa, económica, financiera e institucional.*

Los Municipios son independientes de todo otro poder en el ejercicio de sus atribuciones, conforme a ésta constitución y a las leyes que en consecuencia se dicten."

La norma suprema cordobesa, claramente establece la concepción naturalista de la institución municipal, y como tal, formada por la demanda de los habitantes de procurar agruparse para lograr satisfacer más fácilmente las necesidades individuales.

Por eso, los municipios y comunas son fundamentales en la consecución del bien común, y la experiencia marca que es el nivel de Estado que en mejor

posición se encuentra para establecer políticas públicas eficaces en miras de la cercanía que guarda con la gente, posibilitando la inmediata detección de la necesidad y de la problemática social.

Nicolás de Avellaneda remarcaba que es en los municipios donde "*se funda esa fuerza vital de los pueblos libres".-*

Los entes locales son ámbitos preferenciales para la participación política directa e inmediata, posibilitando a los vecinos involucrarse con la *"cosa pública".*

Tomando el criterio sostenido por Lorenzetti Ricardo en diversos fallos podemos afirmar que la protección y la garantía de la autonomía municipal redunda no solo en beneficio de la descentralización sino en el fortalecimiento del federalismo para propiciar la relación directa entre el gobernante y gobernado. (ver casos Municipalidad de San Luis y Ponce CSJN).-

Esta autonomía el municipio la ejerce de acuerdo a los principios constitucionales de prelación normativa (art.31C.N.), es decir de acuerdo a la constitución (tratados con igual jerarquía y tratados de integración) y las leyes que en su consecuencia se dicten; constitución provincial y las leyes que en su consecuencia se dicten.

El Municipio de Nono es autónomo, pero aún no se encuentra en posición de dictar su propia Carta Orgánica, motivo por el cual se rige por la ley n°8102 Ley Orgánica Municipal (LOM).-

En este marco, el artículo 186 de la Constitución Provincial a través de sus diversos incisos enumera de forma enunciativa las facultades materiales de los municipios y entre ellos: *"Atender las siguientes materias: salubridad; salud y centros asistenciales; higiene y moralidad pública; ancianidad, discapacidad y desamparo; cementerios y servicios fúnebres; planes edilicios, apertura y construcción de calles, plazas y paseos; diseño y estética; vialidad, tránsito y transporte urbano; uso de calles y subsuelo; control de la construcción;*

protección del medio ambiente, paisaje, equilibrio ecológico y polución ambiental; faenamiento de animales destinados al consumo; mercados, abastecimiento de productos en las mejores condiciones de calidad y precio; elaboración y venta de alimentos; creación y fomento de instituciones de cultura intelectual y física y establecimientos de enseñanza regidos por ordenanzas concordantes con las leyes en la materia; turismo; servicios de previsión, asistencia social y bancarios.
(…) Disponer y fomentar las políticas de apoyo y difusión de los valores culturales, regionales y nacionales, en general. Conservar y defender el patrimonio histórico y artístico.(…) Regular y coordinar planes urbanísticos y edilicios.
(..).-
Nótese que los planes de ordenamiento territorial se incluyen expresamente en el articulado como facultad propia del órgano municipal.
A su vez la ley n°8102 dispone "Artículo 30º.- Son atribuciones del Concejo Deliberante: 1) Sancionar Ordenanzas Municipales que se refieran a las atribuciones conferidas por la Constitución Provincial a los municipios en su Art. 186….".-
A ello deben adicionársele las disposiciones relativas a la materia ambiental.-
En este sentido, el artículo 41 de la Constitución Nacional ha establecido un nuevo esquema de competencias ambientales al disponer que *"...Corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección y a las provincias las necesarias para complementarlas, sin que aquellas alteren las jurisdicciones locales. ..." (3er párrafo art. 41 CN)*
La doctrina ha interpretado en forma no siempre coincidente el concepto de presupuestos mínimos y el cambio introducido por la reforma constitucional.
Sin pretender analizar cada uno de ellos, de forma general podemos mencionar que la Fundación Ambiente y Recursos Naturales ha sostenido que

la potestad del art. 41 se trata de establecer mediante leyes, "*las pautas básicas de protección aplicables en toda la República, reservándose las Provincias, para sí, la facultad de dictar todas las normas que estimen convenientes, a fin de regular la cuestión ambiental en sus respectivos territorios como complemento de aquellas, y sin menoscabar ese mínimo de exigencia que han delegado a la Nación. "*

El Consejo Federal de Medio Ambiente se ha expedido al respecto, a través de la Resolución 92/0515, cuyo artículo 1º en sus partes pertinentes dice: "… *Se entiende por presupuesto mínimo al umbral básico de protección ambiental que corresponde dictar a la Nación y que rige en forma uniforme en todo el territorio nacional como piso inderogable que garantiza a todo habitante una protección ambiental mínima más allá del sitio en que se encuentre. Incluye aquellos conceptos y principios rectores de protección ambiental y las normas técnicas que fijen valores que aseguren niveles mínimos de calidad."*

(…) En consecuencia el objeto de las leyes de presupuestos mínimos debe ser el de protección mínima ambiental del recurso y no el de su gestión, potestad privativa de las provincias. … (…)" Extracto de Libro "Ambiente y Residuos Peligrosos" Nonna Silvia y Dentone José María, Waitzman Natalia, con colaboración de Fonseca Ripani Ezequiel. Ambiente y Residuos Peligrosos. Editorial Estudio. 2011

Por ello se puede afirmar que el "*Congreso Nacional es competente para el dictado de la legislación mínima, delimitando en forma clara y precisa el ámbito de competencia complementaria o remanente que le corresponde a las provincias. Las jurisdicciones locales tienen facultades normativas para complementar las leyes de presupuestos mínimos de protección ambiental y para dictar los reglamentos que sean necesarios para la ejecución de las leyes nacionales de presupuestos mínimos y las respectivas normas complementarias. Las provincias y municipios, conforme al régimen provincial,*

podrán ejercer lo que en doctrina se ha denominado la "complementariedad maximizadora", es decir, dictar normas adicionales a las leyes de presupuestos mínimos de protección ambiental, "necesarias para complementarlas", bajo el modo y con el alcance de "esta singular concurrencia de competencias", incrementando o "ampliando". Lo harán extremando y agravando los recaudos, reforzando el nivel de protección, vigorizando las exigencias contenidas en la legislación nacional en atención, razonablemente justificada, a problemáticas ambientales jurisdiccionalmente divisibles, críticas, o propias, que se circunscriben en el ámbito territorial de una provincia, o por la singular situación local ambiental, conforme la decisión política de la comunidad organizada. Las normas complementarias a las que alude el tercer párrafo del artículo 41 de la Constitución Nacional son, entonces, las leyes, decretos, resoluciones, disposiciones y ordenanzas de naturaleza local que se dictan para asegurar la operatividad de la ley nacional. "(Extracto de Libro "Ambiente y Residuos Peligrosos" Nonna Silvia y Dentone José María, Waitzman Natalia, con colaboración de Fonseca Ripani Ezequiel. Ambiente y Residuos Peligrosos. Editorial Estudio. 2011).-

En conclusión, el Municipio de Nono, en uso de sus atribuciones autónomas podrá dictar normas de carácter local que respeten y garanticen el piso normativo mínimo establecido por La Nación y las leyes ambientales dictadas por la Provincia.

El Congreso Nacional ha sancionado diversas leyes de presupuestos mínimos en materia ambiental dentro de las cuales se encuentran:

Ley 25.612 Presupuestos Mínimos para la Gestión Integral de los Residuos Industriales y de Actividades de Servicio –

Ley 25.670 Presupuestos Mínimos para la Gestión y Eliminación de PCBs -

Ley 25.675 Presupuestos Mínimos para la Gestión Sustentable y Adecuada del Ambiente –

Ley 25.688 Régimen de Gestión Ambiental de Aguas –

Ley 25.831 Información Pública Ambiental –

Ley 25.916 Gestión de Residuos Domiciliarios –

Ley 26.331 Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos -

Ley 26.562 Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental para el Control de las Actividades de Quema –

Ley 26.639 Régimen de Presupuestos Mínimos para la Preservación de los Glaciares y del Ambiente Periglaciar, entre otras.

La norma marco fundamental en materia ambiental es la ley 25.675, de la que se efectuará un somero análisis sobre cómo se aplica la misma en las disposiciones del presente Código.

Como se refirió precedentemente, la importancia de invocar la norma nacional radica en que el Código debe respetar todas y cada una de las previsiones de la norma 25.675, y la regulación local solo puede maximizar las exigencias en ésta materia.

La Ley 25.675 establece *"ARTICULO 1º — La presente ley establece los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable."; " ARTICULO 6º — Se entiende por presupuesto mínimo, establecido en el artículo 41 de la Constitución Nacional, a toda norma que concede una tutela ambiental uniforme o común para todo el territorio nacional, y tiene por objeto imponer condiciones necesarias para asegurar la protección ambiental. En su contenido, debe prever las condiciones necesarias para garantizar la dinámica de los sistemas ecológicos, mantener su capacidad de carga y, en general, asegurar la preservación ambiental y el desarrollo sustentable".-*

Esta norma dispone que el ordenamiento ambiental se genera mediante la coordinación interjurisdiccional entre los municipios y las provincias, y que para él se debe tener en cuenta los aspectos políticos, físicos, sociales, tecnológicos, culturales, económicos, jurídicos y ecológicos de la realidad local, regional y nacional. Entre sus presupuestos establece que el ordenamiento deberá:

Asegurar el uso ambientalmente adecuado de los recursos ambientales.

Posibilitar la máxima producción y utilización de los diferentes ecosistemas, garantizar la mínima degradación y desaprovechamiento.

Promover la participación social, en las decisiones fundamentales del desarrollo sustentable.

Continua la norma: "*Asimismo, en la localización de las distintas actividades antrópicas y en el desarrollo de asentamientos humanos, se deberá considerar, en forma prioritaria:*

a) La vocación de cada zona o región, en función de los recursos ambientales y la sustentabilidad social, económica y ecológica;

b) La distribución de la población y sus características particulares;

c) La naturaleza y las características particulares de los diferentes biomas;

d) Las alteraciones existentes en los biomas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

e) La conservación y protección de ecosistemas significativos." (art.10)

Al elaborarse el Código Urbano, se tuvo presente y se precisaron los alcances de cada uno de los aspectos y presupuestos establecidos por la legislación nacional, procurando el máximo aprovechamiento sustentable y mínima alteración, procurando impulsar y destacar la vocación del territorio desde la perspectiva productiva, económica y turística.-

El artículo 4º "Principios de la política ambiental" determina que la interpretación y aplicación de la ley, y de toda otra norma a través de la cual se ejecute la política ambiental, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes principios:

Principio de congruencia: la legislación provincial y municipal referida a lo ambiental deberá ser adecuada a los principios y normas fijadas en la presente ley; en caso de que así no fuere, éste prevalecerá sobre toda otra norma que se le oponga.

Principio de prevención: las causas y las fuentes de los problemas ambientales se atenderán en forma prioritaria e integrada, tratando de prevenir los efectos negativos que sobre el ambiente se pueden producir.

Principio precautorio: cuando haya peligro de daño grave o irreversible la ausencia de información o certeza científica no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces, en función de los costos, para impedir la degradación del medio ambiente.

Principio de equidad intergeneracional: los responsables de la protección ambiental deberán velar por el uso y goce apropiado del ambiente por parte de las generaciones presentes y futuras.

Principio de progresividad: los objetivos ambientales deberán ser logrados en forma gradual, a través de metas interinas y finales, proyectadas en un cronograma temporal que facilite la adecuación correspondiente a las actividades relacionadas con esos objetivos.

Principio de responsabilidad: el generador de efectos degradantes del ambiente, actuales o futuros, es responsable de los costos de las acciones preventivas y correctivas de recomposición, sin perjuicio de la vigencia de los sistemas de responsabilidad ambiental que correspondan.

Principio de subsidiariedad: el Estado nacional, a través de las distintas instancias de la administración pública, tiene la obligación de colaborar y, de

ser necesario, participar en forma complementaria en el accionar de los particulares en la preservación y protección ambientales.

Principio de sustentabilidad: el desarrollo económico y social y el aprovechamiento de los recursos naturales deberán realizarse a través de una gestión apropiada del ambiente, de manera tal que no comprometa las posibilidades de las generaciones presentes y futuras.

Principio de solidaridad: la Nación y los Estados provinciales serán responsables de la prevención y mitigación de los efectos ambientales transfronterizos adversos de su propio accionar, así como de la minimización de los riesgos ambientales sobre los sistemas ecológicos compartidos.

Principio de cooperación: los recursos naturales y los sistemas ecológicos compartidos serán utilizados en forma equitativa y racional, El tratamiento y mitigación de las emergencias ambientales de efectos transfronterizos serán desarrollados en forma conjunta.

Nótese que el espíritu del Código se nutre de los precitados principios, e importa un enorme avance en la protección ambiental que se le propicia a nuestro pueblo, en este sentido y por el principio de progresividad se fijan los objetivos de forma gradual, y en virtud del principio de no regresividad se establece que las modificaciones posteriores de la norma se efectuarán con doble lectura y asegurando el proceso de participación ciudadana.-

Asimismo se privilegia el ordenamiento del territorio en base al principio de sustentabilidad armonizando las posibilidades y potencialidades productivas y turísticas con el cuidado y la conservación ambiental. —

Para la elaboración del Código Urbano se crearon instancias de participación ciudadana con representación de diversos actores sociales. Para ello se efectuaron dos audiencias públicas, poniendo a disposición el texto del proyecto de ordenanza y sus anexos en la página oficial de la web del municipio, en las redes sociales y en mesa de entradas municipal. La primera

audiencia se llevó a cabo el día 13 de noviembre de 2.017 en el Salón de Usos Múltiples sito en calle Sarmiento n°24 de la localidad de Nono, y la segunda audiencia pública se realizó el 27 de noviembre de 2.017 en el mismo lugar. Allí se trató y se debatió el texto del Código reuniendo un enorme consenso, todo lo cual quedó registrado en el libro de actas respectivo.-

Además, en el marco de la Expo-Ambiente 2016 se trabajó sobre el recurso hídrico con todas las Escuelas de la región y particularmente con el Ipem n°135 Don José Félix Recalde Sarmiento de Nono. En la Expo-ambiente 2.017 se incluyó a los niños que cursan los estudios primarios en la Escuela Domingo Faustino Sarmiento de Nono y se trabajó sobre el recurso del suelo, y el efecto “paragua” de los bosques nativos, en relación al ordenamiento urbano de nuestra localidad.

También resultan de aplicación las siguientes normas nacionales:

Gestión Integral de Residuos de Origen Industrial y de Actividades de Servicios. Ley Nº 25.612

Gestión de Residuos Domiciliarios. Ley Nº 25.916

Presupuestos Mínimos para la Gestión y Eliminación de los PCBs. Ley Nº 25.670

Régimen de Gestión Ambiental de Aguas. Ley Nº 25.688

Convención Marco de Naciones Unidas sobre el Cambio Climático aprobado por Ley Nacional Nº 24.295, y posteriormente en el Protocolo de Kioto (PK) aprobado por Ley Nacional Nº 25.438.

Régimen Nacional de Energía Eólica y Solar Ley Nacional Nº 25.019

Ley Nº 24.051 y el Decreto Reglamentario Nº 831/93, acerca del manejo y disposición final de residuos peligrosos.

La Ley Nº 24.065 marco regulatorio del sector eléctrico,

Reglamento de Seguridad e Higiene para la Construcción Ley 19587 Higiene y Seguridad y el Decreto Nº 911/96

Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos. Ley Nº 26.331

Preservación del Recurso Suelo. Ley Nº 22.428 - Decreto Reglamentario Nº 681/81

Protección y Conservación de la Fauna Silvestre. Ley Nº 22.421 y Reglamentarias.

Preservación del Recurso Aire. Ley Nº 20.284

Protección del patrimonio arqueológico y paleontológico. Ley Nº 25.743

Parques Nacionales. Autoridad de Aplicación: Administración de Parques Nacionales (APN) Ley Nº 22.351

A nivel provincial la protección del ambiente tiene recepción constitucional. Así el art. 11 dispone como obligación estatal "El Estado Provincial resguarda el equilibrio ecológico, protege el medio ambiente y preserva los recursos naturales." y el art. 66 en concordancia con el art.41 C.N. establece *"Toda persona tiene derecho a gozar de un medio ambiente sano. Este derecho comprende el de vivir en un ambiente físico y social libre de factores nocivos para la salud, a la conservación de los recursos naturales y culturales y a los valores estéticos que permitan asentamientos humanos dignos, y la preservación de la flora y la fauna.*

El agua, el suelo y el aire como elementos vitales para el hombre, son materia de especial protección en la Provincia. El Estado Provincial protege el medio ambiente, preserva los recursos naturales ordenando su uso y explotación, y resguarda el equilibrio del sistema ecológico, sin discriminación de individuos o regiones."

Para ello, dicta normas que aseguren:

1. La eficacia de los principios de armonía de los ecosistemas y la integración, diversidad, mantenimiento y recuperación de recursos.

2. La compatibilidad de la programación física, económica y social de la Provincia, con la preservación y mejoramiento del ambiente.
3. Una distribución equilibrada de la urbanización en el territorio.
4. La asignación prioritaria de medios suficientes para la elevación de la calidad de vida en los asentamientos humanos. "

Además Córdoba sanciona en el año 1985 la ley 7343 actualmente vigente que se destaca como una norma de avanzada para la protección, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente.
Esta norma tiene por objeto la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente en todo el territorio de la Provincia de Córdoba, para lograr y mantener una óptima calidad de vida. Trata aspectos diversos de los recursos suelo, agua y atmósfera, como así también flora y fauna y contaminación ambiental.
Se declara de interés provincial a los fines de su preservación, conservación, defensa y mejoramiento aquellos ambientes urbanos, agropecuarios y naturales y todos sus elementos constitutivos que por su función y características, mantienen o contribuyen a mantener la organización ecológica más conveniente tanto para el desarrollo de la cultura, de la ciencia y la tecnología y del bienestar de la comunidad como para la permanencia de la especie humana sobre la tierra, en armónica relación con el ambiente.

Se entiende que la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente comprende el ordenamiento territorial y la planificación de los procesos de urbanización, poblamiento, industrialización, explotación minera y expansión de fronteras productivas en función de los valores del ambiente.
Se fija como principio fundamental que todas las personas cuyas acciones, obras o actividades degraden o sean susceptibles de degradar el ambiente en

forma incipiente, corregible o irreversible, quedan obligadas a instrumentar todas las medidas necesarias para evitar dicha degradación.

Se promueve la utilización racional del suelo, agua, flora, fauna, gea, paisaje, fuentes energéticas y demás recursos naturales en función de los valores del ambiente.

En el año 2.015 se sanciona la ley Nº 10.208 (Ley de Política Ambiental) y su decreto reglamentario 247/15. Esta norma complementa la ley 7343, y determina la política ambiental provincial y, en ejercicio de las competencias establecidas en el artículo 41 de la Constitución Nacional, complementa los presupuestos mínimos establecidos en la Ley Nacional Nº 25.675 - General del Ambiente-, para la gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable que promueva una adecuada convivencia de los habitantes con su entorno en el territorio de la Provincia de Córdoba.

La norma dispone que el diseño, formulación y aplicación de las políticas ambientales deben asegurar la efectiva aplicación de las siguientes premisas:

a) El respeto de la dignidad humana y el mejoramiento continuo de la calidad de vida de la población;
b) La protección de la salud de las personas previniendo riesgos o daños ambientales;
c) La protección, rehabilitación y recuperación del ambiente, incluyendo los componentes que lo integran;

d) La protección y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales en condiciones compatibles con la capacidad de depuración o recuperación del ambiente y la regeneración de los recursos naturales renovables;
e) La prevención y el control de la contaminación ambiental, principalmente en las fuentes emisoras. Los costos de la prevención, vigilancia, recuperación y compensación del deterioro ambiental corren a cargo del causante del perjuicio;
f) La protección y el uso sostenible de la diversidad biológica, los procesos ecológicos que la mantienen, así como los bienes y servicios ambientales que proporcionan. Ninguna consideración o circunstancia puede legitimar o excusar acciones que pudieran amenazar o generar riesgo de extinción a cualquier especie, subespecie o variedad de flora o fauna ni generar erosión de los recursos genéticos, así como a la fragmentación y reducción de ecosistemas;
g) La promoción del desarrollo y uso de tecnologías, métodos, procesos y prácticas de producción y comercialización más limpias, incentivando el uso de las mejores tecnologías disponibles desde el punto de vista ambiental;
h) El desarrollo sostenible de las zonas urbanas y rurales, incluyendo la preservación de las áreas agrícolas, los agro-ecosistemas y la prestación ambientalmente sostenible de los servicios públicos;
i) La promoción efectiva de la educación ambiental, de la participación ciudadana y de una ciudadanía ambientalmente responsable;
j) El carácter transversal de la gestión ambiental, por lo cual las cuestiones y problemas ambientales deben ser considerados y asumidos integral e intersectorialmente al más alto nivel, no pudiendo ninguna autoridad eximirse de tomar en consideración o de prestar su concurso a la protección del ambiente y la conservación de los recursos naturales;
k) Los planes de lucha contra la pobreza, la política comercial y las políticas de

competitividad deben estar integradas en la promoción del desarrollo sostenible;

l) El aprovechamiento de las sinergias en la implementación de los acuerdos multilaterales ambientales a fin de reducir esfuerzos, mejorar la inversión en su implementación y evitar superposiciones para obtener resultados integradores y eficaces, y

m) El incentivo al desarrollo, al uso de tecnologías apropiadas y al consumo de bienes y servicios ambientalmente responsables, garantizando una efectiva conservación de los recursos naturales, su recuperación y la promoción del desarrollo sostenible.

Para ello, se incorporan instrumentos de política y gestión ambiental como son:

a) El ordenamiento ambiental del territorio;
b) La evaluación de impacto ambiental;
c) La evaluación ambiental estratégica;
d) Los planes de gestión ambiental;
e) Los sistemas de gestión ambiental;
f) El control de las actividades antrópicas;
g) La fijación de estándares y normas;
h) La educación ambiental;
i) La información y diagnóstico ambiental;
j) La participación ciudadana para la convivencia ambiental;
k) El seguro ambiental, y
l) Las medidas de autogestión, incentivos y alicientes ambientales.

Todo ello, es receptado a nivel municipal a través de la ordenanza 890/13 que establece procedimientos, y define los instrumentos de política y gestión ambiental para el territorio de Nono.-

La norma bajo análisis, además establece que el Ordenamiento Ambiental del Territorio desarrollará la estructura de funcionamiento global del territorio provincial mediante la coordinación de municipios y comunas con la Provincia.
El proceso se realizará en forma participativa con todos los actores sociales que conformen los intereses de los distintos sectores entre sí y de estos con la administración pública, de tal manera que armonice la convivencia entre las actividades humanas y el entorno. Y luego establece que en el proceso de Ordenamiento Ambiental del Territorio se tendrán en cuenta los aspectos políticos, físicos, sociales, tecnológicos, culturales, económicos, jurídicos y ecológicos de la realidad local, regional y nacional.

Tales principios han sido plasmados en el Código Urbano que ha sido elaborado mediando instancias de participación ciudadana involucrando a los diferentes actores sociales en audiencias públicas. Además para su elaboración se trabajó desde una visión multidisciplinaria, y con un equipo compuesto por profesionales de diversas áreas científicas.

La ley 10.208 dispone *"El Ordenamiento Ambiental del Territorio debe asegurar el uso adecuado de los recursos ambientales, posibilitar la producción armónica y la utilización de los diferentes ecosistemas, garantizar la mínima degradación y desaprovechamiento y promover la participación social en las decisiones fundamentales del desarrollo sustentable."*
La forma en que distribuyen las actividades en el territorio y el equilibrio que se proyecta entre las formas productivas y la potencialidad de cada sector en nuestra localidad de Nono fue realizada en base al estudio concreto y específico de la realidad local, y en la priorización de de los criterios de protección de los recursos naturales.

Además resultan aplicables las siguientes legislaciones provinciales:

Ley Nº 8.810 Fuentes Renovables

Ley Nº 5.589 Código de Aguas, esta norma dictada en el año 1973 reviste una especial importancia, ya que sus artículos rigen el aprovechamiento, conservación y defensa contra los efectos nocivos de las aguas, álveos, obras hidráulicas y las limitaciones al dominio en interés de su uso. Establece prioridades y formas en el uso y manejo de las aguas.

La protección de las cuencas hídricas en nuestra localidad se establece como el criterio rector y condicionante para todo el ordenamiento territorial, y se privilegia la conservación de las cuencas sobre cualquier actividad potencialmente degradante. El Código Urbano destina un capítulo especial al manejo de aguas, concentrando todas las disposiciones generales relativas a éste recurso. En este sentido es de aplicación el decreto provincial n°847/16 que sustituye el decreto 415. Las disposiciones de efluentes y los afluentes hídricos deben ajustarse a las pautas de estas reglamentaciones.

Además se innova dejando de lado el sistema tradicional para la disposición de efluentes y se exige que se incorporen sistemas de tratamiento que permitan cumplir con estándares de calidad de agua a la salida del sistema, acordes a los decretos provinciales precitados.-

También se prevé la instalación de sistemas de captación de aguas pluviales que permitan el aprovechamiento del recurso de forma sustentable.

Entre otras leyes provinciales también se deben destacar las siguientes:

Ley Nº 8.167 Preservación del Estado Normal del Aire

Ley Nº 8.936 Degradación de Suelos

Ley Nº 8.751 Manejo del Fuego

Ley Nº 9.088 Gestión de Residuos Sólidos Urbanos

Ley Nº 9.219 Bosques Nativos y Ley Nº 9.814 Ordenamiento Territorial Bosques Nativos. Esta normativa es central en el ordenamiento del territorio, dado que la ley 9814 zonifica los bosques nativos calificándolos como Categoría de Conservación I (rojo), Categoría de Conservación II (amarillo) o Categoría de Conservación III (verde), según el mapa anexo a dicha ley.

El art. 10 de la norma precitada dice *"Deberán ser conservados los bosques nativos de la provincia que se encuentren en la zona perteneciente a la Categoría de Conservación I (rojo) y a la Categoría de Conservación II (amarillo), y no se permitirá cambio de uso del suelo ni desmonte…"*, y se incentiva la recuperación y preservación del bosque nativo existente, especialmente en las zonas de márgenes de cursos de agua y zonas de bordes de lagos, lagunas y salinas.

A la hora de efectuar la zonificación del radio municipal se tuvo especialmente en cuenta el mapa de zonificación de bosques nativos, determinando en las zonas rojas (Categoría I) y en las zonas amarillas (Categoría II) que no admiten cambio de uso de suelo, pautas estrictas en materia de fraccionamiento y excepcionales en cuanto la permisión de prácticas edilicias;

Las áreas no urbanizables definidas por el Código Urbano podemos clasificarlas en aquellas que además son ANAP (Áreas Naturales Protegidas) o ANUP (Áreas Naturales Urbanas Protegidas) en virtud de la ordenanza 890/13, y en aquellas que además son Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica en virtud de la Ordenanza 941/17.

Coincidentemente las áreas no urbanizables, además, se encuentran categorizadas en zona roja algunas y en zona amarillas otras, según la ley 9814, por lo que ya poseen limitantes estrictas en el uso determinadas por la legislación provincial.

En cuanto a las ANAP y las ANUP no puede dejar de destacarse que el art. 11 de la ley 9814 dispone *"Todos los bosques nativos que se encuentren dentro*

de áreas naturales protegidas, corredores biológicos establecidos por la Autoridad de Aplicación en áreas de amortiguación de cualquier categoría de conservación declarada como tales por normas de jurisdicción nacional o provincial serán considerados a los efectos de su conservación, como pertenecientes a la Categoría I (rojo).".-

Es preciso clarificar que los usos urbanos resultan incompatibles con las categorías roja y amarilla por el simple hecho de que la edificación para uso residencial implica las siguientes consecuencias: Desmonte para picadas perimetrales y zona de seguridad en virtud de ley de Manejo de Fuego; Desmonte para apertura de caminos; Fumigación, exterminación de plagas, discontinuidad en el sistema boscoso, entre otras. Por ende solo de forma excepcional y existiendo un plan de manejo de bosques nativos de por medio podrá admitirse este tipo de uso en zonas así categorizadas.-

En esta línea, puede observarse que se limita a grandes superficies la posibilidad de fraccionamiento de las ANAP (al Oeste del Río Grande de Nono y Sierras de Achala). Ello implica consolidar la tendencia a conservar las parcelas existentes de forma íntegra, y posibilitar el desarrollo de actividades de carácter productivo. Sabido es que el fraccionamiento a pequeñas superficies responde a los usos de suelo de tipo residencial, que tal como ya se expresó, resultan incompatibles con los usos admitidos en las zonas comprometidas (ley 9814).-

Así, el fraccionamiento futuro de las parcelas preexistentes coartaría la posibilidad de establecer desarrollos productivos sustentables económicamente viables y compatibles con la existencia de recursos boscosos, condenando al sector a la necesaria degradación del medio para permitir usos residenciales, ya que ningún otro uso resultaría factible en pequeñas superficies.-

Se promueve además el cultivo de bosques nativos, alineándose la norma municipal a la Ley Nº 8.066 de Uso y Aprovechamiento de Bosques Provinciales.-

En cuanto a las referidas ANAP y ANUP de ordenanza 890/13 y la existencia de ZNU (Zonas no urbanizables) es de aplicación la Ley Nº 6.964 respecto las Áreas Naturales y Protegidas.-

En cuanto a los sectores destinados a la producción agropecuaria de baja escala, existen dos normas fundamentales que enmarcan la actividad:

La Ley Nº 9.164 Agroquímicos - Productos Químicos o Biológicos de uso agropecuario a la que la Municipalidad de Nono se encuentra adherida mediante ordenanza n°780/12.-

Son objetivos de esta ley: la protección de la salud humana, de los recursos naturales, de la producción agropecuaria y del patrimonio de terceros, de los daños que pudieran ocasionarse por usos contrarios, y la preservación de la calidad de los alimentos y materias primas de origen vegetal, como también asegurar su trazabilidad y la de los productos químicos o biológicos de uso agropecuario, contribuyendo al desarrollo sostenible y a la disminución del impacto ambiental que estos productos generan.

Y la ley de Agricultura Familiar n°27.118 a la que se adhiere en el Código Urbano, y que declara de interés público la agricultura familiar, campesina e indígena por su contribución a la seguridad y soberanía alimentaria del pueblo, por practicar y promover sistemas de vida y de producción que preservan la biodiversidad y procesos sostenibles de transformación productiva.

Es trascendental destacar algunos de los objetivos específicos de la norma que se relaciona con la noción que se tuvo en miras a la hora de trazar la política de ordenamiento territorial *“ Afianzar la población que habita los territorios rurales en pos de la ocupación armónica del territorio, generando condiciones favorables para la radicación y permanencia de la familia y de los*

jóvenes en el campo, en materia de hábitat, ingresos y calidad de vida, equitativa e integrada con las áreas urbanas; Impulsar el aprovechamiento de atributos específicos de cada territorio para generar bienes primarios, industrializados y servicios diferenciados por sus particularidades ecológicas, culturales, procedimientos de elaboración, respeto a los requisitos sanitarios, singularidad paisajística y/o cualquier otra característica que lo diferencie…;"…Asegurar el abastecimiento de alimentos saludables y a precio justo aportando estratégicamente a la sustentabilidad energética y a la preservación del ingreso; Apoyar la generación de actividades agropecuarias, artesanales, industriales y de servicios, orientada al agregado de valor de la producción primaria y la generación de desarrollo local; Recuperar, conservar y divulgar el patrimonio natural, histórico y cultural de la agricultura familiar en sus diversos territorios y expresiones;…Generación y afianzamiento de polos económico-productivos en zonas rurales y en pequeñas localidades, promocionando el desarrollo local y la preservación de valores, identidades culturales regionales y locales., etc.".-

Debemos destacar que han participado en la elaboración de esta norma los siguientes organismos, personas e instituciones:

Equipo Técnico de La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano de Nono- Arq. Fernando Ezequiel Díaz.-

Equipo Técnico de la Dirección de Ambiente Municipal. Director Pablo R. Nottaris.-

Programa de Asistencia Técnica de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Córdoba. Arq. Sara M. T. Rossi - Arq. David A. Malik de Tchara – Arq. Josefa Martínez.

Inta Villa Dolores: Carlos Carranza (Manejo de bosques- sustentabilidad) (INTA), Marcela Ledesma (Procesos productivos- sustentabilidad) (INTA), Laura Cavallero (Ecología y restauración de bosques) (CONICET), Nicolás Mari (Teledetección y SIG) (INTA) • Dardo López- (Ecología y manejo de bosques) (INTA) • Diego Pons (teledetección y SIG) (INTA), Francisco Alaggia (Ecología de paisaje- ordenamiento) (INTA/CONICET), Angelina Di Prizio (Teledetección y restauración de bosques) (CONICET), Santiago Lameiro Teledetección-SIG) (Contrato servicio- PICTO Bosque Nativo)

CERNAR (Centro De Ecología y Recursos Naturales Renovables)

Ministerio de Agua, Ambiente y Servicios Públicos – Dr. Cristian Tosco.-

Universidad Provincial de Córdoba Facultad de Turismo y Ambiente. Lic. Federico Leguizamón- Lic. Horacio Vega.-

Universidad Nacional de Córdoba. Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Córdoba- Dra. Carolina Peralta- Dr. Ernesto Abril.
Asesoría Letrada Municipal, redacción, Ab. Marina A. De María.

Por ello, y en virtud de las facultades conferidas por el art. 5 y 123 de la Constitución Nacional, art. 180 y 186 inc. 7 y 11 de la Constitución Provincial y art. 30 inc. 1 de la ley 8102,

EL CONCEJO DELIBERANTE DE NONO SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA N°993 /2018

LIBRO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I APLICACIÓN Y ALCANCES

Artículo 1.Título y Alcances: Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, la construcción, alteración, demolición, remodelación e inspección de edificios, estructuras e instalaciones en general, móviles, fijas, permanentes o transitorias, mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas, de comunicaciones y de inflamables o parte de ellas, la apertura y modificación de vías públicas, el fraccionamiento de tierras, el englobamiento o unión de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y urbanístico-ambientales y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la localidad de Nono.
Lo dispuesto precedentemente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.
La presente norma debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento.

Artículo 2. Ámbito de Aplicación: Las disposiciones se aplicarán en todo el territorio de la localidad de Nono, y todo aquel que quede sujeto a competencia de ésta por convenios u otras disposiciones. Regirá por igual respecto las propiedades públicas o privadas, dentro o fuera del comercio.-

Artículo 3. Efectos: Este Código y sus modificaciones tienen el carácter de normas de orden público. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto tales normas.

Artículo 4. Responsabilidad: Los particulares y los profesionales se encuentran obligados al cumplimiento de la presente ordenanza, siendo responsables solidariamente. Los profesionales en negocios inmobiliarios, agrimensores, constructores, consultores, ingenieros ambientales, químicos y todo aquel con competencia para determinar si las situaciones se ajustan al cumplimiento de esta normativa, deberán dar a conocer y cumplir la presente norma.-

Artículo 5. Sistema Métrico Decimal: Es obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal para la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.

CAPÍTULO II DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

Artículo 6: Referidos a acciones:

1. **Ampliar**: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente. Modificar la extensión de ocupación urbana.
2. **Englobar**: Integrar, incluir o unificar dos o más parcelas en una mayor (más grande).
3. **Mantener:** Hacer que una cosa continúe en determinado estado, situación o funcionamiento.
4. **Modificar:** Hacer que una cosa sea diferente de cómo era. Cambiar, alterar, reformar, variar.
5. **Preservar:** Realizar acciones para evitar que una cosa sufra ciertos daños.
6. **Promover:** Activar acciones que se encuentran paralizadas o amortiguadas. Estimular, incentivar.

7. **Proteger:** Amparar, ayudar, cuidar, defender.
8. **Reconstruir:** edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.
9. **Reformar**: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.
10. **Refuncionalizar:** Volver a poner en funcionamiento un edificio, especialmente en lo que refiere a sus funciones vitales o esenciales. Realizar un cambio de uso.
11. **Transformar**: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

Artículo 7: Referidos a conceptos urbanísticos:

1. **Área**: Superficie acotada, que se distingue del resto; unidad con características propias o singulares. Espacio en que se produce un determinado fenómeno o que tiene unas características propias. En disposiciones edilicias se utiliza para referirse a superficie.-
2. **Área Urbanizada:** aquella en la que actualmente se presenta un asentamiento poblacional con características propias de densidad y con localización de actividades no rurales.
3. **Área de Urbanización Prioritaria**: aquella cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas preferenciales / prioritarias.
4. **Área de Urbanización Condicionada**: aquella cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida supeditada a cambios en las circunstancias actuales.
5. **Área de Urbanización Diferida**: aquella cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional y de actividades urbanas.
6. **Áreas extra-urbanas:** las localizadas en emplazamientos alejados del centro urbano, con asentamientos y usos de escasa densidad.
7. **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.

8. **Áreas Institucionales**: áreas que quedan destinadas mayoritariamente a usos institucionales tales como recreativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semi-públicos.
9. **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.
10. **Áreas de Reserva**: áreas que comprenden las Áreas Naturales Protegidas y las Áreas Naturales Urbanas Protegidas definidas en la ordenanza n°890/13 o la que en el futuro la remplace, y todas aquellas 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 o legislación especial. Están incluidas en esta categoría las Áreas de Reserva de Verde y de Equipamiento, a las cuales se les asigna un uso futuro de plazas, parques urbanos o equipamientos.
11. **Áreas sub-urbanas:** próximas al área urbanizada con una trama y densidad poblacional menos densa que aquella y un paisaje más abierto
12. **Áreas Verdes**: áreas cuyo uso actual es el de plaza o plazoleta.
13. **Carácter urbanístico:** concepto que define las características generales de una zona respecto a densidades, usos, fraccionamiento y formas de ocupación de manera descriptiva y futura.
14. **Patrón:** concepto que define las características básicas de la regulación en una zona y las principales condiciones en cuanto a tipo e intensidad de fraccionamiento, uso y ocupación en la misma, de manera descriptiva y normativa para el emprendimiento de las acciones privadas y públicas y la efectivización del control del asentamiento.
15. **Tipología:** es el estudio de los tipos elementales. Se refiere a la similitud o vínculos estructurales entre las cosas tratando de establecer los elementos comunes que enmarcan diferentes fenómenos comunes.

16. **Zonas:** espacio que comprende las características esenciales de intervención dispuesta por la presente Ordenanza.

Artículo 8: Referidos al fraccionamiento:

1. **Dimensiones mínimas:** Son las magnitudes de frentes, superficies, alturas, retiros, etc. a las que debe someterse cualquier parcela en aspectos de fraccionamiento, uso, ocupación, etc. según lo determine cada Zona en donde se inserta.
   Puede haber casos de flexibilización que establezca la Municipalidad por razones de atipicidad en las formas de las parcelas, por fuertes condicionantes topográficos, para una permitir una resolución adecuada de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales en el mismo predio u otras situaciones atípicas.
2. **Equipamientos:** superficies destinadas a albergar actividades orientadas a la satisfacción de necesidades de la población destinadas a la enseñanza, la salud, asistencia social, deportes, recreación, etc./
3. **Equipamientos urbanos:** Conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas.
4. **Espacios Verdes:** superficies de propiedad pública y uso público utilizadas como parques, plazas y plazoletas.
5. **Fraccionamiento**: toda división de la tierra bajo las siguientes formas:
6. **Urbanización o loteo**: será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar o modificar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios destinados a equipamiento para uso público. También se considerará urbanización o loteo toda división de la tierra, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el número de 10 (diez).
7. **Subdivisión simple**: Toda división de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral ni supere el número de 10 (diez) parcelas.

8. **Subdivisión por Partición de Copropietarios**: todos aquellos casos especiales en que el inmueble a dividir resulte de titularidad de dos o más propietarios de acuerdo a títulos de dominio pre- existentes a la entrada en vigencia de la presente norma.- Los condominios de fecha posterior a la sanción de la presente ordenanza, y los coposeedores sin derechos dominiales reconocidos judicialmente no serán considerados en esta excepción, como tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de Propiedad Horizontal.
9. **Subdivisión por Partición Hereditaria**: Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a dividir resulte de titularidad de una sucesión indivisa, y se solicite factibilidad a la Municipalidad para particionar el bien en el marco de un proceso sucesorio.
10. **Línea Municipal (L.M.)**: línea que deslinda una parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.
11. **Línea de Edificación (L.E.)**: la que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea tendrá un retiro de tres metros de la Línea Municipal salvo cuando se exigiera otro retiro obligatorio.
12. **Línea de Ochava (L.O.)**:línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos Líneas Municipales.
13. **Línea Divisoria Lateral de la Parcela (L.D.L.P.)**: la que intersecta a la Línea Municipal o a la Línea divisoria de fondo.
14. **Línea Divisoria de Fondo de la Parcela (L.D.F.P.):** la correspondiente al o a los lados opuestos al que coincide con la Línea Municipal de la parcela.
15. **Manzana (Mz)**: superficie de terreno constituida por una o más parcelas edificadas o no, delimitadas por espacios del dominio público, generalmente destinados a circulación.
16. **Nivel Municipal**:cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela, y referido al plano de comparación para la nivelación general de la localidad.
17. **Parcela (o Lote)**: superficie de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente. Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente

aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

18. **Parcela existente**: A los efectos de la presente ordenanza se considerará existente a la parcela que cuente con títulos debidamente inscriptos en el Registro General de La Provincia.
19. **Parcela (o Lote) de esquina**: la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.
20. **Parcela entre Líneas Divisorias:** la que no se encuentra en esquina.
21. **Parcela (o Lote) Interno:** la que no tiene acceso directo a la vía pública sino a través de un lote pasillo de carácter exclusivo o en condominio. La posibilidad de su concreción está sujeta a las disposiciones especificadas en cada Zona.
22. **Parcela irregular:** la que tiene lados y ángulos interiores desiguales entre sí.
23. **Trazado:** forma resultante del conjunto de las líneas de un proyecto o de la materialización de una urbanización, un conjunto edilicio o de un edificio.

Artículo 9: Referidos al Uso:

1. **Mixtura de uso:** combinación de más de un uso diferente en una parcela, construcción o zona.,
2. **Uso:** función o destino para el cual el terreno, el edificio o estructura asentado en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.
3. **Unidad de Uso (o Unidad Funcional)**: ámbito compuesto de uno o más locales o espacios cubiertos que admite una utilización funcionalmente independiente. Se considerará que es funcionalmente independiente cuando no requiera de instalaciones accesorias para cumplir su finalidad. A los fines de determinar la cantidad las unidades funcionales en hotel, aparthotel, hostería y/o posada, motel, hostal, residencial y albergues se debe computar una unidad funcional cada dos habitaciones, salvo que se estipule distinto en las disposiciones por zona.- La infraestructura de servicios de los alojamientos turísticos no

se computará como unidades funcionales. Esta infraestructura no podrá en ningún caso ser utilizada como unidad de alojamiento.

4. **Unidades Residenciales:** Son la/s vivienda/s y sus construcciones complementarias y auxiliares como quinchos, asadores, depósitos de útiles y equipos de jardinería y otros, sanitarios de piscinas y similares. Estas últimas no se computarán como unidades funcionales.
5. **Uso Accesorio:** el que no siendo esencial a otro lo completa o mejora.
6. **Uso Comercial** (bienes y servicios): el destinado a albergar las actividades de comprar, vender, permutar, etc. diversos tipos de bienes o de servicios de índole personal.
7. **Uso Complementario:** el que considerándosele compatible con el uso dominante de la Zona se lo admite de manera subordinada/ Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
8. **Uso Comunitario:** el destinado a satisfacer los intereses de un conjunto de personas que tienen necesidades o intereses comunes
9. **Uso Condicionado:** Uso Condicionado o Restringido. Uso que presenta algún grado de interferencia o incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes requiriendo estudios técnicos particularizados
10. **Uso Cultural:** el destinado a posibilitar el desarrollo y práctica del conjunto de valores compartidos por un grupo social.
11. **Uso Deportivo:** el destinado a las prácticas de ejercicio físico realizado de acuerdo a ciertas reglas, con o sin competición, con instalaciones especiales ubicadas en áreas libres o en edificios.
12. **Uso de Servicios:** el que es realizado por organismos o empresas (públicas o privadas) como apoyo a otras actividades.
13. **Uso de Servicios de Ruta:** el destinado a la atención de las necesidades del tránsito de paso o de breve estadía tanto por parte de personas como de automotores livianos o pesados.
14. **Uso Dominante:** el que señalándose como preferencial para determinada Zona (o Área), la caracteriza y, por lo tanto, se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover prospectivamente.
15. **Uso 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).

16. **Uso Asimilable al Industrial**: 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), fraccionamientos 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 incluidas en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones".
17. **Uso Institucional**: el efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades estatales (no industriales) como asimismo el cumplimiento de servicios o actividades privadas no rentables.
18. **Uso Prohibido**: Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.
19. **Uso Residencial**: El efectuado en edificaciones destinadas a vivienda o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas. Puede presentarse en diversas modalidades o clases (en los casos de hotelería):
20. **Conjunto habitacional/ Conjunto de viviendas:** aquél que implique la construcción de unidades habitacionales individuales o individuales agrupadas y/o colectivas con características repetitivas en cuanto a diseño, en agrupamientos reducidos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a 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 de 3 (tres) o más unidades de vivienda

21. **Planes de Vivienda**: aquél declarado por su necesidad y conveniencia como “Plan de Vivienda” por la Autoridad Municipal que implique la construcción de unidades habitacionales individuales o individuales agrupadas y/o colectivas para residencia permanente, con características repetitivas en cuanto a diseño, en agrupamientos urbanos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a 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 la cantidad de 6 (seis) o más unidades de vivienda.
22. **Vivienda accesoria**: dependiente a una principal y agregada a ella.
23. **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, espacios comunes de uso común y uso propio, etc. Serán consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que sin reunir las condiciones anteriormente mencionadas, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades, superando en la resolución del Proyecto, planta baja y una planta alta, respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.
24. **Vivienda individual**: Edificación de una unidad habitacional permanente construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativos de dicha unidad.
25. **Vivienda en P.H.**: conjunto de viviendas sujeto a disposiciones de Propiedad Horizontal.
26. **Vivienda prefabricada**: Aquellas realizadas por medios industrializados o con materiales o estructuras prefabricadas, según las disposiciones de la ordenanza n°873/13 o la que en el futuro la reemplace.-
27. **Uso Recreativo:** el destinado al esparcimiento, distracción o diversión de la población, tanto en áreas libres como en edificios.
28. **Uso Rural:** el destinado a la explotación de los recursos naturales renovables, y en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo.

Artículo 10: Referidos al tipo de Uso:

1. **Almacén/Despensa:** establecimiento minorista que reúna las características como tal señaladas por la legislación municipal relativa a comercios.-
2. **Biblioteca:** establecimiento donde se reúnen libros, revistas, periódicos, discos, etc., al servicio de la población.
3. **Centro de atención primaria de salud (Dispensario):** centro de atención y prevención primaria de salud, sin internación.
4. **Centro de día geriátrico:** establecimiento destinado al cuidado diurno de personas de la tercera edad.
5. **Centro materno - infantil:** establecimiento donde se brinda atención de prevención, promoción y recuperación de la salud de los niños de corta edad y madres gestantes.
6. **Centro médico u odontológico o similar:** establecimiento sin internación, compuesto por consultorios profesionales y sala de espera, dedicados a la consulta y/o atención ambulatoria de pacientes, presten o no servicio de urgencia.
7. **Clínica:** establecimiento asistencial con internación
8. **Cochera:** unidad de estacionamiento de automotores, definida en superficie dentro de un garaje o playa de estacionamiento.
9. **Construcción Minorista I (exposición y venta con depósito, sin materiales a granel):** local y espacio descubierto donde se efectúa la venta al público de materiales de construcción, excluyendo los pulverulentos y granulares, envasados o no.
10. **Construcción Minorista II (exposición y venta con depósito):** local y espacio descubierto donde se efectúa la venta de toda clase de materiales de construcción sin ninguna exclusión.
11. **Departamento:** vivienda que forma parte de un edificio o estructura con una entrada común que contiene por lo menos dos viviendas (o una vivienda y uno o más locales) a la que se accede a través de pasillos, escaleras, zaguanes o ascensores de uso común .
12. **Depósito:** superficie cubierta o descubierta donde se estacionan productos (materias primas, semi-elaborados y/o terminados) para su resguardo.

13. **Depósito de mercadería en tránsito:** superficie cubierta o descubierta donde una empresa presta a terceros el servicio temporario de almacenaje de mercaderías para su resguardo.
14. **Equipamiento:** conjunto de usos que satisface las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también al conjunto de usos al servicio de otras funciones.
15. **Escuela de educación especial oficial o privada:** establecimiento donde se imparte enseñanza a niños y jóvenes con necesidades especiales, con o sin formación laboral.
16. **Espacio guardacoches:** superficie cubierta o descubierta de una parcela destinada al estacionamiento de vehículos sin la demarcación de cocheras. Se admitirá únicamente como uso complementario.
17. **Espacio verde público:** es el área destinada a uso público, parquizada o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente.
18. **Establecimiento de educación primaria:** establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza obligatoria a niños entre los 6 (seis) y 12 (doce) años de edad o a adultos que no han finalizado ese nivel.
19. **Establecimiento de educación media:** establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que han recibido enseñanza primaria completa.
20. **Establecimiento de educación superior:** establecimiento donde se proporciona el tercer nivel de preparación del sistema educativo. La enseñanza puede ser universitaria y no universitaria, oficial o privada.
21. **Expreso de carga liviana:** local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana, que incluye paquetería y encomienda. No incluye depósito de mercaderías.
22. **Garaje:** parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas como de carga.
    a) **Garaje colectivo particular:** parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que cada cochera es ocupada única y exclusivamente por el vehículo del propietario de la cochera o por el usuario que bajo cualquier tipo de

convenio autorice el propietario. Se entiende por propietario de la cochera al titular de dominio de la unidad funcional afectada a ese destino en el Régimen de Propiedad Horizontal o al titular de partes indivisas de una unidad mayor con la misma afectación.

b) Garaje privado: parte de un edificio residencial unifamiliar en que uno o más módulos son ocupados única y exclusivamente por uno o más vehículos del propietario del inmueble o del arrendatario o usuario autorizado mediante cualquier convenio por dicho propietario, formando parte integral del inmueble aunque el módulo vehicular fuera semicubierto, abierto al aire libre o constituyera un cuerpo de edificación distinto del edificio residencial unifamiliar.

c) Garaje para vehículos de transporte público, de carga o equipos rodantes en general: parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, dedicado a guardar uno o más vehículos de cualquier tipo, destinados al transporte público de personas (ómnibus, microómnibus y similares) y de cargas (camiones con y sin remolque, chatas, utilitarios en general y similares) o a servicios urbanos, seguridad y asistencia médica (ambulancias, motobombas, escaleras mecánicas, barredoras y recolectoras de residuos y similares).

23. **Hospital:** establecimiento público o privado donde se brindan acciones de salud, destinadas a pacientes internados o ambulatorios.´

24. **Hotelería:** Conjunto de servicios hoteleros que deben ser regulados por una normativa especial. Hasta tanto se cuente con la misma las condiciones básicas a cumplir, tanto urbanísticas como arquitectónicas serán definidas por la Dirección de Planificación. A los efectos de determinar la naturaleza del alojamiento y la categoría del mismo se observará lo dispuesto en la ley de alojamientos turísticos provincial n°6483 o la que en el futuro la remplace.-

25. **Infraestructura de servicios públicos:** son aquellas instalaciones en red destinadas a la distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, etc.

26. **Instituciones de asistencia social:** entidades sin fines de lucro destinadas a la beneficencia, la salud, la atención del niño, de la familia, del geronte, etc.
27. **Jardín de infantes:** establecimiento educativo para niños de 3 (tres) a 5 (cinco) años.
28. **Jardín maternal:** establecimiento educativo para niños entre 45 (cuarenta y cinco) días y 2 (dos) años.
29. **Lugar para carga y descarga:** espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que se desarrollan.-
30. **Lugar de trabajo:** el destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales configurando un espacio definido que puede tener o no techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad.
31. **Módulo de estacionamiento:** superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso desde y el egreso hacia la vía pública, se pueda hacer con el vehículo marcha adelante, y sin movilizar otro vehículo. No es de aplicación en los espacios guardacoches o cuando la cochera esté directamente comunicada con la vía pública.
32. **Museo:** establecimiento donde se coleccionan, conservan y exhiben al público elementos históricos, de arte, técnica o ciencia. El edificio en sí puede constituir un bien del patrimonio artístico o histórico.
33. **Oficina comercial:** uno o más locales en los cuales se desarrollan tareas técnicas y/o administrativas como complementarias de empresas u organismos privados.
34. **Oficina pública con acceso de público:** local o edificio de la administración pública nacional, provincial u oficial o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, con afluencia masiva de público.
35. **Oficina pública sin acceso de público:** local o edificio de la administración pública nacional, provincial, oficial o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, en el cual se efectúan tareas técnicas administrativas o científicas, con una afluencia reducida de público.

36. **Playa de estacionamiento:** parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado, no mayor a 24 horas. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.
37. **Playa de estacionamiento descubierta:** parcela y espacio en general sin edificación, destinados a vehículos que necesiten quedar estacionados durante tiempo limitado, no mayor de 24 horas. Puede ser de propiedad pública o particular, de explotación comercial, de uso gratuito, o como servicio complementario de otros usos que requieran estacionamiento.
38. **Playa de estacionamiento/ integración de predios:** posible concreción de este tipo de servicios mediante la unión de superficies pertenecientes a diferentes parcelas con distintos propietarios. Su factibilidad está sujeta a condiciones legales específicas (servidumbre funcional mediante escritura pública).
39. **Sanatorio:** establecimiento asistencial para la salud con internación.
40. **Servicios de traslados de pacientes:** entidad dedicada al traslado de enfermos por medio de vehículos especializados.
41. **Servicios públicos domiciliarios:** son los que se brindan a cada edificio de la ciudad y a los espacios verdes y circulatorios de la misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas, que comprenden los siguientes rubros:
    a. -**servicios de suministro eléctrico:** subestaciones transformadoras y/o reductoras en las redes de distribución de energía eléctrica.
    b. -**servicios de salubridad urbana:** subestaciones de almacenamiento, bombeo, tratamiento y disposición de líquidos en las redes de aguas corrientes, desagües cloacales y pluviales, incluyendo tanques, cisternas, cámaras e instalaciones similares.
    c. -**servicios de suministro de gas:** subestaciones reductoras de presión en las redes de distribución de gas.
    d. -**servicios telefónicos:** estaciones centrales o subcentrales y concentraciones de equipos en las redes de teléfonos urbanos.
42. **Supermercado:** establecimiento minorista que reúna las características de “supermercado” señaladas por la legislación municipal relativa a comercios.-

43. **Taller protegido:** establecimiento destinado a la integración social de personas con necesidades especiales, llevada a cabo a través de la realización de tareas educativas con objetivo laboral productivo. Asimilable a establecimientos escolares.

Artículo 11: Referidos a las substancias:

1. **Explosivas:** materias de naturaleza química inestable, susceptibles de producir reacciones exotérmicas, con generación de grandes cantidades de energía al ser alterado su equilibrio químico, por cualquier manifestación energética externa (pólvora, cloratos, celuloide, picratos, etc.).
2. **Inflamables:** materias que pueden emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles.
3. **Combustibles:** materias que pueden mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor.

Artículo 12: Referidos a los grados de compatibilidad de las actividades:

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

Artículo 13: Referidos a la Ocupación:

1. **Altura de Edificación:** medida vertical de la edificación sin incluir las construcciones auxiliares ni complementarias.
2. **Altura de Fachada**: medida vertical de la fachada principal, tomada sobre el punto medio de la Línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.
3. **Altura máxima/mínima**: medida vertical obligatoria de la edificación que no permite variación en más o en menos.
4. **Alzada de un peldaño (contra huella)**: Es la altura del escalón medida entre el plano horizontal de dos peldaños consecutivos.-
5. **Cercos vivos:** Materialización de líneas de frente o divisorias mediante la implantación de especies vegetales perennes que permiten el aislamiento visual desde la vía pública o entre parcelas.
6. **Compensación:** Modificación de disposiciones fijadas en este Código por la utilización aceptada de otros parámetros que pueden mejorar los resultados a obtener.
7. **Compensación de retiros:** Obligatoriedad de su materialización en los casos de disponer las edificaciones inclinadas 30º o más respecto de los límites de las parcelas o entre edificaciones localizadas en la misma.
8. **Construcciones auxiliares:** elementos necesarios materializados en las edificaciones tales como conductos, chimeneas, antenas, pararrayos.
9. **Construcciones complementarias:** elementos necesarios de las edificaciones que permiten el completamiento y funcionalidad de las mismas.
10. **Cota de Parcela (o Lote)**: cota del “nivel del cordón” más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.
11. **Edificación:** cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo de manera permanente.
12. **Edificación Aislada**: la que tiene sus paramentos retirados de todas las líneas divisorias de parcela por exigencias normativas o por decisión voluntaria.

13. **Edificación Continua**: la que se extiende sin solución de continuidad hasta las líneas divisorias laterales de las parcelas.
14. **Edificación Discontinua**: la que está retirada de una de las líneas divisorias laterales de la parcela por exigencias normativas o decisión voluntaria.
15. **Espacio Público:** es el espacio destinado al uso público existente como calles, avenidas, monumentos, ríos, arroyos y plazas y del que participan la vista de las fachadas, los pavimentos, aceras, y sectores parquizados y similares.
16. **Espacio Urbano:** espacio aéreo que incluye el espacio público y el comprendido entre los volúmenes edificados de las parcelas, que proporciona condiciones reglamentarias de iluminación y ventilación a los locales habitables. Se considera espacio urbano:
    - **a-** el espacio de la vía pública y el comprendido entre las líneas municipales y/o de retiro obligatorias o voluntarias de la edificación.
    - **b-** el espacio entre paramentos 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 los fondos de parcelas.
17. **Fachada Principal**: paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Municipal o con la Línea de Edificación.
18. **Fachada de Fondo:** paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la línea divisoria de fondo de la parcela.
19. **Fachada Lateral:** paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la/s línea/s divisoria/s lateral/es de la parcela, retirada o no de ella/s.
20. **Fachada virtual**: la que aparenta ser fachada real pero no lo es.
21. **Frente de Parcela:** línea comprendida entre las líneas divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.
22. **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)**: porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

23. **Factor de Ocupación Total (F.O.T.)**: número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable. En el caso de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos factores de ocupación, el F.O.T. de aplicación será el promedio ponderado de los Factores de Ocupación Total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela.
24. **Índices Edilicios:** Magnitudes constructivas o de ocupación expresadas numéricamente
25. **Índices Urbanísticos:** Magnitudes obligatorias a cumplimentar en aspectos tales como reservas de espacios destinados a espacios verdes, equipamientos, dimensionamientos viales, etc. expresados numéricamente.
26. **Intervenciones integrales:** Realizaciones unitarias de proyecto y construcción de magnitud significativa que abarcan una superficie importante.
27. **Línea de huella:** Es la línea imaginaria que une el centro de las narices de todos los peldaños de una escalera.
28. **Local:** cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.
29. **Local Habitable:** el que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada o temporaria de personas.
30. **Local de Primera clase:** se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios de uso residencial que se detallan en la presente norma y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.
31. **Local de Segunda clase:** se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales de primera clase, que se detallan en la presente norma y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.
32. **Local de Tercera clase:** se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios no residenciales, destinados para el trabajo, la recreación, el intercambio comercial, etc., y/o que impliquen usos públicos o masivos, que se detallan en la presente norma u otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.

33. **Local de Cuarta clase**: se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales, que se detallan en la presente norma y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.
34. **Nariz de un peldaño:** Es la arista anterior y superior de un peldaño.
35. **Número de unidades funcionales:** Relación fijada para cada Zona, atendiendo a las características de la misma, entre el número máximo de unidades funcionales admisibles en cada parcela y la superficie de la misma.
36. **Paramento:** cualquiera de las dos caras de una pared**.**
37. **Pasajes de acceso vehicular privado:** son los que permitenacceder al interior de la parcela con el fin de estacionamiento de vehículos.En ancho mínimo será de 3,00 m. en Zonas de tejido continuo y de 3,50 o más en las de discontinuo.
38. **Patios:** área descubierta capaz de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, permitiendo la iluminación, ventilación y visuales exteriores a los locales que tengan vanos hacia el mismo.
39. **Patios de Primera Categoría:** a los que deben vincularse obligatoriamente los locales de primera y tercera clase.
40. **Patios de Segunda Categoría:** a los que deben vincularse los locales de segunda y cuarta clase.
41. **Pedada (huella):** Es la profundidad de un escalón medida sobre la línea de huella, desde la nariz de un peldaño hasta la proyección de la nariz del siguiente. Cuando el peldaño es más grande, la porción de un peldaño que queda oculto debajo dela proyección del otro no se computa como pedada.-
42. **Peldaño:** Es el elemento que materializa la pedada. Tiene una profundidad como mínimo igual a la pedada pero puede ser mayor.
43. **Pérgola:** Es un elemento arquitectónico y estructural, conformado por columnas verticales que soportan vigas longitudinales que unen las columnas de cada lado, y otras transversales apoyadas en las anteriores (cabios) a una altura igual o superior uniendo ambos lados y que conforman un enrejado abierto, donde usualmente se desarrollan plantas trepadoras.(*)
44. **Plano Límite**: plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

45. **Plano virtual:** superficie imaginaria
46. **Retiros:** indica la distancia medida en metros entre las líneas de la edificación y las líneas municipales y divisorias. Según la relación con dichas líneas los retiros pueden ser:

    a- Retiro de frente: distancia obligatoria o voluntaria entre la edificación y la/s Línea/s Municipal/es.

    b- Retiro de fondo: distancia obligatoria o voluntaria entre la edificación y la línea divisoria de fondo.

    c- Retiro/s lateral/es: distancia obligatoria o voluntaria entre la edificación y la/s línea/s divisoria/s lateral/es. En el caso de las parcelas en esquina, los lados medianeros se considerarán como laterales. Los retiros laterales fijados sobre el ancho de parcela, se computarán trazando una línea imaginaria paralela a la línea de frente, que partirá desde la ubicación de la edificación proyectada hacia ambos lados.-

    d- En el caso de predios afectados por futuros vínculos viales, los retiros (de frente y/o laterales) tendrán que tener en cuenta el ancho a reservar para la futura calle, a más del retiro propio de edificación (que podrá ser algo menor que el exigido por norma, y que será fijado por la Municipalidad).”

    e- En caso de que no existiera disposición en contrario en cada zona, los retiros mínimos serán de tres metros.
47. **Tejido**: relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.
48. **Tejido Continuo**: relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano sin solución de continuidad.
49. **Tejido Discontinuo**: relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano con solución de continuidad alternada.
50. **Tipología industrial:** clases de construcciones específicas o representativas de las construcciones industriales.
51. **Vía Pública:** espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o librado al uso público por el Estado e incorporado al dominio público (autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público).

CAPITULO III- GENERALIDADES

Artículo 14: Zonificación: A los fines de la presente Ordenanza, el radio queda dividido en zonas conforme a los planos anexos a la presente ordenanza los que pasan a formar parte de las normas de regulación aquí contenidas.

Artículo 15: Delimitación de Zonas: los límites de las áreas afectadas por distintas zonas conforme se determinan en los planos de zonificación anexos se configuran según los casos por ejes de vía pública o cualquier otro elemento físico, natural o artificial que delimite tierras del Dominio Privado y/o del Dominio Público.

Artículo 16: Extensión de zonas de corredor vial: Las zonas establecidas para las parcelas ubicadas a lo largo de tramos de la red vial existente o de la futura a crearse, se extenderán a las parcelas frentistas a las vías transversales.-

Artículo 17: Parcelas Afectadas por 2 (dos) o más Patrones: en el caso de que una parcela o varias parcelas destinadas a localizar una misma actividad de las aquí reguladas estuvieren afectadas por más de un patrón de uso del suelo, o que fuere adyacente a otras de diferente patrón, regirán las disposiciones relativas a aquél de ellos que resultare más favorable o conveniente a la actividad, conforme a manifestación expresa del interesado. No obstante y debido a la particularidad de la situación descripta, el Departamento Ejecutivo fijará en cada caso las condiciones de ocupación y funcionamiento a que se sujetará el establecimiento, previo estudio particularizado.-

Artículo 18: Frentes a dos o más calles: En el caso de parcelas con frentes a dos o más calles afectadas por normas edilicias distintas, cada una de las normas edilicias regirá desde el frente de la parcela hasta una profundidad definida por una línea virtual que una los puntos medios del desarrollo de cada línea divisoria de la parcela.

Artículo 19: Tratamiento Morfológico: los edificios y construcciones que la presente Ordenanza regula, así como las estructuras reglamentarias (torres industriales, tanques, silos, conductos, accesorios, instalaciones mecánicas y similares, etc.) deberán tener un tratamiento adecuado entre sí y respecto al entorno. Igualmente lo será el tratamiento de los techos y los elementos que sobresalgan de ellos. Los paramentos medianeros, las fachadas internas, de

frente interno y laterales deberán llevar un tratamiento armónico con la o las fachadas de frente. Dicho tratamiento deberá especificarse en la documentación a presentar para aprobación del proyecto.

Artículo 20: Afectación por cursos de agua: Todas las parcelas que linden con cursos de agua deberán tomar como referencia la Línea de Ribera y/o de Riesgo Hídrico aprobada por la Secretaría de Recursos Hídricos para la aplicación de las condiciones que fija este Código, sin perjuicio de lo dispuesto para zonas inundables en las normas respectivas. Los retiros obligatorios para estas parcelas y las inundables se ajustarán a informe particularizado de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.-

Artículo 21: Obligación de apertura de vía: En los casos de que una futura parcela sea afectada para su factibilidad por la obligación de una apertura de vía fijada por la Municipalidad, la superficie a considerar, para establecer el número de unidades funcionales, será la de la total de la parcela, sin descontar la superficie de afectación de vía, con excepción de las parcelas producto de loteos o urbanizaciones.

Artículo 22: Cómputo de unidades en alojamientos turísticos: en los conjuntos de cabañas, casas o similares de alquiler temporario, y alojamientos turísticos los espacios comunes que se exijan como necesarios, como por ejemplo recepción, espera, desayunador, sanitarios, depósitos, área de recreación, etc., no se computarán a los efectos del número de unidades funcionales permitidas.

Artículo 23: Unidad funcional en parcela: En toda parcela con una superficie superior al cincuenta por ciento de la establecida en el presente código, podrá construirse 1 (una) unidad funcional, salvo disposición en contrario estipulada en cada Zona.

Si la superficie no alcanzare el cincuenta porciento de la establecida para la zona solo podrá permitirse una unidad funcional si por las condiciones socio-ambientales, económicas y necesidad de vivienda fuere oportuno y conveniente.-

Artículo 24: Parcelas con superficie inferior a la exigida: Los casos de parcelas existentes a la fecha de sanción de la presente ordenanza según la definición del artículo 8 inc. 18, con superficie inferior a la establecida para la zona, se regirán por las siguientes disposiciones:

1. En todos los casos la ocupación del suelo quedará sujeta a las estipulaciones para cada zona, debiendo respetarse los índices edilicios.

2. En caso de que lo ya construido supere los factores de ocupación establecidos no podrán efectuarse ampliaciones ni modificaciones que signifiquen una mayor ocupación de suelo.-

Artículo 25: Posesiones: Toda posesión de inmuebles que no contare con los títulos correspondientes deberá ser inscripta en el municipio, acompañando el interesado la siguiente documentación:

1. Declaración Jurada de Posesión según formulario establecido por el Departamento Ejecutivo con la intervención de dos testigos, acompañando toda la documentación que tuviere sobre el inmueble.-

2. Copia de documento del interesado.

3. Plano de mensura o amojonamiento del inmueble suscripto por profesional competente, excepto que la posesión coincidiera totalmente con parcelas preexistentes.-

Artículo 26: Trámite: Se dará trámite a la presentación del artículo anterior verificando si el inmueble se encuentra inscripto en el municipio, determinándose la existencia de obligaciones tributarias impagas. La continuidad del procedimiento quedará sujeta a la presentación de libre deuda municipal. Verificado el Registro Municipal se notificará a quien figure como titular del inmueble o quien se considere con derecho sobre el mismo para que en el plazo de diez días comparezca ante el municipio y formule oposición en caso de corresponder. En caso de que la persona fuera incierta o no contare con domicilio registrado se publicarán edictos a exhibirse por diez días en vitrina municipal. De existir oposición se archivarán las actuaciones hasta tanto los particulares presenten constancias de la resolución del conflicto. De no existir oposición se inscribirá el inmueble en el Registro Municipal asignándole una nueva cuenta tributaria a nombre del interesado, sin perjuicio de terceros.

Artículo 27: Posesiones con superficie inferior a la exigida: Las posesiones de terrenos con superficie inferior a la establecida para los fraccionamientos según la zona, se regirán por lo establecido en el artículo 24 inc. 1 y 2, y no será de aplicación lo establecido en el primer párrafo del artículo 23, salvo que por las condiciones socio- ambientales, económicas, necesidad de vivienda y antigüedad probada de la posesión fuere oportuno y conveniente admitir una unidad funcional.-

Artículo 28: Estacionamientos: toda actividad que por su índole implique la necesidad de guarda o estacionamiento de vehículos de usuarios o de quienes desarrollen labores en el respectivo establecimiento deberán contar con la provisión de espacios adecuados para ello.
Para determinar la superficie necesaria de estacionamiento se considerará un módulo de veinticinco (25) m² por cada vehículo liviano en el que estará incluida la superficie de circulación. En los casos de vehículos pesados se fijará reglamentariamente la superficie a estimar.
El movimiento vehicular deberá 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. Las condiciones mencionadas deberán ser demostradas mediante gráficos sobre los planos del predio y con indicación de maniobras.
El número de módulos necesarios de estacionamientos se determinará mediante Reglamentación
Artículo 29: Lugares de Carga y Descarga: toda actividad que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública. Se entiende por tales operaciones además de la carga y descarga de los vehículos propiamente dicha, las maniobras que de éstos tengan que realizar y la espera de los mismos.
Cada espacio equivaldrá a una superficie de treinta (30) m² o sesenta (60) m² según se trate de camiones medianos o semirremolque respectivamente. Las anteriores superficies no incluyen el espacio para maniobras y circulaciones.
Los espacios destinados a playas de carga y descarga obligatorios no deberán ser utilizados para otra actividad o destino que no sea el autorizado, a excepción de estacionamiento transitorio.
El número de módulos necesarios de carga y descarga se determinará mediante Reglamentación.-

CAPITULO IV: DISPOSICIONES GENERALES REFERIDAS AL FRACCIONAMIENTO

Artículo 30: Englobamiento o integración de parcelas: se estimula el englobamiento de parcelas que tienen dimensiones menores a las exigidas por la presente Ordenanza o que teniendo dimensiones adecuadas se integren en otras de mayor superficie con el fin de obtener una mejor resolución de las formas de uso y ocupación del suelo. En cada zona se establecen disposiciones especiales para estos casos.

Artículo 31: Formas de fraccionamiento: Toda división y urbanización de la tierra se podrá realizar bajo las siguientes formas:

1. Urbanización o loteo
2. Simple Subdivisión
3. Subdivisión por Partición de Condominios
4. Subdivisión por Partición Hereditaria,

Artículo 32: Dimensiones de Parcelas: el fraccionamiento de parcelas en cada una de las zonas establecidas en la presente Ordenanza deberá respetar las medidas mínimas que se detallan en cada una de dichas zonas.

Artículo 33: Facultad del Departamento Ejecutivo: el Departamento Ejecutivo queda facultado, para aceptar o rechazar Urbanizaciones o loteos, subdivisiones y las correspondientes transferencias de propiedad destinadas al dominio público o privado municipal, ajustándose en todos los casos a las exigencias y normas de la presente Ordenanza.

Artículo 34: Diseño Vial y de Conjunto: el proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y las áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la localidad mediante la creación de núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial, eviten monotonía del trazado y garanticen un ambiente adecuado y significativo.

Artículo 35: Trazado: El trazado vial del fraccionamiento deberá efectuarse respetando la Estructura Vial General y Particular de cada zona establecida por la Municipalidad, en el marco de las siguientes pautas fundamentales:

1. Deberá darse continuidad a las Vías Arteriales Principales que el Municipio determine en un todo de acuerdo con calles y caminos existentes y facilitando el enlace racional y adecuado de aquellos.
2. El trazado vial deberá jerarquizarse mediante la asignación diferenciada de anchos de calles según las características, dimensiones y forma del

terreno, su urbanización y la atracción vehicular generada por los usos previstos. Dichas vías deberán atender la localización de los espacios verdes, los equipamientos comunitarios y considerar el aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.

3. Se reducirá en lo posible el número de cruces y empalmes sobre las vías principales.
4. Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a fraccionar, topografía y/o trazado de la red vial interna o de las áreas colindantes requieran ángulos distintos, en cuyo caso el encuentro deberá suavizarse.
5. Las vías locales y de menor jerarquía deberán tratarse de tal manera que puedan crearse áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular sea de menor velocidad y sin riesgo para las personas.

Artículo 36: Continuidad de vía: si no existiera exactitud en la continuidad de una vía cuando esta sea interceptada por una transversal, no serán permitidos desplazamientos superiores a quince (15,00 m.), con el fin de garantizar su eficiencia funcional.

Artículo 37: Anchos de vías: El ancho mínimo de la red vial será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o intercala salvo que la Municipalidad fije otro más adecuado atendiendo a las particularidades de la zona de implantación.

Los anchos de las vías se diferenciarán según la jerarquía y dimensiones que fije la Municipalidad en la estructura vial que determine.

Para las vías principales en ningún caso será inferior a 12,00 m, salvo las que coincidan con las de jurisdicción provincial adoptándose en esos casos los valores más altos. Las secundarias serán de 10,00/12,00 m, y los pasajes de 8,00 m.

Artículo 38: Nuevas calles: En todo terreno a urbanizarse colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

1. En el terreno del interesado.

2. Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante.

Este caso sólo será admitido cuando exista expresa conformidad por éste último de transferir al Dominio Público Municipal la superficie correspondiente. Esta conformidad deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y

ser acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del Expediente de urbanización.

Artículo 39: Calles y pasajes sin salida: No se admitirán fraccionamientos que prevean calles sin salida. Excepcionalmente el Departamento Ejecutivo mediante resolución fundada podrá admitirlas siempre que la calle desembocare en un espacio de dominio público, no existiera necesidad de continuidad de vías importantes y no hubiera razones de continuidad del trazado vial dentro del fraccionamiento, siendo obligatoria la ejecución del ensanchamiento (*cul de sac*) en su extremo cerrado.

Artículo 40: Prohibición de Calles y Pasajes Privados: Todo fraccionamiento, loteo o subdivisión deberá proyectarse de manera que todas las parcelas posean alguno de sus frentes a calle pública, evitándose la constitución de servidumbres de paso, autorizaciones de paso, pasajes o calle privada.

Artículo 41: Pendientes: Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 4%(cuatro por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor y en ningún caso sobre vías principales.

La pendiente mínima permisible para asegurar un adecuado drenaje es del 0,40% (cero coma cuarenta por ciento). En los casos en que la topográfica del terreno no permita alcanzar dicho valor se aceptará un mínimo del 0,25% (cero coma veinticinco por ciento) para calles pavimentadas y 0,35% (cero coma treinta y cinco por ciento) en caso de calles de firme natural.

Artículo 42: Trazado de Manzanas- f**orma:** El trazado de las manzanas será de formas regulares siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento y trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 74.

Artículo 43: Dimensiones: Las dimensiones de los lados mayor y menor de cada manzana serán fijadas por la Municipalidad según la Zona de localización.-

Artículo 44: Frentes a Rutas y Vías Principales: Las manzanas que den frente a rutas nacionales, provinciales o vías principales y las que por vía reglamentaria surjan como ampliación de las mismas, deberán tener sobre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersecciones. Se deberá reducir en lo posible el número de

cruces y empalmes sobre estas vías dando a las manzanas una longitud mínima adecuada.

Artículo 45: Niveles: El relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

Artículo 46: Trazado Parcelario: En todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada Zona fijadas en la presente Ordenanza.

Artículo 47: Parcelas Irregulares: Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

a) Deberán tener como mínimo cuatro lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según zona.

b) Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, sólo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) de la medida mínima establecida para su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.

c) Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser perpendiculares bastando una cuando la Línea Municipal sea curva o quebrada.

En casos especiales lo dispuesto en el presente inciso c) no será exigible, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación, así lo justifiquen o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90° y ésta a su vez sea un paralelogramo.

Artículo 48: **Condiciones Atípicas:** Son susceptibles de flexibilización de los valores estipulados para cada Zona, tanto en Dimensiones mínimas como en Retiros, los casos de terrenos irregulares (atípicos) o con condicionamientos topográficos fuertes (barrancas) o que requieran resolver adecuadamente el tratamiento y disposición final de los efluentes cloacales dentro del predio u otras situaciones a considerar.

Artículo 49: Superficies para Uso Común: en las operaciones caracterizadas como fraccionamiento en Loteos de esta Ordenanza, será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal superficies de terreno no menores al 10 % de la superficie total de las parcelas, el que se destinará a Espacios Verdes, más un 5% para Equipamientos Comunitarios o usos institucionales. Estas superficies deberán

tener una ubicación, accesibilidad y pendiente conveniente a efectos de que pueda ser destinada a los usos previstos.

Artículo 50: Distribución de superficies: En todos los casos citados en el artículo anterior, la superficie destinada a Espacio Verde y a Equipamiento Comunitario deberán preferentemente estar agrupadas o integrar una parcela. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a dichos espacios se efectuará tendiendo a su agrupamiento con las áreas colindantes quedando sujeta a la aprobación municipal que podrá aconsejar en cada caso en el diseño de anteproyecto, qué espacios se destinarán a Equipamientos y cuales a Espacios Verdes.

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Superficie total de la urbanización a realizar.
2. Relación de la nueva urbanización con otras colindantes o próximas.
3. Ubicación existente y/o prevista de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos institucionales en general, en zonas colindantes.
4. Accesibilidad desde la urbanización y zonas colindantes.

Artículo 51: Estructuración: Queda a criterio de la Municipalidad exigir que las superficies mencionadas en los artículos anteriores sean localizadas de manera parcial o total en otro lugar determinado por ella con el fin de optimizar la estructuración funcional de un sector o área de la ciudad, aprovechar y potenciar sitios de valor paisajístico y satisfacer las necesidades de la población asentada en el mismo. Para ello se establece el mecanismo adecuado que se menciona en el artículo siguiente.

Artículo 52: Obligación de Dotación de Infraestructura de Servicios: En toda urbanización será obligatorio:

1. Contar con factibilidad de Provisión de Agua Corriente por la Municipalidad o por prestador reconocido por ésta. En tal caso el urbanizador deberá realizar las obras necesarias para aprovisionar a la urbanización a su exclusivo costo y cargo.-
2. Factibilidad de prestación de Energía Eléctrica Domiciliaria, otorgada por el prestador, siendo las obras a exclusivo costo y cargo del urbanizador;
3. Alumbrado Público. Previamente deberá obtener la factibilidad de prestación de Energía Eléctrica otorgada por el prestador; y la factibilidad otorgada por el organismo competente de paso de los conductos por los

espacios públicos involucrados, siendo las obras a exclusivo costo y cargo del urbanizador.-

4. Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes;
5. Pavimento Rígido y/o Pavimento flexible;
6. Evacuación de Aguas Pluviales o sistema de aprovechamiento de las mismas;
7. Red de Desagües Pluviales;
8. Si existiere red de Gas natural disponible para el sector, el urbanizador deberá desarrollar las obras de distribución domiciliaria de gas, a su cargo y costa.-
9. Si existiere red colectora de cloacas disponible para el sector, el urbanizador deberá desarrollar las obras de Red Colectora de Cloacas domiciliaria a su cargo y costa. En los casos de no poder contar con la misma se deberán concretar plantas centralizadas de tratamiento y disposición final de los efluentes cloacales, adaptados a las condiciones de tipo y magnitud del emprendimiento y a las condiciones del suelo y subsuelo del área de implantación. En todos los casos se deberá resolver en el mismo predio. Similar exigencia se deberá aplicar en la eliminación del agua de piletas de natación.

Artículo 53: Realización y Conservación de obras: Todas las obras de infraestructura establecidas en el artículo anterior se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, hasta su recepción definitiva por la Municipalidad o por los organismos correspondientes de conformidad a lo establecido por las disposiciones determinadas por ellos.

Artículo 54: Agua: toda urbanización que se realizare en Áreas Urbanizables o en áreas de Urbanización Condicionada, conforme a lo establecido en Plano de Zonificación deberán ser provistas de agua corriente para el total de parcelas, y aguas de riego para espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

Artículo 55: Energía Eléctrica y Alumbrado Público: toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica por el Ente correspondiente. Las instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria, debiéndose proyectar y realizar por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije el Ente y la Municipalidad. Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por los urbanizadores a la Municipalidad.

Artículo 56: Arbolado Vial y Parquización: es obligación del loteador arbolar con especies autóctonas las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de Espacios Verdes.

Artículo 57: Conservación de Arbolado: Es obligación del loteador conservar, mantener y reponer cuando sea necesario los trabajos y especies especificados en el Artículo anterior por el término de tres años a partir de la fecha de la inscripción definitiva del loteo en el Registro General de La Provincia, siendo esta obligación indelegable ante la Municipalidad. Mientras las parcelas no hayan sido transferidas será también obligatorio mantener las mismas en condiciones de higiene y libre de malezas.

Artículo 58: Forma de Parquización y Arbolado: Las distancias entre árboles en calles, las especies autóctonas, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para parquización de espacios verdes serán establecidas mediante reglamentación teniendo en cuenta las especies o plantas, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes.

Artículo 59: Faja Verde en vereda: Para veredas de 3,00 m de ancho o más se deberá dejar una faja de verde 1,00 m de ancho entre cordón y solado como mínimo en las Zonas que se determinen por reglamentación.

Artículo 60: Vereda de espacios verdes: En los espacios verdes deberá construirse vereda perimetral o superficie equivalente con dimensiones y materiales determinados por reglamentación.

Artículo 61: Tratamiento de Calzada: todas las calzadas de calles a abrir deberán ser tratadas con pavimento rígido o flexible y cordón cuneta o terminación superficial adecuada según las características del suelo y jerarquías viales en un todo de acuerdo a las normas de pliegos, especificaciones y condiciones que para cada caso exija la Municipalidad. La Municipalidad podrá determinar la conveniencia de que la vía no sea asfaltada por cuestiones ambientales de absorción, reflexión y/o estética urbana.-

En estas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionar en las zonas colindantes.

Artículo 62: Conservación: Es obligación del loteador la conservación total de las calles proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo, y por el

término de tres años a partir de la fecha de la inscripción definitiva de la urbanización en El Registro General de La Provincia. La Municipalidad podrá ejecutar los trabajos de conservación por cuenta del loteador en caso que éste no lo hubiera realizado en el término previsto.

Artículo 63: Subdivisiones: Fíjase como dimensiones mínimas de parcelas para realizar subdivisiones las indicadas para urbanizaciones según la presente Ordenanza.

Artículo 64: Subdivisión por partición de Condominios y Subdivisión por Partición Hereditaria: En la Subdivisión por partición de condóminos o por partición hereditaria:

1. El número de parcelas resultantes de la subdivisión no podrá ser en ningún caso, mayor al número de condóminos que figuren en la respectiva escritura o coherederos a adjudicar el inmueble.

2. Las dimensiones mínimas deberán ajustarse a las previstas para subdivisiones en cada zona, con un índice de tolerancia del 20 % para medidas de frente, y del 25% para las superficies mínimas establecidas para la zona.-

Artículo 65: Subdivisión por Propiedad horizontal: Los espacios de uso exclusivo resultantes de fraccionamientos realizados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal deberán respetar el mínimo de superficie dispuesto para las simples subdivisiones, y los índices edilicios que correspondan según la zona de implantación del proyecto.

Artículo 66: Zonas con fraccionamiento prohibido: En las zonas con fraccionamiento prohibido no se admitirá ningún tipo de fraccionamiento o división de la tierra, con excepción a la subdivisión de condominios anteriores a la presente ordenanza y subdivisión por partición hereditaria.-

Artículo 67: Prohibición: Se encuentra prohibido el emplazamiento de barrios cerrados, countrys o similares que produzcan la interrupción de la trama urbana o aislamiento.-

CAPITULO V- DISPOSICIONES RELATIVAS AL MANEJO DE AGUAS:

Artículo 68: Manejo de Aguas: El manejo de las aguas en todas las formas de ocupación del suelo se regirá por los artículos subsiguientes, sin perjuicio de las mayores exigencias dispuestas por la legislación provincial o nacional en la materia.

Sección I- Aguas Pluviales

Artículo 69: Escorrentías Naturales: En todos los casos deberán respetarse y conservarse las escorrentías naturales de aguas, quedando prohibido la colocación de elementos o construcción de obras que obstaculicen o modifiquen las mismas, así como el entubamiento, canalización o desviación de estas, excepto para la acumulación prevista en el artículo 72.-

Artículo 70: Vertido: Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre predios linderos, o sobre la vía pública, debiendo solucionarse el escurrimiento dentro de los límites de la propiedad.

Cuando se ejecuten rampas de acceso vehiculares o peatonales por sobre los canales de desagüe pluviales o cordón cuneta, el propietario esta obligado a construir por debajo de las mismas canales de desagües o colocar cañería de un diámetro mínimo de 40 mm a efectos de permitir la libre circulación del agua.

Es obligación del propietario conservar los canales libres de pastizales o elementos que causen interrupción del escurrimiento.

Artículo 71: Reutilización: La autoridad de aplicación propiciará la reutilización de aguas pluviales.

Artículo 72: Acumulación de Aguas: Los proyectos de obra podrán prever un sistema de acumulación de aguas pluviales en cisternas, que permita al particular contar con un reservorio que podrá destinarse a riego u otros usos que se adecuen a la calidad del agua obtenida de acuerdo a los Estándares de Calidad de Agua de Bebida o Aptitud de uso de Riego que se determinará en la reglamentación. Siempre deberá evitarse el estancamiento de aguas al descubierto, preservándose la salubridad y la seguridad. La reglamentación establecerá los volúmenes, características y magnitudes de los reservorios, captaciones, excedentes y sistema en general. El Departamento Ejecutivo podrá exigir el sistema descripto precedentemente cuando por las características del terreno, la topografía y entorno resulte conveniente.-

Artículo 73: Escurrimiento Pluvial. En los fraccionamientos deberá preverse el escurrimiento de las aguas pluviales que deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales entubados sin afectar las parcelas. Sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto la conservación de las escorrentías naturales, será

obligación del fraccionador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales, preferentemente con un plan de manejo y reutilización de aguas, en el marco de la normativa de política ambiental.

Artículo 74: Proyección de escurrimientos: A los fines del Artículo anterior se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte al fraccionamiento, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés. De igual modo se delimitará y estudiará el área de la cuenca específica del fraccionamiento y estudio de las zonas que agua abajo sean afectadas por la misma. La proyección de vías deberá hacerse teniendo en cuenta la capacidad de absorción del suelo, los desniveles y topografía del sector, procurando promover la captación de las aguas en el mantillo y vegetación, evitando la erosión y otras consecuencias ambientales adversas.-

Las tareas correspondientes se ejecutarán de acuerdo a las normas que determine el Departamento Ejecutivo.

Sección II- Efluentes:

Artículo 75: Efluentes: Toda unidad funcional deberá contar con sistema de tratamiento y disposición final de efluentes, según determine la reglamentación. Para su proyección se deberán tener en cuenta la superficie edificada, la actividad o uso, la superficie del terreno, la absorción y composición del suelo, desniveles, cercanía de cursos de aguas. El sistema deberá garantizar el tratamiento adecuado de las aguas para evitar la contaminación del suelo, de los acuíferos y aguas superficiales. Las cámaras sépticas que integran el sistema de tratamiento de efluentes deberán adecuarse a lo previsto en el art. 80.-

Artículo 76: Ubicación: Todo sistema de tratamiento de efluentes deberá estar alejado tres metros de los predios colindantes, de cualquier construcción y de la línea de edificación, y a más de veinte metros de pozos de captación de aguas propios o ajenos debiendo tenerse en cuenta los desniveles y corrientes de acuíferos y demás variables, a los fines de evitar la contaminación del pozo de captación.-

Artículo 77: Ejecución: El sistema de tratamiento de efluentes deberá ser proyectado en los planos correspondientes, y una vez ejecutado previo al cierre o tapado, deberá exhibirse a la autoridad municipal para su verificación e inspección. Se exigirá la separación de aguas negras y grises y el tratamiento diferencial de estas.

Artículo 78: Excepción - Sistema Tradicional: En el caso de existir una sola unidad funcional de uso residencial, excepcionalmente, podrá admitirse, previa factibilidad expresa, el tratamiento de efluentes por sistema tradicional. Para ello deberá evaluarse la baja magnitud de lo construido, la situación socio-económica del propietario y la prudencial distancia a los cursos de agua.

La factibilidad para este sistema será otorgada por el Departamento Ejecutivo al momento de la visación previa del plano de proyecto, corroborando siempre que se garantice lo establecido en el último párrafo del artículo 76.-

Artículo 79: Definición Sistema Tradicional: A los efectos del artículo anterior se considera sistema tradicional a aquel en que los efluentes cloacales pueden ser depurados mediante cámaras sépticas antes de su descarga a pozo absorbente o imhoff u OMS; conforme a la capacidad, disposición del suelo y dimensiones del terreno, debiendo adecuarse a las disposiciones siguientes.

Artículo 80: Cámara Séptica: Toda cámara séptica que supere los 3.000 (tres mil) litros deberá construirse en dos secciones iguales a los efectos de no interrumpirse el servicio cuando se repare o limpie una sección. La capacidad de las cámaras sépticas se define a razón de 250 (doscientos cincuenta) litros por día por persona.

Artículo 81: Pozo Absorbente: Se ejecutara en el predio bajo las siguientes condiciones:

1. Ubicación: se regirá por lo dispuesto por el art. 87 y concordantes.-
2. Profundidad: Dependerá de la clase de terreno debiendo en ningún caso llegar a la capa freática, denominada “napa”.
3. Cubierta/ Construcción: Podrá construirse en forma señalada en el Anexo III.-
4. Ventilación: Deberá colocarse una cañería de 63 (sesenta y tres) a 110 (ciento diez) milímetros de diámetro alejada como mínimo a 4 metros de toda puerta y tanque de agua, y a 2 metros por encima de estos. La ventilación deberá alejarse como mínimo tres metros de las medianeras, y deberá ubicarse sobre la edificación a cual sirve.

Artículo 82: Prohibición: Queda totalmente prohibido lanzar efluentes cloacales o aguas servidas sin tratamiento aprobado al propio terreno, a la vía pública, terrenos propios o linderos, o a cursos de aguas naturales o artificiales.

Artículo 83: Fraccionamientos: Es obligatoria, en todas las parcelas resultantes de fraccionamientos existentes o futuros la dotación de sistemas de tratamiento y disposición final de los efluentes cloacales atendiendo a la magnitud de la generación de los efluentes y a las del suelo y subsuelo de la zona de localización.

Artículo 84: En los loteos o urbanizaciones deberá preverse sistemas centralizados de tratamiento, excepto que por las características del terreno sea apropiado otro sistema a consideración de La Autoridad de Aplicación.-

Artículo 85: Tratamiento de efluentes para parcelas cercanas a cursos de agua: para el emplazamiento de edificaciones efectuado a una distancia lineal de ciento cincuenta metros o menos de los cursos de aguas superficiales (ríos-arroyos), el Departamento Ejecutivo, previo a la aprobación del proyecto de obra respectivo, requerirá un sistema de tratamiento de efluentes y líquidos cloacales acorde a las características, destino y cantidad de unidades proyectadas, el que determinará previo dictamen particularizado de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, hasta tanto se lleve a cabo la reglamentación del presente artículo. En estos casos no rige la excepción prevista en art. 78.-

Artículo 86: Superficie: en toda parcela se deberá dejar liberado obligatoriamente un porcentaje de la superficie del terreno para permitir la construcción de las instalaciones de tratamientos cloacales intradomiciliarias.-

Esas instalaciones se podrán ubicar en las áreas libres derivadas de la aplicación del FOS.

Se prohíbe totalmente la localización de esas instalaciones en áreas cubiertas dentro de la parcela y en la vía pública.

Sección III - Pozos de captación de agua.

Artículo 87: **Ubicación:** El pozo de captación de agua distará no menos de 3.00 metros del eje divisorio entre predios linderos y tendrán una bóveda o cierre asentado en suelo firme que puede efectuarse en albañilería de 30 cm. de espesor o en hormigón armado de no menos de 10 cm de espesor; deberá

estar calzado o con anillos de arriostre. La profundidad del pozo deberá llegar a la primera napa semisurgente como mínimo.
Para el caso específico de perforaciones la distancia a ejes linderos será de 3,00 m.- Las captaciones podrán llevarse a cabo una vez obtenido el permiso de obra correspondiente. (*)
Artículo 88: Adecuación a la norma provincial: Todo pozo de captación de agua deberá adecuarse a los estándares, calidades de agua, volúmenes, forma y especificaciones técnicas exigidos por la legislación provincial para estos, ubicándose a una distancia mayor a veinte metros de cualquier sistema de disposición de efluentes. El Departamento Ejecutivo podrá requerir al particular la presentación de estudios de calidad del agua, en el momento que estime conveniente.-
Artículo 89: Proyecto sin factibilidad de acceso a red de agua corriente: Todo proyecto de obra que no posea factibilidad de conexión a red de agua corriente deberá especificar y solucionar el sistema de captación de agua, no pudiendo solamente resolverse con cisternas de llenado periódico.-
Artículo 90: Regularización: Los responsables de construcciones prexistentes deberán adecuar los sistemas de captación de agua a lo establecido en la presente norma en el término de un año desde la promulgación de la presente. El Departamento Ejecutivo creará un registro de único de pozos de captación de agua.
Artículo 91: Captación de aguas superficiales: Se encuentra prohibida la captación de aguas superficiales, instalación de estructuras, mangueras o similares en ríos, arroyos y similares. El Departamento Ejecutivo al constatar la infracción procederá al retiro inmediato de las mismas a costa del infractor, sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.-

Sección IV- Sistema de agua

Artículo 92: Tanques: Los tanques de bombeo y de reserva de agua; deberán distar no menos de 0.80 m de los ejes divisorios debiendo contarse con una reserva de agua que garantice la disponibilidad por lo menos durante cuarenta y ocho horas.-
Los materiales utilizados para su construcción deberán asegurar una impermeabilidad absoluta, no deberán disgregarse en el agua, ni podrán alterar su calidad, como tampoco transmitir sabores ni olores.

Dichos tanques deberán estar completamente cerrados y tendrán boca de acceso e inspección. El plano inferior de un tanque de reserva distará no menos de 0,60 m del techo, para permitir su limpieza.

Artículo 93: Red de provisión de agua corriente. Es obligación del frentista solicitar la conexión a la red de provisión de agua corriente. El Departamento Ejecutivo podrá, en cualquier momento, disponer la colocación de sistemas de medición de consumo. Deberá poseer tanque de reserva en forma obligatoria, conforme a la capacidad de uso de la construcción."

Sección V- Usos del Agua:

Artículo 94: Aplicación: Los usos de Agua se determinarán por lo dispuesto en el Código de Aguas Provincial o el que en el futuro lo remplace.
Artículo 95: Piletas y Riego: Se encuentra prohibido el llenado de piletas de Natación o Similares y el riego con agua de red. Todo sistema de riego deberá contar con permiso de obra municipal.-

CAPITULO VI- DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS AL USO DEL SUELO

Artículo 96: Localización: Todas las actividades económicas que impliquen uso del suelo deberán localizarse de conformidad a lo especificado en la Clasificación General de Actividades Económicas por Patrones.
Artículo 97: Patrones: los establecimientos en que se desarrollan actividades de las reguladas en la presente Ordenanza se caracterizarán por Patrones del modo que se establece a continuación:
1. **Establecimientos Patrón I:** actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son reducidos; las relaciones funcionales con el entorno no producen impactos significativos y pueden ser consideradas inocuas. Podrán localizarse en forma restringida en los sectores urbanos con condiciones ambientales preservables y de uso dominante residencial.
2. **Establecimientos Patrón II:** actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son de mayor impacto e interferencia

en el entorno que los del Patrón I, con uso intensivo del suelo. Pueden ser considerados compatibles con los usos residenciales pero con restricciones constructivas, de edificación y/o técnicas adecuadas.

3. **Establecimientos Patrón III:** actividades que producen molestias importantes al medio, que deben ser controladas mediante disposiciones urbanísticas o tecnológicas, por lo que su asentamiento limita la localización de usos residenciales. Por estar ligados estrechamente a la infraestructura urbana y regional, requieren localización en áreas de fácil accesibilidad. Por su magnitud aprovechan de las economías de escala de producción.

4. **Establecimientos Patrón Rural (Industria - Área Rural)**: comprende a las actividades que están directamente relacionadas con la explotación de los recursos naturales renovables y no renovables en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos de la misma. Se incluyen también en este Patrón las actividades que procesen tales recursos y las que, por sus características de tipo, función y/o magnitud puedan o deban asentarse en áreas rurales.

5. **Establecimientos Prohibidos:** Aquellos que por política de desarrollo urbanístico no son permitidos en el radio municipal.

6. La Superficie mínima de locales comerciales será de treinta metros cuadrados (30m2), y de cuatro metros (4m) de frente como mínimo.

Artículo 98: Cada patrón comprende una diversidad de actividades de una magnitud determinada según se dispone en el Anexo II Cuadro de Actividades que forma parte de la presente ordenanza. La incorporación de una actividad a un patrón responde: 1) A su magnitud que se mide según la superficie ocupada. 2) A su naturaleza. La Superficie Ocupada: alos fines de determinar la superficie ocupada de cada establecimiento (aquella destinada al ejercicio de la actividad propiamente dicha, cubierta o descubierta) no serán computables las zonas de oficinas, comedores, vestuarios, playas de estacionamiento y carga o descarga, accesos generales, patios y/o cualquier otro uso no regulado en la presente Ordenanza.

Artículo 99: Parcelas Múltiples: cuando una misma actividad (o establecimiento) ocupe 2 (dos) o más parcelas se deberá considerar las superficies totales ocupadas por la actividad y las de las parcelas para la aplicación de las disposiciones de la presente.

Artículo 100: Actividades Simultáneas: cualquiera fueren las superficies admitidas por actividad en los distintos Patrones, las construcciones,

modificaciones o ampliaciones de edificios e instalaciones de establecimientos cuya actividad aquí se regula, no podrán superar el Factor de Ocupación del Suelo máximo y de superficie cubierta máxima de las parcelas en que se encuentren ubicados, conforme a normatividad vigente. Cuando un edificio, comercio o depósito incluya varios destinos o rubros, su clasificación debe responder al principal o al más restringido, si se trata de industrias.

Artículo 101: Cumplimiento de Legislación: los establecimientos de que aquí se trata, deberán además observar estrictamente la totalidad de la legislación vigente, ya fuere de jurisdicción nacional, provincial y/o municipal, en lo referente a aspectos edilicios, seguridad y salubridad públicas, protección contra incendios, higiene y seguridad en el trabajo, preservación de los recursos naturales renovables o no, y toda otra que correspondiere por la naturaleza de la actividad, evitando todo tipo de comportamiento comisivo u omisivo que provoque agresiones a las personas, sus actividades o sus bienes.

Artículo 102: Situación de Establecimientos Existentes: quedan comprendidos en las presentes disposiciones todos los establecimientos que se localizaren a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, como asimismo los anteriormente existentes, en la forma y condiciones determinadas por los Artículos subsiguientes. Respecto los establecimientos localizados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza en zonas no aptas conforme a sus disposiciones y a las de la presente norma, que contaren con habilitación municipal otorgada al inicio de su actividad y hubieren cumplimentado las disposiciones comunales vigentes a partir de su localización, en aspectos edilicios, sanitarios, impositivos y toda otra norma reguladora de la actividad que se trata, podrán conservar su actual localización, siendo considerada su situación como "sin cambio en el uso del suelo". No se admitirán transferencias del comercio. Podrán realizarse en el edificio tan solo acciones de conservación de estricta necesidad, la cual será determinada y calificada por la repartición municipal de control.

Artículo 103: Modificación: En el caso de los establecimientos a que hace referencia el Artículo precedente, cualquier intervención o modificación que implicare un nuevo uso del suelo industrial o asimilable o modificación del existente, determinará la obligación de observar la presente Ordenanza con la siguiente excepción:

Podrán producir el cese de la actividad que vienen desarrollando para cambiar de rubro de explotación, cuando la nueva actividad - aunque tampoco se adaptase a las disposiciones vigentes en materia de localización - implique no obstante un menor impacto y un mejoramiento en las condiciones de afectación del medio urbano, conforme a los patrones de asentamiento definidos en la presente. La nueva actividad podrá ser desarrollada por la misma Firma o Razón Social que venía efectuando la anterior o por otra en su reemplazo, debiendo entenderse en cualquier caso que la correspondiente autorización para efectuar el cambio, tendrá el carácter de localización transitoria, la cual será otorgada por el Departamento Ejecutivo previo informe técnico favorable de la oficina de aplicación. A la expiración de dicho plazo, la autorización caducará de pleno derecho, debiendo relocalizarse el establecimiento en zona apta para su asentamiento, de conformidad con la legislación vigente a la fecha de su vencimiento.

Artículo 104: Cambio de Uso del suelo: se entenderá que existe cambio de uso de suelo en los casos de:

a- Variación de rubro

b- Ampliación de superficie ocupada, cubierta o descubierta

c- Variación en sus instalaciones o procesos, susceptible de aumentar el grado de incompatibilidad con el medio circundante.

Artículo 105: Cese de Actividad: las actividades que impliquen un uso no acorde a lo dispuesto por la presente Ordenanza y que hubieran cesado en su ejercicio efectivo con anterioridad a su vigencia, no podrán ser reiniciadas en la localización anterior (no se considerará como continuidad de actividad la constancia de tributación).

Artículo 106: Usos Peligrosos: los usos del suelo industrial o asimilables existentes al momento de entrada en vigencia de la presente, que implicaren el desarrollo de actividades calificadas como peligrosas, inflamables o explosivas y cuya localización se hallare prohibida en la zona en que se desarrollan sus actividades, deberán cesar dentro del plazo que el Departamento Ejecutivo determine, previo dictamen de los órganos competentes, debiendo proceder a su relocalización en zona apta.

Artículo 107: Actividades Prohibidas: Se encuentran prohibidas en el radio municipal las siguientes actividades:

a) Boliches y/o confiterías bailables, discotecas, pubs y similares.-

b) Actividades Mineras de primera y segunda categoría.
c) Curtiembres.
d) Industrias de fabricación de cemento y similares.-
e) Depósitos o actividades destinados a industrias contaminantes del medio ambiente y la población, tanto por aporte o fuga de sustancias químicas tóxicas o bacteriológicas, por ruidos molestos, por olores, por alteración visual del paisaje que es el recurso principal del turismo y es no renovable, por exceso de señalización, por radiaciones nocivas, por contaminación de la recarga acuífera. Fábricas de productos no alimenticios en general - Fábricas Químicas- Usinas que emitan vibraciones o ruidos molestos- Molinos de piedras- grandes frigoríficos - Depósitos de combustibles- Depósito de agroquímicos.

LIBRO II- ZONIFICACIÓN- USOS DE SUELO

CAPITULO I- DELIMITACIÓN

Artículo 108: Zonificación: El radio municipal de Nono, a los efectos de determinar los usos de suelo, se dividirá en las zonas especificadas en el presente libro que se delimitan según el plano que como Anexo I forma parte del presente Código, sin perjuicio de las demás zonificaciones existentes en la demás normativa de carácter tributaria, ambiental o similares. Todos los inmuebles comprendidos dentro de una zona se regirán por las disposiciones relativas a ésta.-

CAPITULO II- ZONAS URBANAS
Sección I- ZONAS CÉNTRICAS.-

Artículo 109: ZONA A.C.1.”. La zona denominada como “ZONA A.C.1.” se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona institucional y comercial principal de la localidad que contiene el conjunto de edificaciones y sitios de valor patrimonial arquitectónico-urbanístico más significativo de la misma. A consolidar funcionalmente en su rol actual. En términos espaciales y del patrimonio,

mantener su singularidad en el asentamiento mediante el tratamiento del espacio plaza y la preservación y puesta en valor de las envolventes de la misma y de los tramos inmediatos de calles Sarmiento y Vicente Castro, fijando estrategias y pautas específicas para lograr la continuidad (aún virtual) de las construcciones, mediante el tratamiento integrado de fachadas haciendo que las nuevas intervenciones planteen propuestas que, por escala, composición, morfología y construcción, sean respetuosas del entorno heredado. A tales efectos la autoridad de aplicación podrá determinar las pautas concretas para cada caso.

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación. Las parcelas afectadas a usos institucionales se regirán por las pautas que determine la reglamentación.

3. Usos del suelo:

3.1. Dominantes: Institucional y comercial orientados a la población estable y a las actividades turísticas de Patrón I.
3.2. Complementarios: Residencial. Fundamentalmente de carácter permanente admitiendo viviendas y otras modalidades de alojamiento transitorio de reducida y mediana escala.
3.3. Condicionado: Estacionamientos en el interior de las manzanas.

4. Fraccionamiento. Dimensiones de parcelas:
4.1. Superficie mínima.: 450,00 m2
4.2. Frente mínimo: 15,00 m.
Con una flexibilización del 10 % en ambas variables.

5. Ocupación y edificación.
5.1. Índices edilicios.
5.1.1. Para predios entre medianeras:
FOS máximo: 0.50
FOT máximo: 0,60
5.1.2. Para predios en esquina:
FOS máximo: 0,60
FOT máximo: 0,60

5.2. Alturas de edificación.

Se fija en 3,50 m. la atura máxima de fachada para edificaciones de 1 (un) nivel, y en
4,50 m. la altura máxima de edificaciones con techos inclinados.
Para edificaciones de 2 (dos) niveles retiradas según el punto 5.3. del presente artículo, se fija como altura máxima de fachadas 6,00 m., y como altura máxima en edificaciones con techos inclinados 7,50 m.-

5.3. Retiros de edificación:

5.3.1. De frente: En toda la zona se exigirá que la construcción se materialice sobre la Línea Municipal a fin de consolidar el tejido continuo que caracteriza los tramos de edificaciones de valor patrimonial. Ésta tendrá que concretarse ya sea apoyando las construcciones sobre la misma o incorporando elementos constructivos (muros, entramados, etc.) o naturales (cercos vivos, etc.) o combinación de los mismos. La solución a adoptar en cada caso será evaluada y autorizada por el Órgano de Aplicación.

En los casos de edificaciones con un segundo nivel éste deberá retirarse respecto de la L.M., como mínimo, 12,00 m en los lotes con frente a la plaza San Martín, y 6,00 m. en el resto de la Zona.-

5.3.2. Lateral/es: No corresponden al tejido continuo propuesto para la Zona. En caso de adoptarse, no podrán manifestarse como tales en la lectura de la edificación desde el espacio-calle o desde la plaza. Para el acceso a unidades funcionales internas el ancho libre del pasaje de acceso se fija en 3,00 m. mínimo.

5.3.3. De fondo: Optativo. En el caso de apoyar construcciones sobre las divisorias laterales y/o de fondo, la altura máxima de las mismas será 3,50 m. En caso de techos inclinados, curvos y similares, la altura máxima de la edificación podrá alcanzar los 4,50 m. siempre que no supere un plano inclinado a 45º que parta de la altura máxima admitida sobre las líneas divisorias.

En la parte afectada por la presente zona de las manzanas 01-01-014 y 01-01-025, los fondos de las parcelas deberán prever un retiro de seis metros en el primer nivel y de diez metros en el segundo por su visualización desde el Este.

6. **Número de unidades funcionales por parcela.**

6.1. Para uso residencial u otro uso admitido de limitada escala: 1 (una) unidad cada 200,00 m2 de terreno y fracción igual o mayor de 0,50.

6.2. Para conjunto de locales comerciales: Según el FOS fijado para la zona adoptando una superficie promedio de 50,00 m2 por local y un frente mínimo de 4,00 m. La superficie de cálculo fijada incluye la correspondiente a espacios comunes del conjunto. La superficie promedio de 50.00m2 fijada precedentemente se utilizará únicamente a los efectos de realizar el cálculo de la cantidad de unidades funcionales permitidas, y no para determinar la medida mínima de los locales comerciales.

6.3. Superficie mínima de locales comerciales: treinta metros cuadrados (30m2), cuatro metros (4m) de frente como mínimo

7. **Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).**

7.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.

7.2. Para locales comerciales: 1 (una) plaza por local hasta su reglamentación.

7.3. Para otros usos comerciales, hotelería, gastronómico, equipamientos comunitarios y asimilables: A reglamentar.

Artículo 110: ZONA A.C.2.". La zona denominada como "ZONA A.C.2." se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. **Carácter urbanístico.**

Zona comercial - residencial de configuración lineal perteneciente parcialmente al asentamiento inicial. Aún conserva algunos sitios y edificaciones de valor ambiental y patrimonial que se deben preservar, con posibilidades de recuperarlos como espacios comunitarios. Internamente presenta situaciones espaciales y de tejido diferenciadas. A consolidar manteniendo sus características propias.

2. **Delimitación.**

Según Plano de Zonificación.

Las parcelas afectadas a usos institucionales se regirán por las pautas que determine la reglamentación.

3. Usos del suelo.

3.1. Dominantes: Institucional, comercial de Patrón I y residencial (en particular de carácter permanente).

3.2. Complementarios: Equipamientos orientados a la población estable y a la actividad turística de Patrón I.

3.3.

4. Fraccionamiento.

4.1. Superficie mínima: 360,00 m2

4.2. Frente mínimo: 12,00 m2

En la manzana 01-01-006 no se permite la subdivisión de las parcelas actuales.

5. Ocupación y edificación.

5.1. Índices edilicios.

5.1.1. Para la manzana 01-01-025 parcelas entre medianeras y en esquina:

FOS máximo: 0,50

FOT máximo: 0,60

Con una flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento) para ambos índices.

5.1.2. Para las manzanas 01-01-009 y 01-01-007

5.1.2.1. Parcelas entre medianeras:

FOS máximo: 0,50

FOT máximo: 0,50

5.1.2.2. Parcelas en esquina:

FOS máximo: 0,35

FOT máximo: 0,45

5.1.3. Para la manzana 01-01-006 parcelas entre medianeras y en esquina:

FOS máximo: 0,35

FOT máximo: 0,45

Con una flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento) para ambos índices.

5.2. Alturas de edificación.

Para edificaciones de un (1) nivel la altura máxima de fachada se fija en 3,50 m. y para las de 2 (dos) niveles 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares las alturas máximas de la edificación serán de 4,50 m. y 7,50 m respectivamente.

5.3. Retiros de edificación.

5.3.1. De frente:

En la manzana 01-01-025, sobre el tramo norte de la calle Sarmiento, se exige la materialización de la línea municipal, ya sea apoyando las edificaciones de 1 (un) nivel sobre la misma o incorporando elementos constructivos (muros, entramados, etc.), naturales (cercos vivos, etc.) o combinación de los mismos a fin de mantener la continuidad y escala del tejido en el tramo. En edificaciones con un segundo nivel, éste deberá retirarse respecto de la línea municipal 6,00 m. como mínimo. En el resto de la zona se podrá efectuar la materialización de la línea municipal, ya sea apoyando las edificaciones de 1 (un) nivel sobre la misma o incorporando elementos constructivos (muros, entramados, etc.), naturales (cercos vivos, etc.) o combinación de los mismos a fin de mantener la continuidad y escala del tejido en el tramo. De lo contrario se deberá dejar un retiro mínimo de 4.00 metros.
En edificaciones con un segundo nivel, éste deberá retirarse respecto de la línea municipal 6,00 m. como mínimo.

5.3.2. Lateral/es: No corresponden al tejido continuo propuesto para las parcelas frentistas de la calle Sarmiento en la Mz. 01-01-025. En caso de adoptarse, el/los retiros no podrá/n manifestarse como tales en la lectura de la edificación desde el espacio-calle.
Para el resto de la zona los retiros laterales son optativos. De optar por retiro lateral no podrá ser inferior a 3.00 metros.

5.3.3. De fondo: Para la Mz. 01-01-025, en los casos de las parcelas frentistas a la calle Sarmiento con una profundidad mayor de 30,00 m., los fondos de las parcelas deberán prever un retiro de seis metros en el primer nivel y de diez metros en el segundo por su visualización desde el Este.
En las parcelas con profundidad menor a treinta metros 30,00 m. y en el resto de la zona el retiro es optativo.

En el caso de apoyar construcciones sobre las divisorias laterales y/o de fondo, la altura máxima de las mismas será 3,50 m.-
En caso de techos inclinados, curvos y similares, la altura máxima de la edificación podrá alcanzar los 4,50 m. siempre que no supere un plano inclinado a 45º que parta de la altura máxima admitida sobre las líneas divisorias.

6. **Número de unidades funcionales por parcela.**

6.1. Para uso residencial u otro uso admitido de limitada escala: 1 (una) unidad cada 200,00 m2 de terreno y fracción igual o mayor de 0,50.
6.2. Para conjunto de locales comerciales: Según el FOS fijado para la zona adoptando una superficie promedio de 50,00 m2 por local y un frente mínimo de 4,00 m. La superficie de cálculo fijada incluye la correspondiente a espacios comunes del conjunto. La superficie promedio de 50.00m2 fijada precedentemente se utilizará únicamente a los efectos de realizar el cálculo de la cantidad de unidades funcionales permitidas, y no para determinar la medida mínima de los locales comerciales.
6.3. Superficie mínima de locales comerciales: treinta metros cuadrados (30m2), cuatro metros (4m) de frente como mínimo.

7. **Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).**

7.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.
7.2. Para locales comerciales: 1 (una) plaza por local hasta su reglamentación.
7.3. Para otros usos comerciales, hotelería, gastronómico, equipamientos comunitarios y asimilables: A reglamentar.

Artículo 111: ZONA A.C.3.”. La zona denominada como “ZONA A.C.3.” se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. **Carácter urbanístico:** Zona mixta residencial-comercial perteneciente al asentamiento inicial de la localidad cuya edificación mantiene la escala original, con construcciones sobre el espacio-calle que sólo excepcionalmente han superado un nivel. Conserva algunas edificaciones y sitios de valor

patrimonial y ambiental que se debieran preservar. A consolidar manteniendo sus características propias.

2. **Delimitación.**Según Plano de Zonificación.

3. **Usos del suelo:**

3.1. Dominante: Residencial, fundamentalmente permanente y comercial, de Patrón I.-

3.2. Complementario: Equipamientos orientados a la población estable y a la actividad
Turística de Patrón I.

4. **Fraccionamiento:** Dimensiones de parcelas:

4.1. Superficie mínima: 420,00 m2

4.2. Frente mínimo: 14,00 m.

5. **Ocupación y edificación.**

5.1. Índices edilicios:

5.1.1. Para predios entre medianeras:
FOS máximo: 0,40
FOT máximo: 0,60
Cuando la superficie admitida por el FOS máximo fijado llegue a 100,00 m2 construibles (parcelas de 250,00 m2) se mantendrá constante esa superficie edificable en P.B. en predios menores. No hay modificaciones en el FOT máximo estipulado.

5.1.2. Para predios en esquina:
FOS máximo: 0,45
FOT máximo: 0,60
Cuando la superficie admitida por el FOS máximo fijado llegue a 112,50 m2 construibles (parcelas de 250,00 m2) se mantendrá constante esa superficie edificable en P.B. en predios menores. No hay modificaciones en el FOT máximo estipulado

5.2. Alturas de edificación:

Para edificaciones de un (1) nivel la altura máxima de fachada se fija en 3,50 m. y para las de 2 (dos) niveles 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares las alturas máximas de la edificación serán de 4,50 m. y 7,50 m respectivamente.

5.3. Retiros de edificación:

5.3.1. De frente. Para edificaciones de 1 (un) nivel se podrá efectuar la materialización de la línea municipal, ya sea apoyando las edificaciones de 1 (un) nivel sobre la misma o incorporando elementos constructivos (muros, entramados, etc.), naturales (cercos vivos, etc.) o combinación de los mismos a fin de mantener la continuidad y escala del tejido en el tramo. De lo contrario se deberá dejar un retiro mínimo de 4.00 metros.
En los casos de edificaciones con un segundo nivel éste deberá retirarse como mínimo 6,00 m. de la Línea Municipal (L.M.).
Para el tramo de la calle Remedios de Escalada comprendido entre la Plaza y la calle Cura
Brochero, excluyendo los predios que pertenecen a otra zona, se exige la materialización de la Línea Municipal, ya sea apoyando las edificaciones de 1 (un) nivel sobre la misma o incorporando elementos constructivos (muros, entramados, etc.), naturales (cercos vivos, etc.) o combinación de los mismos a fin de mantener la continuidad y escala del tejido en el tramo.
En edificaciones con un segundo nivel, éste deberá retirarse respecto de la L.M. 6,00 m.
como mínimo.
La solución a adoptar en cada caso será evaluada y autorizada por el Órgano de Aplicación.

En el resto del tramo de la calle Remedios de Escalada no es obligatoria esta materialización sobre la línea municipal.-

5.3.2. Lateral/es No obligatorios. En los casos de que se los utilice debe siempre respetarse la obligatoriedad de materializar la Línea Municipal de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior. Para el acceso a unidades funcionales internas el ancho libre del pasaje de acceso se fija en 3,00 m. mínimo.

5.3.3. De fondo. No obligatorio. En el caso de apoyar construcciones sobre las divisorias laterales y/o de fondo, la altura máxima de las mismas será 3,50 m. En caso de techos inclinados, curvos y similares, la altura máxima de la edificación podrá alcanzar los 4,50 m. siempre que no supere un plano inclinado a 45º que parta de la altura máxima admitida sobre las líneas divisorias.

6. Número de unidades funcionales por parcela.

6.1. Para uso residencial u otro uso admitido de limitada escala: 1 (una) unidad cada 200,00 m2 de terreno y fracción igual o mayor de 0,50.
6.2. Para conjunto de locales comerciales: Según el FOS fijado para la Zona adoptando una superficie promedio de 50,00 m2 por local y un frente mínimo de 4,00 m. La superficie de cálculo fijada incluye la correspondiente a espacios comunes del conjunto. La superficie promedio de 50.00m2 fijada precedentemente se utilizará únicamente a los efectos de realizar el cálculo de la cantidad de unidades funcionales permitidas, y no para determinar la medida mínima de los locales comerciales.
6.3. Superficie mínima de locales comerciales: treinta metros cuadrados (30m2), cuatro metros (4m) de frente como mínimo.

7. Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).

7.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.
7.2. Para locales comerciales: 1 (una) plaza por local hasta su reglamentación.
7.3. Para otros usos comerciales, hotelería, equipamientos comunitarios y asimilables: A reglamentar.

Sección II- ZONAS SEMICÉNTRICAS

Artículo 112: "ZONA I". La zona denominada como "ZONA I" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. **Carácter urbanístico:** Zona dominantemente residencial que por su localización urbana cercana al asentamiento inicial es particularmente apta para receptar actividades permanentes. Tejido continuo o que tiende a tal condición, con retiros de frente de limitada dimensión. A mantener con tal rol y configuración espacial.

2. **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.

3. **Usos del suelo:**

3.1. Dominante: Residencial, mayoritariamente permanente.

3.2. Complementario: Comercial y de servicios, industrial y asimilables de Patrón I y equipamientos comunitarios orientados a la población estable.

3.3. Condicionados: Alojamientos turísticos (hotelería) de limitada escala. Posibilidad de estacionamientos temporarios en actuales predios deportivos.

4. Fraccionamiento: Dimensiones de parcelas:

4.1. Superficie mínima: 360,00 m2.

4.2. Frente mínimo: 12,00 m.

Admitiendo una flexibilización en defecto del 10% en ambas variables.
Las parcelas, importantes por sus dimensiones y emplazamiento en la zona designada como 01-02-061 (actual cancha de futbol del Club Atlético Sportivo Nono) y parcela 01-02-063-011 afectadas actualmente a usos deportivos son indivisibles y quedan sujetas a estudios particulares y pautas urbanísticas específicas a fijar en caso de refuncionalización ya que permitirían abrir vinculaciones viales que mejorarían la conectividad de la Zona, y/o localizar equipamientos comunitarios deficitarios y necesarios a futuro

5. Ocupación y edificación:

5.1. Índices edilicios:

FOS máximo: 0,45
FOT máximo: 0,60
Cuando la superficie admitida por el FOS máximo fijado llegue a 135,00 m2 (parcelas de 300,00 m2) se mantendrá constante esa superficie edificable en P.B. en predios menores hasta llegar a un FOS de 0,50 (parcelas de 270,00 m2). Para predios de menor superficie los Índices Edilicios máximos se mantienen en ese valor.

5.2. Alturas de edificación.
Altura máxima de fachada: 6,00 m.
Para edificaciones con techos inclinados, curvos, quebrados o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de edificación podrá llegar a 7,50 m., quedando esta variable sujeta al cumplimiento de otras condiciones estipuladas en **5.3.**-

5.3. Retiros de edificación.

5.3.1. De frente:

5.3.1.1. Parcelas entre líneas divisorias laterales: El retiro mínimo será de 4,00 m. mínimo.

5.3.1.2. Parcelas en esquina: Para edificaciones en 1 (uno) y 2 (dos) niveles el retiro mínimo de uno de sus frentes se fija en 4,00 m. Respecto del segundo frente, la edificación o una de las unidades principales en el caso que el predio admita 2 (dos) o más unidades funcionales (o locales equivalentes) podrá retirar hasta 3,00m del segundo frente. Para el resto de las unidades se fija un retiro mínimo de 4,00 m..-

5.3.2. Lateral/es: Parcelas entre líneas divisorias laterales y en esquina: Los retiros laterales son optativos. En el caso de dejar retiro lateral, éste no podrá ser inferior a tres metros. Cuando exista la posibilidad de ubicar una o más unidades funcionales en la parte posterior del predio, el ancho libre del pasaje de acceso se fija en 3,00 m. mínimo.

5.3.3. De fondo: Los retiros de fondo son optativos. En todas las parcelas se podrán apoyar edificaciones de 1 (un) nivel sobre la línea divisoria siempre que su altura, no sobrepase los 3,50 m. En caso de techos inclinados, curvos y similares, la altura máxima de la edificación podrá alcanzar los 4,50 m. siempre que no supere un plano inclinado a 45º que parta de la altura máxima admitida sobre la medianera. Cuando el ancho del fondo del predio supere los 15,00 m. el desarrollo de la edificación sobre el mismo no podrá superar ese valor. Para edificaciones de 2 (dos) niveles se fija una distancia mínima de 4,50 m. para edificaciones paralelas a la línea divisoria y de 3,00 m. mínimos cuando sean inclinadas 30º o más respecto de la misma y con compensación de retiros.

6. Número de unidades funcionales:

6.1. Para uso residencial u otro admitido: 1 (una) unidad cada 240,00 m2 de terreno o fracción igual o mayor de 0,50. En parcelas de entre 300,00 m2 y 360,00 m2: 1 (una) unidad principal pudiendo incorporar una segunda unidad menor de no más de 50,00 m2.

6.2. Para conjunto de locales comerciales y/o de servicio:2 (dos) locales por unidad funcional definida en el primer párrafo, sujetos a los índices edilicios fijados y a las especificaciones del Cuadro de Localización de Actividades Económicas por Patrón.

7. Número mínimo de espacios para estacionamiento (vehículos livianos):

7.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad funcional con excepción de la unidad menor mencionada en el Punto 6.

7.2. Para usos comerciales, industriales y asimilables y equipamientos singulares: A reglamentar.

El sector de la manzana 01-02-060 y 01-02-048 actualmente destino a cementerio es indivisible, y queda sujeto a estudios particularizados.

Artículo 113: "ZONA II". La zona denominada como "ZONA II" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona dominantemente residencial apta para receptar actividades permanentes por su proximidad con el asentamiento inicial y/o su cercanía a equipamientos comunitarios orientados a la población estable. Franca accesibilidad regional. Tejido continuo o que tiende a tal condición, con retiros de frente de limitada dimensión y laterales optativos. A consolidar con el carácter descripto alentando cierto grado de densificación.

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo:

3.1. Dominante: Residencial, mayoritariamente permanente.

3.2. Complementario: Comercial y de servicios orientadas a la población estable y al turismo. De Patrón II e industrial y asimilables de Patrón I y equipamientos comunitarios orientados a la población estable.

3.3. Condicionados: Alojamientos turísticos (hotelería) de limitada escala y asimilables de Patrón II.

4. Fraccionamiento: Dimensiones de parcelas:

4.1. Superficie mínima: 600,00 m2.-

4.2. Frente mínimo: 15,00 m.

5. Ocupación y edificación.

5.1. Índices edilícios:

FOS máximo: 0,40
FOT Máximo: 0,50

En parcelas menores a 400 m2 el máximo de superficie edificable se mantendrá constante en 160,00 m2.- Para predios de menor superficie los Índices Edilicios máximos se mantienen en ese valor.

5.2. Alturas de edificación: Altura máxima de fachada: 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos, quebrados o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de edificación podrá llegar a 7,50 m.-

5.3. Retiros de edificación.

5.3.1. De frente:

5.3.1.1. Sobre la Av. de Los Porteños: Tanto para parcelas entre líneas divisorias como en esquina: 6,00 m. mínimos para edificaciones de 1 (un) nivel y 9,00 m. mínimos para el segundo nivel. Para el segundo frente de las parcelas en esquinas, las condiciones fijadas para el resto de la Zona.

5.3.1.2. Resto de la zona:

5.3.1.2.1. Parcelas entre líneas divisorias laterales: Para edificaciones de 1 (un) nivel: 4,00 m. mínimo; y para edificaciones en un 2º nivel, el retiro se incrementa en 3,00 m.

5.3.1.2.2. Parcelas en esquina: Para edificaciones en 1 (uno) y 2 (dos) niveles el retiro mínimo de uno de sus frentes se fija en 4,00 m. Respecto del segundo frente, la edificación o una de las unidades principales en el caso que el predio admita 2 (dos) o más unidades funcionales (o locales equivalentes) tendrán un retiro mínimo de 3,00 m. Para el resto de las unidades se fija un retiro mínimo de 4,00 m.

5.3.2. Lateral/es: Parcelas entre líneas divisorias laterales y en esquina: Los retiros laterales son optativos. Para parcelas entre líneas divisorias, cuando exista la posibilidad de ubicar una o más unidades funcionales en la parte posterior, el ancho libre del pasaje de acceso se fija en 3,00 m. mínimo.

5.3.3. De fondo: En parcelas con un ancho de fondo de 15,00 m. o menos, se podrán apoyar edificaciones de 1 (un) nivel sobre la línea divisoria siempre que su altura, no sobrepase los 3,50 m. En caso de techos inclinados, curvos y similares, la altura máxima de la edificación podrá alcanzar los 4,50 m. siempre que no supere un plano inclinado a 45ºque parta de la altura máxima admitida sobre la medianera. Cuando el ancho del

fondo del predio supere los 15,00 m. el desarrollo de la edificación sobre el mismo no podrá superar ese valor.

Para edificaciones de 2 (dos) niveles se fija una distancia mínima de 4,50 m. respecto de la línea divisoria cuando paralelas a la misma y de 3,00 m. mínimos cuando inclinadas 30º o más respecto de la misma y con compensación de retiros.

6. Número de unidades funcionales.

6.1. Para uso residencial u otro admitido: 1 (una) unidad cada 300,00 m2 de terreno o fracción igual o mayor de 0,50

6.2. Para conjunto de locales comerciales y/o de servicio: 2 (dos) locales de 50 m2 promedio por unidad funcional definida en el primer párrafo, sujetos a los índices edilicios fijados y a las especificaciones del Cuadro de Localización de Actividades Económicas por patrón. La superficie promedio de 50.00m2 fijada precedentemente se utilizará únicamente a los efectos de realizar el cálculo de la cantidad de unidades funcionales permitidas, y no para determinar la medida mínima de los locales comerciales.

7. Número mínimo de espacios para estacionamiento (vehículos livianos):

7.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad funcional.

7.2. Para locales comerciales: 1 (una) plaza por local hasta su reglamentación.

7.3. Para otros usos comerciales y asimilables y equipamientos singulares: A reglamentar.

Artículo 114: "ZONA III". La zona denominada como "ZONA III" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona dominantemente residencial que recepta población permanente y transitoria aceptando la localización de otras actividades compatibles con el uso principal, en particular las orientadas al turismo. Notable presencia del verde privado a partir de los retiros de edificación (particularmente de frente) y de la importante forestación e incorporación de cercos vivos en predios de mayores dimensiones. A consolidar manteniendo las condiciones funcionales y espaciales antes descriptas.

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo:

2.1. Dominante: Residencial, mayoritariamente permanente.

2.2. Complementarios: Comercial y de servicios de Patrón I orientados a la población estable y al turismo.

2.3. Condicionados: Proyectos singulares (hotelería u otros) sujetos a evaluación particularizada.-

3. Fraccionamiento: Zona parcelada en su totalidad, con importantes diferencias dimensionales en el fraccionamiento por lo que, para ciertas variables (Retiros) se fijan distintas condiciones dentro de la zona.

3.1. Dimensiones de parcelas:

Superficie mínima: 600,00 m2

Frente mínimo: 17,00 m.

4. Ocupación y edificación:

4.1.Índices edilícios:

FOS máximo: 0,65

FOT máximo: 0,70

4.2.Alturas de edificación: Altura máxima de fachada 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos, quebrados o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de edificación podrá llegar a 7,50 m.-

4.3.Retiros de edificación:

4.3.1. De frente/s:

4.3.1.1. Para las parcelas entre líneas divisorias laterales el retiro mínimo se fija en 4,00 m.

4.3.1.2. Parcelas en esquina el retiro mínimo respecto de uno de los frentes se fija en 4,00 m.

4.3.1.3. Respecto del segundo frente, el retiro mínimo se fija en 3,00 m.. En el caso de las parcelas con frente a la calle Hipólito Irigoyen el retiro mínimo será siempre de 4,00m.

En caso de edificaciones inclinadas a 30° o más respecto de la/s L.M./s y compensación de retiros, los retiros mínimos antes fijados podrán reducirse en un 25% y nunca menos de 3,00 m., tanto en parcelas entre líneas divisorias como en esquina.

4.3.2. Lateral/es:

4.3.2.1. Parcelas entre líneas divisorias laterales:

La dimensión mínima del retiro o sumatoria de los mismos se fija en 30% de la dimensión del frente de la parcela. Cuando éste sea menor a 20,00 m. la edificación podrá apoyar sobre 1 (una) de las líneas divisorias para favorecer la concentración de los retiros. En caso de edificaciones separadas de los ejes medianeros el retiro mínimo se fija en 3,00 m. En parcelas con 15,00 m. o menos de frente el retiro lateral es optativo.

4.3.2.2. Parcelas en esquinas:

En parcelas con frentes menores o iguales a 15,00 m. el retiro lateral es optativo. En el caso de parcelas con frentes mayores a 15,00m: El retiro lateral para el frente mayor será de un mínimo del 40 % de dicho frente. A los fines de calcular éste porcentaje se computará el retiro dejado en el frente menor de la parcela. El retiro para el frente menor será del 30% del frente del lote.A los fines de calcular éste porcentaje se computará el retiro dejado en el frente mayor de la parcela. En ambos casos se establece una flexibilización del 10% en defecto para frentes menores de 35,00 m.

4.3.3. De fondo: En parcelas con un ancho de fondo de 15,00 m. o menos, se podrán apoyar edificaciones de 1 (un) nivel sobre la línea divisoria siempre que su altura, no sobrepase los 3,50 m. En caso de techos inclinados, curvos y similares, la altura máxima de la edificación podrá alcanzar los 4,50 m. siempre que no supere un plano inclinado a 45º que parta de la altura máxima admitida sobre la línea divisoria. Cuando el ancho del fondo del predio supere los 15,00 m. el desarrollo de la edificación sobre el mismo no podrá superar ese valor. Para edificaciones de 2 (dos) niveles se fija una distancia mínima de 4,50 m. respecto de la línea divisoria cuando sean paralelas a la misma y de 3,50 m. mínimos cuando sean inclinadas a 30º o más respecto de la misma y con compensación de retiros.

5. Número de unidades funcionales.

5.1. Para uso residencial u otro admitido: 1 (una) unidad cada 150,00 m2 de terreno o fracción igual o mayor de 0,50.
5.2. Para conjunto de locales comerciales y/o de servicio: 2 (dos) locales por unidad funcional definida en el primer párrafo, sujetos a los índices edilicios fijados.

6. **Número mínimo de espacios para estacionamiento (vehículos livianos)**

6.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad funcional con excepción de la unidad menor mencionada en el **Punto 6.**
6.2. Para locales comerciales: 1 (una) plaza por local hasta su reglamentación.
6.3. Para otros usos comerciales, industriales y asimilables y equipamientos singulares: A reglamentar.

7. **Disposiciones especiales para parcela 001 de la manzana 26 sección 01:**

7.1.Uso de suelo: Dominante: Alojamiento turístico.-
7.2.Fraccionamiento: No permitido.-
7.3.Ocupación de suelo:

FOS: 0.12
FOT: 0.12

7.4.Alturas de edificación: Altura máxima de fachada: 6,00m. En edificaciones con techos inclinados, curvos, quebrados o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de la edificación podrá llegar a 7,50 m.

7.5.Retiros: A reglamentar.-
7.6.Unidades funcionales: 1 unidad funcional cada 1000 m2 de terreno.

Artículo 115: "ZONA IV". La zona denominada como "ZONA IV" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona dominantemente residencial, con predominio de carácter temporario orientado al turismo. Marcada presencia del

verde privado a partir de retiros de edificación de frente y laterales con cierta importancia e incorporación de cercos vivos en la delimitación de los predios. Tejido mayoritariamente discontinuo. A consolidar manteniendo y promoviendo las condiciones funcionales, espaciales y de forestación descriptas.

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación. Los sectores Noroeste, Oeste y Sur del barrio Los Robles tienen restricciones a la ocupación permanente hasta tanto el organismo competente de nivel provincial fije las Líneas de Ribera y/o de Riesgo Hídrico de los Ríos Chico de Nono y de los Sauces en los tramos correspondientes a la Zona. Será de plena aplicación la disposiciones relativas a zonas inundables.-

3. Usos del suelo:

3.1. Dominante: Residencial, mayoritariamente temporario (viviendas individuales, conjuntos de viviendas, cabañas y similares y hotelería de mediana escala).

3.2. Complementarios: Comercial y de servicios orientados al turismo de Patrón I.

3.3. Condicionados: Campings y actividades recreativas en áreas periféricas de la Zona, minimizando interferencias con los otros usos y vinculados a los cursos de agua.

4. Fraccionamiento: Zona parcelada casi en su totalidad en la que se promueve la integración apareada de parcelas para la localización de alojamientos turísticos con las modalidades aceptadas en la misma.

4.1. Dimensiones de las parcelas:
Superficie mínima: 800,00 m2
Frente mínimo: 20,00 m

4.2. Dimensiones de las parcelas para conjuntos de viviendas, cabañas, hoteles y similares:
Superficie mínima: 1.600,00 m^2
Frente mínimo: 40,00 m^2 con una flexibilización en defecto del (10%) diez porciento.

5. Ocupación:

5.1. Índices edilicios:

FOS máximo: 0,30
FOT máximo: 0,35

5.2. Alturas de edificación: Altura máxima de fachada: 6,00 m.En edificaciones con techos inclinados, curvos, quebrados o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de la edificación podrá llegar a 7,50 m.-

5.3. Retiros de edificación:

5.3.1. De frente/s.

5.3.1.1. Parcelas entre líneas divisorias laterales: Para toda la Zona: 6,00 m mínimos o del 20% de la profundidad de la parcela si el largo fuera menor a 30 m. En edificaciones inclinadas 30º o más respecto de la L.M. y compensación de retiros, el retiro antes fijado entre la arista de la edificación y/o tramo de la misma y la L.M. podrá disminuirse en un 25 %.

5.3.1.2. Parcelas en esquinas: Para uno de los frentes: 6 (seis) metros mínimo. Para el segundo frente: el retiro mínimo se fija en 4,00 m. En ambos casos hasta llegar al 20 % de la profundidad de la parcela.

5.3.1.3. En edificaciones inclinadas 30º o más respecto de la L.M. y compensación de retiros, se admite la reducción de retiros estipulada para parcelas entre líneas divisorias.

Podrán autorizarse limitadamente edificaciones livianas destinadas a cocheras, con un desarrollo longitudinal máximo de 15,00 m sobre la Línea Municipal como parte del cerramiento de la parcela.

5.3.2. Lateral/es:

5.3.2.1. Parcelas entre líneas divisorias laterales: La dimensión mínima del retiro o sumatoria de los retiros se fija en el 40% de la dimensión del frente de la parcela.

Cuando esta dimensión sea igual o menor de 20,00 m la edificación podrá apoyar sobre una de las líneas divisorias para favorecer la concentración del retiro. En este caso, el segundo nivel deberá retirarse 4.50 m de la línea divisoria.

En caso de efectuar retiros respecto de ambas líneas laterales, la dimensión mínima de uno de ellos será de 3,00 m para 1 (un) nivel de edificación y 4,50 m. mínimo para 2 (dos) niveles.

En caso de unión de parcelas será obligatoria la materialización de ambos retiros siendo el menor, como mínimo, equivalente a 1,5 (uno coma cinco) veces la altura de la edificación allí ubicada.
En parcelas con posibilidad de incorporar una o más unidades funcionales independientes en el interior de las mismas se exige un paso directo de 3,00 m mínimos de ancho.

5.3.2.2. Parcelas en esquina: Para el frente menor se adopta lo estipulado para el/los retiro/s mínimo/s en parcelas entre líneas divisorias laterales. Para el frente mayor, la dimensión mínima del retiro o sumatoria de los retiros se fija en el 40% de la dimensión del mismo. A los fines de calcular éste porcentaje se computará el retiro dejado en el frente menor de la parcela

5.3.3. **De fondo:** El retiro mínimo para edificaciones respecto a la línea divisoria se fija en 3,00 m para construcciones de 1 (un) nivel y de 4,50 m para las de 2 (dos) niveles.
Para parcelas existentes de menos de 30,00 m de profundidad se podrán autorizar que edificaciones principales de 1 (un) nivel apoyen sobre la línea divisoria pero nunca con desarrollos longitudinales superiores a los 15,00 m. La altura máxima cumplimentará lo fijado en el párrafo anterior**.**
En caso de construcciones con techos inclinados, curvos y similares su altura máxima podrá llegar a 4,50 m, sin superar un plano inclinado a 30º (hacia el interior del predio) respecto de la horizontal que parta de la altura máxima admitida sobre la línea divisoria.

En todos los tipos de retiro ya mencionados, para los casos de edificaciones inclinadas 30º o más respecto a la/s línea/s divisoria/s, con compensación, se admite una reducción de un tercio del valor fijado pero nunca menor a 3,00 m.

Tanto sobre las líneas divisorias laterales y/o de fondo se podrán apoyar edificaciones complementarias (constructivamente livianas) como quinchos, cocheras o similares de no más de 15,00 m de desarrollo longitudinal. La altura máxima se fija en 2,50 m.

Para todos los casos señalados en los párrafos anteriores la materialización de las líneas divisorias de los tramos correspondientes a los retiros laterales deberán materializarse mediante cercos verdes de especies de hojas

perennes que podrán incorporar rejas, alambres tejidos con postes, muretes bajos y/o soportes de mampostería, etc. y similares de 1.80 m de altura.

6. Número de unidades funcionales por parcela:

6.1.1. Para uso residencial u otro uso: 1 (una) unidad funcional cada 400,00 m2 de terreno o fracción igual o mayor de 0,50.

6.1.2. Para conjunto de locales comerciales y/o de servicios: 2 (dos) locales por cada unidad funcional y una superficie teórica de cálculo de 50,00 m2 de superficie promedio por local en P.B. sujetas a los índices edilicios fijados y a las especificaciones del Cuadro de Localización de Actividades Económicas por Patrón.

6.1.3. Para hoteles, hosterías y similares en lotes iguales o mayores a 1.600 m2 tres habitaciones por unidad funcional residencial permitida

7. Espacios para estacionamiento (vehículos livianos).

7.1.1. Para uso residencial: 1 (un) espacio por unidad funcional.

7.1.2. Para locales comerciales: 1(uno) por local hasta su reglamentación.

7.1.3. Para alojamientos turísticos (hosterías, hoteles y similares): a reglamentar.

7.1.4. En casos de establecimientos unitarios de escala mayor: A reglamentar

Artículo 116: "ZONA V". La zona denominada como "ZONA V" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona dominantemente residencial con predominio de la residencia temporaria orientada al turismo. Predios amplios, ocupados de hecho mediante integración de varias parcelas menores. Significativa presencia del verde privado a partir de retiros de frente, laterales y de fondo de importancia. En algunos tramos, presencia de fuertes desniveles topográficos que confieren visibilidad a los espacios libres de edificación y/o a la intensa forestación aún existente en ellos. Discontinuidad y permeabilidad del tejido. A consolidar manteniendo las condiciones funcionales y espaciales descriptas. Control del manejo de los desniveles, de desmontes del terreno y de la forestación. Recomposición de ésta y adecuado tratamiento de los espacios libres de edificación.

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo.

3.1. Dominante: Residencial, mayoritariamente temporario (viviendas individuales, conjuntos de viviendas cabañas y similares y hotelería de mediana escala.

3.2. Complementarios: Comercial y de servicios orientados al turismo de Patrón I.

4. Fraccionamiento: Zona parcelada en su totalidad. Se promueve la integración de predios para asegurar el mantenimiento de las condiciones espaciales y paisajísticas mediante nuevas formas de ocupación.

4.1. Dimensiones de parcelas:

Superficie mínima: 1.200,00 m2
Frente mínimo: 25,00 m.

4.2. Dimensiones de parcelas para conjuntos de viviendas, cabañas y similares:
Superficie mínima: 2.400,00 m2
Frente mínimo: 50,00 m.
En ambos casos con una flexibilización del 10% en defecto.

5. Ocupación y edificación.
5.1. Índices edilicios:
FOS máximo: 0,20
FOT máximo: 0,25

5.2. Alturas de edificación: Altura máxima de fachada: 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos, quebrados o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de edificación podrá llegar a 7,50 m.
5.3. Retiros.
5.3.1. De frente:

5.3.1.1. Parcelas entre líneas divisorias laterales: En general 8,00 m para las edificaciones de 1 (un) nivel y 10,00 m para las de 2 (dos) niveles y o del 20% de la profundidad de la parcela.

En los lados Nor- Oeste y Oeste de las Manzanas 01 – 02 – 040 y 045, 15,00 m o el 25 % de la profundidad de la parcela.

En el frente Nor- Oeste de la Manzana 01 – 02 – 032, por su afectación por la fuerte pendiente existente, se podrá reducir el retiro fijado a 6,00 m y, en el caso de una compensación, por incremento del retiro lateral, disminuir a 4,00 m.

En los dos primeros casos para edificaciones inclinadas 30º o más respecto de la/s línea/s divisoria/s los retiros antes fijados se puede reducir en un 25%.

5.3.1.2. Parcelas en esquina: En general 8,00 m mínimos en un frente y 5,00 m mínimos en el segundo.

En las esquinas con ángulos agudos (45º o menores) los retiros de ambos lados serán de 5,00 m (para edificaciones de un nivel y de8,00 m para las de 2 niveles) hasta una distancia de 45,00 m, a partir de la intersección de las L.M que lo conforman, retomando los retiros fijados en general, salvo lo estipulado para las Manzana 040 y 045.

En las parcelas ubicadas en esquinas con ángulos obtusos los retiros serán de 5,00 m y 8.00 m para 1 (uno) y 2 (dos) niveles de edificación hasta una distancia de 30,00 m del punto de intersección de las L.M. que lo conforman, retomando el retiro fijado para parcelas entre medianeras.

Excepcionalmente, y dependiendo de la ubicación de los desniveles en el predio, se podrán autorizar retiros menores (y nunca menos de 4,00 m. en P.B.) o algún estacionamiento semienterrado, integrado al tratamiento de los espacios libres en la franja de retiros fijados.

5.3.2. Lateral/es y/o entre edificaciones.

5.3.2.1. Parcelas entre líneas divisorias laterales.

La dimensión mínima del retiro o sumatoria de los retiros se fija en el 50% de la dimensión del frente de la parcela.

Cuando esta dimensión sea igual o menor de 20,00 m la edificación podrá apoyar sobre una de las líneas divisorias para favorecer la concentración del retiro.

Retiro de línea divisoria: 3,00 m. mínimo para 1 (un) nivel de edificación y 4,50 m. mínimo para 2 (dos) niveles en el caso de edificaciones exentas, favoreciendo la concentración del mismo sobre uno de los retiros en todos los predios.
En caso de integración de parcelas será obligatoria la materialización de ambos retiros siendo el menor, como mínimo, equivalente a 1,5 (uno coma cinco) veces la altura de la edificación allí ubicada.
En parcelas con posibilidad de incorporar una o más unidades funcionales independientes localizadas en la parte interna se exige un paso directo a la/s misma/s de 3,00 m. como mínimo.

5.3.2.2. Parcelas en esquina: Para el frente menor se adopta lo estipulado para el/los retiro/s mínimo/s en parcelas entre líneas divisorias laterales. Para el frente mayor, la dimensión mínima del retiro o sumatoria de los retiros se fija en el 50% de la dimensión del mismo.

5.3.3. De fondo:

El retiro mínimo para edificaciones principales paralelas a las líneas divisorias se fija en 4,50 m. en construcciones de 1 (un) nivel y en 6,00 m. para el segundo nivel. Para edificaciones inclinadas 30º o más respecto de las mencionadas líneas se admite una reducción de un tercio en el retiro fijado para ambos casos. En predios existentes de menos de 30,00m. de profundidad se podrá autorizar que edificaciones de 1 (un) nivel apoyen sobre la línea divisoria siempre que su desarrollo longitudinal no supere los 15,00 m sobre las líneas divisorias laterales como la/s de fondo podrán apoyar edificaciones complementarias constructivamente livianas (quinchos, cocheras y similares) que no supere los 15,00 m. de desarrollo longitudinal, y viviendas secundarias que no superen los 50,00 m2. La altura de las mismas tendrá que cumplir con lo estipulado para edificaciones sobre líneas divisorias laterales.

En todos los tipos de retiro ya mencionados, para los casos de edificaciones inclinadas 30º o más respecto a la/s línea/s divisoria/s, con compensación, se admite una reducción de un tercio del valor fijado pero nunca menor a 3,00 m.
Para todos los casos señalados en los párrafos anteriores la materialización de las líneas divisorias de los tramos correspondientes a los retiros laterales deberán materializarse mediante cercos verdes de especies de hojas

perennes que podrán incorporar rejas, alambres tejidos con postes, muretes bajosy/osoportes de mampostería, etc. y similares de 1.80 m de altura.

6. Número de unidades funcionales por parcela:

6.1.1. Para uso residencial u otro uso admitido: 1 (una) unidad funcional cada 800,00 m2 de terreno o fracción igual o mayor de 0,50.

7. Espacios para estacionamiento (vehículos livianos).

7.1. Para uso residencial: 1 (un) espacio por unidad funcional.

7.2. Para locales comerciales: 1(uno) por local hasta su reglamentación.

7.3. Para alojamientos turísticos (hosterías, hoteles y similares): a reglamentar.

7.4. En casos de establecimientos unitarios de escala mayor: A reglamentar.

Artículo 117: "ZONA X.". La zona denominada como "ZONA X" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico - Encuadramiento general:

Zonas de urbanización diferida en las que se ubican algunos de los sitios aptos para localizar en el futuro equipamientos comunitarios actualmente deficitarios cuya reserva es prioritaria para tales fines, mediante concertación Municipalidad/propietarios.

Son zonas que, al habilitarse como extensiones urbanas, podrán incorporarse gradualmente en etapas pero que deberán responder a una propuesta de estructuración integral de ellas que resuelva adecuadamente las vinculaciones viales con las zonas inmediatas, efectúe las reservas necesarias para los equipamientos comunitarios y provea las infraestructuras de servicios básicas exigidas para los nuevos fraccionamientos por el presente Código y por las normativas provinciales.

En el área norte se deberá abordar y solucionar la conectividad de la zona con la Ruta Provincial Nº 14 (por localizarse en un tramo conflictivo por razones topográficas y funcionales), con la estructura vial urbana y, especialmente, la necesaria articulación con el equipamiento comunitario existente y el propuesto respecto a la población existente y futura asentada en el entorno.

Se divide en dos áreas que comparten ciertas características pero reciben tratamiento diferencial para adecuarlo a las condiciones del sector:

1.1. AREA NORTE:

1.1.1. Delimitación: Según Plano de Zonificación.

1.1.2. Usos del suelo:

1.1.2.1. Sub- zona a:
Dominante: Residencial permanente y transitorio (en sus diferentes modalidades).
Complementario: Equipamientos comunitarios.

1.1.2.2. Sub- zona b:

Dominante: Residencial permanente y transitorio (en sus diferentes modalidades).
Complementario: Equipamientos comunitarios. Comercial y de servicios orientados a la población estable y transitoria.

1.1.3. Fraccionamiento:

1.1.3.1. Sub- zona a:

Dimensiones de parcelas:
Superficie mínima: 1000,00 m2
Frente mínimo: 20,00 m.

1.1.3.2. Sub- zona b:
Dimensiones de parcelas:
Superficie mínima: 2500,00 m2
Frente mínimo: 25,00 m.

1.1.4. Ocupación y edificación:

1.1.4.1. Índices edilícios:

Sub- zona a:
FOS máximo: 0,20
FOT máximo: 0,25

Sub- zona b:
FOS máximo: 0,10
FOT máximo: 0,15”

1.1.4.2. Retiros:

1.1.4.2.1. Retiros de frente: Parcelas entre líneas divisorias laterales, y en esquina: sobre Av. Los Porteños: 8,00 m. Resto de la zona: 4,00m

Parcelas entre líneas divisorias laterales: 8,00 m.

1.1.4.2.2. Retiros laterales: La sumatoria de los retiros laterales deberá alcanzar como mínimo el cuarenta porciento (40%) del ancho del lote. Como mínimo el retiro lateral respecto de la medianera deberá ser de 3, 00 m.

1.1.4.2.3. Retiros de Fondo: 3,00 m. el retiro para primer nivel, y 4,50 m. mínimo para el segundo nivel.

1.1.5. Número de unidades funcionales:

Sub- zona a: una (1) unidad cada 1000 m2 o superficie igual a mayor a 0.50.-
Sub- zona b: En parcelas inferiores a 5000 m2, una (1) unidad cada 1.250 m2. En parcelas de 5000m2 o mayores, una (1) unidad cada 2.500m2, o superficie igual a mayor a 0.50.-

1.2. ÁREA SUR

Por su ubicación, forma, afectación por potenciales inundaciones y características de inserción requiere un especial estudio de vinculación funcional mediante la propuesta de la red vial conectora y la elección del sitio para localizar los equipamientos comunitarios que se requieren. No será factible realizar urbanización alguna, sin que se prevea la continuidad de la red

vial, permitiendo la adecuada conectividad del barrio El Sauzalito con el casco céntrico.

1.2.1. Usos del suelo:

1.2.1.1. Dominante: Residencial permanente y transitorio (en sus diferentes modalidades)
1.2.1.2. Complementario: Equipamientos comunitarios. Comercial y de servicios orientados a la población estable y transitoria. Patrón a fijar en el momento de decidir su incorporación.

1.2.2. Fraccionamiento.
Dimensiones de parcelas:
Superficie mínima: 2000,00m2
Frente mínimo: 20,00 m

1.2.3. Ocupación y edificación.
1.2.3.1. Índices edilícios:
FOS máximo: 0,15
FOT máximo: 0,20

1.2.3.2. Retiros:
1.1.1.1.1. De frente: De frente: Parcelas entre líneas divisorias laterales: 6,00 a 8,00 m. mínimos (a ajustar en el momento de decidir su incorporación).
1.1.1.1.2. Otros retiros: a reglamentar.-

1.2.3.3. Número de unidades funcionales: una (1) unidad cada 1000 m2 o superficie igual o mayor a 0.50.

Sección III- CORREDORES VIALES.-

Artículo 118: "ZONA C.1.1.". La zona denominada como "ZONA C.1.1." se regirá por los parámetros especificados a continuación. En todos los casos el

retiro se contará desde la línea municipal que será fijada computando también el retiro vial correspondiente:

1. **Carácter urbanístico:** Tramo que marca el acceso al área urbana consolidada actual de la localidad, que presenta una significativa presencia del verde en predios privados y públicos. A preservar como hecho distintivo del asentamiento, diferenciando:

1.1. En el lado Este mediante retiros de frente relativamente importantes en los predios privados y la recuperación de los espacios verdes públicos que flanquean el tramo.

1.2. En el lado Oeste, por la existencia de visuales paisajísticas importantes que conforman un tramo panorámico, requiere su valorización mediante la discontinuidad de la edificación para asegurar la transparencia del tejido (retiros de frente y laterales).

2. **Delimitación: Según zonificación:**

2.1. Lado Este: Predios frentistas desde el Norte de la manzana 01 -01 049 hasta la intersección de la Avenida Los Porteños, incorporando la parcela la parcela 01 – 01 – 017 – 001.

2.2. Lado Oeste: Predios frentistas desde el límite Sur de la parcela 01-02-066-047, al Norte, hasta el Sur de la parcela 01 – 02 -066 – 003.

3. **Fraccionamiento**: No se admite la subdivisión de parcelas, alentando su integración.
4. **Usos del suelo**:

4.1. Dominante: Comercios y servicios de ruta, tanto orientados al turismo como complementarios con otros usos urbanos (Patrón II).-

4.2. Complementario: Residencial de carácter permanente y temporario.

4.3. Uso prohibido: Las barrancas localizadas en el sector oeste, a los márgenes del Río Grande de Nono son zona protegida y patrimonio natural y cultural de Nono. Se encuentra terminantemente prohibido realizar cualquier tipo de obra, modificación, excavación, movimiento de suelo o intervención sobre las barrancas, sin el permiso expreso y fundado del Departamento Ejecutivo Municipal.

5. **Ocupación y Edificación**:

5.1. Índices edilicios.

5.1.1. Lado Este:

FOS máximo: 0,20
FOT máximo: 0,25
5.1.2. Lado Oeste:
FOS: 0.15
FOT: 0.15

En parcelas mayores a 2500 m2:
FOS: 0.07
FOT: 0.07

5.2. Alturas de edificación:

Lado Este: Altura máxima de fachadas: 6,00 m, debiendo cumplir con las otras condiciones estipuladas en el punto 7 (Retiros de edificación) con flexibilización del 10 % en más en los casos de edificación en 2 (dos) plantas.
Cuando por condiciones derivadas del tipo de actividad o por razones de diseño arquitectónico se utilicen techos inclinados, curvos, quebrados u otras formas no convencionales o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de la edificación podrá llegar a 7,50 m. Sólo se admitirán si el borde inferior de la cubierta se desarrolla completamente de manera paralela al terreno.
Lado Oeste: Se admite solo planta baja hasta 3.50 m.-

5.3. Retiros de edificación mínimos:
5.3.1. De frente/s:
5.3.1.1. Lado Este:
Sobre la Ruta Provincial Nº 14: 8,00 m.
Sobre las calles laterales: 4,00 m.
En los casos en que la afectación por retiros (frente y/o laterales) signifique una superficie igual o mayor al 30 % del total de la parcela la construcción podrá avanzar hasta los 6,00 m respecto de la línea municipal de frente de la ruta (L.M.) pero nunca en un desarrollo longitudinal de la construcción mayor al 50 % de la dimensión del frente de la parcela.
En los casos de un segundo nivel éste deberá receder 4,00 m. respecto al frente materializado del primero, éste con una altura máxima de 3,50 m..

Las construcciones inclinadas (30º o más) respecto a la línea de municipal (L.M.) podrán compensar el retiro obligatorio avanzando hacia la L. M. pero nunca a una distancia menor a los 6,00 m.

5.3.1.2. Lado Oeste: Sobre la Ruta Provincial Nº 14: 8,00 m. Sobre las calles laterales: 4,00 m.

5.3.2. Laterales y entre edificaciones:

5.3.2.1. Lado Este:

Serán equivalentes al 50 % del frente de la parcela (concentrado o fraccionado con una flexibilización del 10 % en los casos de parcelas con frente menor a los 30,00 m pudiendo apoyarse la/s construcción/es sobre las líneas divisorias laterales.

Entre edificaciones la distancia mínima será de 6,00 m.

5.3.2.2. Lado Oeste: Serán equivalentes al 50 % del frente de la parcela. En el caso de las parcelas con profundidad mayor a cien metros los retiros laterales serán equivalentes al 40% del frente de la parcela

5.3.3. De fondo:

Lado Este: Optativo.-

Lado Oeste: mínimo 15 metros.-

5.4. Integración de parcelas: Los proyectos a localizar en ambos lados que integren parcelas para posibilitar intervenciones de mayor escala, podrán ser evaluados y autorizados, caso por caso, con modificaciones de algunas de las condiciones de ocupación tomando siempre como referencia a las expresadas en los puntos previos pero siempre con el fin de consolidar y potenciar las características señaladas en el **Punto 1.**

6. Número de unidades por parcela:

6.1. Lado Este:

Uso residencial: 600 m2 por unidad funcional y fracción igual o mayor a 0,50.

Usos comerciales o de ruta: La superficie de FOS admitida, con un número de unidades funcionales equivalentes a 50 m2 de superficie teórica de planta baja por unidad.

6.2. Lado Oeste:

Uso residencial: 1 unidad funcional cada 1000 m2.-

Para parcelas mayores de 2.500 m2:

Una unidad cada 1.800 m2.
Uso comercial: 3 locales comerciales por cada unidad funcional permitida.
Para parcelas mayores de 2.500 m2:
Una unidad cada 2.500 m2.-

7. Espacios para estacionamiento (ambos lados)
7.1. Para uso residencial: 1 (un) espacio por unidad funcional.
7.2. Alojamientos turísticos (hosterías, hoteles y similares) a reglamentar.
7.3. Para usos comerciales u otros: 1(uno) por unidad funcional teórica (50 m2) y encasos de establecimientos unitarios de escala mayor: A reglamentar.

Artículo 119: "ZONA C.1.2.". La zona denominada como "ZONA C.1.2." se regirá por los parámetros especificados a continuación. En todos los casos el retiro se contará desde la línea municipal que será fijada computando también el retiro vial correspondiente:

1. Carácter urbanístico: Tramo del corredor Ruta Provincial Nº 14 de mayor concentración de actividades comerciales y de servicios orientadas al turismo, en particular gastronómicas, en el que coexisten situaciones de fraccionamiento y ocupación, claramente diferenciadas en términos espaciales y del tejido resultante, prácticamente consolidadas y con poco cambio previsible, por lo que se las mantiene como sub-zonas internas.

En este tramo existen actividades incompatibles con el carácter de la Zona que, por el tipo de uso y magnitud, tendrán que ser relocalizadas a futuro por lo que las parcelas donde actualmente se ubican, al ser liberadas podrían ser motivo de un ordenamiento conjunto.

Delimitación: Según Plano de Zonificación.

2. Fraccionamiento. Dimensiones de parcelas:

3.1. Sub-zona "a"
Superficie mínima: 450,00 m2
Frente mínimo: 15,00 m.
3.2. Sub-zona "b"
Superficie mínima: 800,00 m2

Frente mínimo: 20,00 m

2. Usos del suelo

2.1. Dominantes: Comercial y de servicios de nivel urbano y regional de Patrón II,en particular los orientados al turismo.

2.2. Complementarios:Residencial de carácter permanente y temporario.

2.3. Condicionados:Estacionamientos temporarios en periodos de alta demanda.-

3. Ocupación y Edificación:

3.1. Índices edilicios:

3.1.1. En sub-zona "a":

FOS máximo: 0,40

FOT máximo: 0,50

Para parcelas existentes, inferiores a 360,00 m2, cuando la superficie admitida por el FOS llegue a los 144,00 m2, esta magnitud se mantendrá constante para parcelas de una superficie menor. Cuando el valor del FOT llegue a 180,00 m2 (predios de 360,00 m2) se mantendrá constante esta superficie construible en los predios menores.

3.1.2. En sub-zona "b":

Las condiciones que se detallan a continuación se aplicarán en todas las parcelas, de esta sub-zona, frentistas a la Ruta Provincial Nº 14:

FOS máximo: 0,40

FOT máximo: 0,55

Cuando la superficie admitida por el FOS llegue a los 144.00 m2 (Parcela de 360,00 m2) esta magnitud se mantendrá constante para parcelas de una superficie menor.

Cuando el valor del FOT llegue a 198,00 m2 (predios de 360,00 m2) se mantendrá constante esta superficie construible en los predios menores. Las unidades funcionales deberán respetar los índices y el número de unidades funcionales por superficie de parcela que corresponda al lugar de implantación de las mismas.

3.2. Alturas de edificación: Altura máxima de fachadas: 3,50 m en edificaciones de 1 (un) nivel y 6,00 m para la del segundo nivel siempre que cumpla con los retiros fijados.-

Para edificaciones con techos inclinados, curvos o que incorporen lucernarios o recursos similares la altura máxima de edificación podrá llegar a 4,50 m y 7,50 m respectivamente. Sólo se admitirán si el borde inferior de la cubierta se desarrolla completamente de manera paralela al terreno.

3.3. Retiros de edificación mínimos

3.3.1. De frente/s

En sub-zona “a”:

Para edificaciones de 1 (un) nivel: Retiro optativo (tanto para predios entre medianeras como en esquina).

Para el 2º nivel: 4,00 m respecto de la edificación del 1er nivel.

En sub-zona “b”:

Predios entre medianeras: 6,00 m para edificaciones de 1 (un) y 2 (dos) niveles.

Predios en esquina: 6,00 m para edificaciones de 1 (un) y 2 (dos) niveles sobre la Ruta 14, y el segundo frente 3.00 m de retiro.

Predios en esquina con frente a Ruta 14 y calle Recalde: 6,00 m ambos frentes para edificaciones de 1 (un) y 2 (dos) niveles.

3.3.2. Lateral/es:

En sub-zona “a”: Es optativo. De dejarse retiro el mínimo será de 3,00 m.-

En sub-zona “b”: Como condición general, el retiro mínimo respecto de las líneas divisorias se fija en 1/3 (un tercio) del ancho del predio, con una flexibilización del 10 % en menos, en correspondencia con la edificación. Si se optara por concretar un retiro a la otra línea divisoria éste no se computará a los efectos del retiro antes fijado.

En predios de entre 15,00 y 12,00 m de ancho en correspondencia con la edificación, el retiro mínimo se fija en 1/3 del ancho de la parcela.

Para anchos menores podrá reducirse el retiro hasta llegar a los 3,00 m obligatorios, manteniendo un frente máximo de edificación de 7,00m.
Para los predios en esquina: será equivalente al 25 % de la dimensión de la parcela, siendo optativo en las parcelas menores a 12,00 m.
En edificaciones inclinadas a 30º o más respecto de la Línea Municipal o de la Línea Divisoria, los retiros antes fijados entre la arista de la edificación y/o tramo de la misma de no más de 6,00 m de longitud, podrá disminuirse en un 20 %.
En los casos en que sea necesario establecer un acceso al interior de la parcela éste no podrá ser menor a los 5,00 m de ancho (siempre sin cubrir) con un 10 % de flexibilización en defecto.

3.3.3. De fondo:

En sub-zona “a”: Retiro optativo.

En sub-zona “b”:
Como condición general en edificaciones de 1 (un) nivel: 4,50 m mínimos y para 2 (dos) niveles, 6,00 m mínimos.
Para edificaciones inclinadas 30º o más respecto de esta línea divisoria se admite una reducción del 25 % en el segundo caso.

4. Número de unidades por parcela:

4.1. En Sub-zona “a”: Para usos residenciales u otros usos: 1 (una) unidad funcional cada 250,00 m2 de terreno y fracción igual o mayor de 0,50.Para usos comerciales y/o de servicios se computan dos unidades por cada unidad residencial.

4.2. En sub-zona “b”:

4.2.1. Residencial u otro uso: 1 (una) unidad funcional cada 300,00 m2 de superficie de parcela y fracción igual o mayor de 0,50, siempre cumpliendo con lo establecido en Índices edilicios y el Cuadro de Actividades Económicas por Patrón.

4.2.2. Conjunto de locales comerciales y/o de servicios: 3 (tres) locales por unidad funcional admitida, siempre cumpliendo con lo establecido en

Índices edilicios de la presente norma y el Cuadro de Actividades Económicas por Patrón.

4.2.3. Cuando una parcela solo tenga 1 (una) unidad funcional podrán incorporar una segunda unidad de otro uso con una superficie de hasta 50,00 m2, pero siempre cumpliendo con lo establecido en Índices edilicios de la presente norma y el Cuadro de Actividades Económicas por Patrón.

5. Espacios para estacionamiento (ambos lados):

5.1. Para uso residencial: 1 (un) espacio por unidad funcional.

5.2. Alojamientos turísticos (hosterías, hoteles y similares) a reglamentar.

5.3. Para usos comerciales o de ruta: 1(uno) por unidad funcional teórica (50 m2)

5.4. En casos de establecimientosunitarios de escala mayor a reglamentar.

Artículo 120: "ZONA C.1.3.". La zona denominada como "ZONA C.1.3." se regirá por los parámetros especificados a continuación. En todos los casos el retiro se contará desde la línea municipal que será fijada computando también el retiro vial correspondiente:

1. Carácter urbanístico: Tramo del corredor Ruta Provincial Nº 14 que recepta actividades comerciales, de servicios y residenciales. Apto para captar el crecimiento de las actividades dominantes y otras que demanden espacios importantes en razón de la existencia de predios de amplias dimensiones. Existencia de situaciones de fraccionamiento y ocupación, claramente diferenciadas en términos espaciales y del tejido resultante, prácticamente consolidadas y con poco cambio previsible, por lo que se las mantiene como sub-zonas internas. Preservación, recomposición y completamiento de la forestación existente tanto en los predios privados como en la Ruta Provincial Nº 14 para enfatizar el rasgo singular del tramo.

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo:

3.1. Dominantes: Comercial y de servicios de nivel urbano y regional de Patrón II, en particular los orientados al turismo.

3.2. Complementarios: Residencial de carácter permanente y temporario.

3.3. Condicionados: Estacionamientos temporarios en periodos de alta demanda.-

4. Fraccionamiento. Dimensiones de parcelas:

4.1. Sub-zona "a"(lado este) y manzana 060:

Superficie mínima: 600,00 m2
Frente mínimo: 15,00 m

4.2. Sub-zona "b"(lado oeste) exceptuando las parcelas de la manzana 060, frentistas a la Ruta Provincial Nº14:

Superficie mínima: 1.000,00 m2
Frente mínimo: 25,00 m

5. Ocupación y Edificación.

5.1. Índices edilicios:

5.1.1. En sub-zona "a"

FOS máximo: 0,35
FOT máximo: 0,40

Para parcelas existentes, inferiores a 360,00 m2, cuando la superficie admitida por el FOS llegue a los 126,00 m2,esta magnitud se mantendrá constante para parcelas de una superficie menor.
Cuando el valor del FOT llegue a 126,00 m2 (predios de 315,00 m2) se mantendrá constante esta superficie construible en los predios menores.

5.1.2. En sub-zona "b"

Las condiciones que se detallan a continuación se aplicarán en todas las parcelas de esta sub-zona,frentistas a la Ruta Provincial Nº 14.-

FOS máximo: 0,30
FOT máximo: 0,40

Para parcelas existentes, inferiores a las reglamentarias, cuando la superficie admitida por el FOS llegue a los 126,00 m2 esta magnitud se mantendrá

constante para parcelas de una superficie menor hasta llegar a un valor de FOS de 0,45. Manteniéndose este índice para parcelas de aún menor superficie.-
El valor de FOT de 0,40 se mantendrá constante en parcelas menores hasta llegar a 126,00 m2 de superficie construible (parcelas de 315,00 m2). Este valor de superficie construible se mantendrá hasta que sea equivalente a un FOS de 0,45 (parcelas de 280.00 m2) manteniendo ese valor de FOT en predios aún menores.

Las unidades funcionales deberán respetar los índices y el número de unidades funcionales por superficie de parcela que corresponda al lugar de implantación de las mismas.

5.2. Alturas de edificación: Altura máxima de fachadas: 3,50 m en edificaciones de 1 (un) nivel y 6,00 m para la del segundo nivel.- Para edificaciones con techos inclinados, curvos o que incorporen lucernarios o recursos similares la altura máxima de edificación podrá llegar a 4,50 m y 7,50 m respectivamente.

5.3. Retiros de edificación mínimos:

5.3.1. De frente/s:

5.3.1.1. En sub-zona "a":

Para edificaciones de 1 (un) nivel: 6,00 m y para el 2º nivel un receso de 4,00 m respecto de la edificación del 1er nivel.
En las esquinas optativo o con un mínimo de 3,00 m.

5.3.1.2. En sub-zona "b": seis metros (6,00) m para edificaciones de 1 (un) y 2 (dos) niveles.

Para lotes en esquina se respetará esta dimensión sobre la vía principal. En la parcela 02 – 02 - 060 – 054 con una reducción del 25 % sobre la vía secundaria.

5.3.2. Lateral/es:

5.3.2.1. En sub-zona "a": Mínimo 3,00 m. En esquinas optativo.

5.3.2.2. En sub-zona "b":

Como condición general, el retiro mínimo respecto de las líneas divisorias se fija en el 50 % del ancho del predio, con una flexibilización del 10 % en defecto, en correspondencia con la edificación. Si se optara por concretar un retiro a la otra línea divisoria éste no se computará a los efectos del retiro antes fijado.
En predios existentes menores a los 25,00 m de ancho el retiro podrá ser del 25 % del frente de la parcela, siempre concentrado, pudiendo la construcción apoyarse en una de las líneas divisorias
Para los predios en esquina: será equivalente al 25 % de la dimensión del frente de la parcela, siendo optativo en las parcelas menores a 12,00 m. En caso de concretar el retiro lateral éste nunca será menor a 3,00 m.
En la parcela 01 – 02 – 060 – 054 con una reducción del 25 % sobre la vía secundaria.
En edificaciones inclinadas a 30º o más respecto de la Línea Municipal o de la Línea Divisoria, los retiros antes fijados entre la arista de la edificación y/o tramo de la misma de no más de 6,00 m de longitud, podrá disminuirse en un 20 %.
En las parcelas de la Manzana 01 - 02 - 060 (079 a 082), el retiro lateral es optativo. En caso de concretarlo nunca menor a 3,00 m.

5.3.3. De fondo: Retiro optativo.

6. Número de unidades por parcela:

6.1. Para usos residenciales u otros usos:

6.1.1. En Sub-zona “a”: 1 (una) unidad funcional cada 300,00 m2 de terreno y fracción igual o mayor de 0,50, siempre cumpliendo con lo establecido en Índices edilicios y el Cuadro de Actividades Económicas por Patrón.
Cuando una parcela solo tenga 1 (una) unidad funcional podrán incorporar una segunda unidad de otro uso con una superficie de hasta 50,00 m2, pero siempre cumpliendo con lo establecido en Índices edilicios de la presente norma y el Cuadro de Actividades Económicas por Patrón.

6.1.2. En sub-zona “b”:

6.1.2.1. Residencial u otro uso: En general 1 (una) unidad funcional cada 350,00 m2 de superficie de parcela y fracción igual o mayor de 0,50, siempre cumpliendo con lo establecido en Índices edilicios y el Cuadro de Actividades Económicas por Patrón.

6.1.2.2. Conjunto de locales comerciales y/o de servicios: 3 (tres) locales por unidad funcional admitida siempre cumpliendo con lo establecido en Índices edilicios y el Cuadro de Actividades Económicas por Patrón.

6.1.2.3. Cuando una parcela solo tenga 1 (una) unidad funcional podrán incorporar una segunda unidad de otro uso con una superficie de hasta 50,00 m2, siempre cumpliendo con lo establecido en Índices edilicios de la presente norma y el Cuadro de Actividades Económicas por Patrón.

7. Espacios para estacionamiento (ambos lados):

7.1. Para uso residencial: 1 (un) espacio por unidad funcional.

7.2. Alojamientos turísticos (hosterías, hoteles y similares) a reglamentar.

7.3. Para usos comerciales u otros: 1(uno) por unidad funcional teórica (50 m2) y en casos de establecimientos unitarios de escala mayor: A reglamentar.

Artículo 121: "ZONA C.2.1, 2 y 3". La zona denominada como "ZONA **C.2.1, 2 y 3"** se regirá por los parámetros especificados a continuación. En todos los casos el retiro se contará desde la línea municipal que será fijada computando también el retiro vial correspondiente:

1. Carácter urbanístico: Zona mixta comercial-residencial que recepta actividades orientadas a la población estable o estacional y que se consolidará con tal carácter, como eje Este/Oeste del asentamiento por la habilitación del puente-vado sobre el Río de Los Sauces.

En su recorrido se diferencian claramente tres tramos: El del Este de carácter más urbano, con tejido continuo o que tiende a tal condición, sin retiros de frente o con retiros poco significativos. El tramo central, de limitada longitud, con fuerte pendiente, dominantemente residencial y con limitaciones funcionales y físicas en el acceso a los predios frentistas. El tramo Oeste con predominio de actividades orientadas al turismo (alojamientos hoteleros y

otros) con posibilidad de captar otras actividades de cierta importancia, con tejido mayoritariamente discontinuo y retiros de frentes más amplios. Al tramo Oeste, por el riesgo de ser afectado por las crecientes del Río de Los Sauces, se le restringe el asentamiento de actividades permanentes según lo dispone la ordenanza de inundabilidad vigente.-

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo.

3.1. Tramo Este:
3.1.1. Dominante: Comercial Patrón II
3.1.2. Complementario: Residencial
3.1.3. Condicionado: Posibles proyectos singulares sujetos a evaluación particularizada.

3.2. Tramo Central:
3.2.1. Dominante:Residencial permanente y transitorio, condicionado a estudios especiales, particularizando la accesibilidad a las parcelas integrantes de ambos lados del tramo.

3.3. Tramo Oeste:

3.3.1. Dominante: Comercial de Patrón II y alojamiento turístico en distintas modalidades.
3.3.2. Complementario: Residencial de carácter permanente.

4. Fraccionamiento:

Zona parcelada en su totalidad. Se promueve la integración de parcelas para favorecer la radicación de usos residenciales y no residenciales de escala mayor.

Dimensiones de parcelas, en tramos Este y Oeste:
Superficie mínima: 800,00 m2

Frente mínimo: 20,00 m.

En el tramo Central se determinará la magnitud del fraccionamiento después de un estudio particularizado, atendiendo a las condiciones topográficas existentes (niveles positivos y negativos respecto a la vía) y las restricciones a la accesibilidad a las parcelas frentistas a la misma para evitar conflictos de tránsito mayores a futuro.

5. Ocupación y edificación.

5.1. Índices edilicios:

5.1.1. Tramo Este:
FOS máximo: 0,35
FOT máximo: 0,45

5.1.2. Tramo central:
FOS máximo: 0,20
FOT máximo: 0,25

5.1.3. Tramo Oeste:
FOS máximo: 0,30
FOT máximo: 0,40
Los conjuntos de viviendas o cabañas sólo podrán localizarse en predios de 1.600,00 m2 o más.

5.2. Alturas.

Para edificaciones de 1 (un) nivel la altura máxima de fachada se fija en 3,50 m. El segundo nivel (o su equivalente) podrá alcanzar una altura máxima de fachada de 6,50 m recediendo 4,00 m. respecto del plano de fachada materializado del primer nivel.
El paredón de la cancha existente en el tramo(Mz. 01-02-061)deberá tratarse adecuadamente para recuperar el valor de la forestación ubicada en ese espacio privado.

5.3. Retiros:

5.3.1. De frente:

5.3.1.1. Tramo Este: Las parcelas frentistas a la calle Recalde tendrán un retiro mínimo de 6,00m.-
5.3.1.2. Tramo central: Las parcelas frentistas a la calle Recalde tendrán un retiro mínimo de 6.00m.-

5.3.1.3. Tramo Oeste: Para parcelas entre líneas divisorias: Se fija en 6,00 m para los casos de edificaciones con usos residenciales y no residenciales.

En edificaciones inclinadas 30º o más respecto de la L.M. el retiro antes fijado entre la arista de la edificación y/o tramo de la misma y la L.M. podrá disminuirse en un 25 %. Para parcelas en esquina: El retiro mínimo sobre calle Recalde se fija en 6,00 m. y en 4,00 m. el correspondiente al segundo frente. Se mantienen las otras condiciones de retiros mínimos explicitadas para construcciones en predios entre líneas divisorias

5.3.2. Lateral/es y entre edificaciones.
5.3.2.1. Tramo Este: El/los retiro/s lateral/es son optativos tanto en predios entre líneas divisorias como en esquina. Para el caso de usos no residenciales, que por su escala y el tipo de uso generen impactos funcionales importantes, prever espacios para carga y descarga dentro del predio con dimensiones adecuadas de acceso y maniobra de vehículos.
5.3.2.2. Tramo central y Tramo Oeste:Parcelas entre líneas divisorias: La dimensión mínima del retiro o sumatoria de los retiros se fija en el 40% de la dimensión del frente de la parcela. Cuando esta dimensión sea igual o menor de 20,00 m la edificación podrá apoyar sobre una de las líneas divisorias para favorecer la concentración del retiro. En caso de efectuar retiros respecto de ambas líneas laterales, la dimensión mínima de uno de ellos será de 3,00 m.

En caso de edificaciones inclinadas respecto de la L.M. y compensación de retiros la sumatoria de la/s distancia/s libre/s de edificación respecto de la/s línea/s divisoria/s no podrá ser menor del 30 % de la dimensión del frente. En parcelas con posibilidad de incorporar una o más unidades funcionales

independientes en el interior de las mismas se exige un paso directo de 3,00 m mínimo de ancho.

Parcelas en esquina: En general 6,00 m mínimos en un frente y 4,00 m mínimos en el segundo. En las esquinas con ángulos agudos (45º o menores) los retiros de ambos lados serán de 4,00 m (para edificaciones de un nivel y de 8,00 m para las de 2 niveles)

5.3.3. De fondo:

5.3.3.1. Tramo Este: Se deberá dejar un retiro de fondo de tres metros como mínimo.

5.3.3.2. Tramo central: Se deberá dejar un retiro de fondo de seis metros como mínimo.

5.3.3.3. Tramo Oeste: Se deberá dejar un retiro de fondo de tres metros como mínimo.-

6. Número de unidades funcionales por parcela.

- **6.1.** Para uso residencial u otro uso: 1 (una) unidad funcional cada 400,00 m2 de terreno o fracción igual o mayor de 0,50
- **6.2.** Para conjunto de locales comerciales y/o de servicios: 3 (tres) locales por cada unidad funcional admitida, sujetas a los índices edilicios fijados.
- **6.3.** Habitaciones de hoteles y similares: 3 (tres) habitaciones por cada unidad funcional admitida, sujetas a los índices edilicios fijados.

7. Número mínimo de espacios para estacionamiento (vehículos livianos):

- **7.1.** Para uso residencial: 1 (un) espacio por unidad funcional.
- **7.2.** Para alojamientos turísticos (hosterías, hoteles y similares): a reglamentar.
- **7.3.** Para usos comerciales u otros: a reglamentar.-
- **7.4.** En casos de establecimientos unitarios de escala mayor: a reglamentar.

CAPITULO III- ZONA PERIFÉRICA:

Artículo 122: "ZONA AEP (Área especial periférica).". La zona denominada como "ZONA AEP" se regirá por los parámetros especificados a continuación. Las parquizaciones en zona periférica deberán efectuarse con especies autóctonas. Las zonas que actualmente se encuentren destinadas a actividades de patrón IV podrán continuar con las mismas, hasta tanto se vayan habilitando progresivamente para las actividades previstas en el presente capitulo.-

1. Carácter urbanístico - Encuadramiento general:

Zonas de uso semi-rural y complementariamente residencial con parcelas de tamaño y forma irregular, con condiciones ambientales a proteger en el sector norte. Se debe consolidar la situación y usos actuales, evitando el parcelamiento. No posee accesibilidad vial por el sector norte, debiendo adecuarse el uso al corredor vial de Av. Los Porteños.-

2. Usos del suelo:

2.1. Dominante: Semi- Rural.-

2.2. Complementario: Residencial permanente Equipamientos comunitarios. Sobre Av. Los Porteños servicios comerciales orientados al turismo y productivo (fundamentalmente artesanal) de patrón II

3. Fraccionamiento: Dimensiones de parcelas:

Superficie mínima: 10000,00 m2

Frente mínimo: 100,00 m.

4. Ocupación y edificación.

4.1. Índices edilícios:

FOS máximo: 0,07

FOT máximo: 0,10

4.2. Retiro: De frente: 10,00m mínimo.- Restantes a reglamentar.-

4.3. Número de unidades funcionales

En predio con superficie reglamentarias: dos (2) cada 5000 m2 o superficie igual o mayor a 0.50.

En predio con superficies no reglamentarias: una (1) cada 5000 m2.-

5. Parcelas con frente a Av. Los Porteños:

5.1. Usos del suelo: Dominante: Residencial permanente
Complementario: Equipamientos comunitarios y comerciales de patrón I.-

5.2. Retiro: de frente: 8m mínimo. Restantes a reglamentar.-

5.3. Fraccionamiento: Dimensiones de parcelas:

Superficie mínima: 5000,00 m2

Frente mínimo: 50,00 m.

5.4. Ocupación y edificación.

5.4.1. Índices edilícios:

FOS máximo: 0,10

FOT máximo: 0,15

5.4.2. Número de unidades funcionales:

En predio con superficie reglamentarias: 2 cada 5000 m2 o superficie igual o mayor a 0.50.

En predio con superficies no reglamentarias: 1 cada 5000 m2.-

En caso de locales comerciales se computan dos por cada unidad funcional autorizada.-

6. General:

Todas las parcelas resultantes deben tener acceso por calle pública. No se admite apertura de pasajes privados.-

Sobre los criterios urbanísticos precitados prevalecerá en sus mayores exigencias la normativa ambiental vigente (ley 7343/10.208 y 9814- Ord. 890/13).-

Artículo 123: "ZONA A." La zona denominada como "ZONA A" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona suburbana de baja densidad en la que existen fraccionamientos de antigua data con dimensiones inadecuadas a las características del entorno (los que deben ser adecuados a las exigencias actuales por englobamientos parcelarios.) Dichos fraccionamientos no ha sido materializados ni comercializados y actualmente las vías internas previstas en los planos de los mismos se encuentran sin apertura.

El área se encuentra categorizada como Área Urbana Protegida (ordenanza 890/13) y contigua al área de amortiguación de la zona arqueológica (ordenanza 981/17), comprometiendo sector de bosque autóctono protegido (categoría amarillo en ley 9814), y una topografía elevada con pendiente, por lo que se propicia evitar la apertura de vías que ocasionen desmontes en tanto que provocaría un aumento inadmisible de la actividad erosiva en el suelo.

En el suelo existen afloramientos rocosos, laderas escarpadas e inclinadas, lomas, terraza de ríos y se caracteriza por ser de baja absorción altamente susceptible a erosión hídrica de composición franco arenosa (según unidad Cartográfica Epli-19 de la Carta de Suelo (2006) de Inta con fisiografía Valle Serrano del Bolsón de Nono/ Convenio Inta Agencia Córdoba Ambiente de La Provincia de Córdoba) por lo que se estima no conveniente la localización de actividades que produzcan efluentes.

Además por la proximidad al Río Chico de Nono y al Arroyo Los Sanjuaninos se refuerza la protección de la cuenca hídrica evitando contaminación por vía de subsuelo o por escurrimiento pluvial.

Asimismo existen obstáculos de accesibilidad vial que tornan infructuoso la localización de urbanizaciones.-

Del análisis de la infraestructura del área surge que no es factible la prestación de servicios públicos directos e indirectos para la cantidad estimativa de habitantes que albergaría la consolidación de las condiciones actuales delos loteos existentes, lo que pondría en serio riesgo la calidad de vida de la población.

En este sentido y habiéndose modificado sustancialmente las condiciones fácticas y normativas desde la aprobación del precitados loteos, corresponde propiciar la unificación de parcelas de modo que se ajusten a la programación urbanística e infraestructura del lugar, en protección de los intereses colectivos y de los derechos individuales de los futuros moradores.-

2. Delimitación: según plano de zonificación.-

3. Uso de suelo:

3.1. Dominantes: Rural- no urbanizable. Actividades de Patrón IV. No es aplicable a la zona el art. 23 del presente código.-

3.2. Complementario: Residencia permanente o temporal que complemente la actividad dominante.-

4. Fraccionamiento:

4.1. Dimensiones de parcelas:

Superficie mínima: 10000.00 m2 (una hectárea)
Frente mínimo: 100,00 m.

Se impulsa la unificación de las parcelas mediante la utilización de un FOS acotado para predios preexistentes menores a las superficies estipuladas.-

5. Ocupación y edificación:

5.1. Índices edilicios:

5.1.1. Para predios con superficies reglamentarias:

FOS máximo: 0,03
FOT máximo: 0,04

5.1.2. Predios con superficies menores que los reglamentarios:

FOS máximo: 0.01
FOT máximo: 0.01

6. Parcelas frentistas a Av. Los Porteños:

6.1. Uso de suelo:

6.1.1. Dominantes: Residencia permanente o temporal.-
6.1.2. Complementario: comercial para servicios de la actividad dominante de patrón I.-

6.2. Fraccionamiento. Dimensiones de parcelas:

Superficie mínima: 5.000 m2
Frente mínimo: 50 m

Se impulsa la unificación de las parcelas mediante la utilización de un FOS acotado para predios preexistentes menores a las superficies estipuladas.-

6.3. Ocupación y edificación:

Índices edilicios:

Para predios reglamentarios:
FOS máximo: 0,05
FOT máximo: 0,06

Predios menores que los reglamentarios: FOS 0.01

7. Alturas: La altura máxima de fachada se fija en 6,00 m. En edificaciones con techos inclinados, curvos, quebrados o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de la edificación podrá llegar a 7,50 m. Las alturas máximas de edificación antes definidas podrán ser sobrepasadas por construcciones auxiliares y complementarias.

8. Retiros/s de Edificación:

8.1. De frente/s: Se fijan como retiros mínimos de frente para edificaciones paralelas a la línea municipal 15,00 m. respecto de Av. Los Porteños y 12,00 m. respecto de las restantes vías públicas abiertas.

8.2. Lateral/es:diez metros.-

8.3. De fondo: Como condición general el retiro mínimo respecto de la línea divisoria de fondo se fija, para edificaciones paralelas a la misma, en 15,00 m.

9. Número de unidades funcionales:

Para predios con superficie reglamentaria: 1 (una) unidad residencial cada 10.000,00 m2 de terreno y fracción igual o mayor de 0,50. Podrán admitirse instalaciones complementarias.

Para predios con superficies no reglamentarias: una unidad funcional sujeta al factor de ocupación. Los predios inferiores a 8000 m2 son no edificable.-

Para predios frentistas a la Av. Los Porteños:

Una (1) unidad cada 5000,00 m2 y fracción igual o mayor de 0,50 podrán admitirse instalaciones complementarias.-

Para predios menores de 5.000,00 m2: no edificable.-

10. Número mínimo de espacios de estacionamiento (vehículos livianos)

A reglamentar a partir de estudios específicos.

Artículo 124: "ZONA B.". La zona denominada como "ZONA B" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zonas de actual uso residencial con parcelas de tamaño y forma irregular, con condiciones ambientales a proteger. Tejido discontinuo. Se propicia evitar la apertura de vías que ocasionen desmontes en tanto que provocaría un aumento inadmisible de la actividad erosiva en el suelo.

En el suelo existen afloramientos rocosos, laderas escarpadas e inclinadas, lomas, terraza de ríos y se caracteriza por ser de baja absorción altamente susceptible a erosión hídrica de composición franco arenosa (según unidad Cartográfica Epli-19 de la Carta de Suelo (2006) de Inta con fisiografía Valle

Serrano del Bolsón de Nono/ Convenio Inta Agencia Córdoba Ambiente de La Provincia de Córdoba) por lo que se estima no conveniente la densificación.-
Además por la proximidad al Río Chico de Nono y al Arroyo Los Sanjuaninos se refuerza la protección de la cuenca hídrica evitando contaminación por vía de subsuelo o por escurrimiento pluvial.
La zona se divide en dos subzonas, de acuerdo a las características urbanísticas, de pendiente y ocupación actuales, asi como la cercanía al Río Chico de Nono.

2. Delimitación: Según plano de zonificación.

3. Uso de suelo:
Dominante: Residencial. Fundamentalmente temporal Complementarios: Solo sobre Av. Los Porteños servicios comerciales orientados al turismo y productivo (fundamentalmente artesanal) de Patrón I. Resto de la zona servicios de recreación y esparcimientos, actividades deportivas y vinculadas al recurso hídrico. Actividades de viveros, invernaderos, huertas orgánicas y familiares. Se permitirán comercios de patrón I sobre la calle Molle.

3.1. Fraccionamiento.Dimensiones de parcelas.

3.1.1. Sub-zona B.1.

No admite nuevos fraccionamientos. Con excepción de los casos de subdivisión de condominios y subdivisión por partición hereditaria, en cuyo caso la superficie mínima de fraccionamiento será:

Superficie mínima: 4.000,00 m2
Frente mínimo: 50,00 m.

Esta superficie se tomará como referencia a los fines del art. 23 de la presente norma.-
50,00 m.

3.1.2. Sub-zona B.2.
Superficie mínima: 3.000,00 m2
Frente mínimo: 40,00 m.

4. Ocupación y edificación:

4.1. Índices edilicios: Residencial:
FOS máximo de 0,07.
Para parcelas de más de 5.000 m2 el FOS será de 0,05.- Para predios de mayor superficie se mantiene constante este índice máximo.
FOT máximo de 0,10.
- Para parcelas de más de 5.000 m2 la superficie total a edificar será de 0.07.-
- Para predios de mayor superficie se mantiene constante ese índice máximo.

4.2. Alturas: Altura máxima de fachada: 6,00 m.
Para edificaciones con techos inclinados, curvos, quebrados o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de los mismos podrá llegar a 7,50 m.

4.3. Retiros de edificación:

4.3.1. De frente: Para parcelas entre líneas divisorias laterales se fijan como retiros mínimos ,tanto para edificaciones de 1 (un) nivel como de 2 (dos) niveles:
Sobre Av. Los Porteños: 15,00 m.
Sobre vías secundarias: 12,00 m
Sobre las previstas calles costeras del curso de agua, sin perjuicio de la Z.R.R.: 40,00 m.
Para parcelas en esquinas de calles principales o de éstas y la calle costera, se mantendrá el retiro mínimo planteado para una de las calles principales en el primer caso, y para la calle costera en el segundo pudiéndose autorizar para la otra calle el retiro mínimo fijado para las calles secundarias

4.3.2. Lateral/es:
Para parcelas entre líneas divisorias laterales:
Para edificaciones paralelas a la L.M. la sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela respecto de su frente se fija, como mínimo, en el 50% de la dimensión del mismo o del ancho de la parcela en correspondencia con la franja edificada.

En el caso de edificaciones inclinadas respecto de la L.M. la sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela respecto de su frente se fija, como mínimo en 40% de la dimensión del mismo, o del ancho de la parcela en correspondencia con la franja edificada.

Para edificaciones paralelas a las líneas divisorias laterales la distancia mínima entre éstas y las líneas divisorias se fija en 6,00 m. para edificaciones de 1 (un) nivel y en 8,00 m. para las de 2 (dos) niveles.

En edificaciones inclinadas 30º ó más respecto de las líneas divisorias (compensación de retiros), las distancias previas podrán reducirse en un 20%.-

Las edificaciones livianas de limitadas dimensiones (no más de 50,00 m2 / 45,00 m2) como cocheras, quinchos abiertos y similares, podrán apoyarse sobre las líneas divisorias. Su altura máxima no podrá superar los 2,40 m. [1]

Para parcelas en esquina:
Se mantiene el porcentaje de retiros exigidos para las parcelas entre líneas divisorias laterales compuesto en cada frente (o franja en la que se ubican las edificaciones) por el retiro a la línea divisoria lateral, el retiro a la L.M. del otro frente y, cuando corresponda, el retiro entre edificaciones.

4.3.3. De fondo: Se mantienen las condiciones estipuladas para retiros respecto de líneas divisorias laterales para las distintas situaciones diferenciadas en el apartado previo.

5. Número de unidades funcionales:

5.1. Para unidades residenciales en terrenos reglamentarios (4.000 m2 ó más) se admitirá 1 (una) unidad cada 3000 m2 de terreno.

5.2. Para terrenos existentes menores de 4.000m2y hasta 1000 m2 sólo se admitirá 1 (una) unidad residencial.-

5.3. Terrenos existentes inferiores a 1000 m2 no edificable.-

5.4. hasta 2 (dos) localespor cada unidad residencial admitida en la Zona.

[1] Modificable la altura máxima para techos inclinados y según tratamiento externo del muro sobre la línea divisoria.

6. Número mínimo de espacios para estacionamiento (vehículos livianos):

6.1. En el caso de unidades residenciales (viviendas "individuales", conjuntos de viviendas, cabañas y similares). Una (1) plaza de estacionamiento por unidad.

6.2. Para usos comerciales admitidos: A fijar por parte de la Autoridad de Aplicación según tipo de actividad, escala, etc. hasta su reglamentación por Ordenanza.

Artículo 125: "ZONA C.". La zona denominada como "ZONA C" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona suburbana de baja densidad relativa, localizada de manera adyacente a márgenes del Río Chico de Nono sobre los que se ubican alguno de los balnearios más atractivos de la localidad. Recepta actividades relacionadas con el turismo y equipamientos recreativos vinculados con el mismo. Por su ubicación queda sujeta a las disposiciones relativas a la protección de la cuenca hídrica. El fraccionamiento queda acotado a grandes dimensiones para evitar la contaminación del Río Chico de Nono.-

2. Delimitación: Según plano.

3. Uso de Suelo:

3.1. Dominante: Residencial. Fundamentalmente temporal (viviendas individuales, conjuntos de viviendas y/o cabañas, hotelería de mediana escala)

3.2. Complementaria: Actividades deportivas orientadas a la población permanente y estacional. Actividades de patrón I especialmente regionales, artesanías, santería. Comercio minoristas de alimentos.

4. Fraccionamiento.Dimensiones de parcelas.

Superficie mínima: 5.000,00 m2
Frente mínimo: 50,00 m.

5. Ocupación y Edificación:

5.1. Índices edilicios:

FOS 0.10
FOT 0.15

6. Alturas:

Para edificaciones de 1 (un) nivel: Altura máxima de fachada: 3,50 m. con flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento).
Para edificaciones de dos (2) niveles:
Las alturas máximas de fachada se fijan 6,00 m. respectivamente, con una flexibilización en exceso del 5% (cinco por ciento).
Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares:
Las alturas máximas podrán llegar, en edificaciones de 1 (un) nivel a 4,50m y en las de 2 (dos) niveles a 7,00 m, con una flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento) y 5 % (cinco por ciento), respectivamente

7. Retiros/s de Edificación:

7.1. De frente/s.

Para parcelas entre líneas divisorias laterales se fijan como retiros mínimos de frente para edificaciones paralelas a la/s L.M.: 15,00 m. respecto de Av. Los Porteños, 12,00 m. respecto de vías principales, 10,00 m. respecto de las restantes vías públicas.
En todos los casos sin superar el 25% de la profundidad del predio y, en el caso de predios irregulares, el promedio de la profundidad de los mismos.
En el caso de construcciones inclinadas 30º ó más respecto de L.M. de vías públicas y frentes de pasajes, la distancia mínima entre las aristas de las construcciones más cercanas a las mencionadas líneas y éstas podrá reducirse en un 25%.

En predios en esquina se podrán reducir en un 25% los retiros definidos según las condiciones previas, tanto para edificaciones de 1 (un) nivel paralelas a las L.M. como inclinadas en relación a las mismas.

7.2. Lateral/es.

Tanto en parcelas entre líneas divisorias laterales como en esquinas, y para edificaciones paralelas a la/s línea/s de frente/s, el valor mínimo de la sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de implantación de la edificación en la parcela se fija en 50% de la dimensión del frente o el ancho de la franja de la parcela de manera de favorecer la permeabilidad del tejido.
En edificaciones inclinadas 30º ó más respecto del frente y de líneas divisorias de predios, la sumatoria de los retiros podrá reducirse al 40% del frente y/o ancho de la parcela.

Los retiros mínimos respecto de líneas divisorias laterales se fijan, para edificaciones paralelas a las mismas, en 6,00 m. Para edificaciones inclinadas 30º ó más respecto de las mencionadas líneas, lo retiros mínimos se podrán reducir en un 25%.
En parcelas existentes o resultado del englobamiento con anchos menores a los 30,00 m., el retiro mínimo será del 20% del ancho de las mismas y nunca menor a los 5,00 m. (predios de 25,00m. de ancho).
En parcelas de menor ancho aún que los señalados en el párrafo anterior las edificaciones podrán apoyar sobre una de las líneas divisorias siempre que su desarrollo longitudinal no supere los 13,00 m. en edificaciones de 1 (un) nivel y los 10,00 m. en edificaciones de 2 (dos) niveles (en ambos casos con una flexibilización del 10% en exceso).

7.3. De fondo.

Como condición general el retiro mínimo respecto de la línea divisoria de fondo se fija, para edificaciones paralelas a la misma, en 6,00 m. Para edificaciones inclinadas 30º ó más respecto de las mencionadas líneas, los retiros mínimos se podrán reducir en un 25%.
En el caso de parcelas con menos de 35,00 m. de profundidad el retiro mínimo para edificaciones de 1 (un) nivel, paralelas a la línea divisoria de fondo, podrá reducirse a 4,50 m.

8. Número de unidades funcionales.

8.1. Para nuevos fraccionamientos.

2 (dos) unidades cada 5.000 m2 y una unidad adicional cada 2.500,00 m2 y/ o fracción igual o mayor de 0,50.

8.2. Para parcelas existentes con superficie menor que la mínima antes estipulada:

1 (una) unidad en parcelas menores de 3.750,00 m2. En parcelas de 3.750,00 m2 y de hasta 5.000,00 m2, una unidad principal y una accesoria de hasta 45,00/50,00 m2 cubiertos. A partir de los 5.000,00 m2 y de la segunda unidad, las relaciones de m2 de terreno por unidad fijadas para los nuevos fraccionamientos en la Zona.

Para usos residenciales se podrá agregar una unidad accesoria con destino a local comercial, como actividad complementaria a la principal.

9. Número mínimo de espacios de estacionamiento (vehículos livianos):

9.1. Para unidades residenciales: 1 (una) plaza por unidad adoptando para la misma una superficie teórica mínima de 12,50 m. (construidos o no) a incluir en el cómputo de los índices edilicios admitidos.

9.2. Para otros usos: A reglamentar a partir de estudios específicos.

Artículo 126: "ZONA D.". La zona denominada como "ZONA D" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

Carácter urbanístico: El área se encuentra categorizada como Área Urbana Protegida (ordenanza 890/13) y contigua al área de amortiguación de la zona arqueológica (ordenanza 981/17), comprometiendo sector de bosque autóctono protegido (categoría amarillo en ley 9814), y una topografía elevada con pendiente, por lo que se propicia evitar la apertura de vías que ocasionen desmontes en tanto que provocaría un aumento inadmisible de la actividad erosiva en el suelo.

En el suelo existen afloramientos rocosos y se caracteriza por ser de baja absorción, por lo que se estima no conveniente la localización de actividades que produzcan efluentes.

Además por la proximidad al Río Chico de Nono y al Arroyo Los Sanjuaninos se refuerza la protección de la cuenca hídrica evitando contaminación por vía de subsuelo o por escurrimiento pluvial.
Asimismo existen obstáculos de accesibilidad vial que tornan infructuoso la localización de urbanizaciones.-
Del análisis de la infraestructura del área surge que no es factible la prestación de servicios públicos directos e indirectos para la cantidad estimativa de habitantes que albergaría la consolidación de las condiciones actuales de los loteos existentes, lo que pondría en serio riesgo la calidad de vida de la población.

1. Delimitación: según plano de zonificación.

2. Uso de suelo: Residencial permanente y temporario. Actividades de Patrón IV.-

3. Fraccionamiento: No se admiten nuevos fraccionamientos sobre los fraccionamientos ya existentes, con excepción de los casos de subdivisión de condominio y partición hereditaria, estableciéndose para tales casos:

Dimensiones de parcelas:

- Superficie mínima: 20.000 m2
- Frente mínimo: 150,00 m

4. Ocupación y Edificación.

4.1. Índices edilicios:

FOS máximo: 0.03
FOT máximo: 0.03

4.2. Alturas: Para edificaciones de 1 (un) nivel la altura máxima de fachada es de 3,50 m. con flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento).Para edificaciones de dos (2) niveles las alturas máximas de fachada se fijan en 6,00 m. respectivamente, con una flexibilización en exceso del 5% (cinco por ciento).-

Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares:Las alturas máximas podrán llegar, en edificaciones de 1 (un) nivel a 4,50m y en las de 2 (dos) niveles a 7,00 m, con una flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento) y 5 % (cinco por ciento), respectivamente.-

4.3. Retiros:

4.3.1. **De frente:** Para parcelas entre líneas divisorias laterales y edificaciones paralelas a la L.M.: Se fijan como retiros mínimos, tanto para edificaciones de 1 (un) nivel como de 2 (dos) niveles sobre las calles que componen la Red Vial Principal 20.00 m y sobre las Secundarias 15.00 m. En el caso de construcciones inclinadas 30º o más respecto de la L.M. y como compensación de retiros, la distancia mínima entre aristas y la mencionada línea podrá reducirse en un 25%.
4.3.2. **Lateral/es:** Para edificaciones paralelas a la L.M. en parcelas reglamentarias, la sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela se fija, como mínimo, en el 50 % de la dimensión del frente de la parcela o el ancho de la misma en correspondencia con la franja edificada.
Para edificaciones paralelas a las líneas divisorias laterales la distancia mínima entre la edificación y las líneas divisorias se fija en 6,00 m. para edificaciones de 1 (un) nivel y en 8,00 m. para las de 2 (dos) niveles.
En edificaciones inclinadas 30º ó más respecto de las líneas divisorias laterales (compensación de retiros), las distancias mínimas entre las aristas más cercanas y éstas podrán reducirse en un 25% respecto de las mínimas fijadas para edificaciones paralelas a las líneas divisorias.
4.3.3. **De fondo:** Se mantienen las condiciones estipuladas para retiros mínimos respecto de líneas divisorias laterales para las distintas situaciones diferenciadas en el apartado previo.

5. Número de unidades funcionales por parcela:

1 (una) unidadcada 5.000 m2 o fracción mayor a 0,50.

Artículo 127: "ZONA E.". La zona denominada como "ZONA E" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: El carácter urbanístico de la zona es suburbano, apto para receptar actividades relacionadas con el turismo y equipamientos recreativo-deportivos orientados a la población estable y estacional. Por ello las edificaciones debieran ser aisladas en predios de amplias dimensiones relativas generando un tejido discontinuo pretendiendo consolidarlo mediante la preservación de sus características funcionales y espaciales. Se debe considerar también la necesidad de generar una estructura vial general adecuada que permita el establecimiento de vías de conexión funcional entre las diferentes áreas y sub-áreas. Para ello la jerarquización vial (vías principales y secundarias) obliga a establecer retiros diferenciados de la edificación respecto a las líneas municipales de frente (L.M.) siendo mayores en los casos especiales de frentes de parcelas menores a los establecidos en las vías secundarias (con el fin de mantener el tejido discontinuo del área).

2. Delimitación: Según Plano de zonificación.

3. Uso de suelo: Para residencia permanente o temporaria turística.-

4. Fraccionamiento: Dimensiones de parcelas:

Superficie mínima: 4.000 m2
Frente mínimo: 50,00 m

En el caso de la superficie, con una flexibilización del 10% en defecto 1 (una) de las parcelas resultantes del fraccionamiento. En el caso de la dimensión del frente, con una flexibilización en defecto del 10% en todas las parcelas. En caso de terrenos poligonales la dimensión del lado menor no debe ser inferior a los 8.00 m.

5. Ocupación y Edificación:

5.1. Índices edilicios:

FOS y FOT máximo: Para parcelas menores de 4.000 m2 se fija un FOS y FOT máx. de 0,10. Para Parcelas menores a 1.500m2 este índice se mantendrá constante.- Para parcelas mayores a 4000m2 se podrá construir hasta 400 m2, hasta alcanzar un FOS/FOT de 0.075, (parcelas de 5.600m2). Para predios de mayor superficie se mantiene constante éste índice máximo.

6. Alturas: Alturas máxima de fachada 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos, quebrados o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de los mismos podrá llegar a 7,50 m. Las alturas máximas de edificación antes definidas podrán ser sobrepasadas por construcciones auxiliares y complementarias.

7. Retiros:

7.1. De frente:
Para parcelas entre líneas divisorias laterales: Se fijan como retiros mínimos, tanto para edificaciones de 1 (un) nivel como de 2 (dos) niveles sobre las calles que componen la Red Vial Principal (Calle las Moras, calle Don Diego) 20.00 m y Secundaria 15.00 m, o hasta llegar a una profundidad del 20% del lote.
En el caso de construcciones inclinadas 30º o más respecto de la L.M. y como compensación de retiros, la distancia mínima entre aristas y la mencionada línea podrá reducirse en un 25%.

7.2. Parcelas en esquinas: Las mismas condiciones que las planteadas en el caso previo respecto de uno de sus lados, pudiendo autorizar una disminución del 25% retiro de edificación respecto del otro en el caso de predios con dimensiones menores.-

7.3. Lateral/es:
Para edificaciones paralelas a la L.M. la sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela se fija, como mínimo, en el 50 % de la dimensión del mismo o del ancho de la parcela en correspondencia con la franja edificada.
En el caso de edificaciones inclinadas respecto de la L.M. la sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela

respecto de su frente se fija, como mínimo en 40 % de la dimensión del mismo, o del ancho de la parcela en correspondencia con la franja edificada.
Para edificaciones paralelas a las líneas divisorias laterales la distancia mínima entre éstas y las líneas divisorias se fija en 6,00 m. para edificaciones de 1 (un) nivel y en 8,00 m. para las de 2 (dos) niveles.
En edificaciones inclinadas 30º ó más respecto de las líneas divisorias (compensación de retiros), las distancias previas podrán reducirse en un 25%.

2 Indicativamente, predios de 30.00 m x 30.00 m; 30.00 m x 40.00 m. o similares

Las parcelas actuales, reconocidas legalmente, con frentes menores a los 35,00 m. podrán apoyar la edificación en una de las líneas divisorias laterales pero respetando siempre los retiros previamente establecidos en los puntos anteriores respecto a la otra línea divisoria lateral. El desarrollo máximo de la edificación apoyada en la línea divisoria podrá llegar a los 15,00 m en 1 (un) nivel y 12.00 m en 2 (dos) niveles.

7.4. De fondo: Se mantienen las condiciones estipuladas para retiros respecto de líneas divisorias laterales para las distintas situaciones diferenciadas en el apartado previo.

8. Número de unidades funcionales:

8.1. Para unidades residenciales:

En terrenos reglamentarios (4.000 m2 ó más con la flexibilización aceptada en Fraccionamiento) se admitirá 1 (una) unidad cada 2.000 m2 de terreno y fracción igual o mayor de 0,50.
En terrenos de 3.000 m2 y menores a 4.000 m2 se admitirá 1 (una) unidad residencial principal y una unidad auxiliar (o secundaria) de hasta 50,00 m2 (sin computar la superficie correspondiente a una cochera cubierta).
Para terrenos legalmente reconocidos (actuales) menores de 3.000 sólo se admitirá 1 (una) unidad residencial.

8.2. Para Conjunto de Cabañas:

Una unidad cada 1500 m2 de terreno y fracción igual o mayor a 0.75. Para Locales comerciales destinados a usos complementarios: 2 locales por cada unidad residencial admitida.

9. Número mínimo de espacios para estacionamiento (vehículos livianos):

9.1. Para viviendas y cabañas: un espacio cubierto por unidad.

9.2. Para alojamiento turístico categoría Hotel, Hostería y similares: espacios cubiertos para el 50% de las Habitaciones.

9.3. Para usos complementarios: a reglamentar.

El espacio para estacionamiento exigido (construido o no) se computara como superficie cubierta en P.B. a los efectos del cálculo de los índices edilicios, a razón de 12.50 m2 min, por plaza.

Artículo 128: "ZONA F.". La zona denominada como "ZONA F" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Áreas inmediatas al Rio Chico de Nono. Antiguas áreas de veraneo y/o productivas con importante forestación mediante masas arboladas o siguiendo trazas de antiguas acequias.Zona de gran importancia ambiental que debe recibir adecuada protección. Se privilegia la protección de cuenca hídrica, por lo que el uso de suelo y edificación se limitan a índices bajos de ocupación. Se divide en dos sub-zonas en virtud de las diferencias en su composición actual. -

2. Delimitación: según plano de zonificación.

3. Uso de suelo:

Dominante: Residencial de uso permanente o temporario.

Condicionado: Actividades comerciales vinculados al recurso del río.

4. Sub Zona F1:

4.1. Fraccionamiento: Dimensiones de parcelas

Superficie mínima: 50000 m2 (Ha)

Frente mínimo: 100,00 m

4.2. Ocupación y Edificación:

4.2.1. Índices edilicios:
FOS máximo: 0,01
FOT máximo: 0,01

4.2.2. Alturas:
Para edificaciones de 1 (un) nivel: Altura máxima de fachada: 3,50 m. con flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento).
Para edificaciones de dos (2) niveles: Las alturas máximas de fachada se fijan 6,00 m. respectivamente, con una flexibilización en exceso del 5% (cinco por ciento).
Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares:Las alturas máximas podrán llegar, en edificaciones de 1 (un) nivel a 4,50m y en las de 2 (dos) niveles a 7,00 m, con una flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento) y 5 % (cinco por ciento), respectivamente.-

4.2.3. Número de unidades funcionales por parcela: 1 (una) unidad cada 50000 m2 (5Ha). Se puede adicionar una unidad complementaria de servicio – no apta para residencia.- **Parcelas existentes con superficie menor a la reglamentaria: una unidad funcional para residencia de hasta 150m2.**

5. Sub Zona F2:

5.1. Fraccionamiento: Dimensiones de parcelas:
Superficie mínima: 10000 m2 (Ha)
Frente mínimo: 100,00 m

5.2. Ocupación y Edificación:

5.2.1. Índices edilicios:
FOS máximo: 0,03
FOT máximo: 0,03 (*)

5.2.2. Alturas:

Para edificaciones de 1 (un) nivel: Altura máxima de fachada: 3,50 m. con flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento).
Para edificaciones de dos (2) niveles: Las alturas máximas de fachada se fijan 6,00 m. respectivamente, con una flexibilización en exceso del 5% (cinco por ciento).
Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares:Las alturas máximas podrán llegar, en edificaciones de 1 (un) nivel a 4,50m y en las de 2 (dos) niveles a 7,00 m, con una flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento) y 5 % (cinco por ciento), respectivamente.-

5.2.3. Retiros:
5.2.3.1. **De frente:** Para parcelas entre líneas divisorias laterales se fijan como retiros mínimos, tanto para edificaciones de 1 (un) nivel como de 2 (dos) niveles sobre camino provincial 20.00 m sobre el resto de red vial 15,00 m.-
En el caso de construcciones inclinadas 30º o más respecto de la L.M. y compensación de retiros, la distancia mínima entre aristas y la mencionada línea podrá reducirse en un 20%.
5.2.3.2. **Lateral/es**: Para parcelas entre líneas divisorias laterales: Para edificaciones paralelas a la L.M. la sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela respecto de su frente) se fija, como mínimo, en el 50 % de la dimensión del mismo o del ancho de la parcela en correspondencia con la franja edificada. En el caso de edificaciones inclinadas respecto de la L.M. la sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela respecto de su frente se fija, como mínimo en 40 % de la dimensión del mismo, o del ancho de la parcela en correspondencia con la franja edificada.

5.3. Número de unidades funcionales por parcela: 1 (una) unidad cada 10000 m2 (1Ha). Para las parcelas existentes, de superficies menores a la exigida se admite solo una sola unidad funcional.

Artículo 129: "ZONA G.". La zona denominada como "ZONA G" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona suburbana de baja densidad para uso residencial que recepta actividades orientadas al turismo, emplazada en un

entorno de condiciones ambientales y paisajísticas de singular interés que se procura preservar controlando la intensidad de ocupación al fijar dimensiones importantes para el fraccionamiento, relaciones de superficie de terreno por unidad funcional relativamente elevadas, induciendo al agrupamiento de las edificaciones y al mantenimiento de las condiciones naturales del medio en los amplios espacios libres de edificación en tenencia privada. Se divide en tres sub-zonas en razón de la característica urbana actual y potencial de expansión urbana.

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo:

3.1. Dominante: residencial en sus diversas modalidades mayoritariamente temporario

3.2. Complementario: Actividades comerciales y de servicios de patrón I

3.3. Condicionado: Actividades recreativas y deportivas, relacionadas con los recursos naturales de la zona (cursos de agua).-

4. Sub- Zona G1:

4.1.Fraccionamiento.

La factibilidad de fraccionamiento se encontrará condicionada a la presentación y ejecución de un plan de reforestación predial con especies autóctonas que ocupe por lo menos un veinte porciento del mismo.-

Dimensiones de Parcelas:

Superficie mínima para uso residencial: 5000 m2
Frente mínimo: 50 m2
Superficie mínima para uso de alojamiento turístico: 15.000m2 Frente mínimo: 100,00 m.

4.2.Ocupación y edificación.

La factibilidad de ocupación y edificación se encontrará condicionada a la presentación y ejecución de un plan de reforestación predial con especies autóctonas que ocupe por lo menos un veinte porciento del mismo.

4.2.1. Índices edilicios:

FOS máximo: 0,05

FOT máximo: 0,06

4.2.2. Alturas: Podrá alcanzar una altura máxima de fachada de 6,50 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos o que incorporen lucernarios o recursos similares la altura máxima de edificación podrá llegar 7,50 m.-

4.2.3. Retiros:

4.2.3.1. De frente: 20 metros en calles de mayor jerarquía, y 15m en calles de menor jerarquía. Para parcelas en esquina se utilizaran los retiros precitados.-
En los casos de construcciones inclinadas 30° o más respecto de la línea municipal con compensación de retiros, la distancia mínima entre las aristas de las construcciones más cercanas a la mencionada línea podrá reducirse en un 25%.-
4.2.3.2. Laterales: La sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela será de un cincuenta porciento del ancho de la misma. En los casos de construcciones inclinadas 30° o más respecto del frente y de líneas divisorias de predios, la sumatoria de los retiros podrá reducirse al 40% del frente y/o ancho de la parcela. Los retiros mínimos respecto de la línea divisoria lateral para las construcciones paralelas a la misma se fija en diez metros, para edificaciones inclinadas en 30° o más respecto de las mencionadas líneas los retiros mínimos se podrán reducir un 25%. En predios con frente no reglamentario menores de 50 m, el retiro mínimo en edificaciones paralelas a las líneas divisorias se fijan en e20 % del ancho del predio hasta llegar a un mínimo de 6m (predios de 30m de frente). En edificaciones inclinadas se mantendrá la posible reducción señalada previamente.-
Para predios con frentes menores no se exige el retiro mínimo respecto de una de las líneas divisorias. Cuando la edificación apoye sobre la misma, su desarrollo longitudinal no podrá superar los 15,00 m. en edificaciones de 1 (un) nivel y los 10,00 m. en edificaciones de 2 (dos) niveles (en ambos casos con una flexibilización del 10% en exceso) de manera de mantener la discontinuidad del tejido.

Para predios de entre 30,00 m. y 24,00 m. de frente se admite un frente máximo de edificación de 12,00 m. a expensas del porcentaje antes estipulado para la sumatoria de los retiros laterales.
Para parcelas con dimensiones de frentes menores de 24,00 m. el porcentaje mínimo del retiro lateral se fija en 50% del ancho de las mismas.

4.2.3.3. De fondo: Como condición general, el retiro mínimo respecto de la línea divisoria de fondo se fija, para edificaciones paralelas a las mismas en 10,00 m. y, para edificaciones inclinadas 30º o más respecto de la mencionada línea, el retiro mínimo se podrá reducir en un 25%.
En predios existentes con menos de 45,00 m de profundidad, cuando la sumatoria de los retiros de frente y fondo superen el 50 % de la profundidad del predio, los retiros fijados podrán ser disminuidos pero asignándole la prioridad del mayor valor al del frente.
En predios cuyos fondos den a un curso de agua superficial se fija un retiro mínimo de 40,00 m desde la línea de riesgo hídrico del mismo, aprobada por el Organismo provincial competente, el que podrá ajustarse a partir de las condiciones topográficas existentes en el mismo.

4.3.Número de unidades funcionales:
Para predios residenciales: 1 unidad cada 5000 m2
Para predios con fines de alojamiento turístico: 3 unidades cada 7500m2
4.4.Número mínimo de espacios de estacionamiento (vehículos livianos)
Para unidades residenciales: 1 (una) plaza por unidad. Adoptando para la misma una superficie teórica mínima de 12,50 m. (construidos o no) a incluir en el cómputo de los índices edilicios admitidos.
Para otros usos: A reglamentar a partir de estudios específicos.
Para predios existentes no reglamentarios: 1 unidad.-

5. Sub- Zona G2:
6.
6.1.Fraccionamiento:
Superficie mínima para uso residencial: 4000 m2
Frente mínimo: 40 m

Superficie mínima para uso Turístico (Alojamiento): 10.000m2

Frente mínimo: 100,00 m.

6.2.Ocupación y edificación:
6.2.1. Índices edilicios.

FOS máximo: 0,04
FOT máximo: 0,04

6.2.2. Alturas: Podrá alcanzar una altura máxima de fachada de 6,50 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos o que incorporen lucernarios o recursos similares la altura máxima de edificación podrá llegar 7,50 m.-

6.2.3. Retiros

6.2.3.1. De frente: 20 metros en calles de mayor jerarquía, y 15m en calles de menor jerarquía. Para parcelas en esquina se utilizaran los retiros precitados.-
En los casos de construcciones inclinadas 30° o más respecto de la línea municipal con compensación de retiros, la distancia mínima entre las aristas de las construcciones más cercanas a la mencionada línea podrá reducirse en un 25%.-
6.2.3.2. Laterales: La sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela será de un cincuenta porciento del ancho de la misma. En los casos de construcciones inclinadas 30° o más respecto del frente y de líneas divisorias de predios, la sumatoria de los retiros podrá reducirse al 40% del frente y/o ancho de la parcela. Los retiros mínimos respecto de la línea divisoria lateral para las construcciones paralelas a la misma se fija en diez metros, para edificaciones inclinadas en 30° o más respecto de las mencionadas líneas los retiros mínimos se podrán reducir un 25%. En predios con frente no reglamentario menores de 50 m, el retiro mínimo en edificaciones paralelas a las líneas divisorias se fijan en e20 % del ancho del predio hasta llegar a un mínimo de 6m (predios de 30m de frente). En edificaciones inclinadas se mantendrá la posible reducción señalada previamente.-
Para predios con frentes menores no se exige el retiro mínimo respecto de una de las líneas divisorias. Cuando la edificación apoye sobre la misma, su

desarrollo longitudinal no podrá superar los 15,00 m. en edificaciones de 1 (un) nivel y los 10,00 m. en edificaciones de 2 (dos) niveles (en ambos casos con una flexibilización del 10% en exceso) de manera de mantener la discontinuidad del tejido.
Para predios de entre 30,00 m. y 24,00 m. de frente se admite un frente máximo de edificación de 12,00 m. a expensas del porcentaje antes estipulado para la sumatoria de los retiros laterales.
Para parcelas con dimensiones de frentes menores de 24,00 m. el porcentaje mínimo del retiro lateral se fija en 50% del ancho de las mismas.

6.2.3.3. De fondo: Como condición general, el retiro mínimo respecto de la línea divisoria de fondo se fija, para edificaciones paralelas a las mismas en 10,00 m. y, para edificaciones inclinadas 30º o más respecto de la mencionada línea, el retiro mínimo se podrá reducir en un 25%.
En predios existentes con menos de 45,00 m de profundidad, cuando la sumatoria de los retiros de frente y fondo superen el 50 % de la profundidad del predio, los retiros fijados podrán ser disminuidos pero asignándole la prioridad del mayor valor al del frente.
En predios cuyos fondos den a un curso de agua superficial se fija un retiro mínimo de 40,00 m desde la Línea de riesgo hídrico del mismo, aprobada por el Organismo provincial competente, el que podrá ajustarse a partir de las condiciones topográficas existentes en el mismo.

6.3.Número de unidades funcionales:
Para predios para uso residencial: 1 unidad cada 4000 m2
Para predios con fines de alojamiento turístico: 2 unidades cada 4000m2 o superficie igual o mayor a 0.50.-

6.4.Número mínimo de espacios de estacionamiento (vehículos livianos)
Para unidades residenciales: 1 (una) plaza por unidad. Adoptando para la misma una superficie teórica mínima de 12,50 m. (construidos o no) a incluir en el cómputo de los índices edilicios admitidos.
Para otros usos: A reglamentar a partir de estudios específicos.
Para predios existentes no reglamentarios: 1 unidad.-

7. Sub- Zona G3:

7.1.Fraccionamiento: Dimensiones de parcelas:
Para uso residencial:
Superficie mínima: 10.000,00 m2
Frente mínimo: 70,00 m.

Para uso turístico (alojamiento)
Superficie mínima 50.000,00 m2
Frente mínimo: 100 m

7.2.Ocupación y edificación:

7.2.1. Índices edilicios.

FOS 0.035
FOT 0.035
Para parcelas existentes menores a la superficie mínima exigida se permitirá una unidad funcional para uso residencial de hasta 150m2

7.2.2. Alturas de edificación: La altura máxima de fachada se fija en 6,00 m. En edificaciones con techos inclinados, curvos, quebrados o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de la edificación podrá llegar a 7,50 m. Las alturas máximas de edificación antes definidas podrán ser sobrepasadas por construcciones auxiliares y complementarias.
7.2.3. Ocupación: en esta sub-zona se admiten actividades de Patrón III condicionado a previa factibilidad.-

7.2.4. Retiros de edificación:

7.2.4.1. De frente/s: El retiro mínimo es de 20 m respecto la línea municipal. El retiro mínimo para parcelas con frente a calle de menor jerarquía se fija en 15m respecto la línea municipal.-
Para las parcelas con frente a la Ruta Provincial el retiro mínimo es de 35 m respecto la línea municipal.-

En el caso de construcciones inclinadas 30º ó más respecto de L.M. con compensación de retiros, la distancia mínima entre las aristas de las construcciones más cercanas a las mencionadas líneas y éstas podrá reducirse en un 25%.
Para parcelas en esquinas, el retiro mínimo fijado para la calle de mayor jerarquía (que en los casos de equivalencia se determinará mediante concertación) pudiéndose autorizar para la otra calle, el retiro correspondiente a la vía de jerarquía menor.

7.2.4.2. Lateral/es y entre edificaciones.
Retiros Laterales: La sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela será de un cincuenta porciento del ancho de la misma. En los casos de construcciones inclinadas 30° o más respecto del frente y de líneas divisorias de predios, la sumatoria de los retiros podrá reducirse al 40% del frente y/o ancho de la parcela. Los retiros mínimos respecto de la línea divisoria lateral para las construcciones paralelas a la misma se fija en diez metros, para edificaciones inclinadas en 30° o más respecto de las mencionadas líneas los retiros mínimos se podrán reducir un 25%.
Cuando la edificación apoye sobre la misma, su desarrollo longitudinal no podrá superar los 15,00 m. en edificaciones de 1 (un) nivel y los 10,00 m. en edificaciones de 2 (dos) niveles (en ambos casos con una flexibilización del 10% en exceso) de manera de mantener la discontinuidad del tejido.
7.2.4.3. De fondo: Como condición general, el retiro mínimo respecto de la línea divisoria de fondo se fija en 15,00 m tanto para edificaciones paralelas a las misma como para inclinadas 30º o más respecto de la mencionada línea.
7.3. Número de unidades funcionales:
Para uso residencial: 1 unidad cada 10.000 m2 o fracción mayor 0.50
Para uso turístico (alojamiento): 2 unidades cada 10.000 m2 o fracción mayor 0.50.
7.4. Número mínimo de espacios de estacionamiento (vehículos livianos):
Para unidades residenciales: 1 (una) plaza por unidad. Adoptando para la misma una superficie teórica mínima de 12,50 m. (construidos o no) a incluir en el cómputo de los índices edilicios admitidos. En el caso de las unidades de menos de 50,00 m2 de superficie destinadas a uso residencial, no se contabiliza en esa superficie la mínima exigida para estacionamiento.

Para otros usos: A reglamentar a partir de estudios específicos.

8. Zona de Corredor "T" :

8.1. Características Urbanísticas: Sector a consolidar para la prestación de servicios comerciales al turista, debiendo promoverse y cuidarse la estética urbana en consideración que representa el ingreso al área más urbanizada de Nono. El tejido debe ser permeable para la conservación de las características paisajísticas, promoviéndose la altura limitada de las edificaciones. Para la aprobación de proyectos edilicios debe preverse la accesibilidad vial mediante la estructuración de una calle colectora que conecte a la Ruta 14.

8.2.Uso de suelo: Comercial para servicios al turista de patrón I y II.

8.3. Fraccionamiento: No se permite nuevos fraccionamientos.-

8.4. Ocupación de suelo:

FOS: 0.15

FOT 0.15

8.5.Unidades Funcionales: dos locales comerciales por parcela.-

8.6.Retiro de frente: 10 metros desde la calle colectora a abrir.**-**

Artículo 130: "ZONA H". La zona denominada como "ZONA H" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Áreas en cotas intermedias, antes utilizadas para actividades productivas. Zona suburbana de baja densidad. Dominantemente residencial orientada al turismo. Fraccionamiento de dimensiones relativamente importantes con predominio de los espacios libres de edificación en tenencia privada. Permeabilidad del tejido. Condiciones funcionales y espaciales que las pautas urbanísticas adoptan y consolidan

2. Delimitación: según plano de zonificación

3. Uso de suelo:

3.1 Dominante: Residencial. Fundamentalmente temporario, en sus diversas modalidades.

3.2 Complementario: Comercial y de servicios de limitada escala compatibles con la actividad dominante.

3.3 Condicionado: Actividades recreativas vinculadas a los recursos naturales de la Zona (cursos de agua). Sujetos a la evaluación de proyectos específicos.

4. Fraccionamiento: Dimensiones de parcelas:
Superficie mínima: 30000 m2 (3HA).
Frente mínimo: 100,00 m

5. Ocupación y Edificación:

5.1 Índices edilicios.
FOS máximo: 0,01
FOT máximo: 0,01

5.2 Alturas:
Para edificaciones de 1 (un) nivel: Altura máxima de fachada: 3,50 m. con flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento).
Para edificaciones de dos (2) niveles: Las alturas máximas de fachada se fijan 6,00 m. respectivamente, con una flexibilización en exceso del 5% (cinco por ciento).
Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares: Las alturas máximas podrán llegar, en edificaciones de 1 (un) nivel a 4,50m y en las de 2 (dos) niveles a 7,00 m, con una flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento) y 5 % (cinco por ciento), respectivamente.

5.3 Retiros:

5.3.1. De frente/s:
Para parcelas reglamentarias y existentes de mayores dimensiones, se fijan como retiros mínimos 40,00 m. para vías principales y 20,00 m. para vías secundarias y para las existentes, un retiro no mayor del 25% de la profundidad de los predios en ambos casos. Para parcelas existentes con una profundidad de 80,00 m. o menos respecto de las vías principales y de 60,00 m. o menos respecto de vías secundarias, los retiros mínimos se fijan en 20,00 m. y 15,00 m. respectivamente. En parcelas existentes con limitada profundidad (50,00 m. o menos), a concertar con el Municipio priorizando la

dimensión a dar al retiro de frente a expensas del retiro de fondo ("lateral" en esquinas) los que podrán llegar a eliminarse. En estos casos el desarrollo de la edificación que apoye sobre las líneas divisorias no podrá superar los 13,00 m. en edificaciones de 1 (un) nivel y 10,00 m. en edificaciones de 2 (dos) niveles. En ambos casos con una flexibilización del 10% en exceso.

5.3.2 Lateral/es y de fondo:
Para predios reglamentarios y existentes (no reglamentarios) de mayores dimensiones (1,00 Ha. o más) los retiros mínimos laterales se fijan en 20,00 m. y los de fondo en 30,00m. Para predios de 50,00 m. / 60,00 m. o menos de frente, la sumatoria de los retiros de frente y entre edificaciones se fijan en un 60% del ancho de la parcela para edificaciones paralelas a las líneas divisorias laterales y en 50% para las inclinadas a 30ª o más para lograr la discontinuidad y transparencia del tejido. Para predios con frentes menores de 100,00 m el retiro lateral mínimo se fija en 15% de la dimensión del frente para edificaciones paralelas a las líneas divisorias pudiendo reducirse en un 25% en edificaciones inclinadas a más de 30º respecto de las mismas. Para predios de menos de 40,00 m. de frente el retiro lateral mínimo se fija en 4,50 m. para edificaciones de 1 (un) nivel paralelas a la/s Línea/s divisoria/s y de 2 (dos) niveles, y en 3,00 m. mínimo para edificaciones de 1 (un) nivel inclinadas 30º o más respecto de las mismas. Para predios de 30,00 m. o menos de frente podrán adoptarse las condiciones planteadas para las zonas suburbanas. Para los retiros de fondo se fijan las mismas dimensiones mínimas planteadas para los retiros laterales según dimensión de frentes.

6. Número de unidades funcionales por parcela: 1 unidad cada 10.000 m2 o superficie mayor a 0.50.**- En parcelas existentes de superficie menor a la exigida se permitirá una unidad funcional para residencia de hasta 150m2.**

Artículo 131: "ZONA i". La zona denominada como "ZONA i" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona predominantemente turística. Parcelamientoconpredios de grandes dimensiones relativas. Importante

presencia de verde natural e implantado, a conservar con tales características. Se alienta la unificación de parcelas existentes. En el caso de que parcelas existentes con superficie inferior a la exigida se unificaren, el FOS y el FOT serán de 0.085.

2. Delimitación: según plano de zonificación.

3. Uso de suelo:

3.1. Dominante: Residencial. Fundamentalmente temporal (viviendas individuales, conjuntos de viviendas y/o cabañas, hotelería de mediana escala). Actividades recreativo-deportivas orientadas a la población permanente y estacional. En el último caso particularmente relacionadas con los cursos de agua (balnearios, paradores, etc.)

3.2. Complementarios: Servicios comerciales orientados al turismo y productivo (fundamentalmente artesanal).

3.3. Condicionado: Actividades recreativas vinculadas a recursos naturales del sector y campings.

4. Fraccionamiento. Dimensiones de parcelas:

Superficie mínima: 5.000 m2

Frente mínimo: 50,00 m

5. Ocupación y Edificación:

5.1. Índices edilicios:

FOS máximo: 0.075

FOT máximo: 0.075

5.2. Alturas:

Para edificaciones de 1 (un) nivel: Altura máxima de fachada: 3,50 m. con flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento).

Para edificaciones de dos (2) niveles: Las alturas máximas de fachada se fijan 6,00 m. respectivamente, con una flexibilización en exceso del 5% (cinco por ciento).

Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares: Las alturas máximas podrán llegar, en edificaciones de 1 (un) nivel a 4,50m y en las de 2 (dos) niveles a 7,00 m, con una flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento) y 5 % (cinco por ciento), respectivamente.

5.3. Retiros

5.3.1. De frente:

para parcelas entre líneas divisorias laterales se fijan como retiros mínimos, tanto para edificaciones de 1 (un) nivel como de 2 (dos) niveles sobre ruta provincial 20.00 m , sobre el resto de red vial 7,00 m.

En el caso de construcciones inclinadas 30º o más respecto de la L.M. y compensación de retiros, la distancia mínima entre aristas y la mencionada línea podrá reducirse en un 20%.

5.3.2. Lateral/es y de fondo:

Para parcelas entre líneas divisorias laterales.

Para edificaciones paralelas a la L.M. la sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela respecto de su frente) se fija, como mínimo, en el 50 % de la dimensión del mismo o del ancho de la parcela en correspondencia con la franja edificada. En el caso de edificaciones inclinadas respecto de la L.M. la sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela respecto de su frente se fija, como mínimo en 40 % de la dimensión del mismo, o del ancho de la parcela en correspondencia con la franja edificada.

6. Número de unidades funcionales por parcela:

Para terrenos menores de 2.000 m2 de superficie: 1 (una) unidad funcional. En terrenos existentes de entre 2.000 m2 y 3.000 m2 de superficie: 1 (una) unidad principal y otra secundaria (la secundaria de no más de 50,00 m2, siempre respetando los índices edilicios aplicables). Para terrenos mayores a 3.000 m2: 1 (una) unidad cada 1,500 m2 de terreno.

7. Número mínimo de espacios para estacionamiento (vehículos livianos):

Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad. Adoptando para la misma una superficie teórica mínima de 12,50 m2 (construidos o no) a incluir en el cómputo de los índices edilicios admitidos. En el caso de la unidad residencial secundaria, la plaza de estacionamiento no se computará a los fines del cómputo de los índices edilicios admitidos. (*)".

Artículo 132: "ZONA J". La zona denominada como "ZONA J" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. **Carácter urbanístico:** Área caracterizada por ser un núcleo de ocupación poblacional cercana al Rio Chico de Nono y al Balneario Pasos de las Tropas muy concentrado en terrenos de pocas dimensiones y de ocupación espontánea y usos diversos residenciales y comerciales, con condiciones diferenciadas de suelo, grandes diferencias de niveles, una densa masa arbolada y ollas naturales sobre el rio que atraen al público turista lo que produce el asentamiento espontáneo y masivo de la población. Rigen las pautas de restricción para conservación de la cuenca hídrica.-
2. **Delimitación:** según plano de zonificación.
3. **Uso de suelo:**
   3.1. Dominante: residencia permanente y temporario.
   3.2. Complementario: comercio y servicios orientados al turista.-

4. **Fraccionamiento:** No se podrán fraccionar las parcelas preexistentes. A los fines del art. 23 se computará la superficie mínima como de 20.000m2.-
5. **Ocupación y Edificación.**

5.1. Índices edilicios.

FOS máximo: 0,02

FOT máximo: 0,02

5.2. Alturas.

Para edificaciones de 1 (un) nivel: Altura máxima de fachada: 3,50 m. con flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento).

Para edificaciones de dos (2) niveles: Las alturas máximas de fachada se fijan 6,00 m. respectivamente, con una flexibilización en exceso del 5% (cinco por ciento).

Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares: Las alturas máximas podrán llegar, en edificaciones de 1 (un) nivel a 4,50m y en las de 2 (dos) niveles a 7,00 m, con una flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento) y 5 % (cinco por ciento), respectivamente

5.3. Retiros:

5.3.1. De frente:

Sobre vías principales: 12 metros.-

Sobre vías accesorias: 10 metros.-

5.3.2. Laterales y de fondo:

Para edificaciones paralelas a la L.M. la sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela respecto de su frente) se fija, como mínimo, en el 50 % de la dimensión del mismo o del ancho de la parcela en correspondencia con la franja edificada. En el caso de edificaciones inclinadas respecto de la L.M. la sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela respecto de su

frente se fija, como mínimo en 40 % de la dimensión del mismo, o del ancho de la parcela en correspondencia con la franja edificada.

De fondo:

6. **Número de unidades funcionales por parcela:** una cada 10.000 m2. (*)

Artículo 133: "ZONA K". La zona denominada como "ZONA K" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico.

1.1.1. Zona predominantemente turística. Parcelamiento con predios de grandes dimensiones relativas. Importante presencia del verde natural e implantado, a conservar con tales características.Se promoverá la unificación de parcelas.

2. Delimitación: según plano de zonificación.-

3. Uso de suelo:

3.1. Dominante: Residencial permanente y temporario en sus diversas tipologías (viviendas, hostería, hoteles y similares, conjuntos de cabañas, etc.).

3.2. Condicionado: Campings

4. Fraccionamiento:

4.1. Para uso residencial permanente (viviendas):

Superficie mínima: 4000 m2.-
Frente mínimo: 40m.

4.2. Para uso de alojamiento turístico – con excepción de cabañas y conjuntos de casas y departamentos:

Superficie mínima: 10.000 m2.-
Frente mínimo: 100m.

4.3. Para uso conjuntos de cabañas y conjuntos de casas y departamentos:

Superficie mínima: 10000 m2.-
Frente mínimo: 100m.
Con un 10 % de tolerancia en defecto.-

5. Ocupación y Edificación.

5.1. Índices edilicios:

FOS máximo: 0,05
FOT máximo: 0,07

5.2. Alturas: Para edificaciones de 1 (un) nivel:Altura máxima de fachada: 3,50 m. con flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento).
Para edificaciones de dos (2) niveles:Las alturas máximas de fachada se fijan 6,00 m. respectivamente, con una flexibilización en exceso del 5% (cinco por ciento).
Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares:Las alturas máximas podrán llegar, en edificaciones de 1 (un) nivel a 4,50m y en las de 2 (dos) niveles a 7,00 m, con una flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento) y 5 % (cinco por ciento), respectivamente.-

5.3. Retiros:

5.3.1. Parcelas entre medianeras:

De frente: 15.00 m para construcciones paralelas a la Línea Municipal (L.M.) pudiendo reducirse a10,00 m desde el punto más próximo a dicha línea para los casos de compensación (como en los casos de construcciones “inclinadas” en un ángulo de 30º o más respecto de la L.M.)
Laterales y fondo: 5,00 m. en construcciones de un piso y 7,00 m. en las de dos pisos y entre bloquesde edificación con posibilidad de reducción de un 20 % desde el punto más próximo a las líneas medianeras para los casos de compensación (como en los casos de construcciones “inclinadas” en un ángulo de 30º o más respecto de la L.M.).

5.3.2. Parcelas en esquinas:

De frente:

Para uso residencial permanente (viviendas): Respecto de uno de los frentes 15 m. pudiendo aceptarse 10 m en casos de compensación.
Para uso de alojamiento, conjuntos de cabañas y conjuntos de casas y departamentos: Respecto de los dos frentes 10 m. pudiendo aceptarse 7 m en casos de compensación.

Laterales:

Para uso residencial permanente (viviendas): La edificación de ambos frentes, proyectada perpendicularmente a los mismos, no podrá superar un desarrollo longitudinal del 60 % de la medida de cada frente. El retiro lateral no podrá ser menor a 5 m. en construcciones de un piso y de 7 m. en las de dos pisos y entre bloques de edificación.
Construcciones auxiliares: Cocheras: Se admite apoyarlas sobre medianeras siempre que sean construcciones abiertas, de estructuras livianas de tramos de no más de 15 m. de longitud. La separación entre tramos no deben ser menores a 5 m.
Para uso de alojamiento, conjuntos de cabañas y conjuntos de casas y departamentos: 5 m. en construcciones de un piso y 7 m. en las de dos pisos y entre bloques de construcción.

6. Número de unidades funcionales por parcela:

6.1. Para uso residencial permanente (viviendas): 1 (una) c/ 3.000 m2 o fracción superior a 0,50 (No se computará como unidad la correspondiente a la construcción utilizada como vivienda del encargado o cuidador o para funciones administrativas o complementarias de superficie hasta 100 m2.). En parcelas existentes de superficie menor a la exigida se podrá construir hasta una unidad de uso residencial de hasta 150 m2.- 6.2.Para uso de alojamiento, conjuntos de cabañas y conjuntos de casas y departamentos: 1 (una) c/ 1.500 m2 o fracción superior a 0,50.

6.2. Para uso de alojamiento, conjuntos de cabañas y conjuntos de casas y departamentos: 1 (una) c/ 1.500 m2 o fracción superior a 0,50.

7. Número de cocheras cubiertas:

7.1. Para uso residencial permanente (viviendas): 50 % del número de habitaciones

7.2. Para uso de alojamiento, conjuntos de cabañas y conjuntos de casas y departamentos: 100 % del número de unidades.

8. Fraccionamientos existentes:

Los loteos existentes aún no materializados deberán readecuar sus características unificando parcelas de modo que cumplimenten como mínimo con el cincuenta porciento de la superficie exigida para la zona, con una flexibilidad en defecto del 10%. Además deberán proporcionar de los servicios públicos, y cumplimentar con las previsiones de la ordenanza ambiental (n°890/13). A tales fines el Departamento Ejecutivo celebrará los convenios que se estimen pertinentes.

Artículo 134: "ZONA L". La zona denominada como "ZONA L" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Fraccionamientos existentes: Los loteos existentes aún no materializados deberán readecuar sus características unificando parcelas de modo que cumplimenten como mínimo con el cincuenta porciento de la superficie exigida para la zona, con una flexibilidad en defecto del 10%. Además deberán proporcionar de los servicios públicos, y cumplimentar con las previsiones de la ordenanza ambiental (n°890/13). A tales fines el Departamento Ejecutivo celebrará los convenios que se estimen pertinentes.

2. Delimitación. Según Plano.

3. Usos del suelo.

3.1. Dominante: Residencial, fundamentalmente temporario. Alojamiento turístico.

3.2. Condicionados: Actividades recreativas y deportivas vinculadas al recurso del río, actividades comerciales y de servicios complementarias de las mismas o de las de uso dominante.

4. Fraccionamiento. Dimensiones de parcelas.

4.1. Para conjuntos de viviendas o cabañas

Superficie mínima: 50.000 m2 (5,00 Has.) (Con una flexibilización del 10% en defecto)

Frente mínimo: 200,00 m. (Con una flexibilización del 20% en defecto)

4.2. Para Residencia permanente:

Superficie mínima: 10.000 m2 (con una flexibilización del 10% en defecto).

Frente mínimo: 100,00 m. (Con una flexibilización del 10% en defecto)

Ocupación y edificación.

4.3. Índices edilicios.

FOS máximo: 0.025

FOT máximo: 0.030

4.4. Altura de edificación.

La altura máxima de fachada en edificaciones de 1 (un) nivel se fija en 3,00 m. para viviendas o cabañas y en 3,50 m. para otros usos que se incorporen (hotelería, recreativos, servicios gastronómicos, etc.). Para edificaciones de 2 (dos) niveles), 6,00 m. en el primer caso y 6,50 m. en el segundo. En edificaciones con techos inclinados, curvos, quebrados o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de las mismas para 1 (un) nivel se fija en 4,50 m. y 5,00 m. para los dos casos diferenciados, y en 7,50 m. para las de 2 (dos) niveles. Se desalienta la incorporación de techos planos, salvo tratamiento morfológico de los mismos.

4.5. Retiros de edificación.

4.5.1. Respecto de la Ruta Provincial Nº 14.

En el caso de conjuntos de viviendas, cabañas o complejos: 80,00 m. mínimo. El retiro resultante tendrá que ser forestado y parquizado con especies autóctonas, sin obstruir totalmente la visión del río y de las serranías del oeste. Las construcciones complementarias que éstos pudieran requerir (sanitarios,

gradas/tribunas de escasa altura tendrán que solucionarse integrándolas al tratamiento paisajístico de esas áreas.-

4.5.2. Respecto del Río de Los Sauces. Retiro de 35,00 m. mínimo desde la línea de riesgo hídrico.-

4.5.3. Para el resto de la Zona:

4.5.3.1. Retiros de frente.

Para calles públicas actuales y futuras: 12,00 m. mínimo con un 25% de reducción en el retiro entre el punto más cercano a la L.M. y la misma en el caso de compensación de retiros de diferentes construcciones en los conjuntos de viviendas o cabañas y en complejos (reducción a autorizar sobre el 30% de las unidades).

4.5.3.2. Lateral/es, de fondo y entre edificaciones: 10,00 m. En el caso de construcciones auxiliares de conjuntos o complejos (depósitos, lavaderos, estacionamientos cubiertos de vehículos del emprendimiento, etc.) de no más de 50 m2 de superficie y de 1 (un), nivel podrá autorizarse una reducción de hasta el 50% en los retiros de frente, laterales y de fondo antes fijados.

5. Número de unidades funcionales:

En conjuntos de viviendas o cabañas: 1 (una) unidad cada 5000 m2 de terreno.

Unidades de hotelería: Las habitaciones se computarán una cada 2.500 m2.

Residencia permanente: 1 unidad cada 10.000 m2 más una unidad accesoria de servicio.- En parcelas existentes de superficiemenor a la exigida para uso residencial (10.000m2) se permitirá 1 unidad más una unidad accesoria de servicio.

En parcelas existentes menores a la superficie reglamentaria (50.000m2)podrá autorizarse el uso de suelo para unidades de hotelería, computando una habitación cada 2.500m2 de parcela.-

6. Número mínimo de espacios de estacionamiento (vehículos livianos).

Para uso residencial (viviendas o cabañas en conjuntos y complejos, o en loteos): 1 (una) plaza por unidad funcional. Adoptando para la misma una superficie teórica de 12,50 m2 (construidos o no) a incluir en el cómputo de los índices edilicios admitidos. Se excluye de esta condición la vivienda secundaria admitida en loteos. Para otros usos (hotelería, recreativo-deportivos, etc.): sujetos a reglamentación específica. (*)".-

CAPITULO IV- ZONA NO URBANIZABLE.-

Artículo 135: "ZONA NU". La zona denominada como "ZONA NU" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

SECCIÓN I - DISPOSICIONES GENERALES

1. Características: Se trata de zonas que por su rol ecológico y características ambientales requieren de protección especial. En general son representativas de los sistemas ambientales locales y poseen riqueza en los recursos faunísticos, flora, suelo, hídrico, o importancia cultural, antropológica, paleontológica, religiosa o científica. Su conservación es determinante de la sustentabilidad del asentimiento urbano y como tal prioritaria. Se promueve la intervención baja. Ante la duda en la interpretación deberá prevalecer la normativa de carácter ambiental sobre la presente ordenanza.-

2. Delimitación: según plano de zonificación.

Además todo sector con más de diez porciento (10 %) de pendiente se considera como zona especial sujeta a las disposiciones de este capítulo y es no edificable.-

3. Agricultura Familiar y Producción Local: La Municipalidad promueve y protege la agricultura familiar y la producción local sustentable de baja escala. Estos proyectos no se regirán por los índices edilicios (F.O.S.- F.O.T.-) y cantidad de unidades funcionales establecidos en el presente capítulo, sino que serán dictaminados para cada caso concreto por el Departamento

Ejecutivo, teniendo en cuenta para otorgar la factibilidad de localización del emprendimiento los aspectos económicos, sociales, urbanísticos, culturales y ambientales.- La subsistencia de la infraestructura que se autorice con motivo de una actividad determinada, se encontrará condicionada al mantenimiento efectivo de dicha actividad.-

4. Fomento de culturas, tradiciones locales y comunidades autóctonas: La Municipalidad fomenta, promueve y estimula la protección, conservación y difusión de las expresiones culturales locales o autóctonas. Asimismo fomenta, contribuye, estimula el desarrollo integral y conservación cultural de las comunidades autóctonas. Los proyectos relacionados a las mismas no se regirán por los índices edilicios (F.O.S.- F.O.T.) y cantidad de unidades funcionales establecidos en el presente capítulo, sino que serán dictaminados para cada caso concreto por el Departamento Ejecutivo, teniendo en cuenta para otorgar la factibilidad de localización del emprendimiento los aspectos económicos, sociales, urbanísticos, culturales y ambientales.-

5. Protección a sectores vulnerables: La Municipalidad protege, estimula el desarrollo integral, y acciona para propender la satisfacción de las necesidades básicas de los sectores de la sociedad que se encuentran en estado de vulnerabilidad debido a problemáticas sociales, ambientales, económicas, de salud o discapacidad. Estos proyectos no se regirán por los índices edilicios (F.O.S.- F.O.T.) y cantidad de unidades funcionales establecidos en el presente capítulo, sino que serán dictaminados para cada caso concreto por el Departamento Ejecutivo, teniendo en cuenta para otorgar la factibilidad de localización del emprendimiento los aspectos económicos, sociales, urbanísticos, culturales y ambientales.-

6. Áreas Naturales: Las áreas naturales declaradas por la Municipalidad como Parques Naturales, Monumentos Naturales y/o Culturales, Refugios de Vida Silvestre, Reservas de Uso Múltiple, Reservas Hídricas, Forestales, de Fauna, Recreativas Naturales, y Reservas Culturales Naturales se regirán por legislación especial y en base a un plan específico para la constitución, conservación, uso y manejo del área.-

7. Tratamiento Morfológico: Las construcciones e infraestructuras deberán poseer un tratamiento morfológico que las adecue al entorno. Se deberán utilizar colores tenues y miméticos. Se encuentran prohibidos los techos que produzcan efectos reflectivos.-

8. Ampliaciones: Las edificaciones preexistentes destinadas a residencia permanente, podrán ser ampliadas hasta un 10 % de lo ya construido, y/o hasta llegar a los 150 m2; previa registración y relevamiento en el municipio.-

9. Fraccionamientos: La zona se encuentra sujeta a valores mínimos de fraccionamiento, que se determinaron en virtud de la fijación de la unidad económica y ambiental mínima (UEAM), teniendo en cuenta los usos de suelo permitidos en cada zona y especialmente el impacto ambiental de los mismos. La unidad económica y ambiental mínima se fija teniendo en cuenta los siguientes criterios: 1) Garantizar el equilibrio ecológico y la conservación del ecosistema; 2) Garantizar el uso racional y sustentable de los recursos, 3) El uso de suelo actual, y los usos permitidos 4) Promover el equilibrio económico de la empresa familiar y su sustentabilidad.-

SECCIÓN II- DISPOSICIONES ESPECIALES

SUB-SECCIÓN I - ZONA NO URBANIZABLE I

1. Caracterización urbanística: Zona suburbana de baja densidad con parcelas de amplias dimensiones que compromete sector de bosque

autóctono protegido (categoría amarillo en ley 9814). Uso actual exclusivamente rural, suelo tipo VII-es (Atlas de Suelo de Córdoba). Topografía elevada con pendiente. Se propicia evitar la apertura de vías que ocasionen desmontes en tanto que provocaría un aumento inadmisible de la actividad erosiva en el suelo.

En el suelo existen afloramientos rocosos y se caracteriza por ser de baja absorción, por lo que se estima no conveniente la localización de actividades que produzcan efluentes.

2. **Usos de suelo:** Actividades de carácter rural para sustentabilidad familiar de patrón IV. Actividades de investigación, protección ambiental, y cultivo de bosques con especies autóctonas. Actividades de Ecoturismo. No urbanizable, no apto para urbanizaciones. Todo proyecto destinado a ser localizado en el Área No Urbanizable que signifique un cambio en el uso de suelo deberá ir acompañado de un estudio de impacto ambiental y un plan de manejo de suelo, y será objeto de un estudio particularizado a los fines de determinar la conveniencia de su autorización y las condiciones especiales para la misma. Las disposiciones especiales se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo previo estudio e informe de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.
3. **Delimitación: según plano.**
4. **Fraccionamiento:** Superficie de fraccionamiento mínimo: 10 ha (100.000 m2.
5. **Unidades funcionales:** Solo se autorizará el emplazamiento de una unidad residencial cada 50.000 metros cuadrados, que se considerará accesoria a las actividades primarias que se efectúen.

En nuevos fraccionamientos se propiciará la agrupación de edificaciones sobre sectores que, a consideración del Departamento Ejecutivo, posean factibilidad de prestación de servicios y acceso vial. A tales fines podrá utilizarse el porcentaje de edificabilidad y compensar superficies mínimas de fraccionamiento, evitando la dispersión. Así podrán resultar parcelas inferiores a las exigidas no menores a 5000 m2, siempre que tales índices sean compensados en el resto de las parcelas resultantes.-

Las parcelas de las cuales se ha transferido el potencial de edificabilidad son no edificables y no podrán volverse a fraccionar.-

6. Ocupación y Edificación:

F.O.S. 0.006 %

F.O.T. 0.006%

7. Alturas: La altura máxima de fachada en edificaciones de 1 (un) nivel se fija en 3,00 m. Para edificaciones de 2 (dos) niveles), 6,00 m. En edificaciones con techos inclinados, curvos, quebrados o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de las mismas para 1 (un) nivel se fija en 4,50 m. y en 7,50 m. para las de 2 (dos) niveles.

SUB-SECCIÓN II - ZONA NO URBANIZABLE II

1. Carácter Urbanístico: Presenta un relieve con una acentuada topografía de norte a sur, de pendientes medianamente abruptas quebradas, y arroyos de escaso caudal con fuerte capacidad de arrastre. El arroyo Los Sanjuaninos y sus afluentes constituyen el eje principal de esta área.

Presenta un suelo de escaso desarrollo con roca expuesta muy próxima a la superficie.

Es la base de origen de la cuenca del Arroyo Chico de Nono.

Comprende el área de protección del bosque chaqueño, y zonas de interés arqueológico como Karrupachina.
Accesibilidad compleja por lo abrupto de las pendientes, requiriendo protección.
Actualmente existen usos residenciales consecuencia de urbanizaciones informales.-

2. Usos de suelo: Actividades de carácter rural para sustentabilidad familiar de patrón IV. Actividades de investigación, protección ambiental, y cultivo de bosques con especies autóctonas. Actividades de Ecoturismo No urbanizable, no apto para urbanizaciones. Todo proyecto destinado a ser localizado en el Área No Urbanizable que signifique un cambio en el uso de suelo deberá ir acompañado de un estudio de impacto ambiental y un plan de manejo de suelo, y será objeto de un estudio particularizado a los fines de determinar la conveniencia de su autorización y las condiciones especiales para la misma. Estas disposiciones especiales se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo previo estudio e informe de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano. En parcelas preexistentes a la vigencia del Código Urbano y de Edificación se permitirá el uso residencial, alentando a la unión de lotes.-

3. Disposición Especial: El Departamento Ejecutivo se encuentra facultado a crear planes de regularización que permitan un mejor diagnóstico, relevamiento y saneamiento de las situaciones prexistentes o pre-constituidas.

4. Delimitación. Según plano

Fraccionamiento: No serán autorizadas subdivisiones del suelo cuando las parcelas resultantes posean una superficie menor a 50.000 m2 (cincuenta mil metros cuadrados). En nuevos fraccionamientos se propiciará la agrupación de edificaciones sobre sectores que, a consideración del Departamento Ejecutivo, posean factibilidad de prestación de servicios y acceso vial. A tales fines podrá utilizarse el porcentaje de edificabilidad y compensar superficies mínimas de

fraccionamiento, evitando la dispersión. Así podrán resultar parcelas inferiores a las exigidas no menores a 5000 m2, siempre que tales índices sean compensados en el resto de las parcelas resultantes.-

Las parcelas de las cuales se ha transferido el potencial de edificabilidad son no edificables y no podrán volver a fraccionarse.-

5. Unidades funcionales: Solo se autorizará el emplazamiento de una unidad residencial cada 50.000 metros cuadrados, que se considerará accesoria a las actividades primarias que se efectúen.

En toda parcela existente a la fecha de sanción del presente Código, ubicada en ésta zona no urbanizable podrá construirse al menos 1 (una) unidad funcional de 200 m2.

6. Ocupación y Edificación:

F.O.S. 0.006%

F.O.T.: 0.006%

7. Alturas: La altura máxima de fachada en edificaciones de 1 (un) nivel se fija en 3,00 m. Para edificaciones de 2 (dos) niveles), 6,00 m. En edificaciones con techos inclinados, curvos, quebrados o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de las mismas para 1 (un) nivel se fija en 4,50 m. y en 7,50 m. para las de 2 (dos) niveles.

SUB-SECCIÓN III - ZONAS NO URBANIZABLES III DE PROTECCIÓN ESPECIAL

PARTE I - GENERALIDADES

1. Aplicación subsidiaria: Las zonas declaradas “Áreas Naturales Protegidas” y “Áreas Naturales Urbanas Protegidas” por ordenanza n°890/2013, se regirán por las disposiciones especiales establecidas en la

precitada normativa, con excepción de las superficies mínimas de fraccionamiento, FOS, FOT y cantidad de unidades funcionales. En lo demás la presente normativa será de aplicación subsidiaria.-

PARTE II- CLASIFICACION DE ZONAS NU III:

1. Área de Sierras de Achala:

1.1. Carácter: Constituye un ambiente frágil e inestable por sus grandes pendientes, lluvias estivales de arrastre, concentrada en sectores parciales de la cuenca, con escasa vegetación concentrada en pequeños vallecitos, suelos no consolidados y procesos de erosión y desertización incipiente, presenta cursos de agua semipermanentes producto de vertientes, de régimen hídrico árido a semiárido, con torrentes o vados. La cercanía con el centro urbano de Nono genera una gran atracción sobre ese ambiente y lo somete a una alta presión de usos que inducen la desertificación, y erosión del suelo. Por encima de los 1500 msnm la región está protegida por decreto provincial Nº 361 (31 de marzo de 1999), y su denominación real es "Reserva Hídrica Provincial Pampa de Achala", ya que esta región es cabecera de cuenca de la gran mayoría de los cursos de agua que atraviesan la Provincia de Córdoba, y parte de la región pampeana argentina.

1.2. Uso de suelo: Actividades de carácter rural para sustentabilidad familiar de patrón IV. Actividades de investigación, protección ambiental, y cultivo de bosques con especies autóctonas. Actividades de Ecoturismo. No urbanizable, no apto para urbanizaciones. Todo proyecto destinado a ser localizado en el Área No Urbanizable que signifique un cambio en el uso de suelo deberá ir acompañado de un estudio de impacto ambiental y un plan de manejo de suelo, y será objeto de un estudio particularizado a los fines de

determinar la conveniencia de su autorización y las condiciones especiales para la misma. Estas disposiciones especiales se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo previo estudio e informe de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

1.3. Delimitación: La zona ubicada en el sector Este del radio municipal correspondiente a las Sierras de Achala desde los 950 msnm y hasta los 1600 msnm de patrimonio natural y cultural de la localidad de Nono, limitada al noroeste por la ZNUII. Según plano de zonificación.-

1.4. Fraccionamiento:

Entre la cota mayor a 1100 msnm y hasta los 1600 msnm: admite como fraccionamiento mínimo cincuenta (50) hectáreas.-

Entre la cota mayor a 950 msnm y hasta los 1100 msnm: admite un fraccionamiento mínimo de 50.000 metros cuadrados (5 hectáreas).-

1.5. Ocupación y Edificación:

La superficie edificada destinada a residencia permanente, existente a la fecha de sanción del presente Código Urbano, podrá ser ampliada hasta un veinte porciento (20%) más de lo ya construido, o hasta conformar una unidad funcional de 150 m2.-

Entre la cota mayor a 1100 msnm y hasta los 1600 msnm:

F.O.S.: 0.001 %

F.O.T. 0.001%

Entre la cota mayor a 950 msnm y hasta los 1100 msnm:

F.O.S.: 0.006 %

F.O.T. 0.006%

En parcelas preexistentes a la vigencia del Código Urbano y de Edificación se permitirá el uso residencial, alentando a la unión de lotes.-

1.6. Unidades Funcionales:

Entre la cota mayor a 1100 msnm y hasta los 1600 msnm:

Una unidad funcional cada 50 hectáreas. No se computará como unidad la correspondiente a la construcción utilizada como de servicio o de vivienda del encargado o cuidador de superficie hasta 120 m2.-

Entre la cota mayor a 950 msnm y hasta los 1100 msnm:

Una unidad funcional cada 50.000 metros cuadrados.

1.7. Agrupamiento: En nuevos fraccionamientos se propiciará la agrupación de edificaciones sobre sectores que, a consideración del Departamento Ejecutivo, posean factibilidad de prestación de servicios, acceso vial e impliquen un menor impacto ambiental negativo. A tales fines podrá transferirse el potencial de edificabilidad de una parcela a otra, efectuar agrupamiento de unidades funcionales permitidas en el inmueble, para concentrarlas en un sector de la parcela y compensar superficies mínimas de fraccionamiento, evitando la dispersión. Así, podrán resultar parcelas inferiores a las exigidas no menores a 5000 m2, siempre que tales índices sean compensados en el resto de las parcelas resultantes.-
Las parcelas de las cuales se ha transferido el potencial de edificabilidad son no edificables y no podrán volver a fraccionarse.-

2. Área Sierras de Pocho y Ojo de Agua:

2.1. Carácter: La zona se ubica al oeste del Río Grande (Río Los Sauces) y hasta el límite oeste del radio municipal. Las Sierras Occidentales tienen de sur a norte dos cordones eslabonados principales: la Sierra de Pocho que se explaya hacia el norte a partir de un ramal del Champaquí, y Guasapampa. Es una región de escaso desarrollo socioeconómico, y muy buena conservación de sus ambientes naturales por la baja presión sobre sus recursos.

En el sector sud- oeste del ejido se encuentra la mayor cobertura de bosque nativo del radio municipal, con parches de entre 500 a 1000 hectáreas, cuya conectividad es fundamental para la conservación del corredor biológico. Asimismo existe un sistema de cuencas hídricas de importancia, que alimentan el cauce principal del Río Grande.- En dichos sectores se conservan especies de fauna y flora nativa representativas de la biodiversidad de la región.

Además en este sector se ubican los "Cerros Los Nonos", que forman parte del patrimonio natural y cultural inmaterial del pueblo de Nono.

Existen registros de números yacimientos arqueológicos y paleontológicos, así como según los estudios geológicos, atraviesa de sur a norte la "Falla San Alberto".-

Usos de suelo: Se adecua a la categoría de restricción ambiental determinada para cada área, según el plano "mapa de restricciones ambientales calculados en base al riesgo de degradación ambiental" obrante en el anexo A como figura 13, y ampliado como "Plano MRA", que forma parte de la presente norma.- Se establecen las siguientes categorías de restricción ambiental:

2.1.1. Nivel de Restricción extremo (marrón): Zonas que representan una vulnerabilidad extrema, comprometiendo conservación de cuenca hídrica, con pendiente mayor al 10%, altamente erosionables. En estas zonas no se admite ningún tipo de cambio de uso de suelo, no urbanizables, y deben mantenerse en óptimas condiciones de

conservación. Solo pueden destinarse a actividades de investigación y protección ambiental.

2.1.2. Nivel de Restricción muy alto (violeta): Zonas de muy alta vulnerabilidad, sujetas a riesgo ambiental por comprometer cuenca hídrica o por poseer una pendiente mayor al 10%. No admiten cambio de usos de suelo, son no urbanizables, admitiéndose únicamente actividades de investigación, protección ambiental, restauración ecológica, ecoturismo, actividades de interpretación ambiental y/o reforestación con especies autóctonas. Excepcionalmente se podrán admitir usos rurales no intensiva, para beneficiar economías familiares o de baja escala (recolección responsable de hierbas y frutos del monte, apicultura), debiendo acompañarse un plan de manejo ambiental que será evaluado en el marco de la ordenanza 890/13 o la que en el futuro la reemplace.

2.1.3. Nivel de Restricción alto (rojo): Zonas de alto riesgo no urbanizables, admitiéndose únicamente actividades de investigación, protección ambiental, ecoturismo (trekking, avistaje de aves), restauración ecológica y/o reforestación con especies autóctonas. Se podrán admitir usos rurales para beneficiar economías familiares o de baja escala, no intensiva, (recolección responsable de hierbas y frutos del monte, apicultura), debiendo acompañarse un plan de manejo ambiental que será evaluado en el marco de la ordenanza 890/13 o la que en el futuro la reemplace.

2.1.4. Nivel de Restricción medio (amarillo): Zonas de riesgo ambiental medio, que son moderadamente susceptibles a la erosión por poseer pendientes entre 3-5 %, relictos de bosque nativo, proximidad a cursos de agua, comunidades de mediano valor de conservación o que forman parte de corredores biológicos. Admite previa presentación de

factibilidad de proyecto y Evaluación de Impacto Ambiental un uso agropecuario sustentable sin reemplazar los ecosistemas naturales existentes (ganadería extensiva de bajo impacto, uso múltiple del bosque, agricultura familiar de baja escala), uso recreativo, ecoturismo.

2.1.5. Nivel de Restricción bajo (verde): El cambio de uso de suelo podría admitirse previa presentación de factibilidad de proyecto (fruticultura, horticultura, verdeos, cría de aves de corral, uso residencial). El Departamento podrá solicitar el estudio de Impacto Ambiental de considerarlo necesario.-

2.2. Delimitación: Según plano de zonificación.-

Todo ello sin perjuicio de las mayores exigencias requeridas por la legislación provincial.-

2.3. Fraccionamiento mínimo:

Admite como fraccionamiento mínimo cincuenta (50) hectáreas, con un factor de ocupación de suelo máximo de 0.001, y un factor de ocupación total de 0.001.

La zona declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación, así como las áreas de reservas existentes y futuras se regirán por normativa especial en la materia.

2.4. Agrupamiento: En nuevos fraccionamientos se propiciará la agrupación de edificaciones sobre sectores que, a consideración del Departamento Ejecutivo, posean factibilidad de prestación de servicios, acceso vial e impliquen un menor impacto ambiental negativo. A tales fines podrá transferirse el potencial de edificabilidad de una parcela a otra, efectuar agrupamiento de unidades funcionales permitidas en el inmueble, para concentrarlas en un sector de la parcela y compensar superficies mínimas de

fraccionamiento, evitando la dispersión. Así, podrán resultar parcelas inferiores a las exigidas no menores a 30.000 m2, siempre que tales índices sean compensados en el resto de las parcelas resultantes.-
Las parcelas de las cuales se ha transferido el potencial de edificabilidad son no edificables y no podrán volver a fraccionarse.-

2.5. Zona Urbana de Ojo de Agua: sector correspondiente a la zona urbanizada de Ojo de Agua según plano de delimitación (ZUOA), donde el fraccionamiento mínimo es de 5 hectáreas con un factor de ocupación suelo de 0.003 y un factor de ocupación total de 0.005.-

3. Área de Protección de Cuenca Hídrica Río Los Sauces y Río Chico De Nono

Se establece un área de protección de cuenca hídrica de un ancho de sesenta metros desde la cota máxima del cauce, delimitada según el anexo B que forma parte de la presente norma, en los márgenes del Río Los Sauces (Río Grande de Nono) y del Río Chico de Nono, donde no se admite el cambio de uso de suelo, y se promoverá la realización de acciones de restauración de márgenes de cuenca, evitando además cualquier tipo de vertido de efluentes cloacales o contaminantes.-

SUB-SECCIÓN IV- ZONAS ESPECIALES

PARTE I- Zona AE ROCSEN

Las ampliaciones y modificaciones del Museo Rocsen (Declarado de Interés Público Municipal) serán evaluados por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, no encontrándose alcanzadas por los índices edilicios determinado en el presente capitulo.-

PARTE II- ZONAS "AEC"- CAMPINGS:

Zonas actualmente utilizadas para actividad de camping. Los parámetros edilicios y demás pautas urbanísticas serán determinados mediante resolución fundada del Departamento Ejecutivo previo dictamen de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano a solicitud del particular.

Podrá modificarse el uso de suelo actual de las parcelas correspondientes a la Manzana 23 y 27 – Sección 02, del Camping Municipal de Nono, el que deberá ser aprobado previamente por el Concejo Deliberante.

PARTE III- ZONAS "AE":

Los parámetros edilicios y demás pautas urbanísticas serán determinados mediante resolución fundada del Departamento Ejecutivo previo dictamen de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano a solicitud del particular. (*)

LIBRO III- DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS EDIFICACIONES

CAPITULO I- DISPOSICIONES GENERALES

Sección I.- Actividades Sujetas a Habilitación- Permiso Y Control

Artículo 136: Permiso de obra, uso o aviso de Obra: las actividades enumeradas a continuación requieren "Permiso de Obra y Trabajos" que se deberá solicitar ante el Departamento Ejecutivo, previo a su iniciación:

1. Construcción de nuevos edificios.
2. Ampliación, modificación o refacción de edificios existentes.
3. Cambiar o refaccionar estructuras de techos.
4. Excavación de terrenos (pozo, pozo de agua, etc.).

5. Ejecutar modificaciones de aquellos trabajos que requieran permiso de obra.
6. Ejecutar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, técnicas y de inflamables, excepto en los casos mencionados en el artículo siguiente.
7. Construir nuevos sepulcros, ampliar y refaccionar los existentes.
8. Construcción, ampliación y/o refacción de playas de estacionamiento.
9. Aperturas de vías públicas.
10. Desmonte, excavación de terrenos y apertura de drenados, canales y similares, movimientos y rellenos de suelo.
11. Construir estructuras de toldos o aleros que afecten la vía pública. Instalar cartelería y anuncios todo según la normativa específica en la materia.-
12. Sistemas de tratamientos de efluentes.-
13. Sistemas de recolección de aguas pluviales.-
14. Sistemas de riego.
15. Mensurar predios y modificar el estado parcelario.
16. Cercos donde fuera necesaria la utilización de estructuras sismo resistentes.-

Artículo 137: Trabajos que requieren "Aviso de Obra": Para la iniciación de los siguientes trabajos se requerirá dar *"Aviso de Obra"* y con la sola firma del propietario:

1. Ejecución de solados.
2. Cambio de revestimientos o revoques de fachadas o paramentos interiores de locales, sin perjuicio de la legislación aplicable a inmuebles del patrimonio cultural.
3. Ejecución o refacción de veredas, o modificación de cordón cuneta o de pavimento.
4. Cambio de material de cubierta cuando ello no implicare aumento de sobrecarga estructural.
5. Ejecución de cielorrasos.
6. Cerco entre propiedades, excepto en los casos en que fuera necesaria la utilización de estructuras sismo-resistente. .
7. Apertura, cierre o modificaciones de vanos en paredes que no sean fachadas principales.
8. Limpiar o pintar fachadas principales sin perjuicio de la legislación aplicable a inmuebles del patrimonio cultural.

9. Instalar cartelería y/o anuncios en espacio público en la forma y con las características que determine la normativa específica.-

Artículo 138: Exigencia de permiso: No obstante lo dispuesto en el artículo anterior el Departamento Ejecutivo podrá exigir que se solicite permiso de obra en los casos en que los trabajos, a su juicio, sean de importancia.
Una vez efectuado el aviso de obra con la formalidad que determine la reglamentación, el Departamento Ejecutivo evaluará el cumplimiento de la normativa vigente, y en su caso, otorgará la respectiva autorización.-

Artículo 139: Trabajos que no requieren "Permiso o Aviso de Obra": No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para los trabajos que de forma enunciativa se mencionan, siempre que su realización no requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisorias o andamios, sin perjuicio de la legislación aplicable a inmuebles del patrimonio cultural:
1. Pintura en general.
2. Renovación de carpinterías y/o herrerías.
3. Servicio de limpieza
4. Vidriería.

Artículo 140: "Permiso de Uso de Suelo". Se deberá solicitar el permiso correspondiente para la habilitación de edificios con fines comerciales, sociales, culturales, educativos, de salud, y todo otro que no fuere residencial.
Artículo 141: Solicitud. La solicitud especificará:
1. El local destinado al uso solicitado.
2. Clase de uso o destino definido.
3. Acompañar un croquis de ubicación catastral.-
4. Planos registrados por el municipio del inmueble destinado al uso. En caso de que existieran en los archivos municipales los planos exigidos, no será necesario cumplimentar este requisito.-
5. Libre deuda municipal.

Sección II- Requisitos

Artículo 142. Permisos: Para tramitar "Permiso de Obra o Trabajos" es imprescindible la presentación previa de la siguiente documentación:

1. Solicitud del Permiso de Obra o Trabajos en formulario proporcionado por el Departamento Ejecutivo.
2. Características del proyecto y destino del mismo, que deberá incorporarse en la caratula del proyecto.
3. Datos de ubicación general que se volcarán en la carátula del plano, y que permitan precisar con exactitud en lugar donde se encuentra el inmueble.-
4. En el caso de solicitudes para construir, ampliar, modificar o refaccionar edificios se deberá manifestar la carga poblacional prevista en el mismo para el uso o destino que se le pretende dar.
5. Superficie a construir con balance de superficies existentes y nuevas.
6. Retiros de líneas municipales y ejes linderos.
7. Medidas generales del predio.
8. Fotocopia del título de propiedad del predio, o inscripción otorgada por el municipio de la declaración jurada de posesión sobre el inmueble, según se dispone en la presente ordenanza.-
9. Carpeta de Obra que contendrá:

a) Plano general de plantas, cortes y fachadas acotados con medidas, niveles, destino de los locales, indicación de giro de puertas y ventanas.
b) Estudio de suelo, cuando la autoridad así lo disponga.
c) Plano de estructura sismo-resistente (madera, hierro, hormigón armado) incluyendo planilla de cálculo, detalles estructurales y constructivos.
d) Plano de las siguientes instalaciones:

6.3. Electricidad: indicando bocas, llaves, tomas, tableros seccionales y principales, y todo cuanto exija la normativa de nivel provincial y nacional en la materia. El profesional deberá certificar que se da cumplimiento a tal normativa.-

6.4. Sanitarias: con indicación de artefactos, cámaras, ventilaciones, sistemas depurador o pozo absorbente en el caso que se encuentre permitido, y sistema de agua.

6.5. De gas: con ubicación de artefactos, carga prevista de consumo, gabinete de gas envasado. En caso de existir disponibilidad de red de gas natural, se deberá acompañar plano de instalación domiciliaria suscripto por profesional competente según la normativa aplicable a la materia.-

6.6. De acumulación de aguas pluviales.

6.7. Sistema de captación de aguas.

e) Planta de techo con indicación de las piezas resistentes, detalles de constitución de la cubierta, pendientes y tipo de cubierta superior.
f) Planilla de aberturas, iluminación y ventilación.
g) Planilla de locales.
h) Pliego particular de especificaciones técnicas.-
i) Parquización y parque de juegos con identificación de los árboles autóctonos.-
j) Todo dato u elemento que tienda a facilitar la interpretación del proyecto.
k) Acompañar los planos y formulario de presentación en versión digital, según determine la reglamentación**.-**
l) En el caso de que el permiso fuera para la instalación de toldos, aleros cartelería y anuncios se deberá presentar la solicitud del permiso de obra que se acompañará con el proyecto en general de la instalación. Si se considera necesario podrá solicitarse:
    a. Calculo de estabilidad.
    b. Plano de detalles.

Artículo 143: Modificaciones y/o ampliaciones de obras en ejecución: No podrán introducirse modificaciones a la obra en el transcurso de la misma sin ponerlas en conocimiento de la Municipalidad, presentando los planos de modificación. No podrán modificarse los usos sin obtener previamente el permiso de la Municipalidad.

Artículo 144: Requisitos de las modificaciones: La documentación a presentar queda sujeta a las siguientes normas:

1. En caso de modificaciones que no alteren fundamentalmente el proyecto originario, que no vayan en contra de la normativa vigente, pautas edilicias y no excedan del tres porciento de superficie cubierta o semicubierta proyectada y autorizada, no será necesario presentar todos los planos concernientes a la parte ampliada o modificada, sino presentar “Plano conforme a obra”.
2. Si las modificaciones resultantes implican un aumento de superficie cubierta y semi cubierta deberá pagar los derechos de construcción de dicha diferencia.
3. En caso de ampliaciones y modificaciones al proyecto original presentado y visado, será necesario la presentación de la documentación.-

Artículo 145: Planos de obras existentes. Para toda obra que haya sido construida sin el pertinente Permiso de Obra, a los efectos de regularizar administrativamente la situación, se deberá presentar la siguiente documentación:

1. Declaración jurada del propietario en donde consten las razones de la falta de presentación de la documentación en su momento, de su responsabilidad en lo que se refiere a la estabilidad de las construcciones y en caso de ser antiguas, fecha aproximada de ejecución y/o historia de la misma.

2. Plano de relevamiento, donde surja:

a) Características de la obra y destino de la misma, que deberá incorporarse en la caratula.

b) Datos de ubicación general que se volcarán en la carátula del plano, y que permitan precisar con exactitud en lugar donde se encuentra el inmueble.-

c) Superficie construida.-

d) Retiros de líneas municipales y ejes linderos.

e) Medidas generales del predio.

f) Plano general de plantas, cortes y fachadas acotados con medidas, niveles, destino de los locales, indicación de giro de puertas y ventanas.

3. Estudio de suelo, cuando la autoridad así lo disponga.

4. Plano de las siguientes instalaciones:

a) Electricidad: indicando bocas, llaves, tomas, tableros seccionales y principales, y todo cuanto exija la normativa de nivel provincial y nacional en la materia.

b) Sanitarias: con indicación de artefactos, cámaras, ventilaciones, sistemas depurador o pozo absorbente en el caso que se encuentre permitido, y sistema de agua.

c) De gas: con ubicación de artefactos, gabinete de gas envasado. En caso de existir disponibilidad de red de gas natural, se deberá acompañar plano de instalación domiciliaria suscripto por profesional competente según la normativa aplicable a la materia.-

5. Sistema de captación de aguas.

6. Sistema de acumulación de aguas pluviales

7. Planta de techo pendientes y tipo de cubierta superior.

8. Planilla de aberturas, iluminación y ventilación.

9. Planilla de locales

10. Parquización y parque de juegos con identificación de los árboles autóctonos.-
11. Todo dato u elemento que tienda a facilitar la interpretación del relevamiento.
12. Fotocopia del título de propiedad del predio, o inscripción otorgada por el municipio de la declaración jurada de posesión sobre el inmueble, según se dispone en la presente ordenanza.-
13. En el caso de instalaciones de toldos, aleros, cartelería y anuncios existentes se deberá presentar la solicitud de permiso para mantener la instalación, a la que se le acompañará un informe técnico suscripto por profesional competente, donde surja: la estabilidad y seguridad estructural del mismo, medidas, superficies, características, materiales y detalles.-
14. Acompañar los planos y formulario de presentación en versión digital, según determine la reglamentación**.-**

Artículo 146: Tramitación de permisos de demolición: Es imprescindible la presentación de la solicitud de permiso de demolición. Cuando el Departamento Ejecutivo lo considere necesario por las características de los trabajos; se deberá presentar:
a) Plano general conteniendo las demoliciones a ejecutar.
b) Plan de ejecución de las demoliciones y sistema de seguridad previsto.
c) Memoria explicativa de la disposición final de los escombros.
d) Presupuesto del valor de la demolición.-

Una vez otorgado el permiso, el Departamento Ejecutivo podrá fijar el plazo para la ejecución de los trabajos.

Artículo 147: Tramitación de los permisos de apertura de calles y subdivisión de predios: El interesado deberá acompañar los planos y formulario de presentación en versión digital, según determine la reglamentación**.-**
Además deberá presentar para su visación:
a) Plano general de subdivisión.
b) Proyecto urbanístico, articulado al existente en lo que refiere a vías de comunicación e instalaciones de servicios existentes.

c) Los requisitos dispuestos en el art. 30 y siguientes de la presente ordenanza.

Artículo 148: Tramitación de licencias de uso o habilitación: La visación de planos de construcción no implica la habilitación de los locales. Para ello se deberá presentar:

a) Plano visado por el D.E., cuya validez será de cinco (5) años a contar de la fecha de visación. Vencido dicho plazo queda sujeto a las modificaciones reglamentarias vigentes al momento de la habilitación.
b) En caso de no poseer documentación registrada deberá presentar previamente *"planos de obras existentes".*
c) De no cumplimentar la reglamentación vigente los locales sujetos a habilitación de uso determinado, el propietario deberá ejecutar previamente las obras necesarias para su aprobación.

Sección III- Normas De Presentación.

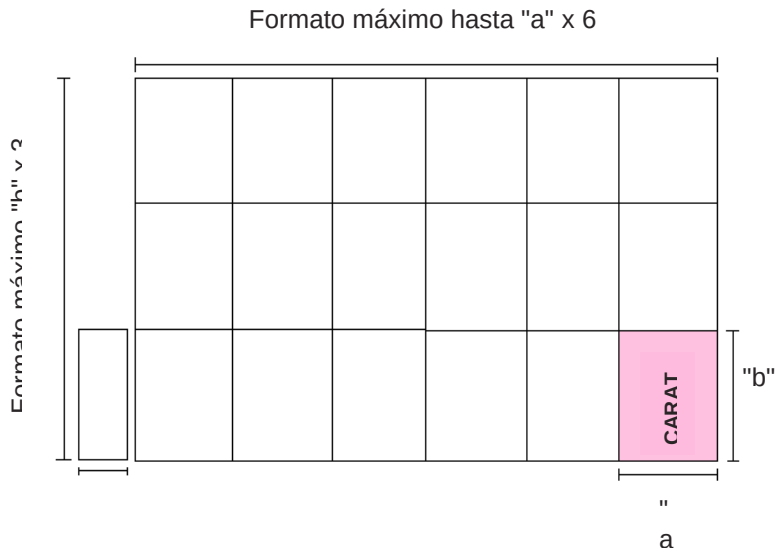
Artículo 149: Formato de las presentaciones. En el primer plano de las distintas presentaciones deberá contar con la carátula reglamentaria, donde se especificará a siguiente información:

a) Nombre del Propietario.
b) Clase de obra: nueva, ampliación, refacción, relevamiento existente conforme a obra, etc.
c) Destino: vivienda, comercio, hotelería, talleres, manufacturas, etc.
d) Datos catastrales.
e) Croquis de localización del predio, medidas del mismo, su posición en la manzana, distancia a esquinas, área equipada con edificaciones, medidas de retiro, ancho de calle y vereda.
f) Superficie del terreno, superficie ocupada con edificaciones, superficie a construir, superficie libre de ocupación. En caso de ampliaciones, superficie existente.
g) Carga poblacional de ser requerido por el Departamento Ejecutivo.-

h) Firmas aclaradas, domicilios legales y reales del propietario y del profesional actuante, además de las respectivas indicaciones de título y matrícula.
i) Número de orden.
j) Especificación del plano.

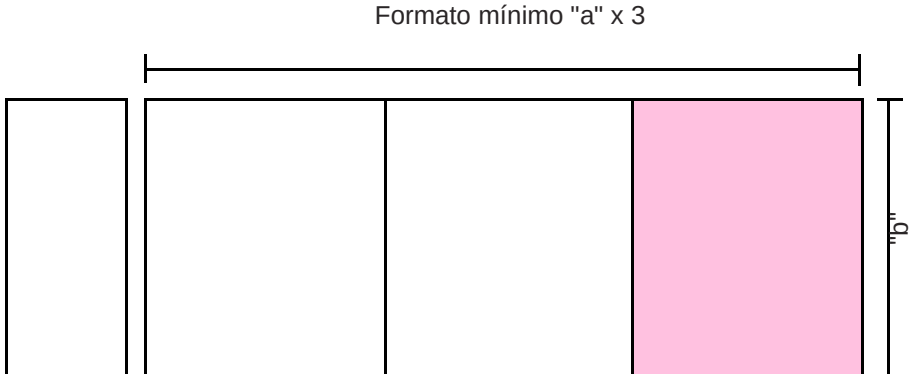
Los planos deberán presentarse en cuadernillos, separados entre sí en dos copias para visación previa y en tres copias mínimas para la visación definitiva. Una copia quedará en el Registro de La Municipalidad. Además deberá acompañar copia digital del mismo en el formato que determine el Departamento Ejecutivo.-

Artículo 150: Tamaño de los planos.



Carátula

Siendo "a": 0,18 m
"b": 0,30 m
"c": 0,04 m



CARATULA

Artículo 151: Dibujo y escala de los planos.

a) Se harán en escala de 1:100 salvo en las planimetrías de predios de grandes dimensiones las que deberán ser realizadas a escala adecuada, dé acuerdo con las reglas del arte, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:
   1. Los muros y los elementos divisorios de obra proyectada se indicarán llenos en rojo.
   2. Las superficies existentes registradas o proyectadas aprobadas se marcarán con rayado a 45º.
   3. Los muros y los elementos a demoler se indicarán con línea de trazos amarillo.
   4. Los muros de obras existentes se indicarán llenos en negro.

b) Todos los planos que se presenten deberán estar perfectamente acotados en sus tres dimensiones. Se acotaran locales, patios, áreas libres de edificación, así como altura de locales, espesor de muros, losas, pedada y alzada de escaleras, y todo aquello que facilite la comprensión cabal del diseño. Todo dibujo deberá estar acotado, parcial y totalmente, según dos ejes normales entre sí o siguiendo el ángulo de trama o módulo generatriz del diseño. En caso de que sea necesario ejecutar demoliciones se podrá indicar en los planos de acuerdo a las siguientes pautas:

1.- Dentro del plano de la obra nueva o remodelación.
2.- En edificio aparte: Se indicarán las demoliciones en planta y corte.

c) Los planos contendrán la siguiente información:

1. Niveles del predio total y del envolvente del área de implantación (escala según el tamaño del predio).
2. Cursos de agua, canales de riego, y especies arbóreas existentes (escala según tamaño del predio).
3. Sistemas de drenes: del predio con indicación del curso de las aguas.
4. Indicar profundidades relativas al terreno natural, desmonte y excavaciones proyectadas. Deberán tener referencia a línea municipal y al menos a un lindero.
5. Sótano: estacionamientos inferiores, entresuelos, etc.
6. Planta baja: con determinación de ejes divisorios entre predio y línea municipal y cotas totales del predio cuando sus dimensiones lo permitan. Se indicaran los retiros laterales, frontales y posteriores. En este plano junto a las indicaciones arquitectónicas se añadirá toda información de tratamiento del área anexa a la edificación o del área libre de edificación.
7. Planta alta y planta tipo. Posibilidades de acuerdo a la altura máxima permitida en cada zona.
8. Entretechos: con indicación de tanques de agua si correspondiera.
9. Planta de techos: con indicación de ángulo de pendiente, materiales, aislaciones y sistemas de desagües pluviales.
10. Cortes: al menos dos, transversal y longitudinal. Se indicarán alturas de los locales, espesores de las estructuras de entrepiso, descripción del sistema técnico adoptado; igualmente cotas progresivas de altura arrancando de nivel cero definido en cordón de vereda o a la entrada del edificio, en caso de no haber pavimento. Se deberá indicar la ubicación del tanque de agua y/o instalaciones complementarias. Se indicará el perfil natural del suelo.
11. Fachadas: se dibujarán todas las fachadas de la obra, se registrará el tratamiento arquitectónico, cornisas, balcones, salientes, materiales y texturas de tratamiento.
12. Detalles: Los detalles estructurales, constructivos, sistema de tratamiento cloacal, deberán hacerse a escala 1:20 o 1:50 según resulte adecuado .Las escaleras indicarán pedada y alzada y desarrollo; se indicará la traza de compensación utilizada. La escala será de 1:20.

    Los detalles de carpintería podrán dibujarse en escala 1:50 o 1:20 de acuerdo a las características. Las especificaciones de detalles de tanques

de agua, tratamiento impermeable de canteros y terrazas podrán efectuarse en escala libre.

13. Estructuras: Se acompañarán planillas y memoria de cálculo de acuerdo a la complejidad de la obra (escala 1:100) en todos los niveles.
14. Instalaciones: las instalaciones se presentarán esquemáticamente e indicarán distribución de cañerías, calderas, generadores, motores, máquinas, transmisiones, defensas o sistemas de protección de personas y los distintos tipos de artefactos de servicios de las instalaciones (centros de luz, tomas, radiadores, artefactos, calefactores, calefones, cocinas, sistemas alternativos de energía, tipo de sanitarios, etc.). Se indicarán la nomenclatura técnica correspondiente.-
15. Planillas de locales: Cuando la autoridad así lo disponga se indicarán las terminaciones, ventilaciones, iluminación, etc. de cada local.-

Sección IV. Derechos De Obra.

Artículo 152: Plazo para el otorgamiento de los permisos. Cuando la documentación presentada se encuentra conforme a las Ordenanzas en vigencia, el D.E liquidará los derechos correspondientes. Acreditada la inexistencia de obligaciones fiscales municipales pendientes el D.E. otorgará su registro. Toda observación deberá efectuarse por escrito.

Artículo 153: Libre deuda. Los derechos de construcción están a cargo del propietario. No se otorgará permiso alguno sin libre deuda de obligaciones municipales.-
Una vez concluido el trámite se entregará al profesional actuante los cuadernillos duplicados con sello de visado y registrado, fecha y firma del responsable municipal.

Artículo 154: Permiso de obra. Los permisos para la iniciación de las obras tendrán un plazo de duración de dos años contándose a partir de la fecha de otorgamiento del permiso. Si se venciera el plazo fijado para la iniciación y dentro de los treinta (30) días subsiguientes se podrá actualizar el permiso por seis (6) meses más, previo pago del diez por ciento (10%) de lo abonado inicialmente.

Artículo 155: Inicio de la obra. Ninguna obra puede iniciarse sin el permiso correspondiente. Antes del llenado de los cimientos el propietario o el profesional deberá solicitar una inspección obra antes de continuar con las tareas.
En toda obra deberá colocarse en un lugar visible a la vía pública un cartel de obra, con los datos del responsable técnico, nombre del propietario, destino, número de permiso municipal y fecha de inicio. Hasta tanto la reglamentación fije las características del referido cartel, este deberá ser de cincuenta centímetros por setenta centímetros.-

Artículo 156: Marcha de la obra:
a) Desistimiento de la obra.Se considera desistido el propósito de ejecutar una obra en los siguientes casos:

1. Cuando el propietario manifiesta por escrito que desiste de la ejecución de la obra.
2. Cuando los derechos no se han abonado dentro del plazo de treinta días hábiles de liquidados.-
3. Cuando la documentación observada no sea devuelta dentro del plazo de 120 días hábiles.

En estos casos previa constancia escrita en el expediente, se deberán sellar los planos y planillas con el sello "obra desistida - Archivada".

b) Obra paralizada.Cuando los trabajos autorizados estuvieran interrumpidos durante un (1) año, la oficina técnica debe declararla como "trabajos paralizados".
Se notificará con noticia y se archivará el expediente previa constancia expresa de la disposición.
c) Reanudación de las obras.La reanudación del trámite de un expediente archivado podrá concederse si fuera solicitada en el término de seis meses a partir de la fecha de entrada del expediente al archivo.-
En cualquier caso, el otorgamiento de nuevo permiso de obra queda sujeto a las exigencias de las Ordenanzas y reglamentaciones vigentes a la nueva fecha; en caso de mantenerse las mismas normas, deberá abonar la diferencia de los derechos de edificación actualizados. Su validez será de seis meses, no renovables.

Artículo 157: Archivo inicial: Al otorgamiento del permiso de obra, el respectivo expediente será archivado en la oficina encargada del control de ejecución de la obra, debiendo agregar toda documentación que surja del avance de la misma (inspecciones, denuncias, etc.).

Artículo 158: Archivo definitivo: Una vez efectuada la inspección final y otorgado el certificado de final de obra, de no mediar la necesidad de la presentación de planos "conforme a obra" será archivado definitivamente en el archivo general.

Sección V. Registro y Visación De Planos

Artículo 159: Registro: Cuando la documentación sea presentada previamente al inicio de la obra y la misma se encuentre dentro de los alcances de las normas vigentes llevará el sello de "visación definitiva".
Cuando la documentación sea presentada con posterioridad a su construcción y respete las normas vigentes llevará un sello de "Obra Registrada". En el caso de que no respete las reglamentaciones vigentes llevará el sello de "Obra registrada con observaciones." Dicha obra se encontrará sujeta a eventual demolición, adaptación o modificación de sus partes antirreglamentarias.
Cuando la documentación corresponda a obras efectuadas previamente a la puesta en vigencia del presente Código el Departamento Ejecutivo podrá otorgar un plazo razonable para la adaptación a la norma de las partes antirreglamentarias.-
Artículo 160: Inspecciones de obras: Los profesionales, empresarios, propietario, capataces, tenedores u ocupantes deberán permitir la entrada al predio y facilitar la inspección de la obra a todo "inspector municipal" que acredite el carácter de tal mediante comprobante que lo habilite. En su defecto el inspector hará constar la negativa en un acta que labrará de inmediato, sin perjuicio de paralizar las obras cuando lo estime conveniente y podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública. La inspección se practicará dentro del horario de labor de la misma (de 8 a 20 hs).
Artículo 161: Inspección previa: Antes de considerar el registro de la documentación y otorgar el permiso de inicio se podrá efectuar una visita previa al terreno a efectos de determinar la veracidad de lo manifestado por el particular, el estado de lo existente (en caso de ampliación o modificación) el

estado de los muros y de lo edificado que debe quedar en pié y el estado ecológico del predio.

Artículo 162: Inspecciones Parciales:

Podrán efectuarse a petición de parte o de oficio cuando se considere necesario:

a) Determinación de la línea municipal y determinación de nivel
b) Inspección de estructuras.
c) Inspección de terminaciones y forestación.
d) Inspección en replanteos.-

Antes del tapado del sistema de tratamiento de efluentes el particular deberá solicitar la inspección del organismo local.-

Artículo 163: Inspección final. Cuando se compruebe que las obras han sido ejecutadas de acuerdo a la documentación presentada inicialmente se extenderá a pedido del interesado el "certificado de inspección final". Si la obra mereciera observaciones se harán las intimaciones correspondientes.

Artículo 164: Inspección de trabajos en contravención. La Autoridad al constatar la existencia de una obra en infracción o distinta a la autorizada, podrá ordenar la inmediata paralización o intimar y emplazar para el cumplimiento de los requerimientos faltantes.-

Cuando no se acatare la orden de paralización se solicitará la cooperación de la fuerza pública, y se remitirán las actuaciones para el juzgamiento de la falta.

Artículo 165: Demolición de obras en contravención. El Departamento Ejecutivo podrá intimar al propietario, profesional o empresa responsable dentro de los plazos que fije al efecto, a la demolición de toda obra nueva realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como asimismo ordenará la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar perjuicios que se puedan ocasionar a consecuencia de las demoliciones y trabajos intimados. Si al término de los plazos establecidos no se cumpliera lo ordenado, el Departamento Ejecutivo podrá disponer la ejecución de los trabajos a costa del propietario y sancionará a los demás responsables según corresponda.

Artículo 166: Penalidades. Los antecedentes formarán parte del expediente de la obra.

Artículo 167: Faltas: Los incumplimientos a la presente normativa serán sancionados según disponga el código de faltas vigente.-

Sección VI: Responsabilidades.-

Artículo 168: Sujetos: Serán responsables por las faltas cometidas solidariamente los propietarios, tenedores y profesionales.-

Artículo 169: Inscripción de profesionales y empresas. Los profesionales sólo podrán actuar una vez registrados administrativamente en el municipio. Deberán presentar para su inscripción en forma completa:

a) Nombre y apellido
b) Carnet o certificado colegial y número de inscripción de la matrícula habilitante.
c) Domicilio real y legal.
d) Las empresas registrarán:
e) Nombre comercial.
f) Características o especialidad.
g) Representante técnico.
h) Copia del contrato social.
i) Domicilio legal.

CAPÍTULO II PROYECTO DE LAS OBRAS

Sección I. Espacio Urbano y Patios.

Artículo 170: Las alturas máximas establecidas para las distintas Zonas solo podrán ser superados con locales no habitables tales como cajas de escaleras, tanques de reserva de agua y construcciones auxiliares tales como conductos, chimeneas, antenas, pararrayos etc., siempre que ellos no sobresalgan de un plano que, arrancando de la correspondiente línea de máxima altura de fachada, forme con la horizontal un ángulo fijado en cada zona según la reglamentación. Hasta tanto se reglamente la presente norma el Departamento Ejecutivo determinará la altura máxima de las construcciones auxiliares.

En todos los casos deberán preservarse las características paisajísticas de los predios evitando el enclave de construcciones en zonas altas de la topografía

del terreno, de manera que a consideración del Departamento Ejecutivo no se genere impacto visual negativo.-
No podrán utilizarse bienes muebles como contenedores o similares para uso residencial, comercial, industrial, de servicios.-

Artículo 171: los patios de primera categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro "D" igual o mayor a 4,00 (cuatro) metros, y deberán posibilitar poder medir esta dimensión frente al eje de cualquier abertura que dé a él; siempre que no existan disposiciones específicas por zona que fijen condiciones diferentes.-

Artículo 172: los patios de segunda categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro "D" igual o mayor a 3,00 (tres) metros y deberán posibilitar poder medir esta dimensión frente al eje de cualquier abertura que dé a él.
.
Artículo 173: En los casos que haya ventanas pertenecientes a distintas unidades de vivienda dentro de la misma propiedad que den a un mismo patio éstas deberán estar dispuestas de manera tal que no haya vista directa entre ellas.

Sección II.- Líneas, Nivel y Línea Municipal De Esquina.

Artículo 174: Línea Municipal: Será fijada por la Municipalidad; se otorgará dentro de los 15 días de obtenido el permiso de construcción. No será permitido ampliar ni refaccionar ningún edificio cuya construcción se halle invadiendo la línea de edificación Municipal o el retiro establecido, sin perjuicio de las sanciones, demoliciones y recomposiciones a que haya lugar.
Artículo 175: Los retiros obligatorios de Línea de Edificación de frente deberán ser destinados a jardines privados cuyo mantenimiento estará a cargo de los propietarios de las parcelas prohibiéndose su utilización como lugar de estacionamiento (temporario o permanente) o de carga y descarga salvo indicación específica en contrario establecida en cada Zona.

Artículo 176: Nivel. En el área urbana y semiurbana, el nivel lo fijará un profesional contratado por el particular y será aprobado por la Municipalidad, teniendo en consideración los niveles del proyecto de cordón, cuneta o pavimentación y en su defecto los niveles de calles existentes y desagües de la misma. La Municipalidad podrá fijar niveles de oficio cuando lo considere necesario.-
El nivel de vereda será el cero (+ - 0,0), y la cota mínima permitida para el nivel de piso terminado de la planta baja será de quince centímetros (+ 0.15); deberá asegurarse el desagüe de las aguas pluviales según desniveles.-
Artículo 177: Ochavas: En los predios de esquina es obligación la formación de ochavas.
Se requerirá la formación de la misma al momento de otorgar permisos para:
a) Apertura de calles.
b) Construcción de edificios nuevos o cercos.
c) Modificación externa en edificios o cercos existentes.
El Departamento Ejecutivo podrá ordenar la remoción o demolición de los elementos que obstruyan, obstaculicen o invadan la ochava.

Las dimensiones serán:
a) Toda línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales de las calles concurrentes.
b) La dimensión mínima será la hipotenusa resultante de un triángulo cuyos catetos tendrán 3 m de la intersección de las dos líneas municipales y en la dirección de éstas.
c) Cuando el ángulo sea mayor o igual a 135º se prescindirá de dejar ochavas.

Artículo 178: Cercas y Veredas. Todo propietario de terreno baldío o edificado, con frente a la vía pública, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca y la vereda de acuerdo con éste Código y demás disposiciones aplicables.
La construcción, reconstrucción y reparación de cercas y veredas deberá iniciarse dentro de los 30 (treinta) días contados a partir de la notificación al propietario respectivo, y el plazo de su terminación no podrá exceder los 90 días corridos. En caso de no ejecutarse los trabajos, la Municipalidad podrá llevarlos a cabo por cuenta del propietario.

Artículo 179: Cercas. La cerca sirve para separar la propiedad privada de la pública; y las propiedades entre sí.
En el área céntrica las cercas tendrán una altura máxima de 1.80 m y podrán construirse de mampostería de ladrillo visto o bolseado; piedra; madera dura; hierro trabajado; alambre tejido; arbustos autóctonos (cercos vivos), siempre que no afecten construcciones o cercas de cualquier tipo.
En las demás áreas las cercas tendrán una altura máxima de 2.00 m y podrán construirse de hierro trabajado; alambre tejido, alambrado; arbustos autóctonos (cercos vivos) y excepcionalmente se admitirán cercos de hasta cincuenta centímetros de altura de mampostería de ladrillo visto, bolseado, madera dura o piedra, siempre que no afecten construcciones o cercas de cualquier tipo. En estos casos podrá completarse la altura hasta los dos metros con cerco vivo, hierro trabajado o alambre tejido.
También podrán utilizarse tranqueras o cercos de madera dejando un mínimo de luces equivalente al cincuenta porciento de la superficie de la cerca, de manera que permita la circulación del aire y la disminución del impacto visual.-
El propietario podrá no cumplir la obligación precedente en caso de poseer jardines frente a la vía pública en excelente estado y efectuando el deslinde con algún signo distintivo salvo disposición en contrario para la zona.-
Se encuentran absolutamente prohibidos los cercos electrificados o aquellos que incorporen elementos destinados a causar daño o potencialmente lesivos.-

Artículo 180: Veredas. Todo terreno frente a la vía pública que se encuentre en área urbana y semiurbana o en vías de comunicación de interés Municipal, deben tener vereda, construida por el frentista de acuerdo a las especificaciones que se dan a continuación, y ser mantenidas en buenas condiciones a cargo del propietario del terreno; como también contar con arbolado público de especies autóctonas que distará entre sí como mínimo cinco metros (5 m).
En el área consolidada urbana pueden distinguirse dos situaciones:
1) Calles pavimentadas o con cordón cuneta:
Deberá construirse la acera en su totalidad, desde la línea Municipal al cordón del pavimento.
Podrán efectuarse franjas/canteros para la colocación y/o preservación de árboles cuyas dimensiones mínimas serán 0,80 x 0,80 ó 0,60 x 1,00m para

permitir el desarrollo del árbol. La Autoridad Municipal podrá negar la autorización para realizar la obra precitada en caso de que la vereda no tuviera el ancho adecuado.-

2) Calles sin pavimento:

Se deberá ejecutar una vereda mínima de 1,50 m de ancho paralela a la línea Municipal, conservar con césped el resto de la vereda que conforme al ancho de calle le corresponda.

Artículo 181: Construcción vereda. Condiciones: La pendiente transversal será de 2% a 5 %; en ningún caso se permitirán escalones paralelos a la línea Municipal, debiendo respetarse las normas de accesibilidad.-

Cuando hubiera diferencias de nivel entre una acera nueva y otro contigua existente, la transición se hará mediante plano inclinado de suave pendiente o en caso excepcional e imprescindible con escalones que tendrán un ancho mínimo de 60 cm; con una alzada mínima de 10 cm y máxima de 15 cm , y pedada mínima de 30cm.

El solado, que sirva de entrada de vehículos, cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la acera y la amplitud de esa entrada; el solado se ejecutará con materiales iguales al resto de la vereda. Si se trata de vehículos de carga se asentará sobre base de hormigón de 0,10 m de espesor mínimo, con armadura de distribución.

Los materiales a utilizar como terminación del contrapiso podrán ser:

a) Lajas.
b) Baldosas antideslizantes (0,40 x 0,40 mínima).
c) Ladrillos comunes con juntas tomadas

En el caso de veredas en esquinas éstas serán totalmente cubiertas siguiendo la prolongación de las líneas Municipales.

Las rampas, escalones e inclinaciones deberán ser terminadas con material antideslizante.-

Artículo 182: Renovación de veredas.

Se considera que una acera debe ser renovada cuando:

a) No hayan sido ejecutadas con los materiales permitidos.
b) Han perdido sus características de antideslizantes.
c) No exista uniformidad de pendientes, o se hayan levantado o roto producto de raíces u otras causas ocasionadas por el tiempo y el uso.

Sección III Fachadas y Techos.

Artículo 183: Fachadas y Techos. Comprende el conjunto de disposiciones que deben reunir las superficies y volúmenes exteriores de los edificios, teniendo en cuenta las determinantes arquitectónicas y urbanísticas.

Artículo 184: Tratamiento: Los paramentos medianeros, las fachadas internas, de frente interno y laterales deberán llevar un tratamiento armónico con la o las fachadas de frente para presentar visualmente la unidad de la edificación.
Dicho tratamiento deberá especificarse en la documentación a presentar para aprobación del proyecto.

Artículo 185: Tratamiento exterior volumétrico. La estética edilicia es de orden público; todos los elementos exteriores de los edificios, pertenecen al bien estético de la ciudad y su comunidad.
Todos los elementos volumétricos o superficiales de los edificios expuestos al espacio urbano, deberán proyectarse y ejecutarse de acuerdo a conceptos estéticos coherentes, teniendo en cuenta los determinantes morfológicos del entorno natural, deberá armonizar con el conjunto edilicio y no podrá contrariar su armonía, ni el carácter predominante del entorno.
Los principios urbanísticos priman sobre las conveniencias particulares y ninguna razón puede anteponerse a ellos.

Artículo 186: Fachadas: Las fachadas de los edificios visibles desde la vía pública están sujetas a aprobación especial de la Municipalidad, a tal efecto es obligación la presentación de planos de detalle de la fachada.
Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano total de la misma, salvo cuando sólo se trate de cambios de color o material en alguna parte, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de patrimonio cultural y natural.-

Artículo 187: Materiales. En todas las fachadas, será exigencia el tratamiento arquitectónico en piedra (laja, bola o mampuestos de piedra); madera ó ladrillo visto o rasado en toda la superficie o combinación de alguno de éstos materiales.

En caso de utilizarse bloques de hormigón o adobes deberán poseer como terminación revoques, y la aplicación de alguno de los materiales enunciados precedentemente por lo menos en un 30% de la superficie de la fachada.
Los muros divisorios de los edificios son considerados fachadas y deben tener tratamiento arquitectónico.
Todos los elementos visibles desde la vía pública serán considerados como pertenecientes a las fachadas y estarán sometido a aprobación. Los conductos de ventilación, humos, pluviales e instalaciones sanitarias pueden ser visibles desde la vía pública a condición de integrarse al tratamiento general del edificio.
Artículo 188: Salientes en las fachadas. Donde se permita que la línea de edificación coincida con la línea Municipal, los elementos podrán sobresalir de dicha línea excepcionalmente cuando:
a) Umbrales y antepechos en no más de 0,05 m, siempre que las aristas se redondeen.
b) Rejas en no más de 0,05 m.
c) Molduras y elementos ornamentales con un saliente a vuelo máximo de 0,30 m a partir de los 2,40 m de altura.
No se permitirán cuerpos salientes cerrados ni libres en ochavas.

Artículo 189: Fachada sobre patios. Con el fin de proveer los requerimientos de iluminación, ventilación y asoleamiento que se exigen para los locales y sobre el límite de los paramentos de cerramientos sólo se permitirá sobresalir aleros y voladizos sobre vanos, molduras o detalles arquitectónicos constituidos por pantallas horizontales y verticales siempre que no constituyan cuerpos cerrados.

Artículo 190: Protección de balcones o vanos que den al vacío. En todos los balcones o vanos que den al vacío, se deberá realizar una protección de no menos de 0,90 m de altura, medidos desde el nivel del solado al borde superior.

Artículo 191: Techos y azoteas. La composición de techos se rige por los mismos principios que la composición de fachadas respecto a su acotamiento a principios de estética pública. En este sentido la Municipalidad podrá

rechazar propuestas de composición de techos que fueran discordantes en forma y color a las formas de composición que se observen en el entorno.

Artículo 192: Cubiertas y pérgolas. No se admitirán, en las cubiertas de techos, la utilización de materiales reflectantes.

Se podrán utilizar pérgolas, que pueden ser independientes o adosadas a un edificio u otra estructura, pudiendo utilizarse para zonas de paso de áreas ajardinadas, o como protección de zonas peatonales.

La superficie ocupada por la pérgola se contará, a los fines del cálculo de FOS Y FOT, al 25% de la misma, debiendo respetar el resto de las pautas generales, y no podrá superar el 30 % del cálculo total de FOS Y FOT.

La pérgola no podrá ser cubierta por chapa u otro material que la conviertan en superficie semi – cubierta, de lo contario se le contabilizará la superficie para el cálculo de FOS Y FOT al 100%, sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

La pérgola no podrá utilizarse para definir espacios de estacionamientos y otros espacios principales, solo podrá usarse como elemento decorativo, pasos, transición de un espacio a otro ya sea comerciales o de vivienda. (*)

Artículo 193: Pendientes. Los techos de las edificaciones deben mantener una pendiente mínima acorde al material con los que estén construidos, de modo que se evite filtraciones y se facilite el escurrimiento de las aguas pluviales.

Artículo 194: Desagües. En un techo o terraza las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe evitando la caída directa a la vía pública, predios linderos o muros divisorios. Se deberá evitar disponer de las aguas pluviales de modo que pudieren causar daños en las estructuras.-

La pendiente del techo no podrá orientarse de manera que produzca que la caída del agua pluvial intersecte el muro divisorio. En el caso de techos existentes que no cumplimenten con la presente norma el particular deberá

colocar canaletas que desagüen hacia el interior de su propiedad evitando el descenso de las aguas al muro divisorio.

Artículo 195: Materiales. La cubierta de un techo, o terraza sobre locales habitables, será ejecutada en materiales impermeables, imputrescibles y malos conductores térmicos.
La terminación de la cubierta en los techos inclinados será de tejas en sus distintos tipos, o chapa prepintada.
Los techos planos también podrán realizarse de material no reflectivo.-
En ningún caso podrán realizarse de paja. Se encuentran permitidos los techos vivos, que deberán llevarse a cabo acordes a la buen técnica y contar con el mantenimiento adecuado para conservar la estética urbana y la seguridad.-

Sección IV. Locales.

Artículo 196: Clasificación:
a) Locales de primera clase:
Dormitorios, comedores, consultorios, escritorios, estudios, bibliotecas, habitaciones de servicio, oficinas, salas de estar, salas para juegos, tocadores y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Código.
b) Locales de segunda clase:
Cocinas, cuartos de baño, cuartos de costura, de planchar, guardarropas, lavaderos, orinales, retretes y vestuarios con superficie menor o igual a 20 m²; escaleras principales.
c) Locales de tercera clase:
locales comerciales, locales industriales y/o de trabajo, depósitos comerciales o industriales, gimnasios y demás locales deportivos; cocinas de hotel, restaurantes y casas de comida, comedores colectivos, laboratorios, vestuarios colectivos con superficie mayor a los 20 m², locales educacionales.
d) Locales de cuarta clase:
Escaleras secundarias, salas de máquina, cuartos de vestir, corredores, despensas, espacios para cocinar, garaje, guardarropas colectivo, pasajes, vestíbulos, salitas de espera anexas a oficinas o consultorios, sala de cirugía y rayos x, laboratorio fotográfico, sala de grabación. La determinación del

destino de cada local, será el que lógicamente resultare de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiese ser consignado en los planos.
Artículo 197: Altura mínima de los locales. Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminado; si existieran vigas y/o cabios, estas deberán tener una altura libre no menor a 2,20 m:

a- Primera clase: altura (h) mínima = 2,40 m; o promedio de 2,40, siendo el mínimo de 2,20 m cuando es cielorraso inclinado.
b- Segunda clase: altura (h) mínima = 2,20 m.
c- Tercera clase- altura mínima:

Hasta 60 m²: 2,40 m
Hasta 100 m²: 3.00 m
Más de 100 m²:3.60 m

d- Cuarta clase- altura mínima:

Hasta 60 m²: 2,20 m
Más de 60 m²: 2,40 m.

Artículo 198: Áreas y lados mínimos de los locales.

a) Locales de 1ª clase:

1. Vivienda permanente: Cuando la unidad posea un solo local de 1era clase, el lado mínimo será de 3 metros y el área de 15 m2. Cuando la unidad posea varios locales de 1era clase un local tendrá un lado mínimo de 3 metros y el área de 12 m2, los demás locales tendrán lado mínimo de 2.8m y área mínima de 12 m2.-

2. En hotelería, cabañas, complejos: Deberán responder a la legislación provincial de turismo.
3. Oficinas y escritorios: Cuando la unidad posea un solo local. Lado mínimo. el lado mínimo será de 3 metros y el área de 12 m2. Cuando posea varios locales el lado mínimo será de 2.80 m y el área mínima de 12 m2.
4. Edificios de sanidad (hospital, sanatorio, clínica, maternidad): Las habitaciones de internación tendrán un lado mínimo de 3 m. y el área mínima de 12 m2

b) Locales de 2da clase:

1. Cocina: El lado mínimo será de 1,40 m, con un área mínima de 3m².
2. Baños: Si el baño es completo (lavabo, inodoro, bidet, con o sin bañera) el lado mínimo será de 1,40 m y el área mínima de 3m². Si el baño solo se prevé con inodoro y lavabo, el lado mínimo será de 1.20 m y el área mínima de 1,80 m². En los casos de que cuente con inodoro solamente el lado mínimo será de 0,80 m y el área mínima de 1,20 m².

Respecto los orinales la superficie mínima será de 0,80 m² por cada artefacto y una separación de 0,60 entre ellos. Los baños adaptados a la discapacidad se regirán por la normativa aplicable a la materia.-

c) Locales 3ra clase: El lado mínimo será de 3.00 m, con un área mínima de 16m².
d) Locales de 4ta clase: Garaje por vehículo: El lado mínimo será de 2.5 m, con un área mínima de 12.5m².

Sección V. Circulaciones.

Artículo 199: Pasillos. Una entrada general o pública deberá tener en cualquier dirección un ancho libre mínimo de 1,10 m cuando este Código no fije una medida determinada y sin perjuicio de lo dispuesto para cada zona. El ancho mínimo de pasillos internos en casa habitación será de 1.00 m.

Artículo 200: Escaleras. Las medidas mínimas que se determinan se consideran libres entre paredes y pasamanos; serán accesibles desde las circulaciones o locales.
Los tramos de escaleras sin descanso no tendrán más de 21 alzadas corridas y las medidas de alzada serán iguales entre sí. Los descansos tendrán como medida mínima el ancho de la escalera. Deberá cumplir la relación entre alzada (a) y pedada (p) el principio de 2a + 1p = 0,60 a 0,63 m.

La altura de paso será de 2,00m mínimos.
Las escaleras principales que unan pisos en vivienda colectiva bajo ninguna condición podrán ser compensadas; lo mismo se aplica en lugares de uso público (oficinas, cines, teatros, escuelas).

Artículo 201: Escaleras Principales: La medida mínima de los escalones será de 0,26 de pedada y 0,18 como máximo de alzada en viviendas y edificios de uso público. El ancho mínimo será de1,10 m, con excepción de los siguientes supuestos:

a) Locales de Comercio: 0,70 m cuando conecte el local principal y un local anexo no mayor a 50 m², y de 0,90 m cuando conecte un local principal y un local anexo superior a 50 m².

b) Vivienda unifamiliar: 0,70 m cuando se trate de escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad.

c) Vivienda colectiva: 1,00 m.

Artículo 202: Escaleras secundarias. Pueden comunicarse con escaleras secundarias los siguientes locales:

a) Entrepiso de local de 1ra a 3ra clase con área inferior a 20 m².
b) Locales de 2da y 4ta clase.
c) Escaleras auxiliares exteriores de un edificio o acceso a azotea transitable.

Sus dimensiones mínimas son:

d) Pedada mínima 0,26 m.-
e) Alzada no excederá de 0,20 m sobre línea de huella.
f) Ancho libre 0,70 m pudiendo llegar a 0,60 m en caso de ser tramo recto.
g) Altura de paso será de 2 m.
h) Descanso cada 21 alzadas corridas.-

Artículo 203: Escaleras de talleres y a locales de servicio.
La autoridad de aplicación podrá autorizar la construcción de escaleras metálicas de pendientes mayor a 35º, cuando así se justifique por la naturaleza del uso infrecuente hacia locales que guardan equipos o maquinarias de funcionamiento automático.

Artículo 204: Escaleras helicoidales.

Pueden ser admitidas en:

a) Como accesoria en los casos en que ya hubiere una escalera general de los anchos y características reglamentarias.
b) Conexión a un local único de entrepiso que sirva como local de 1ra o 2da clase, pero nunca en situación de local de uso público o de alquiler temporario.

Artículo 205: Rampas.
Las rampas deberán construirse acordes a las disposiciones nacionales y provinciales sobre accesibilidad para las personas con discapacidad.-

Artículo 206: Medios de salida. Disposición general: Será de aplicación las disposiciones relativas a higiene y seguridad de la ley 19.587 concordantes y modificatorias y sus decretos reglamentarios o la norma que el futuro la remplace.
En los casos donde no fuera de aplicación la normativa precitada deberán observarse las previsiones de los artículos siguientes.-

Artículo 207: Salidas. La línea material de la trayectoria de los medios de salida no deben estar entorpecidas y ser de acceso fácil. Las salidas se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.
Todo edificio o unidad de uso independiente tendrá medios de salida consistentes en puertas, escaleras generales, rampas y salidas horizontales.-
Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio de salida exigido será obstruido o reducido en su ancho específico por estructuras fijas o móviles. La amplitud de salida deberá calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él. Asimismo no se superpondrá con el de entrada y salida de vehículos, debiendo en caso de coexistir, acumularse los anchos requeridos.
Donde no puedan ser fácilmente detectados se colocarán señales de dirección claramente indicados, para servir de guía de salida y/o evacuación.
Cuando un edificio o parte de él incluya destinos diferentes, la autoridad competente podrá exigir egresos independientes.

Artículo 208: Puertas de Salida. El ancho mínimo de puertas de acceso será de 0,90 m., salvo el caso en que se especifiquen otras necesidades.
Será obligatorio que en las puertas de salida de predios que incluyan más de cinco unidades funcionales las puertas abran hacia fuera.
No se permite que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre descanso o plataforma.

Artículo 209: Puertas giratorias: Cuando se proyecten puertas giratorias, el diámetro mínimo será de 1,65 m y el total de estas pueden ocupar solamente el 50 % del ancho del paso exigido de salida; el restante 50 % se destinará a puertas comunes con las medidas mínimas exigidas.
En el cómputo del ancho exigido se considera el radio de la puerta giratoria.
Los cristales de cerramiento serán de por lo menos 6 milímetros de espesor.
Las puertas giratorias no podrán utilizarse como medio de salida de emergencia.

Artículo 210: Medios de salida en lugares de espectáculos y diversiones públicas. En un lugar de espectáculos públicos ninguna salida comunicará directamente con una caja de escaleras, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces el cuadrado del ancho de salida que va a esa caja de escaleras.
El ancho libre de una puerta de salida no será inferior a 1,50 m. El ancho total no será menor al que resulte de 0,01 m por hasta 500 espectadores; cuando la capacidad supere esa cantidad el ancho total de puertas no será menor a 0,008 m por persona.
Todo corredor o pasillo conducirá directamente a la salida y será ensanchado progresivamente en dirección a la misma.
El ancho de pasillo se calculará a razón de 1 cm por espectador situado en la zona de servicio, en caso de haber espectadores de un solo lado, el mínimo será de 1 m y para el caso de espectadores de los dos lados será de 1,20 m mínimos. Cuando los espectadores asistan de pié, a los efectos del cálculo se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25 m².
Los vestíbulos deben tener un área que se calcula en función del número de espectadores a razón de seis (6) personas por metro cuadrado.

La planta de escaleras se calcula sobre la base de 1 persona por cada 0,25 m² de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja de escalera. Deben poseer balaustradas en ambos lados.
En todos los casos para habilitarse el local se deberá presentar planos en donde se consigne la capacidad y distribución de las localidades.

Artículo 211: Usos y números de ocupantes. El número de ocupantes por superficie se determinará de acuerdo al uso destinado que establecerá la capacidad máxima. Los resultados obtenidos deben cumplir las relaciones con las salidas exigidas.
Se contabiliza sólo la superficie útil que interviene en el destino fijado. Se establecen las siguientes relaciones:
a) Locales para asambleas, auditorios, salas de concierto, salas de baile un m2 por persona.-
b) Locales educacionales 2 m2 por persona.-
c) Locales, patios, terrazas destinadasa mercados, feria, exposiciones, museos, restaurantes 3 m2 por persona.-
d) Salones de billares, canchas de bolos, bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos de caridad 5 m2 por persona.-
e) Edifícios de oficina, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados8 m2 por persona.-
f) Viviendas privadas y colectivas 12 m2 por persona.-
g) Edificios de manufacturas y/o talleres 16 m2 por persona.-

Sección VI Iluminación y ventilación de locales.

Artículo 212: Locales de 1ra clase:
Un local de 1ra clase recibirá luz de día y ventilación del espacio urbano.
a) Iluminación: el área mínima de los vanos será:

$$i = \frac{A}{X}$$

i= área mínima delvano
A= área libre de la planta del local
X= valor dependiente de la ubicación del vano lateral bajo parte cubierta 1/8.

lateral libre de parte cubierta 1/10.

Cuando el largo de la planta de un local rectangular o no, sea mayor a dos veces el ancho y además el vano se ubique en el lado menor, o próximo a éste, dentro del tercio lateral del lado mayor, se aplica la fórmula:

$$i = \frac{A}{X}(r-1) \qquad \text{en donde } r = \frac{\text{largo del local}}{\text{ancho del local}}$$

b) Ventilación: El área mínima (k) de los vanos de ventilación será:

$$k = \frac{i}{2}$$

b) Vanos junto al cielorraso: Cuando el vano está situado dentro del tercio superior de la altura del local, se aumentará el área exigida en el inciso a) en un 50 % y la altura del vano tendrá un alto máximo de 0,75 m. Cuando existe techo o patio contiguo al alféizar del vano, éste distará por lo menos 0,30 m del techo o piso del patio.
c) Sótanos:Las ventanas que den sobre vía pública y cuyo alféizar diste mínimamente un (1) metro del nivel de acera, sólo servirán para iluminación debiendo ser la superficie vidriada traslúcida.

Artículo 213: Locales de 2da clase y escaleras principales. Un local de 2da clase y escaleras principales pueden recibir luz del día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a patio auxiliar.
a) Iluminación:El área mínima de los vanos de iluminación y ventilación se proyectarán con las mismas exigencias que para los locales de 1ra clase, con las siguientes especificaciones:

Baños, retretes y orinales: No requiere recibir luz del día por patio pero la ventilación será:
Baños k = 0.35 m²
Retretes- orinales = k = 0.25 m²

b) Ventilación: Un baño, retrete u orinal ubicados en sótanos o semi sótanos, no pueden ventilar a la vía pública sino mediante un patio de frente.-

Cuando se dispongan agrupados en un compartimento con ventilación única, los baños o los retretes estarán separados entre sí por divisiones de altura mínima igual a 1,90 m.
En el caso de retretes la ventilación del compartimento no será inferior a la mitad de su área total.
Tendrá además, una aspiración situada en zona opuesta al vano exigido de ventilación cuya área no será inferior a 1/10 de este vano ni menor que 0,04 m²; esta aspiración puede ser lograda mediante vano o conducto. Puede sustituirse por un extractor de aire.
No se requerirá aspiración cuando la ventilación del compartimento se produzca por vanos con dimensiones dobles a las exigidas, que abran por lo menos a patio de 2da categoría y cuando ningún punto del compartimento diste más que 5 m del vano.
Cuando en un compartimento se agrupen hasta 3 orinales, la ventilación podrá ajustarse a lo establecido en "ventilación de baños, retretes y orinales por conducto".
Cuando se ventilan desde el techo o azotea mediante claraboya, ésta tendrá una abertura mínima de 0,50 m² y área de ventilación no menor a 0,15 m² por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales.
En caso de agrupar estos locales en compartimentos, la claraboya común se dimensionará con un incremento del 1/5 por cada local suplementario.

Artículo 214: Locales de 3ra clase: Los locales de 3ra clase recibirán luz del día y ventilación del espacio urbano. Las áreas de los vanos para la iluminación y ventilación laterales o cenitales serán en lo posible uniformemente distribuidas.
La iluminación cenital será permitida por claraboyas, por ladrillos de vidrio que den al exterior o materiales con aptitud técnica para ello.
a) Iluminación: el área mínima de los vanos será:

$$i = \frac{A}{X}$$

Siendo X:
Vano lateral bajo cubierta: 8
Vano lateral libre: 10

Vano cenital: 10
Ladrillo de vidrio: 6

b) Ventilación: se efectuará por circulación natural del aire, las aberturas serán graduables por mecanismos fácilmente accesibles; el área mínima será:

$$k = \frac{i}{2}$$

Los locales de comercio, trabajo, depósito general o industrial que tengan entre 6 y 10 m de profundidad deberán tener en zona opuesta a la ventilación principal aireación por conducto o vano.-
Los locales que tengan más de 10 m de profundidad deberán tener ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zonas opuestas a la principal.

Artículo 215: Locales de 4ª clase y escaleras secundarias: No requieren en general recibir luz del día y ventilación por patio auxiliar; salvo los siguientes locales:

a) Pasaje y corredores generales o públicos: deben recibir luz del día por vanos laterales o cenitales distanciados entre sí no más de 15 m.
b) Espacio para cocinar: aunque tenga vano al exterior será obligatorio el conducto según se especifica en "ventilación por conducto".
c) Escaleras secundarias: las que vinculan más de dos pisos se iluminarán y ventilarán como si fueran escaleras principales.
d) Locales no mencionados expresamente: tendrán ventilación por conducto.

Artículo 216: Ventilación natural por conducto:

a) **Baños, retretes y orinales:** La ventilación de baños, retretes y orinales puede realizarse por conductos que cumplirán las siguientes características:

1. El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,03 m² uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada de caras internas lisas; será vertical o inclinado no más de 45º respecto de esta dirección y sólo puede servir a un local.

2. La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y tendrá su misma sección; se ubicará en el tercio superior de la altura del local.
3. El conducto rematará a 0,50 m sobre azotea o techo inaccesible o más de 2,00 m de azotea accesible y su boca permanecerá constantemente abierta.
4. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y con tratamiento arquitectónico.

b) **Espacios para cocinar:** Un espacio para cocinar debe contar en cualquier caso sobre el artefacto "cocina" con una campana o pantalla deflectora que oriente los gases o vapores hacia la entrada de un conducto que servirá a un solo local y que satisfacerá una de las siguientes características:

1. El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,01 m², o lado no menor a 0,10 m, uniforme en toda su altura; realizado con tubería de caras internas lisas. Será vertical o inclinado hasta 45º respecto de esa dirección. En el caso de que el espacio se utilice para servir locales comerciales gastronómicos o similares una sección transversal mínima de 0,03 m², o lado no menor a 0,30 m.-
2. La abertura que comunique al local con el conducto será libre, de área no inferior al mismo y estará ubicado en el tercio de la altura y encima del nivel del borde de la campana o pantalla deflectora.
3. El conducto rematará a 0,50 m sobre azotea o techo inaccesible; o más de 2,00 m de azotea accesible su boca tendrá la misma sección y permanecerá constantemente abierta.
   El remate de varios extremos próximos deberá realizarse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

Artículo 217: Locales para comercio y/o trabajo: El conducto tendrá las siguientes características:

a) La sección transversal será igual o superior a 0,03 m², uniforme en toda su altura, con caras internas lisas, de eje vertical o inclinado no más que 45º respecto de esta dirección y sólo puede servir a un local.
b) La abertura del conducto será libre.

c) El remate permanecerá libre y se ubicará a no menos de 0,50 m sobre azotea o techo inaccesible.

Artículo 218: Conductos industrializados. Conforme a las especificaciones técnicas, el Municipio podrá autorizar su uso.Los mismos podrán ser sistemas de ventilación mecánica forzada.

Sección VII. Aislaciones.

Artículo 219: Aislaciones hidrófugas. En todo muro es obligación colocar por lo menos dos capas aisladoras hidrófugas horizontales para preservarlo de la humedad de la tierra y que sirva para aislar el muro de cimentación de la parte más elevada.
Las capas hidrófugas se ubicarán de forma que una quede debajo del nivel del solado del local y la otra por encima debiendo unirse verticalmente.
Cuando un muro se arrime a cantero o jardinera, se coloca aislación hidrófuga vertical, rebasando 0,20 m los bordes del cantero en todos los sentidos.
En un muro de contención, donde un paramento está en contacto con la tierra se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada al muro y unida a la capa horizontal.

Artículo 220: Aislaciones térmicas. Dadas las diferencias térmicas entre el invierno y verano y la amplitud térmica diurna deberá acondicionarse los muros exteriores y los techos, pudiendo utilizarse muros exteriores:
a) Mampostería de ladrillos comunes de 0,20 m mínimos.
b) Mampostería de bloques de 0,20 m con revoque de cara exterior y recubrimiento de madera interior a efectos de mejorar su resistencia a la tramitancia térmica.

Sección VIII. Instalaciones complementarias.

Artículo 221: Instalaciones sanitarias: Servicio Mínimo. En un predio destinado a vivienda o lugar de trabajo, sin perjuicio de las disposiciones relativas a higiene y seguridad en el trabajo, existirán como mínimo los siguientes servicios sanitarios:

a) Un local con solado y paramento revestido en material impermeable dotado de inodoro, ducha, lavado y desagüe de piso.
b) Una pileta de cocina.
c) En caso de que la unidad sea utilizada como vivienda deberá contar con un espacio destinado a cocina.

Artículo 222: Sistema Cloacal. Servicio sanitario en locales comerciales, industriales o públicos. Sin perjuicio de la normativa de higiene y seguridad aplicable, en el caso de locales con permanencia de público se dispondrá de servicios sanitarios separados por género.

Artículo 223: Instalaciones sanitarias para establecimientos de alojamiento turístico.
Se deberán observar las prescripciones de la ley de alojamientos turísticos provincial n°6483 y su reglamentación, o la que el futuro la reemplace.-

Artículo 224: Instalaciones sanitarias para cines, teatros, campos de deportes.
Sin perjuicio de lo establecido en la normativa de higiene y seguridad en el trabajo, los locales deberán contar con las siguientes instalaciones mínimas en virtud de la carga poblacional:
a) Para uso de género femenino:
1 inodoro por cada 80 (ochenta) personas o fracción mayor de 40.
1 lavado por cada 200 (doscientas) personas o fracción de 100.

b) Para uso de género masculino:
1 mingitorio por cada 100 (cien) personas o fracción mayor de 50.
1 inodoro por cada 100 (cien) personas o fracción mayor de 50.
1 lavado por cada 200 (doscientas) personas o fracción de 100.
En ambos casos deberán contar con baño adaptado a la discapacidad.-

Artículo 225: Instalación eléctrica: Se regirá por la legislación vigente en la materia. En todos los casos se deberá preservar la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente, así como promover la fiabilidad técnica mediante la utilización de materiales, elementos y equipos eléctricos

normalizados, empleando las reglamentaciones y normas que se definan para los proyectos y ejecución de las instalaciones eléctricas.
El Departamento Ejecutivo reglamentará la normativa técnica aplicable.-
Los profesionales deberán certificar en los planos respectivos el cumplimiento de la normativa provincial y nacional en la materia.-

Artículo 226: Instalaciones de gas. Otras instalaciones.
Es de aplicación la normativa de los proveedores legalmente autorizados para la distribución, transporte, instalación y comercialización de gas natural y envasado.

Artículo 227: Energías renovables: La Municipalidad estimulará y propiciará la incorporación sistemática de progresiva de sistemas de captación de energía solar de baja temperatura para la producción de energía y/o agua caliente sanitaria en los edificios e instalaciones situados en la localidad de Nono.-
Las instalaciones para la producción de energías renovables deberán contar con permiso municipal. A tales efectos los particulares deberán presentar proyecto en el cual se deberá incluir entre otros ítems: memoria de cálculo del proyecto; características de la construcción, materiales a emplear; plan de obra y toda aquella información adicional que el Departamento Ejecutivo estime necesario. Asimismo, y previo a la puesta en marcha las instalaciones de energía solar deberán ser habilitadas por la autoridad competente.
El titular de las actividades que se desarrollen en el o los inmuebles donde se ha implementado el sistema de captación solar, deberá realizar las operaciones de mantenimiento necesario a fin de garantizar el perfecto estado de uso y conservación del mismo.
Sección IX. Obras que afecten a linderos.

Artículo 228: Vistas a predios linderos. No se permiten vistas a prédios colindantes ni entre unidades de uso independiente de um mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3,00 m del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.
En el caso de ventanas colocadas de costado y oblicuas de no menos de 75º respecto del eje citado, en esta situación la distancia mínima es de 0,60 m.

Artículo 229: Instalaciones arrimadas a muro divisorio: Queda prohibido colocar en muros divisorios de unidades independientes o entre predios:

a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos, calor o daños como: máquinas, cámaras frigoríficas, artefactos, montacargas, tuberías impulsadas por bombas, tanques de inodoros, asadores, calderas, artefactos que produzcan calor, chimeneas etc.

b) Canchas para juego de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques o golpes.

c) Cualquier fuente de calor o frío se distanciará o aislará a fin de evitar la transmisión molesta de alteración ambiental a través de un muro de separación entre edificios independientes o entre predios aunque fueren de un mismo propietario.

d) No se podrá adosar a muros linderos:

1- Canteros si no se interpone revestimiento impermeable.
2- En el caso de colocarse enredaderas éstas deberán destacarse del muro y se adoptarán dispositivos que eviten filtraciones.
3- Piletas, fuentes de agua y espejos de agua.-

Artículo 230: Piletas- Natatorios: Las piletas se deberán construir acordes a la normativa de seguridad e higiene. En todos los casos deberán contar con un cerco perimetral de seguridad que no permita el acceso fácil a niños y animales; un sistema de antideslizante alrededor del natatorio de un ancho mínimo de 0.50 m y un sistema de desagote que asegure la reutilización de las aguas. Queda prohibido el vertimiento de las aguas a la vía pública o al sistema de efluentes de la propiedad.

Asimismo se deberá prever el sistema de recirculación y filtrado de manera que se evite el permanente recambio de agua.

Los sistemas eléctricos deberán encontrarse perfectamente aislados.-

LIBRO IV. DE LA ADMINISTRACION Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 231: Obtención de Permiso para Fraccionamiento / Uso / Ocupación del Suelo Nuevos o Modificación de los Existentes: todos los

interesados en realizar nuevos fraccionamientos, usos y formas de ocupación del suelo o modificación de los mismos deberán contar obligatoriamente con previa factibilidad, la cual será o no otorgada según que lo solicitado se encuentre conforme a lo dispuesto en el bloque normativo aplicable y particularmente en lo dispuesto en la presente Ordenanza y en la Ordenanza Ambiental vigente.- Dicha factibilidad deberá adjuntarse como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente. Para ello deberá presentar formalmente la solicitud detallando las características del emprendimiento a efectuar y toda otra documentación técnica y legal que exija las reglamentaciones pertinentes.

Artículo 232: Procedimientos. El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar los procedimientos a cumplimentar en los trámites administrativos vinculados con los asuntos de que trata la presente Ordenanza.

Artículo: 233: Permiso. Todo particular se encuentra obligado a dar permiso a la inspección municipal para el ingreso a la propiedad privada. En caso de ser lugar de acceso al público dicho permiso se presume otorgado. El Departamento Ejecutivo podrá recabar orden de allanamiento en la autoridad judicial más próxima a los fines de posibilitar el cumplimiento de sus funciones.-

Artículo: 234. Plazo para el pago de las multas. Las multas se abonarán dentro de 10 (diez) días hábiles de la notificación. La falta de pago dentro del plazo fijado generará el interés establecido en la ordenanza tarifaria, y habilita al Departamento Ejecutivo a gestionar el cobro por vía de apremio judicial, siendo los gastos causídicos por cuenta exclusiva del infractor.

Artículo 235: Flexibilización: El Departamento Ejecutivo podrá aprobar proyectos cuyos índices varíen hasta un diez porciento en exceso o en defecto de los dispuestos en la presente ordenanza.

Artículo 236: Planes de Vivienda: Los planes de vivienda quedarán sujetos a lo que determine la reglamentación, debiendo darse estricto cumplimiento a la ordenanza 890/13.-

Artículo 237: Excepción: En los casos donde la aplicación de las disposiciones del presente código en un caso concreto pudieran comprometen la vida, la salud, o pongan en riesgo la integridad de las personas el Departamento Ejecutivo remitirá las constancias inmediatamente al Concejo Deliberante para que éste en el término de cinco días resuelva. Igual

procedimiento se deberá observar en las excepciones establecidas en el segundo párrafo del art. 23 y del art. 27 in fine de la presente norma.-

Artículo 238: Equipamiento Comunitarios: En el caso de edificios destinados a equipamientos comunitarios (educacionales, sanitarios, deportivos, administrativos, iglesias, etc.) quedarán sujetos a disposiciones especiales que se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo, previo informe técnico de la repartición o funcionario que corresponda según reglamentación, conforme a las características de la parcela y en función del carácter urbanístico de la zona donde se inserta.-

Artículo 240: Escribanos: Los Escribanos Públicos deberán requerir a los particulares, previamente a autorizar escrituras traslativas de dominio, de derechos hereditarios sobre inmuebles, de partición hereditaria y derechos posesorios sobre inmuebles, y en las certificaciones de firmas de instrumentos por los que se transmitan derechos hereditarios, posesorios y boletos de compraventa,la exhibición de un informe del inmueble, expedido por la Municipalidad donde se detallen las características urbanísticas, superficie mínimas de fraccionamiento, factor de ocupación de suelo (FOS), factor de ocupación total (FOT), alturas de edificación y retiros mínimos, a los fines de proteger y dar información exacta a los adquirentes.

Artículo 241: Inmobiliarios: Los intermediarios en compraventa inmobiliaria se encuentran obligados a informar a las partes intervinientes las disposiciones del Código Urbano y de Edificación de Nono aplicables al inmueble objeto de la operación.

El texto del párrafo precedente deberá ser exhibido en un lugar perfectamente visible al público, con las características y tamaño que determine la reglamentación.-

Artículo 242: Caducidad de las factibilidades: Toda factibilidad otorgada por el municipio caduca al año de su expedición.-

Artículo 243: Reglamentación. El Departamento Ejecutivo dictará los actos reglamentarios que fueren necesarios a los fines de la correcta ejecución de la presente Ordenanza.

LIBRO V. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 244: La presente Ordenanza será de aplicación a toda tramitación que en materia de urbanizaciones, fraccionamientos, usos del suelo, ocupación y edificación se iniciaren con posterioridad a la fecha de su publicación, como asimismo a todas aquellas pendientes de aprobación definitiva, las que deberán adaptar sus propuestas y proyectos a las presentes disposiciones.

Artículo 245: La presente ordenanza es marco regulatorio mínimo, cediendo ante las mayores exigencias establecidas por la legislación específica en cada materia.-

Artículo 246: Agréguese como artículo n° 2.3.1.14 a la ordenanza 863/12 Código de faltas vigente el siguiente texto: "*El que omitiere solicitar la inspección municipal y contar con la aprobación mediante la misma, antes del llenado de los cimientos y antes del tapado del sistema de tratamiento cloacal, será sancionado con multa de 100 a 500 unidades sin perjuicio de la paralización de la obra correspondiente.-*"

Artículo 247: Adhiérase a la ley de Agricultura Familiar n°27.118.-

Artículo 248: Manténgase la vigencia de las ordenanzas 873/13, 874/13, 890/13, 930/15 y 981/17 en lo que no se contraponga con la presente normativa. (*)

Artículo 249: Una vez obtenida la licencia ambiental expedida por el organismo provincial competente, conforme ley 10.208 o la que la reemplace en el futuro, la modificación de la presente norma requerirá en todos los casos doble lectura y audiencia pública. Cualquier modificación del libro I, II y IV que implique la disminución, flexibilización o supresión de los recaudos, requisitos, exigencias, mayor permisión en cuanto a los índices edilicios, mínimos de parcelamiento o unidades funcionales deberá efectuarse con dictamen previo de institución oficial con competencia en la materia de donde surja la conveniencia de la modificación propuesta, y deberá realizarse por doble lectura mediando audiencia pública que tendrá carácter vinculante.

Artículo 250: Abróguense las ordenanzas 718/05, 714/05 y 688/03.-

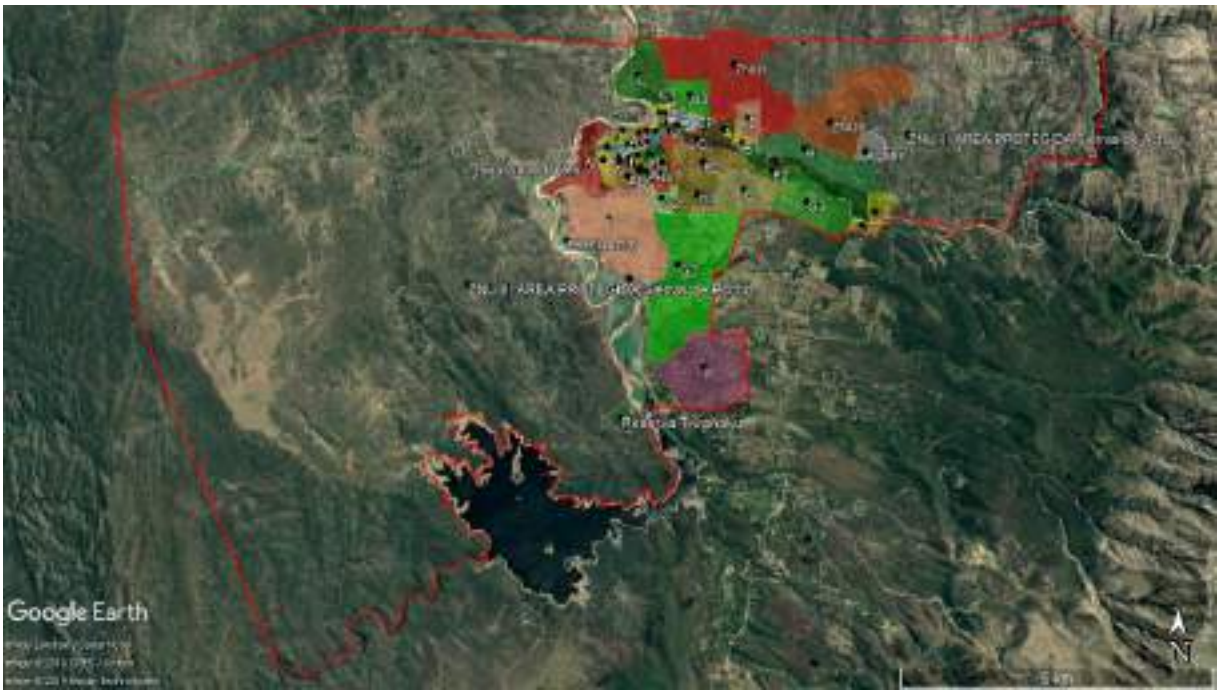
Artículo 251: Deróguense todas las disposiciones normativas que se opongan a la presente.

Artículo 252: PROTOCOLICESE, PUBLIQUESE, DESE COPIA AL ARCHIVO MUNICIPAL, CUMPLIDO ARCHÍVESE.-

Nono, de Enero de 2.018.-

(*) Modificado por Ordenanza 1026/2018

ANEXO I



ANEXO II CODIGO URBANO Y DE EDIFICACIÓN						
CUADRO DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS POR PATRONES (Tipo/ Magnitud)						
Código	**Actividad**	**Patrón I (hasta/ m2)**	**Patrón II (hasta /m2)**	**Patrón III (hasta/ m2)**	**P. Rural (hasta/ m2)**	**observaciones**
1	Extracción de piedra, piedra caliza, arcilla, arena, tierra y demás áridos	*	*	*	EIA- **	(1)
2	Minería de primera y segunda categoría	*	*	*	*	
3	Cultivos Agrícolas	*	*	*	**	p/subsistencia fliar
4	Cría de animales	*	*	*	**	p/subsistencia fliar

5	Cultivo de productos agrícolas en combinación con la cría de animales	*	*	*	**	p/subsistencia fliar
6	Silvicultura, extracción de madera y actividades de apoyo	*	*	*	*	
7	Producción y procesamiento de carne y pescado	*	*	75	500	p/subsistencia fliar
8	Preparación de frutas, hortalizas y legumbres	*	*	*	**	p/subsistencia fliar
9	Mataderos	*	*	**	**	
10	Fabricación de productos alimenticios industrializados	50	75	300	*	EIA
11	Fabricación de productos alimenticios artesanal	75	150	300	**	
12	Fabricación de bebidas gaseosas y no gaseosas, jugos, aguas y sodas	*	75	200	*	
13	Fabricación y transporte de hielo para consumo humano	*	75	200	*	
14	Fábrica productos derivados de la harina-panificación	75	150	300	*	
15	Industria del tabaco;	*	*	*	*	
16	Fabricación de textiles y prendas de vestir y accesorios;	*	75	200	*	
17	Fabricación de calzado	*	50	200	*	
18	Curtiembres	*	*	*	*	
19	Fabricación de carbón	*	*	*	*	

20	Fabricación industrial de muebles de plástico, sus partes y accesorios	*	*	*	*	
21	Fabricación de papel, productos de papel y cartón, incluye bobinado, pulpa	*	*	*	*	
22	Industrias gráfica, imprentas, e industrias conexas	100	150	300	*	
23	Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y carbón	*	*	*	*	
24	Refinación de petróleo; Fabricación de sustancias químicas industriales básicas; Fabricación de productos químicos diversos;	*	*	*	*	
25	Fabricación de productos de caucho	*	*	*	*	
26	Fabricación de productos plásticos diversos - Excepto artesanias;	*	*	*	*	
27	Fabricación de vidrio y productos de vidrio; Excepto artesanias;	*	*	*	*	
28	Fabricación artesanal de objetos de barro, loza, porcelana y/o cerámica; Fabricación artesanal de objetos metálicos, vidrio y productos de vidrio	100	150	300	**	

29	Fabricación de productos metálicos excepto artesanal;	*	*	*	*	
30	Fabricación y/o reparación de maquinaria excepto la eléctrica	*	75	200	**	
31	Fabricación artesanal de otros productos minerales no metálicos material refractario, ladrillos, premoldeados;	*	*	300	**	
32	Fabricación de maquinarias, aparatos, accesorios y suministros eléctricos y electrónicos;	*	*	**	*	
33	Fabricación de muebles y accesorios de madera, caña, mimbre y otros;	*	75	300	*	
34	Fabricación de equipos y aparatos para deporte, atletismo y camping;	*	75	300	*	
35	Fabricación de colchones, sommiers, almohadones y almohadas;	*	75	300	*	
36	Fabricación de juegos y juguetes; Fabricación de cepillos, pinceles y escobas; Fabricación y armado de letreros y anuncios publicitarios	100	150	300	*	
37	Elaboración de aceites y grasas animales no	*	*	*	*	

	comestibles					
38	Fabricación artesanal de joyas y artículos conexos;	100	150	300	*	
39	Fabricación de instrumentos de música; Fabricación de lápices, lapiceras, bolígrafos, plumas; Fabricación de paraguas	*	75	150	*	
40	Fabricación de fósforos	*	*	*	*	
41	Fábrica de equipos de GNC	*	*	*	*	
42	Desarrollo de software	150	200	300	*	
43	Generación de energía, térmica, nuclear, y otras excepto renovables;	*	*	*	*	
44	Generación de energía solar, eólica, hidroeléctrica y otras renovables no contaminantes.-	25	75	150	200/ +de 200 EIA	
45	Transporte de energía eléctrica; Producción y/o distribución de gas natural y otros; Suministro de vapor y agua caliente;	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	
46	Captación de agua para comercializar	*	*	*	*	
47	purificación y distribución de agua	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	
48	Industria de la construcción pesada	*	*	*	*	

49	Establecimientos de servicios de ejecución y mantenimiento de instalaciones eléctricas; Colocación de carpintería y herrería de obra, vidrios, cerramientos, revoques, colocación de pisos, terminación de edificios y viviendas	*	75	300	*	
50	Alquiler de equipos de construcción y/o demolición	*	150	300	**	
51	Taller de gomería	*	100	150	*	
52	Mantenimiento y/o reparación de automotores y/o motocicletas, talleres de reparación; Reparación de bicicletas y/o rodados infantiles	*	75	150	*	
53	Mantenimiento y/o reparación de maquinarias agrícolas	*	*	300	500	
54	Taller de Chapa y Pintura	*	100	150	*	
55	Taller de Instalación de equipos de GNC	*	75	150	*	
56	Venta al por mayor de cereales, ganado, productos ganaderos y agrícolas, lanas, cueros y frutos	*	*	150	a reglamentar	
57	Frigoríficos (a nivel de matedero rural)	*	*	a reglamentar	*	

58	Venta al por mayor de alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas; Depósito de alimentos refrigerados y no refrigerados	*	*	150	*	
59	Venta de madera y productos de madera, de corcho, paja y materiales trenzables, carpintería, aberturas, recipientes,materiales de la construcción.	*	150	300	*	
60	Venta al por mayor en comisión o consignación de minerales, metales y productos químicos industriales	*	*	*	*	
61	Venta al por mayor, en comisión o consignación de máquinas, equipos y aparatos de uso doméstico, incluidos los electrónicos, equipo profesional, industrial y comercial, embarcaciones y aeronaves;	*	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	
62	Venta al por mayor de papel, cartón, libros, revistas, diarios, materiales de embalaje y artículos de librería;	200	300	400	*	
63	Venta de vehículos	*	200	300	*	
64	Venta de antigüedades	200	300	400	*	

65	Venta al por mayor de productos medicinales-droguerías;	100	100	150	*	
66	Venta al por mayor de descartables de uso médico, paramédico, odontológico y ortopédico; Venta al por mayor de productos farmacéuticos y veterinarios	100	100	150	*	
67	Venta al por mayor de frutas, hortalizas y verduras	*	75	300	a reglamentar	
68	Venta al por mayor de productos lácteos, fiambres, embutidos, chacinados y quesos	*	100	200	a reglamentar	
69	Venta al por mayor de lanas, cueros, semillas, cereales y frutos con destino no alimenticio	*	75	200	a reglamentar	
70	Venta y abastecimiento de carne y derivados, aves, pescados y productos marinos al por mayor	*	75	100	*	
71	Distribución y/o venta al por mayor de productos envasados de panificación, chocolates, caramelos, azúcar, aceites, café, té, especias, legumbres, cereales, productos dietéticos, molinería, encurtidos,	*	*	300	*	

	productos y subproductos ganaderos y agrícolas					
72	Venta al por mayor de bebidas, aguas, gaseosas	*	75	300	*	
73	Venta al por mayor de tabacos y cigarrillos;	*	75	150	*	
74	Depósito y/o venta por mayor de textiles, prendas de vestir y cuero, accesorios de vestir, fibras, hilados e hilos, tejidos, mantelería, ropa de cama, tapicería, alfombras y tapices, artículos de mercería, calzados, pieles y cueros;	*	75	150	a reglamentar	
75	Depósito y/o venta por mayor de papel, textos, diarios, revistas, librería, cartón y derivados del papel	*	75	150	*	
76	Combustibles derivados del petróleo y gas natural comprimido en estaciones de servicios y lubricentros	*	* (1)	*(1)	*	ACTIVIDAD PERMITIDA SOLO EN CORREDOR VIAL SEGÚN ZONIFICACIÓN

77	Venta al por mayor de sustancias químicas industriales y materias primas para la elaboración de plásticos	*	*	*	*	
78	Venta al por mayor de combustibles, lubricantes y aditivos para automotores y otros fines	*	*	*	*	
79	Fraccionamiento y/o distribución al por mayor de gas licuado (incluye envasado de garrafas); Recarga y/o venta al por menor de garrafas	*	a reglamentar	a reglamentar	*	
80	Venta al por mayor de abonos y plaguicidas; Distribución y venta al por mayor de petróleo y sus derivados (excepto combustibles);	*	*	a reglamentar	*	
81	Distribución y venta al por mayor de carbón y sus derivados	*	*	75	*	
82	Distribución y venta al por mayor de productos de caucho, plástico, hierros, aceros, metales no ferrosos, muebles, chatarra, cámaras y cubiertas	*	*	50	*	
83	Depósito, distribución y/o Venta por mayor de otros artículos de tocador, jabones, perfumes, cosméticos;	*	50	100	*	

84	Venta al por mayor de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica, joyas, relojes, artículosde bazar y menaje, instrumentos musicales, discos, dvd, videojuegos, aparatos de radio, tv, comunicaciones;	*	100	150	*	
85	Venta al por mayor de artículos de limpieza y saneamiento;	*	100	150	*	
86	Venta al por mayor de artículos para kiosco y/o para salones de venta;	*	150	300	*	
87	Venta al por mayor de juguetes y/o artículos de cotillón, bicicletas, artículos de deporte y camping;	*	100	150	*	
88	Venta al por mayor de tarjetas magnéticas y telefonía;	*	100	*	*	
89	Venta al por mayor de máquinas, equipos y aparatos de uso doméstico (incluidos los eléctricos);	*	100	150	*	
90	Venta al por mayor de papeles para pared, revestimiento para pisos y artículos similares para la decoración	*	100	200	*	
91	Establecimientos de venta de pirotecnia	*	*	*	*	

92	Venta al por mayor de materiales para la construcción, cristal, vidrio, aberturas, pinturas, plomería, electricidad, iluminación, sanitarios, ladrillos, cal, cemento, áridos	*	*	200	*	
93	Hipermercado y grandes superficies comerciales	*	*	*	*	
94	Supermercados	400	500	700	*	
95	Minimercado o despensas;	200	300	300	a reglamentar	
96	Venta al por menor de comestibles, productos lácteos, fiambres, productos dietéticos, helados envasados, cereales secos y en conservas, golosinas, galletas, bebidas alcohólicas y no alcohólicas, gaseosas y jugos, café, té, yerba mate y especias, pastas frescas	200	300	300	*	
97	Fiambrerías	200	300	*	*	
98	Kioscos y maxikioscos	100	150	*	a reglamentar	
99	Verdulería y Frutería	200	300	*	*	
100	Venta al por menor de carnes y sus preparados y derivados de vaca, pollo, cerdo y pescado	200	300	*	*	

101	Venta al por menor de productos de repostería, masas y demás productos de pastelería; Confiterías	200	300	*	*	
102	Agencias de lotería y otros juegos de azar; Venta de tabacos y cigarrillos;	100	150	*	*	
103	Venta al por menor de textiles, prendas y/o accesorios de vestir, de cuero, lencería, tejidos, telas y calzados; zapaterías y zapatillerías;	100	200	*	*	
104	Venta al por menor de carteras y demás artículos de marroquinería; Venta al por menor de artículos de perfumería y/o cosmética, pañales	100	200	*	*	
105	Venta por menor de materiales para la construcción	*	200	500	*	
106	Venta de material de rezago y chatarra	*	*	*	*	
107	Comercios de ferretería, pinturas, revestimientos, sanitarios, cristales; herrajes en general;	100	150	200	*	
108	Venta al por menor de cámaras y cubiertas; lubricantes líquidos y/o sólidos	*	100	150	*	
109	Venta al por menor de repuestos y accesorios para vehículos automotores	*	200	300	*	

110	Actividades de Espectáculos Públicos	*	a reglamentar	a reglamentar	*	
111	Venta al por menor de artículos de caña y mimbre, muebles, colchones, artefactos eléctricos, bazar, artículos del hogar, instrumentos musicales, discos, cd y dvd, videos y similares; aparatos fotográficos, artículos de fotografía; artículos de fantasías, bijouterie, platería, alhajas y orfebrería, joyas, relojes, compra y/o venta de oro;	100	150	200	*	
112	Venta al por menor de artículos de telefonía - celulares y sus accesorios, activación de líneas de celulares; textos nuevos y usados, diarios, revistas, librería, papelería;	100	150	*	*	
113	Venta al por menor de flores y plantas naturales y/o artificiales;	100	150	200	*	
114	Venta al por menor de productos y/o insumos de limpieza;	100	150	*	*	
115	Venta al por menor de juguetes y artículos de cotillón;	150	200	*	*	
116	Venta al por menor de máquinas de computación y de oficina,	150	200	*	*	

	computadoras, insumos y repuestos;					
117	Venta al por menor de productos de caucho;	*	100	*	*	
118	Venta al por menor de artesanías; artículos en regalerías, productos regionales y de artículos de santería ; antigüedades, objetos de arte, cuadros, marcos, filatelia y numismática; artículos usados o reacondicionados;	100	150	200	*	
119	bicicletas y accesorios,	75	100	*	*	
120	Venta al por menor de artículos de plástico, publicidad, telefonía; alarmas y otros artículos de seguridad; artículos electrónicos sus repuestos y accesorios;	100	150	*	*	
121	Venta al por menor lanchas y embarcaciones	*	*	200	*	
122	Venta al por menor de artículos de camping,	100	150	200	*	
123	Polirubros	150	200	400	*	
124	Sex shop	*	25	*	*	
125	Venta al por menor de agroquímicos, semillas, abonos, forrajes, fertilizantes y otros productos de vivero y plaguicidas	150	200	300	*	

126	Venta al por menor de armas y municiones y artículos de cuchillería y armería, artículos de caza y pesca	100	150	*	*	
127	Recarga y/o venta al por menor de gas carbónico p/matafuegos y gasificadores	*	100	150	*	
128	Veterinarias. Venta por menor de productos para animales incluidos medicamentos y/o mascotas	100	150	*	*	
129	Venta al por menor de motores, maquinarias, equipos y aparatos industriales (incluidos los eléctricos), equipo profesional, científico e instrumentos de medida y de control.	*	100	150	*	
130	Farmacias; Venta al por menor de insumos médicos; Herboristerías	150	300	*	*	
131	Desarmaderos de vehículos	*	*	*	*	
132	Venta al por menor de sustancias químicas para uso industrial	*	*	*	*	
133	Transporte ferroviario, transporte aéreo de pasajeros y/o cargas	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	

134	Servicio de mudanzas; Transporte urbano de cargas (incluye fletes); Transporte automotores de carga y encomienda a corta, media y larga distancia	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	
135	Transporte de pasajeros, urbano, interurbano y de larga distancia	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	
136	Agencias de viajes y servicios complementarios al transporte y logística	100	150	a reglamentar	*	
137	Locutorios con cabinas telefónicas	100	150	*	*	
138	Entidades bancarias; Compañías de Ahorro para fines determinados; Compañías Financieras, Cajas de Créditos, Sociedades de Crédito para consumo comprendidas en la Ley de Entidades Financieras autorizadas por el BCRA	150	300	*	*	
139	Venta y /o alquiler de inmuebles propios o de terceros, inmobiliaria y corredores inmobiliarios	150	300	*	*	
140	Alquiler y arrendamiento de máquinas, autos y equipos;	*	300	500	500	

141	Agencia de publicidad y ejecución de trabajos de artículos publicitarios (diseño gráfico); publicidad realizada por medio de carteles, pantallas y/o paneles luminosos, iluminados, electrónicos, mecánicos y/o similares; Servicio de oficina de cobranzas	100	150	*	*	
142	Servicio de mensajería y cafetería y de reparto a domicilio (Delivery).	100	150	*	*	
143	Transporte de valores, documentación y similares	100	150	200	*	
144	Transporte de sustancias alimenticias	*	150	200	*	
145	Servicios de seguridad	100	150	200	*	
146	Servicio de limpieza, de mantenimiento de espacios verdes y parquización.	100	150	200	*	
147	Estudio y laboratorio fotográficos y cinematográficos;	100	150	*	*	
148	Servicio de fotocopiado;	150	200	*	*	
149	Reparación de calzado y otros artículos de cuero;	100	150	*	*	
150	Reparación de aparatos eléctricos de uso doméstico y personal;	100	150	*	*	

151	Reparación de relojes y joyas; Reparación de muebles metálicos y de madera; Reparaciones y afinaciones de instrumentos musicales;	100	150	*	*	
152	Reparaciones de armas de fuego;	*	75	*	*	
153	Servicio de organización integral de eventos y servicios conexos propios (catering, propalación, etc.) y demás oficios personales	100	150	*	*	
154	Servicios brindados para terceros por call center, contact center, y/o atención al cliente. Servicios brindados mediante tecnología perteneciente al área de comunicaciones	150	200	300	*	
155	Servicios prestados a las empresas por profesionales organizados como empresa en ejercicio de su profesión liberal;	150	300	*	*	
156	Autores compositores y artistas; Servicios relacionados con espectáculos teatrales - por honorarios y comisiones;	150	300	*	*	
157	Producción de espectáculos deportivos;	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	*	
158	Servicios de	100	150	*	*	

	gestoría del automotor;					
159	Servicios de transmisión de sonido, imágenes, datos u otra información; de Correo electrónico - Provisión de Servicios de internet; Servicio de Web Hosting,	100	200	*	*	
160	Servicios financieros no regulados por el BCRA; Seguros; Gestoría del automotor	150	200	*	*	
161	Hoteles, hosterías, moteles, residenciales, hospedajes, pensiones aparthotel,	a reglamentar	a reglamentar	*	*	
162	hostels, alquiler temporario de departamentos y casas amuebladas o alojamiento por hora	a reglamentar	a reglamentar	*	*	
163	Establecimientos gastronómicos de expendio de comidas y bebidas en restaurantes, cafés y/o con servicio de mesa y mostrador, bares, pizzerías, lomiterías, parrilla, sin espectáculo público	300	400	*	*	
164	Pubs y similares- Boliches y Discotecas Bailables	*	*	*	*	
165	Heladería	150	200	*	*	

166	Provisión de comidas preparadas, racionamiento de alimentos en cocido (incluye el servicio de catering, el suministro de confituras y comidas para banquetes, bodas, fiestas y otras celebraciones, etc.);	150	200	*	*	
167	Servicios de elaboración propia o por terceros y venta para llevar y/o entrega a domicilio de alimentos perecederos calientes, fríos o congelados	150	200	*	*	
168	Escuelas de enseñanza privada pre-primaria, primaria (EGB) y otras;	a reglamentar	a reglamentar	*	a reglamentar	
169	Jardín de infantes primer y segundo ciclo; Guarderías infantiles;	a reglamentar	a reglamentar	*	a reglamentar	
170	Escuela de enseñanza privada secundaria (Polimodal) y terciaria;	a reglamentar	a reglamentar	*	a reglamentar	
171	Universidad privada; Instituto de enseñanza; Escuelas Especiales.-	a reglamentar	a reglamentar	*	a reglamentar	
172	Escuela de natación y natatorios	*	300	*	*	
173	Gimnasios, escuelas de danza y yoga;	150	300	*	*	

174	Escuelas de conductores	*	150	*	*	
175	Servicios de acceso a navegación y otros canales de uso de internet, juegos en red y/o en consolas en cybers o similares	150	200	300	*	
176	Servicios relacionados con la salud humana; Clínicas y sanatorios,	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	
177	Servicios de internación; Geriátricos; Servicios de hospital de día (Incluye las actividades de tratamiento que no necesitan hospitalización a tiempo completo)	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	*	
178	Centros de atención ambulatoria. (Incluye las actividades de consultorios médicos de establecimientos sin internación);	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	
179	Servicios de diagnósticos. (Incluye las actividades de centros de diagnóstico por imágenes, centros de endoscopía, etc.);	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	

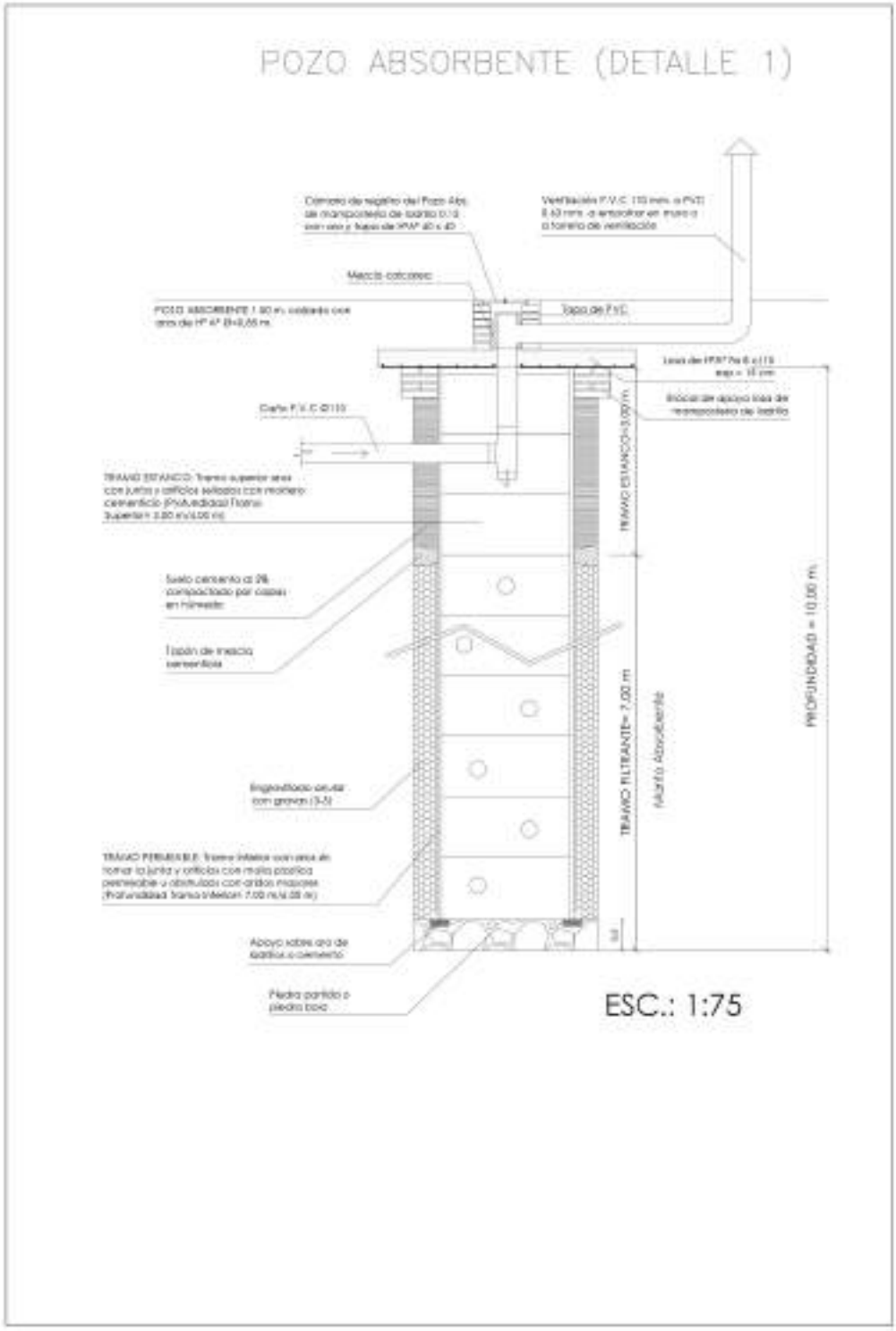
180	Servicios de tratamiento (Incluye las actividades de centros de cobaltoterapia, de radiologíaconvencional, de acelerador lineal, de rehabilitación física y masajes, de psicoterapia, de hemoterapia, de medicina nuclear).	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	*	
181	Consultorios atención ambulatoria. (Incluye las actividades de consultorios médicos de establecimientos sin internación); Servicios de diagnósticos. (Incluye las actividades de, centros de diagnóstico por imágenes, centros de endoscopía, etc.); Servicios de tratamiento (Incluye las actividades de centros de cobaltoterapia, de radiología convencional, de acelerador lineal, de rehabilitación física, de psicoterapia, de hemoterapia, de medicina nuclear) incluye servicios odontológicos y laboratorio de análisis clínicos	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	*	
182	Ópticas y venta al por menor de	100	150	*	*	

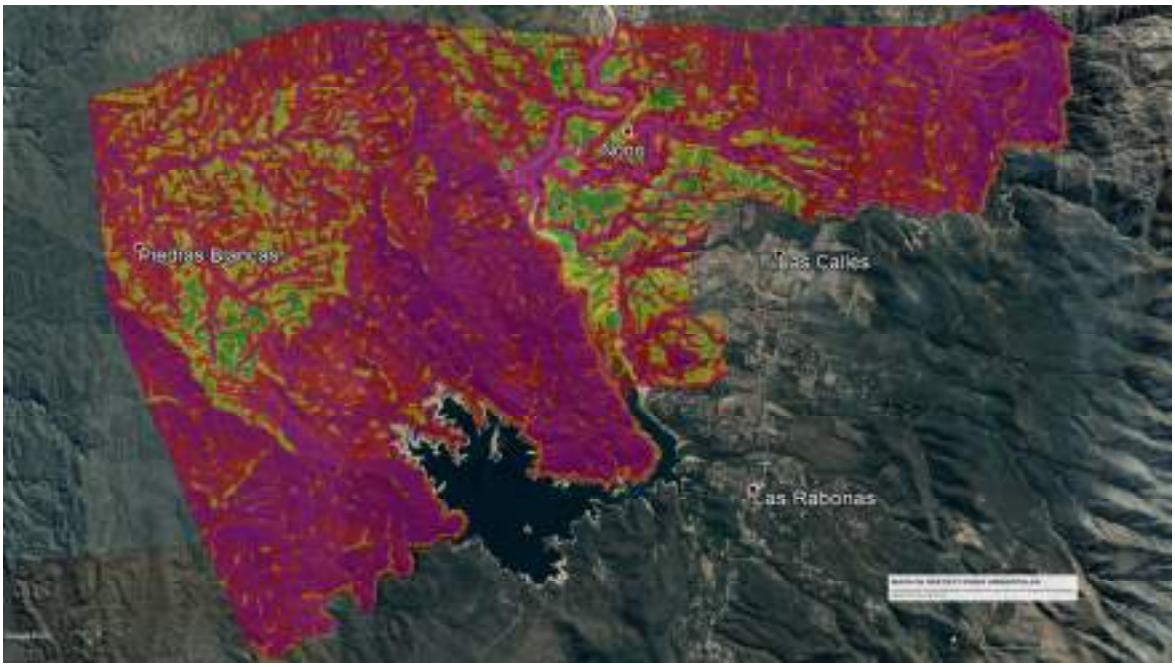
	artículos de ortopedia					
183	Establecimientos de tatuajes y piercing	75	100	*	*	
184	Servicios de emergencias y traslados de enfermos – Ambulancias	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	
185	Servicio de recolección y transporte de residuos convencionales (domiciliarios - orgánicos e inorgánicos reciclables- generados por actividad comercial o industrial que no deriven de procesos productivos);	*	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	
186	Servicio de recolección y transporte de residuos no convencionales (patógenos – industriales – peligrosos – restos de obras y demoliciones);	*	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	
187	Servicios de depuración de aguas residuales, alcantarillado y cloacas; Servicios de saneamiento y reciclado de desperdicios y desechos metálicos y no metálicos	*	*	*	EIA	

188	Alquiler de video películas y video juegos; Producción de películas cinematográficas y de televisión; Distribución y alquiler de películas cinematográficas	100	150	*	*	
189	Tintorería - Lavandería automática	150	200	*	*	
190	Establecimientos que prestan el servicio de control de plagas urbanas	*	150	300	*	
191	Lavaderos de automóviles	*	200	400	*	
192	Servicios de guardería de animales (excepto caballerizas y studs); Peluquería canina	*	200	400	*	
193	Peluquerías	150	200	*	*	
194	Cosmetología, manicura, podología y depilación	150	200	*	*	
195	Servicios de pompas fúnebres (cochería de servicios fúnebres) y salas velatorias	150	300	*	*	
196	Cama solar	150	200	*	*	
197	otras actividades	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	a reglamentar	
198	Reparación de autopartes y de repuestos en general sin intervención directa sobre los vehículos	100	200	300		
*** No permitido**						
**** permitido a baja escala- a reglamentar**						

(1) Normas especiales
EIA: Sujeto a Estudio de Impacto Ambiental.-
Además la factibilidad de todas las actividades quedará sujeta a la normativa ambiental.-

ANEXO III Cód. Urbano y Edilicio





ANEXO A (*) CONTINUA EN WEB:
http://nono.gob.ar/wp-content/uploads/2018/11/Inta_ordenamiento_ambiental_de_bosques_y_ecosistemas_en_Nono.pdf

ANEXO B (*)

ANEXO D

Fórmula para la Transferencia de Potencial de Fraccionamiento y edificabilidad:

1) <u>Determinación de cantidad de parcelas:</u>

<u>"Sup"</u> = QFr
FMin

Dónde: 1 es igual a la parcela que se afectará como intangible, no edificable y no fraccionable.-

Qfr + 1= IFM

La cantidad de parcelas obtenidas debe ser menor o igual al IFM

"Sup": Es la superficie del inmueble del cual se pretende transferir el potencial de fraccionamiento.-
"FMin": el índice de fraccionamiento mínimo aplicable para la zona.-
"QFr": máxima cantidad de fracciones obtenibles por aplicación de zonificación.-
"IFM" : El índice de fraccionamiento máximo, se calculará como la máxima cantidad de parcelas trasladables.

2) <u>Determinación de superficie mínima de cada parcela:</u>

Supfr ≥ MST

Dónde::
Supfr: es la superficie mínima de cada fracción una vez trasladado el potencial.-
MST: La mínima superficie fijada por la norma para las parcelas obtenidas una vez trasladado el potencial de fraccionamiento.-

Solo podrá transferirse el potencial de fraccionamiento a zonas intervenidas con anterioridad.-

3) <u>Determinación del FOS y FOT</u>

El resultado del FOS y FOT aplicado a Qfrserá trasladado a cada fracción obtenida del traslado de potencial, con excepción de la parcela que se afectará como intangible, no edificable y no fraccionable la que quedará desprovista de FOS y FOT.-