

CÓDIGO URBANÍSTICO DE LA COMUNA DE BOUWER

CONTENIDO

TÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES.....

CAPÍTULO I: OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....

CAPÍTULO II: DEFINICIONES.....

Definiciones referidas a los tipos de áreas y zonas

Definiciones sobre fraccionamiento, subdivisión del suelo y parcelamiento

Definiciones referidas a los usos del suelo

Definiciones referidas a la ocupación del suelo

Definiciones referidas a la red vial

TÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES.....

CAPÍTULO I: GENERALIDADES.....

CAPÍTULO II: SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Sección 1: Generalidades

Sección 2: Disposiciones sobre el trazado y amanzamiento

Sección 3: Disposiciones sobre el parcelamiento

Sección 4: Urbanizaciones especiales

Sección 5: Cesión de Espacios de Uso Públicos: Plazas y Parques Públicos y Reservas de Uso Público

Sección 6: Provisión de Servicios de Infraestructura

Sección 7: Estructura de la Red Vial

Sección 8: Nomenclatura

CAPÍTULO III: USOS DEL SUELO.....

Sección 1: Generalidades

Sección 2: Limitaciones y requisitos a los usos

Sub Sección 2.1: Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso Residencial.

Sub Sección 2.2: Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso comercial.

Sub Sección 2.3: Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso equipamiento.

Sub Sección 2.4: Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso servicios.

Sub Sección 2.5: Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso Industrial.

Sub Sección 2.6: Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso Agropecuario.

CAPÍTULO IV: OCUPACIÓN DEL SUELO

Sección 1: Intensidad de ocupación del suelo

Sección 2: Línea Municipal, Línea de Edificación y Línea de Ochava. Retiros de edificación y alturas de la edificación. Fachadas y salientes en fachadas

Sección 3: Cercas y Veredas

Sub Sección 3.1: Cercas

Sub Sección 3.2: Veredas

Sección 4: Espacio Libre Urbano, forestación y mobiliario urbano

Sub Sección 4.1: Espacios libres de ocupación

Sub Sección 4.2: Forestación

Sub Sección 4.3: Mobiliario urbano

Sub Sección 4.4.: Publicidad y Cartelería

TÍTULO III. DISPOSICIONES ESPECIALES.....

CAPÍTULO I: GENERALIDADES.....

CAPÍTULO II: DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LAS ZONAS NORMATIVAS y EJE NORMATIVO (Patrones de Asentamiento)

ANEXOS GRÁFICOS 1, 2 Y 3.

ANEXO 4 "CLASIFICACION DETALLADA DE INDUSTRIAS Y DEPOSITOS".

CÓDIGO URBANÍSTICO DE LA COMUNA DE BOUWER

Bouwer, 10 de Junio de 2011.

RESOLUCION NRO 126/11

FUNDAMENTOS

La Comuna de Bouwer, viene experimentando un creciente desarrollo en su estructura poblacional con demanda de nuevas edificaciones y fraccionamiento de tierras que ameritan la necesidad de dictar un código urbanístico con la finalidad de organizar físicamente el territorio comunal y regular todas las cuestiones atinentes a la edificación urbana.

Por ello y lo dispuesto por el artículo 197 inc. 1 de la Ley Orgánica Municipal de la Provincia de Córdoba, 8102

LA COMISIÓN COMUNAL DE BOUWER RESUELVE

TÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I: OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1: El presente Código tiene por objeto:

1. Generar una normativa urbanística en la Comuna de Bouwer que permita estructurar física y funcionalmente el territorio de acuerdo de los lineamientos planteados en el diagnóstico realizado en su sitio-situación donde se consideraron los problemas y necesidades del asentamiento humano caracterizando los diferentes aspectos urbanos.
2. Definir la regulación normativa tendiente a desarrollar y ordenar el espacio urbano y arquitectónico en el Radio Comunal de Bouwer en función del perfil urbano planteado: "Bouwer, pueblo verde", surgido como síntesis de una importante lucha para el mejoramiento de la calidad ambiental del pueblo cuyo ejemplo más significativo es la erradicación del basural.
3. Establecer pautas de acción para el uso sustentable de los recursos presentes en el territorio, de manera de compatibilizar la obtención de beneficios económicos con el equilibrio del ambiente y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.
4. Propender al desarrollo armónico del territorio del Radio Comunal en términos funcionales y paisajísticos, enmarcándolo en el Plan Metropolitano de Usos del Suelo

realizado por la Provincia de Córdoba (ley 9841) y en el Plan Vial Director de la Región Metropolitana de Córdoba como parte fundamental en la estructuración vial del territorio y el vínculo con la capital, el área metropolitana y la provincia de Córdoba.

5. Proteger áreas con valores naturales y/o culturales.

6. Asegurar la conservación y mejoramiento del patrimonio cultural, histórico y arquitectónico, tangible e intangible.

Art. 2: El ámbito de aplicación del presente Código Urbanístico es el Radio Comunal de Bouwer actual aprobado por Ley Provincial N° 9684 (Anexo Gráfico 1).

Art. 3: Las normas establecidas en el presente Código obligan por igual a la Administración tanto comunal como provincial y nacional, y a los particulares, sean personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

Art. 4: La documentación gráfica correspondiente a este Código está incorporada en los Anexos Gráficos: Anexos Gráficos N° 2 y N° 3.

Art. 5: En la aplicación e interpretación del presente Código prevalecerán aquellos criterios más favorables al mejor equilibrio entre la función pública de ordenación territorial y el ejercicio de las facultades urbanísticas y edificatorias, en procura de la mejora de los espacios públicos y el desarrollo ambientalmente sostenible de la comunidad.

Art. 6: La Comuna garantiza el derecho a la plena información pública a todo interesado, a las entidades representativas de derechos o intereses de incidencia colectiva, y a los ciudadanos en general.

Toda persona con domicilio real, legal o especial en la Comuna de Bouwer tendrá derecho a que la autoridad comunal competente le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas y/o ambientales aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados.

Art. 7: Sólo se podrán publicitar loteos, urbanizaciones y cualquier tipo de emprendimientos urbanísticos que estén aprobados por la autoridad comunal.

CAPÍTULO II: DEFINICIONES

Definiciones referidas a los tipos de áreas y zonas

Art. 8: A los efectos del presente Código, se entiende por:

Áreas Urbanizables:

- a) **Áreas Urbanizadas Consolidadas:** sectores de urbanización continua y compacta, de usos residenciales, comerciales, de servicios, administrativos e institucionales que definen casco urbano más consolidado.
- b) **Áreas de Urbanización Prioritaria:** sectores no consolidados, de urbanización dispersa o bien tierras vacantes con posibilidades de ser desarrolladas. Se caracterizan como áreas directamente vinculadas a las áreas consolidadas y cuya localización y aptitud plantea la prioridad de urbanización para garantizar un crecimiento ordenado.
- c) **Áreas Mixtas de Promoción para Actividades Productivas:** reviste un carácter singular por su vinculación a emprendimientos productivos compatibles con el uso residencial; es el caso de industrias no contaminantes vinculadas a la informática y de servicios, que involucran el uso residencial.

Áreas de Urbanización Diferida a las superficies donde se prevé construir en el mediano o largo plazo, con posibilidades para el desarrollo de infraestructura y prestación de servicios, generando nuevas extensiones del tejido urbano conectado al existente.

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

Áreas No Urbanizables a las superficies cuya urbanización implica la dispersión y extensión innecesaria de la ciudad por su localización y/o conformación, y cuyos atributos y condiciones físicas desaconsejan su ocupación presente y futura.

Dentro de esta categorización se determinan las siguientes áreas y subáreas:

a) Áreas de Producción Agropecuaria:

1. **Uso Agropecuario Intensivo:** son las explotaciones de tipo agropecuario que se desarrollan en parcelas no menores a las 1 ha. Incluye producción florícola, hortícola, frutícola, apícola, granja, avícola y otros criaderos, y las asociadas o complementarias.
2. **Uso Agropecuario Extensivo** es el que comprende explotaciones de tipo agropecuario tales como producción ganadera, agraria extensiva y forestal.

b) Áreas Naturales Protegidas: superficie que abarca un ecosistema cuyos rasgos biológicos, geológicos, hidrológicos y ambientales son característicos de la zona, presentan integridad natural y conforman una unidad geográfica en donde los procesos ecológicos naturales que en ella se desarrollan deben ser protegidos y todas las actividades humanas orientadas a un manejo racional y responsable de los recursos naturales, según pautas de sustentabilidad acordes al carácter del área. Se incluyen todas las áreas determinadas como categoría I (Rojo) en la Ley N° 9814 – Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Córdoba.

c) Áreas Verdes Recreativas: superficie prevista para el desarrollo de actividades recreativas con predominancia de verde y en diferentes escalas y tipologías como parques, praderas, masas forestales o plazas, y

d) Áreas de Riesgo: superficie cuyas condiciones geomorfológicas, geológicas, su relación con cuencas hídricas o escorrentías, probabilidades de inundación u otras, desaconsejan su urbanización.

Áreas de Valor Estratégico, sin restringir otras situaciones posibles, los espacios y ramales ferroviarios, predios de industrias desactivadas, tierras fiscales o bolsones no urbanizados que permiten el desarrollo de planes estratégicos para un mayor beneficio de la comunidad. No se incluyen en la normativa general al ser tratadas como áreas especiales con planes y programas de usos mixtos que aprovechan su potencial.

Áreas Industriales, a aquellas que por la existencia o previsión de estos usos plantean la necesidad de restricción al uso residencial y otros considerados incompatibles.

Zona Eje Institucional-Comercial: es aquel ámbito territorial de configuración lineal que afecta las parcelas con frente a determinada vía de comunicación de la estructura local de la Comuna, cuyos usos predominantes son instituciones públicas, administrativas, educativas, comercios, equipamientos y/o servicios.

Definiciones sobre fraccionamiento, subdivisión del suelo y parcelamiento.

Art. 9: A los efectos del presente Código, se entiende por:

Fraccionamiento: toda división de la tierra bajo una de las siguientes formas: Urbanización o Loteo, Subdivisión Simple, Subdivisión por Participación por Condominio, Subdivisión por Partición Hereditaria, Unión o Unificación de Lotes.

Urbanización o loteo: es todo fraccionamiento de tierra con apertura de calles de uso público. Será considerado también como urbanización o loteo, todo fraccionamiento por el que se generen más de diez parcelas aunque no haya apertura de calles.

Subdivisión: es toda modificación del estado parcelario que importe la creación de

nuevas parcelas, sin apertura de pasajes, calles o caminos públicos.

Subdivisión Simple: todo fraccionamiento de tierra sin apertura de calles, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes en el registro gráfico catastral, ni supere el número de diez parcelas.

Todo fraccionamiento realizado por el titular o titulares registrales al sólo efecto de desafectar de su inmueble las fracciones destinadas a calles públicas que correspondan al trazado municipal, se debe considerar dentro de los términos jurídicos de la simple subdivisión cuando el total de la superficie del predio libre de calles no supere los valores normales de una manzana.

Subdivisión por Partición de Condominio: se refiere a todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo con escrituras públicas existentes y que tengan fecha anterior a la promulgación del presente Código, y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos. Los condominios con fecha posterior no serán considerados en esta definición.

Subdivisión por Partición Hereditaria: son todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia).

Unión o unificación de lotes: se refiere a todo trabajo de agrimensura que signifique involucrar en un solo lote a dos o más de lotes ya existentes y de menor superficie que el emergente de la unión.

Parcela o Lote o Terreno: es toda superficie indivisa de terreno 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.

1. **Parcela de Esquina:** la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.
2. **Parcela entre Medianeras:** aquélla que no es parcela de esquina.
3. **Parcela Regular:** aquélla constituida por cuatro lados de forma cuadrangular o rectangular.
4. **Parcela Pasante:** aquélla que no sea parcela de esquina y tenga salida a dos o más calles.
5. **Parcela Atípica:** aquélla parcela irregular que no es ni cuadrada ni rectangular.

Bloque: toda superficie territorial rodeada de calles.

Manzana: todo bloque que permite la continuidad de la trama vial, con independencia de su designación catastral.

Línea Municipal o Frente de Parcela: línea señalada por la Comuna que deslinda la parcela de la vía pública o espacio público actual o futuros respecto de las parcelas.

Línea de Fachada: es la definida por las proyecciones de las fachadas de frente, laterales y de frente interno, pudiendo coincidir o no con las Líneas Municipales, las líneas divisorias laterales o de fondo de la parcela.

Según la posición de las Líneas de Fachadas de los edificios respecto a las Líneas Municipales, se denominan:

- a) En línea: cuando la Línea de Fachada coincide con la Línea Municipal.
- b) Fuera de línea: cuando la Línea de Fachada supera el límite establecido por la Línea Municipal e invade el espacio público.
- c) Retirada: cuando la Línea de Fachada no coincide con la Línea Municipal y se sitúa en el interior de la parcela.

Línea Divisoria Lateral de la Parcela: toda línea distinta de la línea divisoria de fondo que divide predios y que intersecta la línea municipal o de frente y/o la línea de fondo.

Línea Divisoria de Fondo de la Parcela: la correspondiente al o a los lados opuestos a la Línea Municipal de Frente de la parcela que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea municipal o frente de parcela. En lotes de esquina se considera Línea Divisoria de Fondo de parcela a la opuesta a la línea de frente de ancho menor.

Línea de Edificación (L.E.): línea señalada por la Comuna dentro del predio para materializar la fachada principal. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o quedará fijada a partir de una distancia mínima a la misma por el retiro establecido por zona según este Código.

Línea Municipal de Ochava o Línea Municipal de Esquina: línea de esquina perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las dos líneas municipales de las calles concurrentes, que genera un retiro gravado de servidumbre y cesión forzosa, y que deslinda la parcela de la vía pública.

Nivel municipal: cota fijada por la Comuna para el plano superior del cordón de la vereda, en el punto que se corresponde con el medio del frente del predio.

Cota de la Parcela: nivel del cordón de la calzada, existente o futuro, más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda con la pendiente reglamentaria, medido en el punto medio de la Línea Municipal o frente de parcela, determinada por la autoridad municipal competente. En las parcelas pasantes se determinará un nivel de cota de parcela por cada frente.

Cota de la Manzana: nivel del punto más alto de la Línea Municipal de la manzana determinado por la autoridad municipal competente.

Cota de Bloque Superior a 1,5 ha: es la cota de nivel de cordón más el suplemento que resulte de la construcción de la vereda, tomada sobre línea municipal en el punto cuya cota de nivel corresponda al punto medio de altitud del bloque.

Cañadones: se consideran como tales, los arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales de escurrimiento, y otros similares.

Definiciones referidas a los usos del suelo

Art. 10: A los efectos del presente Código, se entiende por:

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

Uso Residencial: comprende actividades destinadas al alojamiento permanente de personas, familias y/o grupo de personas. Se consideran dentro del uso residencial, los usos habitacionales con los siguientes tipos de viviendas: vivienda unifamiliar, vivienda transitoria y vivienda temporaria.

Uso Comercial: el efectuado en establecimientos destinados habitualmente a la realización de: 1) actos de comercio, caracterizados como tales por leyes específicas; 2) ejercicio profesional; 3) operaciones civiles de compraventa de bienes y servicios. Se excluyen los considerados como institucionales. Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales.

Comprende: comercios minoristas de comestibles y artículos asociados, comercios minoristas en general, comercios mayoristas en general, comercios mayoristas y/o mayorista incómodo y/o peligroso.

Uso Industrial: se entiende por tal, 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 de bienes en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material.

Usos asimilables al uso del suelo industrial: se considera por tales a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales y/o ambientales de significación en el centro urbano debido a su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos -almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes-, fraccionamientos de bienes en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material; reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, y demás actividades que por sus características estén incluidas en la Clasificación Detallada de Industrias y Depósitos, Anexo 4 del presente código.

Uso Institucional: es el espacio o inmueble que queda definido por la presencia de equipamientos que tienen por objeto principal prestar servicios administrativos de interés general para la población en forma colectiva, con acceso indiscriminado o reglamentado, onerosa o gratuitamente, tanto por el sector público cuanto por el sector privado.

Uso Recreativo: espacio que queda definido por la presencia de equipamiento que pudiendo integrar el dominio público Comunal, Provincial o Nacional y/o el dominio privado, estén afectados al esparcimiento, juego y recreación de la población, con o sin predominio de áreas forestadas o parqueadas.

Uso Deportivo: espacio que queda definido por la presencia de equipamiento que pudiendo integrar el dominio público Comunal, Provincial o Nacional y/o el dominio privado, estén afectados a las actividades deportivas, con o sin predominio de áreas forestadas o parqueadas.

Uso Servicios: es la actividad destinada a la atención de necesidades con prestación directa o a través de intermediarios, incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

Uso Producción Agropecuaria: el efectuado en inmuebles destinados a la explotación de los recursos naturales renovables, participando el suelo, los vegetales y los animales como elemento de dicha explotación.

Uso del suelo dominante: el que señalándose como preferencial para determinada área, la caracteriza y por lo tanto, se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover en el futuro.

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

Uso del suelo condicionado: el que pudiendo ser compatible -a pesar de ser conflictivo- con los usos del suelo dominantes y/o complementarios, sólo se permite cumpliendo los requisitos que se fijan a fin de que no afecte a las características del área.

Uso del suelo no permitido o prohibido: el que no se admite en la zona de la Comuna

de que se trate por sus características de incompatibilidad con otras actividades.

Se incluyen también aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente norma, por lo que no podrá considerarse factible su localización.

También se considerarán Usos Prohibidos aquellos que sean declarados expresamente como tales por la presente norma o por futuras normas redactadas por la Comuna, observando el sentido general de la presente norma.

Usos Permitidos: se consideran “Usos Permitidos” a aquellos usos que, estando admitidos en las zonas de la Comuna que se trate, cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o comunal.

Usos Tolerados: se consideran “Usos Tolerados” a aquellos usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados por autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Permitidos, porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas, no obstante lo cual, se admite su permanencia.

Usos No Consignados: se consideran “Usos No Consignados” a los usos no incluidos en la Clasificación de Usos y en cada Zona en particular de la presente norma.

Usos No Conformes: se consideran "Usos No Conformes" a aquellos usos que al momento de entrada en vigencia del presente Código se hallen señalados como prohibidos en la zona que se desarrollan sus actividades y que tendrán un plazo que en cada caso será determinado para su traslado a zonas en que sean admitidos.

Equipamiento: comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.

Incluye aquellos inmuebles y sus instalaciones que se destinan a usos públicos y/o privados de tipo colectivo a escala urbana y regional o a escala zonal. Dentro de éstos quedan comprendidos los siguientes: de salud o sanitario, educativo, de enseñanza e investigación, social, cultural, deportivo, religioso, otros.

Definiciones referidas a la ocupación del suelo

Art. 11: A los efectos del presente Código, se entiende por:

Densidad poblacional: es la relación entre la cantidad de habitantes y la unidad de superficie considerada.

Densidad poblacional neta: es la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): es un índice que expresa la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. A los efectos del cálculo del FOS debe considerarse la proyección cenital del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas sobre la cota de parcela. El factor se expresará en porcentajes o en decimales.

Factor de Ocupación Total (FOT): es el índice que indica la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie de la parcela. Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicados por sobre el nivel de la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques,

muros interiores y exteriores.

Superficie permeable del lote: terreno natural.

Superficie impermeable cubierta: es la superficie edificada sobre terreno natural computable en el cálculo del F.O.S.

Superficie impermeable descubierta: a nivel del suelo natural, es la destinada a instalaciones deportivas, espejos de agua con fondo impermeable y estacionamientos.

Altura de fachada: es la altura permitida a las fachadas medida sobre la Línea de Edificación. Puede expresarse en metros o en número de plantas.

Retiros: indica la distancia medida en metros entre las líneas de la edificación y las líneas divisorias y municipales. Según la relación con dichas líneas los retiros pueden ser: de frente, de fondo o laterales.

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

Retiro Lateral: es a la distancia fijada entre las Líneas Divisorias Laterales de la parcela y la Fachada Lateral. Dichas líneas y la del retiro lateral deben guardar paralelismo y equidistancia en todos sus puntos.

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

Plano Límite: es aquél que define cualquiera de las caras del volumen máximo edificable.

Edificio entre medianeras: aquél que se extiende hasta alcanzar las líneas divisorias de las parcelas.

Edificio aislado: aquél que se encuentra separado de todas las líneas divisorias de las parcelas, ya sean laterales o de fondo.

Espacio urbano: se considera como tal el siguiente:

- El espacio de la vía pública y el comprendido entre las Líneas Municipales y/o las líneas de edificación donde existe retiro de frente de la edificación obligatorio o voluntario.
- El espacio entre paramentos laterales de los edificios y la línea divisoria de parcela cuando el mismo tenga comunicación visual directa con la vía pública o con el centro de manzana.

Unidad Funcional: es la unidad mínima capaz de albergar usos admitidos en una zona.

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

Fachada de Frente o Fachada Principal: es el paramento exterior de un volumen edificado que, por su posición respecto de la Línea Municipal, se vincula directamente con el espacio urbano de la vía pública; puede estar ubicado sobre la Línea Municipal o sobre la Línea de Edificación emergente del retiro obligatorio o próximo a éstas.

Fachadas Laterales: son los paramentos exteriores que, por su posición respecto de las líneas divisorias laterales de las parcelas, se vinculan visualmente en forma indirecta con el espacio urbano de la vía pública y/o el centro de manzana.

Fachada de Frente Interno o Fachada de Fondo: es el paramento exterior de un volumen edificado que, por su posición respecto a la línea divisoria de fondo de la parcela, se vincula directamente con el centro de manzana.

Quinta Fachada: es el techo de las edificaciones.

Definiciones referidas a la red vial

Art. 12: A los efectos del presente Código, se entiende por:

Vía pública: espacio declarado expresamente como tal por la Comuna y abierto al tránsito vehicular y/o peatonal e incorporado al dominio público, como avenidas, calles y/o pasajes.

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

Calzada: espacio de la calle destinado al tránsito de vehículos rodados.

Vía peatonal: calle destinada exclusivamente al tránsito de peatones.

Anuncio y/o cartel publicitario: todo lo que constituye una advertencia visible desde la vía pública, comprendiendo: avisos, letreros o aparatos proyectores con un movimiento eléctrico o mecánico que persiguen fines publicitarios. Se distinguen los simples de los luminosos; estos últimos se caracterizan por emitir o reflejar luz artificial de fuentes colocadas ex-profeso.

TÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Art. 13: Las disposiciones normativas de este Título regulan los aspectos comunes al conjunto del territorio del Radio Comunal de Bouwer actual a partir de la vigencia de la Ley Provincial 9684 tanto en el área urbana como en la rural (Anexo Gráfico N° 1).

CAPÍTULO II: SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Sección 1: Generalidades

Art. 14: Se entiende por Fraccionamiento a toda subdivisión de la tierra. Pueden efectuarse bajo las siguientes formas:

- Subdivisión Simple.
- Urbanización o Loteo.
- Urbanizaciones Especiales
- Subdivisiones Especiales.

Art. 15: Cuando el predio a subdividir esté ubicado simultáneamente en distintas zonas normativas, las nuevas parcelas, bloques o manzanas que se conformen en su

consecuencia, deberán respetar los límites de las zonas establecidos por la presente norma, de manera de quedar incluidas en forma integral dentro de cada una de las zonas.

Art. 16: En todo proyecto de fraccionamiento se deberá cumplimentar lo dispuesto en las leyes de Presupuestos Mínimos Ambientales dictadas en consecuencia del artículo 41 de la Constitución Nacional, sus reglamentaciones, adhesiones y modificaciones, especialmente, en la Ley Nacional N° 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos, sus reglamentaciones y modificatorias y las leyes provinciales dictadas en consecuencia. Además debe cumplimentarse lo dispuesto por la Ley Provincial N° 9216, de Prohibición de Desmonte Total de Bosques Nativos así como el enmarque en la ley provincial 7343.

Subdivisión Simple

Art. 17: Se considera **Subdivisión Simple** a todo fraccionamiento de tierra por el que se generen nuevas parcelas sin apertura de calles o caminos de carácter público, sin que supere el número de diez parcelas.

Art. 18: Toda parcela que se genere como consecuencia de la **Subdivisión Simple** no podrá volver a subdividirse con esta figura, sino que su fraccionamiento se deberá encuadrar en la forma **urbanización o loteo** independientemente del número de lotes que se originen, es decir, requerirá apertura de calles y provisión de infraestructura y las cesiones que se establecen en la Sección 5 y 6 de este Capítulo. En el plano del fraccionamiento se deberá dejar constancia que las parcelas resultantes sólo podrán ser objeto de una nueva subdivisión si se encuadran en la forma urbanización o loteo; esta limitación quedará anotada en el Dominio del Registro General de la Propiedad y constará en el certificado que expida la Comuna; para la visación definitiva de la subdivisión se presentarán las constancias correspondientes expedidas por las reparticiones competentes.

Art. 19: En aquellos casos en que se proyecte una **Subdivisión Simple** con parcelas que tengan frentes a pasillos, se deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

- a. Las parcelas deberán tener las dimensiones mínimas que se establecen para la zona.
- b. El pasillo tendrá las siguientes dimensiones: 12,00 m de ancho mínimo y 75,00 m de longitud máxima. Estos pasillos son privados, de uso común y se permite el acceso vehicular; en el extremo del pasillo, se deberá construir, un ensanchamiento del mismo para permitir el giro y retorno de los vehículos, según el perfil de calles sin salida.
- c. El pasillo deberá estar conectado a calle pública.
- d. Los pasajes privados deberán cumplir lo establecido en el Título XII del Código Civil.

Urbanización o loteo

Art. 20: Se considera **Urbanización o loteo** a todo fraccionamiento de tierra con apertura de calles de uso público y todo fraccionamiento por el que se generen más de diez parcelas aunque no haya apertura de calles.

Art. 21: Todo proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta los siguientes aspectos: el desarrollo futuro de la zona en el que se localice, el nivel de consolidación del entorno, la consideración de las características geofísicas y ambientales de la zona, la articulación con los trazados existentes en el entorno, las características de la red vial, el tipo de amanzanamiento y parcelamiento propuestos y las superficies y localización de los espacios verdes y equipamiento comunitario. El fin principal del estudio del proyecto será el de contribuir al crecimiento armónico de la ciudad, a través de la creación de barrios que aseguren un uso racional del suelo, la variedad espacial y garanticen una buena calidad ambiental y paisajística.

Subdivisiones especiales

Art. 22: La **Subdivisión por partición de Condominio** es una subdivisión especial que hace referencia a todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulta a nombre de dos o más propietarios de acuerdo a escritura/s pública/s existente/s y cuyo dominio figura en el Registro General de la Provincia a nombre de las mismas y

que tenga fecha anterior a la sanción de este Código, las que podrán acogerse a los siguientes beneficios, cumpliendo los requisitos que se establecen:

- a) Se aceptarán las dimensiones y/o conformaciones impuestas por la escritura, siempre que cumplierse con las normas en vigencia al momento de la confección de la escritura.
- b) Si la escritura del condominio no especificara partes, medidas o superficies expresas de cada uno de los condóminos, y la parcela a subdividir puede cumplir con las medidas mínimas previstas en las Disposiciones Generales del presente Código, sólo se permitirá la subdivisión que reúna estas condiciones; caso contrario se aceptarán las impuestas por la escritura existente.
- c) Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas por este Código para la zona en que se ubica el lote a subdividir, aceptándose una tolerancia de un 5% en las dimensiones lineales y 10% en las superficies cuando no puedan cumplimentarse las mismas. En las parcelas resultantes se deberán cumplir con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones del Código de Edificación.
- d) Cuando la subdivisión deba proyectarse con un pasaje o pasillo privado se deberán cumplimentar las condiciones mínimas establecidas para Subdivisiones Simples de la zona donde se encuentra la Subdivisión propuesta.
- e) El número de parcelas resultantes de la Subdivisión nunca podrá ser superior al número de condóminos que figuren en la escritura.
- f) No podrán considerarse en esta excepción los condominios resultantes de los obtenidos por compra bajo el régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), como tampoco los escriturados con fecha posterior a la puesta en vigencia de este Código.

Art. 23: Se considera **Subdivisión por Partición Hereditaria** todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el Juez Competente y deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Acompañar Declaratoria de Herederos ordenada por el Juez competente.
- b) El número de lotes resultante de la Subdivisión no podrá ser mayor de $(n + 1)$ siendo "n" el número de herederos, más una parcela considerada de costas.
- c) Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas por este Código para la zona en que se ubique la Subdivisión propuesta, aceptándose como tolerancia un 5% en las medidas lineales y un 10% en las superficies.

Sección 2: Disposiciones sobre el trazado y amanzamiento

Art. 24: En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas:

- a) Su forma deberá ser preferentemente cuadradas y/o rectangulares, pudiéndose aceptar cualquier otra justificada por el trazado de los sectores colindantes o por su orientación o por la topografía o por condiciones paisajísticas y ambientales, atendiendo en todos los casos al ordenamiento del conjunto, que no se obstaculice el tendido de las redes de infraestructura y siempre que tales manzanas permitan la inscripción de la manzana de dimensiones mínimas establecida para la zona.
- b) En todas las zonas los lados no excederán de 150 m ni serán inferiores a 60 m, con tolerancia en más o en menos de un 5% con previa justificación.
- c) Si un proyecto de urbanización abarcara terrenos de diferentes propietarios en los que la orientación de sus límites fuera diversa a la del trazado propuesto, deberán hacerse las compensaciones de superficies correspondientes. No se permitirá destinar a espacios verdes los remanentes de superficies producto de las compensaciones, salvo que los mismos tengan las condiciones requeridas para tales espacios.
- d) En las esquinas deberán trazarse las Líneas de Ochava; según lo que se establece en la Sección 2 del Cap. IV de este Código.
- g) El relieve topográfico deberá tener una altimetría tal que permita la libre evacuación de las aguas de lluvia a las calles colindantes.
- h) En todo nuevo amanzamiento que sea colindante con un loteo existente conformado por manzanas con una sola línea de lotes frentistas a la vía pública y el otro frente de los lotes sea el límite del loteo, deberá realizarse una calle en dicho límite. La alternativa de conformar manzanas que incluyan los lotes existentes y nuevos lotes,

quedará sujeta al estudio particularizado de la Comuna, quien considerará las características y situación del loteo existente y su encaje con el nuevo loteo.

Art. 25: El trazado vial del fraccionamiento deberá efectuarse respetando las siguientes pautas fundamentales, además de las establecidas en la Sección 7 del presente Capítulo:

a) Deberá darse continuidad a las Vías Arteriales Principales que la Comuna determine en un todo de acuerdo con calles y caminos existentes y facilitando el enlace racional y perfecto de aquéllos.

b) El trazado vial deberá jerarquizarse mediante la asignación diferenciada de anchos de calles según las características, dimensiones y forma del terreno y su urbanización y la atracción vehicular de 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.

c) Se reducirá, en lo posible, el número de cruces y empalmes sobre las vías principales.

d) Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a fraccionar, o trazado de la red vial del loteo o de las áreas colindantes requieran ángulos distintos, en cuyo caso el encuentro deberá suavizarse.

e) 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.

f) Las calles perimetrales a trazar podrán realizarse en el terreno del interesado, o bien, en parte del terreno del interesado y en parte en el terreno del colindante, en cuyo caso se requiere la conformidad de este último de transferir al Dominio Público Comunal la superficie correspondiente, lo cual deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del expediente de urbanización.

g) En caso de no existir la necesidad de dar continuidad de las vías existentes y del trazado vial en el perímetro del fraccionamiento, las calles transversales a dicho perímetro, cuya longitud no exceda los 60 m, podrán diseñarse como calles sin salida, siendo obligatoria la ejecución del ensanchamiento en su extremo cerrado con la finalidad de permitir el giro y salida de los vehículos que en ella ingresan. El ancho del ensanchamiento será de 27,00 m como mínimo con una calzada de 6,00 m e isleta central con radio mínimo de 5,00 m y veredas de 2,50 m. La calle de ingreso tendrá un largo máximo de 60,00 m, un ancho mínimo de 12,00 m con una calzada de 7,00 m y veredas de 2,50 m.

Art. 26: Toda nueva propuesta de loteo que implique modificación a la continuación del trazado vial existente, quedará sujeta a estudio particularizado de la Comuna.

Art. 27: Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 10% (diez por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor que deberá ser autorizada por la Comuna. La pendiente mínima admisible para asegurar un adecuado drenaje es del 0,40% (cero coma cuarenta por ciento). En los casos en que la topografía del terreno no permita alcanzar dicho valor se aceptará un mínimo del 0,30% (cero coma treinta por ciento) para calles pavimentadas y 0,35% (cero coma treinta y cinco por ciento) en caso de calles de firme natural.

Art. 28: Los radios de giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentros entre vías de igual o diferente jerarquía serán definidos por la Comuna y en ningún caso serán menores de 5,00 m (cinco metros).

Art. 29: En toda operación de urbanización cuyo inmueble linde con una zona de la traza de vías férreas deberá preverse una calle de borde de la misma no inferior a 14 m (catorce metros) de ancho.

Art. 30: En operaciones de urbanización de inmuebles afectados por el límite del Radio comunal, deberán preverse calles cuyos perfiles transversales se adecuen a los perfiles tipo que se establecen en la Sección 7 de este Capítulo y según los requerimientos de continuidad de la red vial existente en la zona colindante a la nueva urbanización.

Art. 31: En las subdivisiones sobre red vial principal establecidas por el Plan Vial Director de la provincia de Córdoba (rutas nacionales y provinciales), se deberá dejar una calle colectoras cuyas características deberán cumplimentar las disposiciones viales

específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los organismos competentes provinciales y/o nacionales.

b) Orientación de las manzanas y las calles: se tienen que considerar las condiciones de sol y viento, de manera tal de lograr las orientaciones más favorables a fin de conseguir la optimización de las condiciones climáticas locales.

d) Localización de los espacios verdes: se deben disponer en relación con las condiciones geomorfológicas, de sol y viento. Estos espacios deben integrarse al sistema de espacios verdes de la ciudad.

Sección 3: Disposiciones sobre el parcelamiento

Art. 32: En todo Fraccionamiento ya se trate de urbanización o de subdivisión simple, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas de anchos y superficies que se establezcan para cada zona en las Disposiciones Especiales de este Código. En parcelas de esquina se considerará como ancho mínimo al lado menor.

Art. 33: En el trazado de las parcelas deberán respetarse las siguientes disposiciones generales:

a) Los lotes deberán ser preferentemente rectangulares o acercarse a tal forma, en lo posible, en el caso de manzanas irregulares, en cuyo caso, las parcelas emergentes deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias para la zona, no pudiendo su frente ser inferior al ancho establecido para la zona, debiendo cumplir además con el promedio ponderado de sus anchos.

b) Las líneas divisorias que nazcan de la L.M., deberán formar con ésta un ángulo de 90 grados, siempre que razones físicas y/o técnicas no justifiquen lo contrario.

c) Cuando la L.M. sea una curva o una poligonal quebrada, por lo menos una de las líneas divisorias del lote que nazca de ella, deberá, siempre que razones técnicas no justifiquen lo contrario, formar un ángulo de 90 grados con la tangente a la curva en ese punto.

d) La relación entre ancho y fondo de las parcelas deberá ser preferentemente no inferior a un tercio.

e) En aquellos casos que por razones de fuerza mayor no puedan cumplimentarse las dimensiones mínimas establecidas por zonas, se podrá aceptar una tolerancia de un 5% en las dimensiones lineales y 10% en las superficies. Ello sólo se admitirá si en las parcelas resultantes se puedan cumplimentar todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones del Código de Edificación.

Art. 34: Los lotes de esquina deberán trazar la **ochava**. La traza de la ochava se realizará según las disposiciones establecidas en el Código de Edificación. La superficie triangular definida por la ochava y las Líneas Municipales convergentes será de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto, no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela. Deberá cubrirse con el solado correspondiente a las veredas y respetar el nivel de las mismas. El espacio comprendido entre las Líneas Municipales concurrentes y la Línea de Edificación de Esquina, no deberá ser ocupado por construcción de ningún tipo, ni por medidores ni instalaciones.

Art. 35: En el caso de subdivisiones en zonas donde se exija retiro de la Línea de Edificación, las parcelas de las esquinas deberán tener un frente cuya dimensión será un 20 % (veinte por ciento) mayor que el frente mínimo establecido para el resto de las parcelas de la manzana.

Art. 36: Se podrá admitir la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, en las siguientes situaciones:

a) Por razones de interés público. En este caso se exigirá la debida fundamentación por parte del solicitante la que será analizada en forma particularizada por la Comuna.

b) Para conformar el límite entre dos zonas de diferentes características, cuando el resultado de la subdivisión genere una mejora en el ordenamiento del territorio. En caso que el límite entre zonas pase por el eje de una calle, se

- deberá priorizar la cesión del área correspondiente a dicha calle.
- c) Para anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:
- c.1. El mejoramiento del estado parcelario.
 - c.2. Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
 - c.3. Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que formen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en el Código de Edificación.
 - c.4. Corregir una baja relación frente-fondo, entendiéndose por tal a la inferior a un tercio. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
 - c.5. Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Art. 37: No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres siempre que razones técnicas no justifiquen lo contrario.

Art. 38: En las zonas ya urbanizadas en que existan manzanas y/o lotes con posibilidades de subdivisión parcelaria, se deberán cumplimentar las dimensiones mínimas admisibles en cada una de las Zonas en las Disposiciones Especiales de este Código.

Art. 39: Cuando se solicite la subdivisión de parcelas edificadas, las parcelas resultantes deberán cumplir con las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona, con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la misma (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones del Código de Edificación.

Art. 40: Toda parcela deberá tener acceso a la vía pública. Sólo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública si se cumplimenta lo dispuesto en la Subdivisión Simple, o bien, cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera y siempre que ello no represente una solución urbanística inconveniente. En tal caso, la parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.

Art. 41: Para la aprobación de toda subdivisión de parcelas, éstas deberán tener cotas de nivel interiores y pendientes que garanticen el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública. A fin de verificar lo expuesto se exigirá la presentación de planimetría de puntos acotados en el interior y exterior de la parcela.

Art. 42: Toda parcela en la que parte de su superficie esté afectada por prolongaciones de calles, no podrá ocuparse en el espacio afectado, con edificaciones de carácter permanente. Dicha restricción deberá figurar en los planos de mensura y división y en escrituras traslativas de dominio.

Art. 43: La afectación al uso industrial de las parcelas de zonas industriales 1 y 2, así como la zona mixta de actividades productivas, deberá constar expresamente en todos los planos de subdivisión y mensura, así como en las escrituras traslativas de dominio.

Art. 44: Las operaciones de mensura y amojonamiento de los lotes se registrarán por las normas pertinentes a nivel provincial, sin perjuicio del derecho de la Comuna de verificar si se ha dado cumplimiento a las Disposiciones de este Código.

Art. 45: El propietario de la urbanización será el responsable de mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de malezas, mientras las mismas no hayan sido transferidas a otro dominio. Una vez transferidas, el nuevo propietario será el responsable de las condiciones de higiene hasta tanto se materialicen construcciones.

Art. 46: Se considera **unión o unificación de lotes** a todo trabajo de agrimensura que signifique involucrar en un solo lote a un conjunto de lotes ya existentes y de menor superficie que el emergente de la unión.

Sección 4: Urbanizaciones especiales

Art. 47: Se consideran urbanizaciones especiales las referidas a planes colectivos de vivienda estatales.

Art. 48: Toda urbanización especial a realizar que tenga por objeto la ejecución de planes de vivienda a través de operatorias públicas y/o de organizaciones no

gubernamentales se regirá por las prescripciones de este Código, además de las que pudieran corresponder según lo dispuesto por los organismos oficiales provinciales y nacionales.

Art. 49: No se admitirán urbanizaciones especiales que por su localización y dimensión generen barreras a la extensión de la planta urbana actual con cierre de las vías públicas proyectadas. Las urbanizaciones especiales deberán adecuarse a los requisitos de continuidad de la trama urbana a través de los espacios públicos que la Comuna establezca.

Art. 50: Las urbanizaciones especiales cerradas en cualquiera de sus formas (barrios cerrados, country club, barrios fincas, y similares) serán objeto de una evaluación particular por parte de la Comuna y deberá dar cumplimiento a todo lo establecido por el presente código en las Disposiciones Generales y las Disposiciones Especiales según la zona que corresponda.

Sección 5: Cesión de Espacios de Uso Públicos: Plazas y Parques Públicos y Reservas de Uso Público

Art. 51: En toda intervención de urbanización o loteo, será obligatoria la cesión de superficies con destino a prolongación de calles, espacios verdes públicos, reservas de uso público y/o equipamiento social comunitario. Estas cesiones serán a título gratuito y a favor de la Comuna y se incorporarán automática y legalmente al Dominio Público Comunal al aprobarse la urbanización o loteo.

Art. 52: En toda intervención de urbanización será obligatoria la cesión de la superficie de la parcela correspondiente a la prolongación de las vías de circulación que permita la continuidad de la trama circulatoria si la parcela a intervenir se ubicara en el área urbana, y la continuidad de la red vial principal si dicha parcela se ubicara en áreas previstas para la expansión urbana.

Art. 53: En toda intervención en predios ubicados simultáneamente en distintas zonas, se deberá ceder la superficie correspondiente a la prolongación de la calle que conforma el límite entre zonas, pertenezca o no a la trama vial principal.

Art. 54: Se consideran espacios verdes todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques, plazas y otros espacios abiertos de uso público.

Art. 55: En toda Urbanización o Loteo deberá preverse un mínimo del 10% (diez por ciento) de superficie con destino a espacios verdes, y un mínimo del 5% (cinco por ciento) de superficie para reservas de uso público para el equipamiento social comunitario y para usos institucionales, sin perjuicio de lo que para cada zona se establece en las Disposiciones Especiales de este Código. Dichos porcentajes serán tomados de la superficie neta obtenida del total de los lotes al descontar la superficie destinada a calles, vehiculares y peatonales. Además, el terreno deberá tener la forma que sea adecuada para el desarrollo de los usos previstos.

Art. 56: Cuando la sumatoria de las superficies a ceder con destino a espacios verdes de uso público y reserva de uso público sea inferior a la superficie de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

Art. 57: Los espacios verdes y los espacios para equipamiento social comunitario y para usos institucionales podrán conformarse como una manzana circundada por calles en su totalidad, o como plazoletas, espacios verdes o lotes que formen parte de una manzana, siempre que no se produzca conflictividad de usos del suelo.

Art. 58: No se admitirán cesiones de superficies destinadas a espacios verdes de uso público y reservas de uso público en áreas no aptas por ser zonas marginales, bordes de canales, bordes de vías férreas o espacios remanentes no funcionales.

Art. 59: En toda Urbanización o Loteo, en caso de considerarlo necesario, la Comuna podrá establecer recomendaciones respecto de la localización, trazado, distribución y agrupamiento de las áreas destinadas a espacios verdes y a equipamiento social comunitario y para usos institucionales, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Superficie total de la urbanización a realizar.
- b. Relación de la nueva urbanización con otras que sean colindantes o se encuentren

próximas.

- c. Ubicación existente y/o prevista en zonas colindantes de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos institucionales en general.
- d. Accesibilidad desde el área de la urbanización y de las zonas colindantes.

Art. 60: Los parques y plazas públicas deberán organizarse con arbolado y ajardinamiento, y equiparse con sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de tales espacios, y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y la recreación. No deberán contener barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios. Se admiten las edificaciones destinadas a usos y servicios propios de los parques o jardines, incluyendo las de uso cultural, y las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 5% de la superficie total del parque o plaza correspondiente y que la altura de las edificaciones no se transforme en una barrera visual. La Comuna deberá considerar en cada caso si el proyecto cumplimenta las condiciones mencionadas.

Art. 61: En los espacios no parquizados de los espacios verdes y plazas públicas, la Comuna podrá autorizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa tales como circo, ferias, fiestas.

Art. 62: Además de lo dispuesto en esta Sección, se deberán cumplimentar las disposiciones establecidas respecto del arbolado público y/o a cualquier otra norma específica que se establezca a tal fin.

Sección 6: Provisión de Servicios de Infraestructura

Art. 63: En toda Urbanización o Loteo corresponderá que se realicen obras de apertura y conformación de vías vehiculares, realización de cordón cuneta y desagües pluviales, enarenado, forestación de veredas, alumbrado público, red eléctrica troncal y domiciliaria, red de agua potable troncal y domiciliaria y, cuando la Comuna lo considere necesario, la fuente de provisión de agua potable y la red de desagües cloacales.

En urbanizaciones de carácter industrial, además será obligatoria la provisión de energía trifásica, red colectora de desagües industriales y planta de tratamiento de los mismos autorizada por la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la provincia de Córdoba (Ex DiPAS).

Art. 64: En toda nueva urbanización o loteo que por su localización no genere continuidad del actual trazado urbano, la extensión de las redes de infraestructura hasta la nueva urbanización o loteo y el costo de la misma, estarán a cargo de quien realiza el emprendimiento inmobiliario. La extensión de las infraestructuras deberá ser calculada y diagramada de manera tal que sirva para el crecimiento urbano previsto para la zona, y los tramos de enlace de las infraestructuras deberán ser canalizadas en calles públicas. De ser necesario, se deberán ejecutar las fuentes de provisión de agua potable y de energía eléctrica. Cuando la Comuna lo considere necesario, podrá exigir la planta de tratamiento de efluentes cloacales.

Art. 65: Los proyectos y ejecución de las obras enumeradas en el artículo anterior estarán a cargo exclusivo del propietario que realiza la Urbanización o Loteo.

Art. 66: Las características de tales obras e instalaciones responderán a las exigencias que a nivel comunal, provincial o nacional se establezcan y deberán ser aprobados, en cada caso, por la autoridad competente.

Art. 67: En todo proyecto de urbanización, la Comuna determinará un fondo de garantía de ejecución de las obras de infraestructura previstas precedentemente.

Sección 7: Estructura de la Red Vial

Art. 68: Todas las vías de comunicación dentro del Radio Comunal de Bouwer se clasifican en Nivel Regional y Nivel Urbano conformando una red jerarquizada que permite regular los usos, establecer restricciones y limitaciones, así como ordenar las obras de apertura, ensanche, pavimentación y todas aquellas que en materia vial se

realicen en el futuro.

- a) La Red Vial Regional cumple la función de vincular la Comuna de Bouwer con otros centros urbanos de la Provincia de Córdoba y del país y está establecido por el Plan Vial Director de la Provincia de Córdoba.

Art. 69: Los perfiles de las vías regionales y micro-regionales son los que establecen las disposiciones viales específicas del Plan Vial Director de la Provincia de Córdoba y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los organismos competentes provinciales y nacionales.

Art. 70: A Nivel Urbano, las vías de comunicación de la Comuna de Bouwer se clasifican en las siguientes redes:

- a. Red Vial Urbana Principal.
- b. Red Vial Urbana Secundaria.
- c. Red Vial Urbana Terciaria.

Art. 71: La Red Vial Urbana Principal de Bouwer está constituida por los bulevares, las avenidas que cuentan con la mayor concentración y variedad de usos del suelo relacionados a las funciones centrales, principalmente comercial, de servicios, administrativo y otros similares, con alguna presencia de uso residencial y que concentran los mayores volúmenes de tránsito urbano.

Art. 72: La Red Vial Urbana Secundaria de Bouwer está constituida por las vías que interconectan con la Red Vial Urbana Principal, la concentración de usos de funciones centrales es menor que en las principales y presentan mixtura con el uso del suelo residencial y los volúmenes de tránsito urbanos son menores que en la Red Vial Urbana Principal.

Art. 73: La Red Vial Urbana Terciaria está constituida por las vías en que su entorno es predominantemente residencial, los volúmenes de tránsito son bajos y el tránsito de paso es escaso.

Art. 74: Los perfiles transversales tipo de calles para las futuras urbanizaciones serán los siguientes:

- a. **Red Vial Urbana Principal:** se ejecutarán de acuerdo a perfil tipo:
 - Perfil 1 - Bulevares.** Ancho entre Líneas Municipales, 22 a 23.50 m; ancho de vereda peatonal, 3.50 m a 4 m; ancho de cada una de las dos calzadas con dos carriles por calzada, 7 m; ancho del cantero central, 1 a 1.50 m.
 - Perfil 2 - Avenidas.** Ancho entre Líneas Municipales: 17 a 20 m; ancho de vereda peatonal, 3 m a 4 m; ancho de cada una de las dos calzadas con dos carriles por calzada, 5 a 6 m.
- b. **Red Vial Urbana Secundaria:** se ejecutarán de acuerdo a perfil tipo:
 - Perfil 3 - Calles.** Ancho entre Líneas Municipales, 12 a 13 m; ancho de vereda peatonal, 2,50 a 3 m; ancho de calzada con dos carriles, 7 m.
- c. **Red Vial Urbana Terciaria:** se ejecutarán de acuerdo a perfil tipo:
 - Perfil 4 - Calles.** Ancho entre Líneas Municipales, 12 m; ancho de vereda peatonal, 2,50 m ; ancho de calzada con dos carriles, 7 m.
- d. **Perfiles especiales:** se ejecutarán de acuerdo a los siguientes perfiles tipo:
 - Perfil 5 - Calles sin salida:** la calle de ingreso tendrá un largo máximo de 80,00 m, un ancho mínimo de 12,00 m con una calzada de 7,00 m y veredas de 2,50 m de ancho. Deberá ejecutarse un ensanchamiento en su extremo cerrado con la finalidad de permitir el giro y salida de los vehículos que en ella ingresan. El ancho del ensanchamiento será de 27,00 m como mínimo con una calzada de 6,00 m e isleta central con radio mínimo de 5,00 m y veredas de 2,50 m.
 - Perfil 6 - Calles laterales a vías férreas:** Ancho entre Líneas Municipales, 14,00 m; ancho de vereda peatonal, 2,50 a 3 m; ancho de calzada, 7,00 m.
 - Perfil 7 - Calles colectoras de rutas troncales nacionales y provinciales.** El ancho mínimo será el que establezcan las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones regulen los organismos competentes provinciales y nacionales.
- e. **Ciclovías:** ancho mínimo para una trocha, 0,90 m a 1,20 m.

Sección 8: Nomenclatura

Art. 75: Corresponderá a la Comuna aprobar y establecer en todos sus aspectos, la Nomenclatura correspondiente a futuras urbanizaciones, barrios, unidades vecinales, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazuelas, parques, paseos, otros similares. El interesado podrá proponer nombres, y ante discrepancias, el Concejo comunal será quien resolverá definitivamente.

CAPÍTULO III: USOS DEL SUELO

Sección 1: Generalidades

Art. 76: Los usos del suelo se clasifican en esta norma de acuerdo con su actividad dominante en los siguientes tipos: uso **Residencial, Comercial, Equipamientos, Servicios, Industrial y Producción Agropecuaria.**

Art. 77: Para la autorización de los distintos tipos de usos del suelo se deberá dar cumplimiento a las condiciones generales que se establecen en este Capítulo, las condiciones particulares que se norman en las Disposiciones Especiales de este Código Urbanístico.

Art. 78: En todos los casos que expresamente se indique en este Código y en aquellos que la Comuna así lo determine, se deberá dar cumplimiento a los requisitos de Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece la ley provincial 7343 – Decreto Reglamentario 2131. y toda otra norma aplicable, ya sea provincial, nacional o supranacional.

Art. 79: El Uso Residencial de vivienda familiar aún cuando no fuera previsto como dominante o complementario siempre será posible en la medida que fuera accesorio o anexo a otro uso previsto y que expresamente no estuviera prohibido.

Art. 80: El Ejercicio Profesional, en la medida que estuviere integrado al Uso Residencial, será considerado como tal a los fines de la aplicación de este Código.

Art. 81: En aquellas zonas en que se admiten usos mixtos, se deberán cumplimentar las normas establecidas para cada una de las actividades integrantes de tales usos.

Art. 82: En el caso de **usos del suelo singulares** por su destino, magnitud y/o radio de influencia, caracterizado por equipamientos a escala urbana y regional, de tipo educacional, sanitario, deportivo, recreativo, administrativo, de transporte de personas y/o bienes, de comunicaciones, religioso, así como monumentos, construcciones alegóricas y otros que pudieran causar impacto ambiental, funcional y/o paisajístico, los mismos quedan sujetos a disposiciones especiales en cuanto a formas de ocupación, condiciones funcionales, edilicias y paisajísticas a determinar en cada caso por la Comuna. Estas condiciones especiales se determinarán en función de las características de la parcela y de la zona de localización.

Art. 83: Los **Usos Específicos** vinculados a los **Servicios de Infraestructuras Urbanas** quedan sujetos a lo que se establece en el art. 97, apartado j) Infraestructuras Urbanas.

Art. 84: Las Normas de este Código se aplicarán tanto en nuevos edificios o instalaciones de cualquier tipo de uso del suelo, como en edificaciones o instalaciones existentes en las que se pretendiera variar su uso.

Sección 2: Limitaciones y requisitos a los usos

Art. 85: Las **Limitaciones y Requisitos específicos de los usos** son los recaudos que se deben cumplimentar para evitar los efectos que de los usos puedan derivarse como consecuencia de sus características particulares.

Art. 86: La Comuna establecerá las limitaciones por adición o por incompatibilidad o propias del mismo uso para cada caso, cuando no se encuentren contempladas en este Código, pudiendo además ampliar las establecidas para los mismos.

Art. 87: Se consideran **Limitaciones a la localización por adición** a las limitaciones establecidas por la presente norma o las que pueden establecerse a los usos cuya

proximidad con otros diferentes o similares en un sector urbano particular, suponga efectos tales como molestias al vecindario, deterioro del medio físico natural o construido, problemas para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

Art. 88: Se consideran **Limitaciones a la localización por incompatibilidad** a las limitaciones establecidas por la presente norma o las que pueden establecerse a los usos de distinto tipo, cuya incompatibilidad en un sector urbano particular suponga efectos tales como molestias para el vecindario, deterioro del medio físico natural o construido y para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

Art. 89: Los establecimientos que para su funcionamiento requieran combinaciones de actividades diferentes deberán cumplimentar con todas las limitaciones y los requisitos exigidos para cada actividad.

Art. 90: Se considera **Uso No Conforme** a todo uso de un edificio o parte de él o de terreno, habilitado por autoridad competente, que con la puesta en vigencia del presente Código no pueda encuadrarse en el mismo como Uso Permitido porque no cumple con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad.

Art. 91: Se consideran **Usos Tolerados** a aquellos *usos no conformes* existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados por autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Permitidos porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad, y que no obstante ello, se admite su permanencia porque no producen un impacto negativo inadmisibles en la zona en la que se ubican. La comuna será la que determine en cada caso, qué usos no conformes pueden considerarse como usos tolerados.

Toda solicitud de reforma de los Usos considerados Tolerados deberá ser evaluada pudiendo accederse a lo peticionado, cuando tal reforma tenga por finalidad una mejora ambiental o tecnológica.

Art. 92: Se consideran **Usos No Consignados** a los usos no incluidos en los tipos de usos y en cada Zona en particular de la presente norma. La solicitud de localización de un **Uso No Consignado** implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse para su consideración y evaluación.

Art. 93: Se consideran **Usos No Permitidos** a aquellos usos no admitidos en las zonas de la Comuna que se trate, así como a aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente norma, por lo que no podrá considerarse factible su localización.

También se considerarán **Usos No Permitidos** aquellos que sean declarados expresamente como tales por la presente norma o por futuras normas redactadas por la Comuna, observando el sentido general de la presente norma. Se declaran como **Usos No Permitidos** en todo el territorio de la Comuna de Bouwer los siguientes:

1. Centrales nucleares.
2. Plantas de tratamiento y/o disposición de residuos nucleares y de cualquier otro tipo.
3. Establecimientos destinados al engorde a corral (feedlot).

Sub Sección 2.1: Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso Residencial

Art. 94: El **uso residencial** comprende actividades destinadas al alojamiento permanente de personas, familias y/o grupo de personas.

a) Vivienda Unifamiliar: uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.

Requisitos y limitaciones:

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

b) Conjunto de Viviendas

Se considera Conjunto de Viviendas a todo agrupamiento habitacional cuyo número de unidades sea igual o mayor a 20 (veinte) y que se desarrolle en un área igual o mayor a 3.000 m² y de hasta 1,5 ha de superficie o una manzana de la zona. Los emprendimientos que superen la 1,5 ha o una manzana de la zona deberán encuadrarse como Proyecto de Urbanización con Edificación con destino a Viviendas y deberán cumplimentar los recaudos específicos que establece el presente Código para los mismos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece la ley provincial 7343, Decreto 2131.

Sub Sección 2.2: Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso comercial

Art. 95: El **Uso Comercial** comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. Comprende: comercios minoristas de comestibles y artículos asociados, comercios minoristas en general, comercios mayoristas en general, comercios mayoristas y/o mayorista incómodo y/o peligroso.

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

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

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

Requisitos y limitaciones:

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

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

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.
- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 300 m² de superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta cuando supere los 400 m² (1 módulo = 25 m²).

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

Requisitos y limitaciones:

- Quedan sujetas a lo que establece la Comuna.

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

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

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

Requisitos y limitaciones:

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

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

Requisitos y limitaciones:

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

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

Requisitos y limitaciones:

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

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

Requisitos y limitaciones:

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

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

Requisitos y limitaciones:

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

d) Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso: comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos porque presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro.

Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre.

Requisitos y limitaciones:

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

Los locales comerciales de venta de materiales de construcción o similares con playa de acopio de materiales a granel sólo podrán localizarse en las Zonas que específicamente determine la administración comunal.

Sub Sección 2.3: Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso equipamiento

Art. 96: El **Uso Equipamiento** comprende al conjunto de actividades destinadas a

satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.

Para todos aquellos equipamientos que cuenten con normas específicas a nivel nacional y/o provincial que regulen la actividad, las mismas serán de cumplimiento obligatorio.

a) Educativo: uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m² de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones:

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

a.1) Educación Nivel Inicial: incluye Jardines de Infantes.

Requisitos y limitaciones:

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

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

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización y Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: 1 m² cada 25 m² de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m²).
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.

-

a.3) Educación Nivel Medio: incluye Ciclo Básico Unificado y Ciclo de Especialización; Escuelas e Institutos especializados (Oficios, Idioma, similares).

Requisitos y limitaciones:

Para el **Ciclo Básico Unificado:**

- Requiere Factibilidad de Localización y Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: para el Ciclo Básico Unificado, 1 m² cada 25 m² de superficie cubierta total del establecimiento; para *Ciclo de Especialización, Escuelas e Institutos especializados*, 1 m² cada 7,5 m² de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m²).
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.

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

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m² y Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: 1 m² cada 5 m² de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m²).

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

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: 1 m² cada 5 m² de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m²).

b) Sanitario: uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales.

Requisitos y limitaciones:

- Cumplimiento de las normas nacionales y provinciales específicas que regulan estas actividades.
- Uso exclusivo por parcela, a excepción de vivienda para personal.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de Estaciones de Servicio.

b.1) Equipamientos sanitarios para atención de personas.

b.1.1) De pequeña escala sin internación: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m².

Incluye hogares de día y geriátricos así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios, centros de diagnóstico y tratamiento y centros de salud mental y atención psiquiátrica.

Requisitos y limitaciones:

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

b.1.2) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total oscila entre los 151 m² y los 1.500 m².

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización cuando su superficie cubierta total sea mayor a 300 m² y Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada 500 m² de superficie cubierta total y dos módulos como mínimo.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² como mínimo.

b.1.3) De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.500 m².

Incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada 1.000 m² de superficie cubierta total y cinco módulos como mínimo.
- Carga y descarga: dos módulos de 28 m² como mínimo.

b.1.4) Equipos móviles: comprende locales destinados a bases de unidades móviles.

Incluye servicios de ambulancias, emergencias médicas y traslado programado de pacientes en situación crítica de salud.

Requisitos y limitaciones:

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

b.2) Equipamiento sanitario para atención de animales.

b.2.1) De pequeña escala: comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m².

Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.

b.2.2) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 150 m².

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinada al cuidado, albergue y adiestramiento de animales, otros similares

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

c) Social y Deportivo: uso de equipamiento destinado a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores.

c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los 1.500 m².

Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

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

c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total se encuentra entre los 1.501 m² y la superficie de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m² de superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, basquet, voley.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

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

c.3) Equipamiento social y deportivo en grandes predios: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no queda comprendida en las categorías anteriores.

Además de los enumerados en las categorías anteriores incluye campos deportivos, campos de golf.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

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

c.4) Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas y/o peligrosas: presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, otros similares

Incluye estadios con capacidad superior a los 5.000 espectadores, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub (paracaidismo, aeroplanos, otros similares),

polígono de tiro, otros similares

Requisitos y limitaciones:

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

d) Cultural: uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m².

Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos.

d.2) Equipamiento cultural de mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 151 m² y los 1.500 m².

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cines, teatros, salas de espectáculos.

d.3) Equipamiento cultural de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 1.500 m².

Además de los enumerados en las categorías anteriores incluye exposiciones y espectáculos al aire libre.

Requisitos y limitaciones:

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

d.4) Equipamiento cultural con actividades incómodas: presenta riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de públicos o requerir medios mecánicos, otros similares.

Incluye predios feriales, autocines, parques recreativos y de diversiones, circos.

Requisitos y limitaciones:

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

e) Religioso: uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas.

e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.500 m².

Incluye templos, capillas, sedes religiosas.

e.2) Equipamiento religioso de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.500 m².

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye seminarios, conventos, monasterios.

Requisitos y limitaciones:

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

Sub Sección 2.4: Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso servicios

Art. 97: El **Uso Servicios** comprende al conjunto de actividades destinadas a la atención de necesidades con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

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

Requisitos y limitaciones:

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

a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m².

a.2) Servicios básicos y generales de mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 101 m² y los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

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

a.3) Servicios básicos y generales de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

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

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

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

b) Servicios Centrales: uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros.

Incluye bancos, compañías de seguros, créditos, agencias de cambio, otros similares así como oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, y similares, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, otros.

b.1) Servicios centrales de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

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

b.2) Servicios centrales de mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

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

c) Servicios Recreativos: uso de servicios destinado a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas.

c.1) Servicios Recreativos generales: incluye bares, confiterías, restaurantes, salas de juegos infantiles y similares.

c.1.1) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

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

c.1.2) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y no menos de dos módulos.

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

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Requiere la realización de un Registro de Oposición previo al otorgamiento del Certificado de Factibilidad de Localización.
- Distancia mínima para establecimientos de pequeña, mediana y gran escala: 200 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, y de establecimientos de servicios fúnebres.
- Se requiere de tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

c.2.1) Servicios Recreativos con actividades incómodas de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta no supera los 200 m².

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

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

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

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

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

d) Servicios Fúnebres: uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas.

Requisitos y limitaciones

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada unidad con que cuente el servicio.
- Distancia mínima: 300 metros radiales respecto de establecimientos sanitarios de

mediana y gran escala, así como de otros servicios fúnebres y 200 metros de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente.

d.1) Servicios fúnebres de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

d.2) Servicios fúnebres de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: no menos de un módulo cada 50 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).

e) Servicios de Seguridad: uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes. En todos los casos se deberán cumplimentar las normas nacionales y provinciales específicas que regulan estas actividades.

Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Incluye comisarías, destacamentos, comandos y otras dependencias policiales.

Requisitos y limitaciones:

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

f) Servicios del automotor: uso de servicios destinado al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.

f.1) Talleres Mecánicos

Requisitos y limitaciones:

Para todos los casos:

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

- a) Deberán poseer, como mínimo, una unidad sanitaria construida de acuerdo a lo estipulado en el Código de Edificación.
- b) Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller, se deberán cumplimentar los siguientes recaudos:
 1. Accesos independientes para el taller y para la vivienda.
 2. Cuando existieran patios a los cuales ventilen locales de la vivienda y el taller, los mismos deberán ser independizados mediante la construcción de muros divisorios de mampostería de 0,15 m de espesor y 2 m de altura como mínimo. Los patios resultantes de la división deberán cumplir con las medidas mínimas establecidas para iluminar y ventilar los locales respectivos.
 3. Se podrá admitir, en los casos en que el titular del taller habite la vivienda, la vinculación entre ambas propiedades a través de una puerta ciega.
 4. En los casos que se utilicen artefactos eléctricos, se deberá implementar los mecanismos necesarios para no generar inconvenientes en el suministro eléctrico de las actividades de la vecindad.

f.1.1) Talleres mecánicos de pequeña escala y menor complejidad:

establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m² destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado, radios.

f.1.2) Talleres mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad:

establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 300 m² o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas, de caños de escape.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- En los casos en que se produzcan ruidos molestos, emisión de efluentes líquidos, gaseosos y/o sólidos, se deberán prever todas las medidas necesarias para contrarrestar dichas molestias e inconvenientes.

f.2) Lavaderos

Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles.

Requisitos y limitaciones:

Para todos los casos:

- Las actividades deberán realizarse en locales totalmente cerrados por muros y/o cercas opacas fijas y de altura suficiente para evitar molestias. Respecto de los predios linderos las líneas divisorias deberán materializarse con muros de altura no inferior a los 3,00 m.
- La superficie del local deberá ser tal que además de permitir el desarrollo de la actividad, cuente con la superficie de estacionamiento de vehículos a razón de un módulo de 25 m² por cada vehículo, en la que se incluye la superficie de circulación. El movimiento vehicular 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.
- En caso de que la edificación esté construida entre ejes medianeros, las instalaciones se ubicarán de tal manera que se eviten generación de golpes o ruidos sobre las paredes medianeras.
- Los muros medianeros o que separan unidades de otros usos que se encuentren próximos a los sectores donde se realiza el lavado de vehículos deberán contar con revestimiento impermeable, resistente y liso hasta una altura no inferior a los tres metros.
- La actividad deberá desarrollarse dentro del local y no se podrá hacer uso de la vía pública por ningún motivo.
- Los residuos provenientes de las actividades desarrolladas y los barros contaminados con productos insolubles de petróleo, aceites y otros elementos de características peligrosas, deberán extraerse para su posterior tratamiento. El efluente que ingrese a un cuerpo receptor deberá ser tratado según lo dispuesto por la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la provincia de Córdoba.
- Se deberán establecer los recaudos necesarios para minimizar los ruidos molestos que pudieran producirse por las máquinas instaladas y los procesos del lavado.
- Se deberá respetar el horario de funcionamiento que establezca la autoridad comunal competente.
- Además de estas disposiciones, se deberán cumplimentar las que se establezcan, si correspondiera, por vía reglamentaria o por una norma específica.

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

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

Requisitos y limitaciones:

Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

f.3) Playas de estacionamiento de uso público y cocheras: establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- No se permitirá su localización en parcelas en las que se hubieran efectuado demoliciones no autorizadas o sin la declaración de destino correspondiente.
- Cantidad máxima: un establecimiento por manzana y por cuadra; se permite un máximo de un establecimiento por frente de manzana cuando se trate de vías con doble mano de circulación.

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

- Autorización de Funcionamiento: las correspondientes autorizaciones de funcionamiento tendrán carácter precario, por lo tanto, los permisionarios deben comprometerse a cesar en sus funciones cuando el Departamento Ejecutivo así lo requiera, en apoyo de las necesidades de implementar en el sector medidas de tránsito y/o cuando se adviertan distorsiones incompatibles con los propósitos fijados en los planes y programas sobre la materia.

Sólo se otorgarán autorizaciones de funcionamiento con carácter definitivo, cuando se trate de edificios destinados a cocheras, con un número mínimo de 30 vehículos, presenten especial cuidado en el tratamiento de las fachadas y destinen el nivel de planta baja para actividades comerciales.

- Requisitos técnico-constructivos: las actividades se desarrollarán en predios totalmente cerrados perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o a la vía pública, debiendo recomponer la línea municipal y/o línea de edificación con un plano de cierre de altura no inferior a un nivel de edificación (2,20 m como mínimo); en caso de poseer algún tipo de techo precario tipo parasoles, estos deben integrarse a la estética del lugar y poseer estructuras fijas o rebatibles. Por sobre las dimensiones mínimas establecidas se exigirá que el espacio para estacionamiento previsto asegure el libre ingreso y egreso de los vehículos, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. La espera de los automotores debe ser resuelta dentro de la parcela, prohibiéndose esperas fuera del predio.

- Accesos: se admitirá un sólo acceso vehicular por parcela y como máximo dos (entrada y salida) cuando la parcela presente una medida sobre línea municipal igual o mayor a 20 m. El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2,40 m por cada uno de los mismos. En todos los accesos y sobre la línea municipal deberán instalarse elementos de prevención, seguridad y advertencia al peatón acerca de la finalidad de aquéllos y su uso para desplazamiento de vehículos. Dichos elementos deberán ser señales perfectamente visibles, basadas en dispositivos de aviso de tipo luminoso y sonoro (semáforos, campanillas, luz intermitente, carteles).

- Requerimientos de los módulos de Carga y Descarga: los módulos exigidos para cada caso deberán estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deberán resultar fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

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

Requisitos y limitaciones:

- Se regirán por lo establecido en la Ley N° 19587 de Seguridad e Higiene en el Trabajo y por lo que establezcan las normas provinciales y nacionales que se dicten para regular esta actividad.

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

g) Transporte y Comunicación: uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos.

g.1) Agencias de remises y taxis (más de 3 unidades habilitadas asociadas): transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados según lo establecido por Resolución específica.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización.
- Requisitos Técnico-Constructivos:
 - . Local de espera y administración con vidriera comercial y baño. No podrá estar ubicado en un radio inferior a 200 m de una parada de taxis habilitada.
 - . Espacio para estacionamiento de los vehículos en espera de tomar servicio: deberá estar localizado en la misma parcela que el local de administración o parcela lindera adyacente a ella, comunicado internamente y en forma directa con dicho local. La superficie mínima destinada a estacionamiento será de un módulo de 28 m², con un ancho mínimo 8 m y con acceso directo y exclusivo desde la vía pública. El ancho mínimo se medirá considerando exclusivamente espacios que no se encuentren ocupados por construcciones, es decir que los ocho metros fijados al efecto deben ser específicamente destinados al estacionamiento.
 - . Tanto el local como el estacionamiento deberán ser destinados exclusivamente al uso comercial específico, no admitiéndose para tal uso los que sean compartidos con vivienda familiar, ni aquellos en que se desarrolle otra actividad de cualquier naturaleza.
 - . El cerramiento perimetral de frente del referido espacio de estacionamiento deberá ser de mampostería, y contar con un portón de acceso y egreso con un ancho no menor a 2,50 m y una altura mínima de 2,00 m. En todos los casos se deberá colocar la señalización de entrada y salida de vehículos y caseta para extinguidor de incendios.

g.2) Servicios de transporte de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Incluye agencias de fletes, taxi-flet, agencias de radiollamado.

Requisitos y limitaciones:

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

g.3) Servicios de transporte de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta supera los 300 m².

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye mudadoras y empresas de transporte.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: un módulo de 36 m² de superficie por cada vehículo habilitado.

g.4) Servicios de transporte con actividades incómodas: establecimientos que presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de su extensión, impacto en el medio a localizarse.

Incluye terminales de líneas de transporte colectivo local, helipuertos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

h) Depósitos: uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a los siguientes aspectos: escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia.

Requisitos y limitaciones:

- Carga y Descarga: un módulo de 28 m² cada 150 m² de superficie cubierta total y

no menos de dos módulos por establecimiento.

- En las zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 toneladas.

- Los depósitos asociados a actividades comerciales, minoristas y mayoristas se regularán conforme a lo establecido para el uso comercial.

- Los depósitos y/o almacenaje de productos agroquímicos de venta controlada se regirá por lo que establece la Ley N° 9164 y su Decreto Reglamentario N° 132/05, y por las Disposiciones Especiales de estas normas urbanísticas.

h.1) Depósitos 1:

Son los locales ligados directa y exclusivamente a comercios minoristas que no exceden el 60 % de la superficie del establecimiento y cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) no supera los 300 m²; con destino de almacenaje de artículos relacionados exclusivamente con el consumo directo de la población y venta directa al público; que no generan ningún tipo de perturbación. Ver Anexo 4.

h.2) Depósitos 2:

Son los locales ligados directa y exclusivamente a comercios, cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) se encuentra entre los 301 m² y los 2.000 m². Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano y el comercio mayorista y minorista. Generan ruidos, polvos y olores en pequeña magnitud y de manera controlada. Ver Anexo 4.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

h.3) Depósitos 3:

Locales cuya superficie cubierta total es mayor a 2.000 m² y no supera los 5.000 m² o aquellos establecimientos en los que, independientemente de su superficie cubierta, se manipulen sustancias que ofrezcan riesgos para la población.

Admite almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro.

Registra existencia de líquidos agresivos o contaminantes, pudiendo generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores. Ver Anexo 4.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

i) Servicios Industriales: uso de servicios destinado a actividades complementarias del uso productivo industrial.

Incluye lavaderos industriales y otros servicios relacionados.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

j) Infraestructuras urbanas: uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de la ciudad.

Incluye estaciones y centrales transmisoras, antenas, plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas, teléfono, satelitales, televisión, radio), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus, de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo, otros

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Requiere el cumplimiento de las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos que establecen el Decreto N° 415/99 y su modificatorio, el Decreto N° 2711/2001.

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

- Planta depuradora de líquidos cloacales: a fin de determinar la localización de planta/s depuradora/s de líquidos cloacales dentro de ejido comunal, la comuna deberá elevar un proyecto con la delimitación de zonas posibles. Se deberán cumplimentar las normas, disposiciones y procedimientos que establezcan los órganos provinciales competentes.
- Cumplimentar las disposiciones especiales en cuanto a formas de ocupación, condiciones funcionales, edilicias y paisajísticas que determine en cada caso la Comuna según los siguientes criterios de ordenamiento:
 - a. Ocupación del suelo: edificación aislada.
 - b. Espacios libres de edificación dentro de la parcela: deberán ser convenientemente parquizados y arbolados. Deberá presentarse anteproyecto de tratamiento de suelos mediante taludes y terraplenes.
 - c. Tratamiento de cercas y ejes divisorios: se realizarán con elementos tales como alambre tejido, vallas metálicas o de troncos y/o rejas, pudiendo incorporarse vegetación y forestación. En el caso de ejecutarse muros de mampostería, éstos tendrán una altura máxima de 0,80 m.
 - d. Estacionamiento y operaciones de carga y descarga: deberán preverse dentro del predio los espacios necesarios para tal fin.

Sub Sección 2.5: Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso Industrial.

Art. 98: El **Uso Industrial** comprende los usos destinados a la producción y/u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales. Incluye el uso industrial y el agropecuario.

Uso Industrial: uso productivo destinado al desarrollo de actividades referidas 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.
- El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento de bienes en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material.
- Quedan exceptuados de este uso, las panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo.

En función de su impacto ambiental, las actividades industriales y/o asimilables se clasifican del siguiente modo:

Clase 1) **Peligrosas y/o insalubres y/o inflamables y/o explosivas y/o nocivas:** 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 y/o las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios y perturbaciones o tóxicos o perniciosos sobre el entorno y la población del mismo.

Clase 2) **Molestas:** las que por su tipo, tamaño, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos controlables a alto costo.

Clase 3) **Inocuas y/o Tolerables:** las que por su tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de las actividades urbanas y las que por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos fácilmente controlables.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Cumplimiento de las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos Superficiales y Subterráneos, según Decreto N 415/99 y su modificatorio Decreto 2711/2001.

- Distancias mínimas: las industrias categorizadas molestas no podrán instalarse a una distancia menor de 200 m respecto de establecimientos existentes destinados a educación, salud y esparcimiento y de sectores donde exista uso residencial consolidado. Esta distancia se medirá entre los dos puntos más próximos de las respectivas parcelas.

- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m² de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m² por módulo.

- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo por cada 200 m² de superficie cubierta del establecimiento, computándose un mínimo de 50 m² por módulo.

La Comuna podrá incrementar las superficies destinadas a estacionamiento y carga y descarga, así como la cantidad de módulos, cuando la demanda de la actividad propuesta supere los mínimos contemplados en el presente Código.

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

- Bocas de acceso y/o egreso vehicular por parcela: se admitirán hasta dos bocas de acceso y/o egreso vehicular por parcela. La distancia mínima entre bocas de acceso y/o egreso será de diez (10) metros, medidos desde los bordes más próximos. El corte de cordón correspondiente a cada uno de los ingresos no podrá superar el ancho de 2,40 m para estacionamiento de vehículos y de 3,40 m para carga y descarga.

6) **Usos asimilables al uso del suelo industrial:** son todos aquellos usos susceptibles de provocar conflictos funcionales y/o ambientales de significación en el centro urbano debido a su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos -almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes-, fraccionamientos de bienes en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material; reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, y demás actividades que por sus características estén incluidas en la Clasificación Detallada de Industrias y Depósitos que conforma el anexo 4.

Art. 99: Se considera **Uso del Suelo Industrial -o Asimilable- Existente** al uso que a la fecha de entrada en vigencia de este Código ya se estuviera realizando en un inmueble determinado.

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

Art. 100: Se considera **Cambio de Uso del Suelo Industrial** al que se produce en los siguientes casos:

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

Sub Sección 2.6: Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso Agropecuario.

Art. 101: Se considera **Uso Agropecuario** al uso productivo destinado a actividades tales como agricultura, horticultura, ganadería y otras asociadas o complementarias.

a) Uso Agropecuario Intensivo: son las explotaciones de tipo agropecuario que se desarrollan en parcelas no menores a las 1 ha. Incluye producción florícola, hortícola, frutícola, apícola, granja, avícola y otros criaderos, y las asociadas o complementarias.

Requisitos y limitaciones para los usos agropecuarios intensivos:

- Las actividades apícolas, avícolas, granjas y otros criaderos requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Las producciones florícolas, hortícolas, frutícolas y similares deberán cumplimentar las disposiciones especiales que establezcan los organismos competentes, y las que pudiera reglamentar la Comuna en forma particularizada.
- En las áreas que se encuentren dentro de las cuencas hídricas, no se admitirán actividades que generen contaminación de napas; entre otros, las avícolas, granjas y criadero de cerdos.
- Las superficies de las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación intensiva y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma que se establezcan en las reparticiones provinciales competentes y en INTA, no pudiendo ser de una superficie menor a 1 ha.

b) El Uso Agropecuario Extensivo es el que comprende explotaciones de tipo agropecuario tales como producción ganadera, agraria extensiva y forestal.

- Las superficies de las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma que se establezcan en las reparticiones provinciales competentes y el INTA.

CAPÍTULO IV: OCUPACIÓN DEL SUELO

Sección 1: Intensidad de ocupación del suelo

Art. 102: Se establecen los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada zona. Estos indicadores son: el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), la Cantidad máxima de Unidades Funcionales por parcela (C.U.F.), los retiros de Líneas de Edificación, altura de la edificación y otros requisitos de ocupación que se establecen para cada Zona en las Disposiciones Especiales de este Código. (Anexo Gráfico N° 2 y 3).

En la aplicación de los indicadores urbanísticos por zonas se admitirá una tolerancia de hasta un 10 % sólo por razones técnicas sólidamente justificadas

Art. 103: A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas sobre la cota de parcela. El FOS puede expresarse como porcentaje o en forma decimal.

Además será computable para el FOS:

- a) la superficie edificable por sobre la cota de parcela de un metro cincuenta centímetros (1.50 metros).
- b) la superficie conformada por voladizos, aleros o salientes que superen la medida de 0.60 metros, desde el plano límite de la edificación.
- c) Balcones, terrazas, galerías salientes mayores a un metro con veinte centímetros (1,20m), cubiertos o descubiertos.
- d) Los solados impermeables y los pisos de trama semipermeable, mayores al treinta por ciento (30%) de la superficie libre.
- e) La superficie impermeable descubierta a nivel del suelo natural destinada a instalaciones deportivas, espejos de agua con fondo impermeable y estacionamientos y las veredas perimetrales mayor a un ancho de un metro (1,00 m) y huellas de acceso vehicular mayor a un ancho máximo de cincuenta centímetros (0,50m). Independientemente del F.O.S. que deba respetarse, podrá utilizarse hasta un diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela, destinado a los ítems enunciados; si se optara por usar mayor porcentaje, igual valor excedente deberá restarse del F.O.S. En el caso de solados constituidos por piezas de hormigón calado (permeable), se contabilizará para el F.O.S. el 30 % de la superficie real. No se computarán en el FOS, las superficies de las terrazas o azoteas permeables (decks).

Art. 104: Para el cómputo del FOT se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicadas por sobre el nivel de la cota de la parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y

exteriores. En el caso de parcelas con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos factores de ocupación total, el FOT de aplicación será el resultante del promedio de los FOT correspondientes.

A los efectos de su cómputo no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:

- a) Salas de máquinas, tanques o lavaderos en las azoteas, servicio común que no pueda constituirse como local habitable, siempre que su superficie no supere el 30% de la última planta edificada y que se alejen del plano que a partir de la línea de máxima altura de la fachada forme con la horizontal un ángulo de 45°.
- b) Planta libre, entendiéndose como tal a la totalidad de la superficie ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.
- c) Superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a +1,50 metros respecto a la cota de parcela.

Art. 105: La superficie libre que resulte de la aplicación del F.O.S. deberá destinarse, en un porcentaje no inferior al 50%, a terreno natural absorbente, forestado y parquizado. Quedan exceptuadas de dicho requerimiento las parcelas a ejes institucional – comerciales.

Art. 106: Se entiende por Unidad Funcional a la unidad “mínima” capaz de albergar usos admitidos en una zona.

Art. 107: Se entiende por Cantidad de Unidades Funcionales (C.U.F) al número máximo de Unidades Funcionales permitido por parcela.

Art. 108: Las superficies mínimas admisibles para el uso residencial, vivienda unifamiliar y multifamiliar serán los siguientes:

Tipología monoambiente	30 m ²
Tipología dos ambientes (1 dormitorio)	40 m ²
Tipología tres Ambientes (2 dormitorios)	60 m ²
Tipología cuatro ambientes (3 dormitorios)	80 m ²
Tipología cinco ambientes (4 dormitorios)	100 m ²

Las superficies son propias, incluidos los muros de la tipología.

En el caso de los locales de oficina en edificios de uso exclusivo y/o de uso mixto (residencia, comercio, industria, otros), la superficie mínima será de treinta y cinco metros cuadrados (35.00 m²) por unidad. En caso de incluir baño y kitchenette, ésta deberá ventilar a patio de 2da. Categoría. Los locales de oficina de menor superficie serán autorizados únicamente con grupos sanitarios comunes, cuya dotación sanitaria se ajustará a las previsiones del Código de Edificación.

Art. 109: En las zonas residenciales, y siempre que no se determinen disposiciones en contrario en la zonas respectivas, en el fondo de lote sólo se admitirán construcciones reglamentarias para actividades complementarias a la vivienda unifamiliar, de acuerdo al uso principal admitido en la parcela, tales como quinchos, vestuarios, baños y similares, respetando siempre el retiro de fondo en el caso que se exigiere.

Art. 110: Las construcciones para actividades complementarias a la vivienda establecidas en el artículo precedente deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Conformar una unidad indivisa con el resto del inmueble.
- b) Su superficie máxima no podrá superar el 10% de la superficie del terreno, siendo computable en el cálculo del F.O.S. y F.O.T.
- c) La altura máxima de la construcción no podrá superar los tres metros cincuenta centímetros (3.50m) medidos a partir de la cota de parcela.

Sección 2: Línea Municipal, Línea de Edificación y Línea de Ochava. Retiros de edificación y alturas de la edificación. Fachadas y salientes en fachadas

Art. 111: Para todos los aspectos referentes a Línea Municipal, Línea de Edificación y Línea de Ochava se deberá cumplimentar lo establecido en el Código de Edificación, además de lo que se norma en la presente Sección y en las Disposiciones Especiales de este Código.

Línea de Ochava

Art. 112: En las esquinas deberán trazarse las Líneas de Ochava según lo dispuesto en el Código de Edificación.

Retiros

Art. 113: La dimensión de los retiros de la Línea de Edificación que deberán respetar las nuevas edificaciones, es la que se establece para cada zona en las Disposiciones Especiales de este Código.

Art. 114: El espacio resultante del retiro de la Línea de Edificación respecto de la Línea Municipal establecido en las Disposiciones Especiales para cada zona deberá destinarse a jardines privados cuya superficie no podrá ser cubierta más que por salientes, balcones, aleros, cornisas, otros similares, debiendo cumplimentar lo exigido en estas disposiciones generales y en el Código de Edificación.

Art. 115: En relación con los retiros, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

- a. En los retiros laterales menores a 3,00 m, no podrán ventilar locales de primera categoría; cuando el retiro lateral sea igual o mayor a 3,00 m, se podrá ventilar e iluminar locales de primera categoría en las construcciones de planta baja.
- b. La Línea Municipal y la Línea del retiro de la Edificación deben ser paralelas y equidistantes en todos sus puntos.
- c. En el retiro obligatorio sólo podrán ubicarse los siguientes elementos:

Hasta Nivel + 2,00 m:

1. Medidores.
2. Pulmones y conductos, de estufas hogar o ventilaciones de calefacción.

Por sobre Nivel + 2,20 m:

1. Aleros hasta un metro (1,00 m)
2. Balcones, terrazas, galerías salientes, hasta un máximo de un metro con veinte centímetros (1,20m), cubiertos o descubiertos, hasta una saliente máxima de un metro con cincuenta centímetros (1,50m), incluyendo el alero. La sumatoria no podrá superar el treinta por ciento (30%) del frente total del lote.

Retiros de frente en lotes con frentes a dos o tres calles: la dimensión del retiro exigido se deberá respetar en una dimensión igual a su ancho en los encuentros con los lotes colindantes, reduciéndose en un 50 % en el resto del perímetro del lote, el que se unirá a la/s ochavas.

Art. 116: En los casos de no exigirse el retiro lateral, las construcciones deberán respetar las siguientes disposiciones:

- a. No verter aguas de cubierta o invadir con aleros sobre el lote vecino.
- b. No superar la altura máxima de edificación permitida.
- c. En ningún caso podrá aventanarse locales a una distancia inferior a tres metros (3,00 m), en todas las plantas, salvo en el caso de aventanamientos de proyección hacia patios de segunda mientras el aventanamiento no supere una superficie de medio metro cuadrado (0,50m²), con vidrio opaco. Sólo en el caso de planta baja, se podrá obviar esta disposición si se materializa una división opaca entre lotes o cerco vivo hasta una altura de dos metros (2,00 m).
- d. Podrán permitirse dentro del retiro, idénticos elementos a los descritos para retiro de frente.

Art. 117: Todos aquellos casos de parcelas cuyas formas y dimensiones no respondan a los lotes tipos establecidos para cada zona, en lotes de esquina cuyos lados se corten en ángulos menores a 90°, en lotes de formas triangulares y/o trapeciales u otras formas poligonales, en los que no puedan cumplimentarse las disposiciones establecidas en las Normas Específicas, la situación de los retiros en los mismos quedará sujeta al estudio particularizado de la Comuna, quien resolverá cada caso encuadrándose en los criterios generales que fundamentan estas normas.

Fachadas y Salientes en Fachadas

Art. 118: Para todos los aspectos referentes a Fachadas y Salientes en Fachadas se deberá cumplimentar lo establecido en el Código de Edificación, además de lo que se

norma en estas Disposiciones Generales y en las Disposiciones Especiales de este Código.

Art. 119: Todas las fachadas, techados y pavimentos exteriores de las edificaciones y las cercas y muros divisorios conforman el espacio urbano, por lo que priman los principios urbanísticos sobre las conveniencias particulares.

Art. 120: Los planos límites son los “planos virtuales” que limitan el máximo volumen edificable por parcela. Quedan definidos a partir de los retiros mínimos establecidos para cada parcela según la zona de pertenencia y se sitúan en forma paralela a la o las líneas de referencia (Líneas Municipales, Líneas Divisorias Laterales y Línea de Fondo).

En ningún caso los paramentos de las edificaciones podrán sobrepasar dichos planos límites con excepción de balcones y cornisas. Si las fachadas son curvas u oblicuas, se considerarán los puntos de las fachadas más próximos a los planos límites, resulten los mismos vértices o tangentes respecto de dichos planos.

Art. 121: Respecto de las salientes en fachadas, se deberá cumplimentar lo que establece el Código de Edificación.

Art. 122: Los espacios entre paramentos de las edificaciones en aquellos casos en que se permita más de una unidad funcional por lote, según lo que establezcan las normas especiales, deberán cumplimentar todas las disposiciones referidas a retiros y patios para lograr las necesarias condiciones de iluminación y ventilación de los diversos ambientes.

Alturas

Art. 123: En las normas especiales se establece, de acuerdo con el carácter de cada zona, la altura de la edificación que deberán respetar las construcciones medidas en cantidad de niveles y/o su equivalente en metros respecto de la cota de parcela. La altura de fachada en metros es la distancia vertical entre la cota de parcela y la cota máxima de la fachada de frente.

Art. 124: Se denomina “**Plano Límite de Altura**” al plano virtual horizontal que, definido a partir de la altura máxima establecida para cada zona, limita el volumen edificable por parcela.

En edificaciones con techos inclinados, el Plano Límite de Altura establecido, pasará por el tercio inferior de la altura comprendida entre la cota de cumbrera y una cota situada a 2,40 metros de nivel de piso terminado de la última planta proyectada.

Art. 125: No se consideran incluidos en la Altura de Fachada los siguientes elementos:

- a) Las pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3 metros.
- b) Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, otras infraestructuras, los remates de caja de escaleras y ascensores con un máximo de 3,50 m y sin que excedan de un plano inclinado a 45° trazado desde el borde del plano vertical de Fachada de Frente.
- c) Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con alturas máximas de 3,00 metros.

Los elementos enunciados en (b) y (c) deberán ser tratados arquitectónicamente en todas sus fachadas.

- d) Las antenas que se encuadren como instalaciones de infraestructura urbana deberán cumplimentar los requisitos y limitaciones establecidos en el Capítulo III sobre Usos de Suelo.

Art. 126: La altura de la edificación deberá permitir que existan al menos dos horas de sol en el solsticio de invierno en todas las fachadas principales o locales habitables del inmueble.

Art. 127: En edificaciones de dos plantas, las dimensiones de los retiros laterales y de fondo estarán en relación directa con la altura de las fachadas laterales y de fondo, respectivamente, de manera tal de garantizar la privacidad a los lotes linderos y las dos horas de sol en el solsticio de invierno en todas las fachadas principales de los inmuebles colindantes.

Art. 128: Si la altura de la edificación de una construcción, por su tipo arquitectónico,

fuera superior en metros a la de su equivalente en número de plantas, como es el caso de los galpones o edificios de grandes dimensiones, y generara proyecciones de sombras en los terrenos y edificaciones colindantes, se deberán realizar retiros de la edificación en la proporción necesaria que permita al menos dos horas de sol en el solsticio de invierno en todas las fachadas principales de los inmuebles colindantes.

Sección 3: Cercas y Veredas

Sub Sección 3.1: Cercas

Art. 129: Para todos los aspectos referentes a Cercas se deberá cumplimentar lo dispuesto en el Código de Edificación.

Art. 130: Todos los predios edificados deben quedar cercados respecto de la Línea Municipal y respecto de las propiedades linderas; las cercas deberán cumplimentar las características normativas que se establecen para cada zona en las Disposiciones Especiales de este Código. En todos los casos, las cercas deberán tener un diseño y construcción que contribuyan a generar un espacio público de buena calidad paisajística.

Art. 131: En las zonas de producción agropecuaria que limitan el área urbana, los cercos divisorios entre predios podrán ser del tipo de varios hilos de alambre tomados a postes de madera duro y/o de hormigón, alambrado olímpico u otros similares, siempre que no existan edificaciones que a criterio de la Comuna, resulte desagradable su visión desde la calle, en cuya caso, el propietario deberá construir una cerca que impida dicha visión.

Sub Sección 3.2: Veredas

Art. 132: Todo terreno frente a la vía pública debe tener vereda, construida de acuerdo con las especificaciones que se establecen en esta Sección, en las Disposiciones Especiales de este Código, en el Código de Edificación y/o toda otra norma específica que se establezca a tal fin.

Art. 133: En los casos de terrenos ubicados en zonas rurales y rurales quintas y chacras, se deberán tener en cuenta las disposiciones sobre caminos rurales establecidos por la provincia de Córdoba.

Art. 134: En todos aquellos casos en los que se requiera de una solución especial para las veredas, previo a la construcción de las mismas, será necesario realizar un estudio particularizado de la situación y hacer una presentación para la evaluación y aprobación por parte de la Comuna.

Sección 4: Espacios Libre Urbano, forestación y mobiliario urbano

Sub Sección 4.1: Espacios libres de ocupación

Art. 135: Se considera Espacio Libre Urbano al espacio abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos de iluminación, ventilación, soleamiento, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, privacidad, acústica y otros elementos de saneamiento ambiental, pudiendo ventilar e iluminar locales de cualquier categoría. El Espacio Libre Urbano puede ser público o privado.

Art. 136: Se considera Espacio Libre Urbano Público al espacio de dominio público constituido por los espacios circulatorios, calles, caminos, plazas, plazoletas, parques, jardines de edificios públicos y todo otro espacio abierto.

Art. 137: Se considera Espacio Libre Urbano Privado al de dominio privado, constituido por:

- a) Los espacios resultantes de los retiros de la Línea Municipal, sean éstos voluntarios u obligatorios, así como los retiros de las Líneas Divisorias Laterales cuando éstos se comuniquen directamente con el espacio de la vía

pública o con el espacio libre de centro de manzana y tengan un ancho igual o mayor a 2 m (dos metros).

- b) Los patios ubicados entre bloques de edificación.
- c) El espacio del centro libre de manzana que exija la normativa.
- d) Los espacios de dominio privado libres de ocupación (baldíos).

Art. 138: Respecto de los espacios verdes públicos, no podrá modificarse su destino ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas públicas o privadas. Sólo podrán ser permutados por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

Sub Sección 4.2: Forestación

Art. 139: Todo lo referente a flora en general, y al arbolado urbano en particular, se regirá por lo que establezca la Resolución específica, y lo dispuesto en la Ley Nacional N° 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos, sus reglamentaciones y modificatorias y las leyes provinciales dictadas en el tema.

Art. 140: Se deberán realizar cortinas forestales en los bordes de las áreas industriales y rurales, y en toda otra zona, en la cual la actividad genere algún tipo de molestia o contaminación con el fin de generar franjas de amortiguamiento. Estas cortinas forestales deberán cumplimentar las características que establezca la Comuna en cada caso, y deberán ser realizadas por el propietario del predio incluido en tales situaciones.

Sub Sección 4.3: Mobiliario urbano

Art. 141: Se entiende por mobiliario urbano a todo elemento que, ubicado dentro de los espacios libres urbanos públicos, sea destinado a satisfacer el mejor uso de dichos espacios, en actividades recreativas y/o culturales y/o informativas y/o de servicios.

Art. 142: Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique la Comuna. En ningún caso dificultarán la circulación del público ni perjudicarán la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos donde se sitúen, debiendo contribuir a facilitar su uso y a mejorar su imagen. No se permitirá la ubicación de estos elementos próximos o sobre la línea municipal ni en las esquinas, a los fines de no dificultar la circulación de discapacitados visuales y de peatones en general.

Sub Sección 4.4: Publicidad y Cartelería

Art. 143: En todo aquello referido a publicidad y cartelería deberá cumplimentarse lo que establecen las normas municipales específicas.

TÍTULO III. DISPOSICIONES ESPECIALES (Patrones de Asentamiento)

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Art. 144: El Radio Comunal de Bouwer aprobado a partir de la vigencia de la Ley Provincial 9684 (Anexo Gráfico N° 1) comprende las siguientes Zonas Normativas y Eje Normativo. (Anexo Gráfico N° 2 y 3):

ZONAS NORMATIVAS y EJE NORMATIVO

Zona Residencial 1. Urbanización Consolidada.

Zona Residencial 2. Urbanización Prioritaria.

Zona Residencial 3. Urbanización Diferida.

Eje Institucional-Comercial.

Zona Industrial 1.
Zona Industrial 2.
Zona Mixta de Promoción de Actividades Productivas.
Zona de Producción Agropecuaria.

Art. 145: Los Usos del Suelo se referirán a todo lo enunciado en el Capítulo III y a la Clasificación Detallada de Industrias y Depósitos que forma el anexo 4 de este código.

CAPÍTULO II: DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LAS ZONAS NORMATIVAS

Art. 146: Para la **ZONA RESIDENCIAL 1 (Urbanización Consolidada)** se establecen las siguientes disposiciones:

1. DELIMITACION: Ver Gráfico N° 3.

2. USO DEL SUELO:

Uso Dominante: **Residencial.**

Usos Complementarios: **Comercial, Servicios y Equipamientos de micro y pequeña escala.**

Usos Condicionados: **Industrial Clase 3. Comercial, Servicios y Equipamientos de mediana escala.**

Usos No Permitidos: **Industrial Clase 1 y 2. Comercial, Equipamientos y servicios de gran escala.**

3. FRACCIONAMIENTO DE LA TIERRA:

- Amanzamiento: **Ver Disposiciones Generales.**
- Ancho mínimo de lote: **12 m.**
- Largo mínimo de lote: **25 m.**
- Superficie mínima de lote: **300 m².**
- Ancho mínimo de calles: 12 m (7 m. de calzada, 2.50 m. de vereda). Ver Disposiciones Generales.
- Superficie de Verde Público: **10% de la superficie de lotes.**
- Superficie de Equipamiento Comunitario: **5% de la superficie de lotes.**
- Arbolado: Ver Resolución específica.

4. OCUPACION DEL SUELO:

- F.O.S: **70 %.**
- F.O.T: **1.**
- Retiros de edificación:
 - Frente: **3 m.**
 - Fondo: **No exigido.**
 - Laterales: **No exigido.**
- Altura máxima de la edificación: **6 m.**
- Cantidades de Unidades Funcionales por lote: **1**
- Tratamiento de divisiones de lote: Cerco verde altura 2 m. En espacio de retiro de frente muro altura 0.70 m

Art. 147: Para la **ZONA RESIDENCIAL 2 (De Urbanización Prioritaria)** se establecen las siguientes disposiciones:

1. DELIMITACION: Ver Gráfico N° 3.

2. USO DEL SUELO:

Uso Dominante: **Residencial.**

Usos Complementarios: **Comercial, Servicios y Equipamientos de micro y pequeña escala.**

Usos Condicionados: **Industrial clase 3. Comercial, Servicios y Equipamientos de mediana escala.**

Usos No Permitidos: **Industrial Clase 1 y 2. Comercial, Servicios y Equipamientos de gran escala.**

3. FRACCIONAMIENTO DE LA TIERRA:

- Amanzamiento: **Ver Disposiciones Generales.**
- Ancho mínimo de lote: **12 m.**
- Largo mínimo de lote: **25 m.**
- Superficie mínima de lote: **300 m².**
- Ancho mínimo de calles: 12 m (7 m. de calzada, 2.50 m. de vereda). Ver Disposiciones Generales.
- Superficie de Verde Público: **10% de la superficie de lotes.**
- Superficie de Equipamiento Comunitario: **5% de la superficie de lotes.**
- Arbolado: Ver Resolución específica.

4. OCUPACION DEL SUELO:

- F.O.S: **65 %.**
- F.O.T: **1.**
- Retiros de edificación:
Frente: **4 m.**
Fondo: **4 m.**
Laterales: **No exigido.**
- Altura máxima de la edificación: **6 m.**
- Cantidades de Unidades Funcionales por lote: **1**
- Tratamiento de divisiones de lote: Cerco verde altura 2 m. En espacio de retiro de frente muro altura 0.70 m

Art. 148: Para la **ZONA RESIDENCIAL 3 (De Urbanización Diferida)** se establecen las siguientes disposiciones:

1. DELIMITACION: Ver Gráfico N° 3.

2. USO DEL SUELO:

Uso Dominante: **Residencial.**

Usos Complementarios: **Comercial, Servicios y Equipamientos de micro escala.**

Usos Condicionados: **Comercial, Servicios y Equipamientos de mediana escala.**

Usos No Permitidos: **Industrial Clase 1, 2 y 3. Comercial, Servicios y Equipamientos de gran escala.**

3. FRACCIONAMIENTO DE LA TIERRA:

- Amanzamiento: **Ver Disposiciones Generales.**
- Ancho mínimo de lote: **20 m.**
- Largo mínimo de lote: **40 m.**

- Superficie mínima de lote: **800 m²**.
- Ancho mínimo de calles: **12 m (7 m. de calzada, 2.50 m. de vereda)**. Ver Disposiciones Generales.
- Superficie de Verde Público: **10% de la superficie de lotes**.
- Superficie de Equipamiento Comunitario: **5% de la superficie de lotes**.
- Arbolado: Ver Resolución específica.

4. OCUPACION DEL SUELO:

- F.O.S: **50 %**.
- F.O.T: **0.50**.
- Retiros de edificación:
 - Frente: **6 m**.
 - Fondo: **6 m**.
 - Laterales: **3 m**.
- Altura máxima de la edificación: **6 m**.
- Cantidades de Unidades Funcionales por lote: **1**
- Tratamiento de divisiones de lote: Cerco verde altura 2 m. En espacio de retiro de frente muro altura 0.50 m.

Art. 149: Para el **EJE INSTITUCIONAL - COMERCIAL** se establecen las siguientes disposiciones:

1. DELIMITACION: Tramo sobre Avenida San Martín (Ver Gráfico N° 3).

2. USO DEL SUELO:

Uso Dominante: **Institucional, Comercial y Equipamientos de pequeña y mediana escala.**

Usos Complementarios: **Residencial.**

Usos Condicionados: **Comercial y Equipamientos de gran escala. Servicios.**

Usos No Permitidos: **Industrial clase 1, 2 y 3 y Equipamientos Recreativos molestos.**

3. FRACCIONAMIENTO DE LA TIERRA:

- Amanzamiento: **Ver Disposiciones Generales. Según Zona Normativa que corresponda.**
- Ancho mínimo de lote: **Según Zona Normativa que corresponda.**
- Largo mínimo de lote: **Según Zona Normativa que corresponda.**
- Superficie mínima de lote: **Según Zona Normativa que corresponda.**
- Ancho de calles: **Según perfil 2 de Avenidas.**
- Superficie de Verde Público: **10% de la superficie de lotes.**
- Superficie de Equipamiento Comunitario: **5% de la superficie de lotes.**
- Arbolado: Ver Resolución específica.

4. OCUPACION DEL SUELO:

- F.O.S: **Según Zona Normativa que corresponda.**
- F.O.T: **Según Zona Normativa que corresponda.**
- Retiros de edificación:
 - Frente: **Según Zona Normativa que corresponda.**
 - Fondo: **Según Zona Normativa que corresponda.**
 - Laterales: **Según Zona Normativa que corresponda.**
- Altura máxima de la edificación: **Según Zona Normativa que corresponda.**

Art. 150: Para la **ZONA INDUSTRIAL 1** se establecen las siguientes disposiciones:

1. DELIMITACION: sobre Camino 60 Cuadras. Ver Gráfico N° 2.

2. USO DEL SUELO:

Uso Dominante: **Industrial Clase 1, 2 y 3.**

Usos Complementarios: **Industrial asimilables.**

Usos Condicionados: **Residencial de personal de seguridad. Producción Agropecuaria. Servicios de todo tipo.**

Usos No Permitidos: **Residencial. Equipamientos de todo tipo.**

3. FRACCIONAMIENTO DE LA TIERRA:

- Amanzamiento: **Ver Disposiciones Generales.**
- Ancho mínimo de lote: **80 m.**
- Largo mínimo de lote: **150 m.**
- Superficie mínima de lote: **12.000 m2.**
- Ancho mínimo de calles: **12 m (7 m. de calzada, 2.50 m. de vereda). Sobre Red Vial Regional, según perfil propuesto por el Plan Vial Director de la Provincia de Córdoba.**

4. OCUPACION DEL SUELO:

- F.O.S: **30%.**
- F.O.T: **0,30.**
- Retiros de edificación:
 - Frente: **30 m.**
 - Fondo: **30 m.**
 - Laterales: **20 m.**
- Tratamiento de Retiros: En retiros laterales y fondo Forestación ancho de 15 m. por el largo del lote con especies según Resolución específica de Arbolado.
- Altura máxima de la edificación: **12 m.**

Art. 151: Para la **ZONA INDUSTRIAL 2** se establecen las siguientes disposiciones:

1. DELIMITACION: sobre Camino San Carlos Ver Gráfico N° 2.

2. USO DEL SUELO:

Uso Dominante: **Industrial Clase 2 y 3.**

Usos Complementarios: **Industrial asimilable al uso dominante.**

Usos Condicionados: **Residencial de personal de seguridad. Producción Agropecuaria. Servicios de todo tipo.**

Usos No Permitidos: **Residencial. Industrial Clase 1. Equipamientos de todo tipo.**

3. FRACCIONAMIENTO DE LA TIERRA:

- Amanzamiento: **Ver Disposiciones Generales.**
- Ancho mínimo de lote: **80 m.**
- Largo mínimo de lote: **150 m.**
- Superficie mínima de lote: **12.000 m2.**
- Ancho mínimo de calles: **12 m (7 m. de calzada, 2.50 m. de vereda). Sobre Red Vial Regional, según perfil propuesto por el Plan Vial Director de la Provincia de Córdoba.**

4. OCUPACION DEL SUELO:

- F.O.S: **30%.**
- F.O.T: **0,30.**
- Retiros de edificación:
 - Frente: **30 m.**

Fondo: **30 m.**

Laterales: **20 m.**

- Tratamiento de Retiros: En retiros laterales y fondo Forestación ancho de 15 m. por el largo del lote con especies según Resolución específica de Arbolado.
- Altura máxima de la edificación: **12 m.**

Art. 152: Para la **ZONA MIXTA DE PROMOCION DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS** se establecen las siguientes disposiciones:

1. DELIMITACION: Ver Gráfico N° 2.

2. USO DEL SUELO:

Usos Dominantes: **Industrial Clase 3 y Residencial.**

Usos Complementarios: **Industrial asimilables al uso dominante.**

Usos Condicionados: **Comercial cualquier escala, Equipamientos Recreativos, Equipamientos y Servicios de cualquier escala. Producción Agropecuaria.**

Usos No Permitidos: **Industrial Clase 1 y 2.**

3. FRACCIONAMIENTO DE LA TIERRA:

- Amanzanamiento: **Ver Disposiciones Generales.**
- Ancho mínimo de lote: **80 m.**
- Largo mínimo de lote: **150 m.**
- Superficie mínima de lote: **12.000 m2.**
- Ancho mínimo de calles: **12 m (7 m. de calzada, 2.50 m. de vereda). Sobre Red Vial Regional, según perfil propuesto por el Plan Vial Director de la Provincia de Córdoba.**

4. OCUPACION DEL SUELO:

- F.O.S: **30%.**
- F.O.T: **0,30.**
- Retiros de edificación:
Frente: **30 m.**
Fondo: **30 m.**
Laterales: **20 m.**
- Tratamiento de Retiros: En retiros laterales y fondo Forestación ancho de 15 m. por el largo del lote con especies según Resolución específica de Arbolado.
- Altura máxima de la edificación: **12 m.**
- Cantidad de unidades de vivienda: **1 unidad.**

Art. 153: Para la **ZONA DE PRODUCCION AGROPECUARIA** se establecen las siguientes disposiciones:

1. DELIMITACION: Ver Gráfico N° 2.

2. USO DEL SUELO:

Uso Dominante: **Producción Agropecuaria extensiva e intensiva.**

Usos Complementarios: **Residencial rural, Depósitos 3.**

Usos Condicionados: **Equipamientos Recreativos y Deportivos.**

Equipamientos en general. Comercial y Servicios de cualquier escala.

Usos No Permitidos: **Industrial clase 1, 2 y 3.**

3. FRACCIONAMIENTO DE LA TIERRA:

- Ancho mínimo de lote: Ver Disposiciones Generales Capítulo III Subsección 2.6.

- Largo mínimo de lote: Ver Disposiciones Generales Capítulo III Subsección 2.6.
- Superficie mínima de lote: Ver Disposiciones Generales Capítulo III Subsección 2.6.
- Ancho de calles: Según lo dispuesto por la provincia de Córdoba para las vías involucradas

4. OCUPACION DEL SUELO (Para uso agropecuarios intensivos techados)

- F.O.S: 36 %
- F.O.T: 0.36.
- Retiros de edificación:
 - Frente: **20 m.**
 - Fondo: **20 m.**
 - Laterales: **20 m.**
- Altura máxima de la edificación: **12 m.**

Art. 154: COMUNÍQUESE, exhibase durante cinco días en lugares públicos de la Comuna, remítase copia al Ministerio de Gobierno de la Provincia de Córdoba (Dirección de Comunas), dese al Registro Comunal y archívese.