

PROPUESTA DE CODIGO URBANISTICO DE  
EMBALSE DE CALAMUCHITA

6/10/2014

# CODIGO URBANÍSTICO

## Embalse de Calamuchita

### ÍNDICE

#### **1 –Objetivos**

1.a- Objetivos

#### **2 –Términos**

2.a- Glosario

2.b- Abreviaturas y denominaciones abreviadas

#### **3 -Administrativo institucional**

3.a- Disposiciones generales

3.b- Procedimiento para cambio de normativa

3.c- Instrumentos de Promoción y Desarrollo

#### **4 - Propuesta de ordenamiento de suelo. Zonificación y uso del suelo**

4.a- Términos: Areas Urbana, Area Rural-Natural No Urbanizable y Area Urbanizable

4.b- Zonificación

4.c- Areas Normativas Según Uso Y Destino

4.d- Areas para Parque Industrial y ampliación Cementerio

#### **5- Programas, Proyectos e Instrumentos normativos sobre suelo urbano**

5.a- Instrumentos normativos

5.b- Programas y Proyectos propuestos

#### **6-Urbanización. Fraccionamientos, morfología y condiciones del tejido**

6.a- Disposiciones generales sobre urbanizaciones

6.b- Fraccionamientos, morfología y condiciones del tejido

#### **7- Disposiciones Generales sobre Subdivisiones y Uniones**

#### **8-Espacio público y Paisaje Urbano y Preservación patrimonial**

8.a- Requerimientos de conformación del espacio público

8.b- Preservación patrimonial

### **ANEXOS**

#### **Anexo 1- Sobre el Uso Industrial**

#### **Anexo Gráfico**

- **Gráfico 1. Esquema de Zonas**
- **Gráfico 2. Zonificación para Ordenanza**
- **Fichas Urbanísticas por Zonas y Subzonas**



## **CÓDIGO URBANÍSTICO**

### **1- Objetivos**

#### **1.aObjetivos**

1.a.1-

Son objetivos de este Código, en general:

- Contribuir a garantizar el acceso al suelo y el derecho a la vivienda digna(Art. 14º bis de la Constitución Nacional) para la totalidad de los habitantes del Municipio y para aquellos que busquen localizarse en Embalse en razón de sus oportunidades de trabajo y su calidad de vida.
- Consolidar los tejidos urbanos existentes y limitar la expansión urbana a zonas que permitan un acceso fácil, económico y equitativo a las redes, infraestructuras, servicios y equipamientos, priorizando el aprovechamiento y expansión racional de los existentes.
- Contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de la población del Municipio incidiendo en el mejoramiento de las condiciones de estructuración de su espacio urbano y sus vinculaciones regionales.
- Promover el desarrollo económico poniendo en valor la capacidad de soporte de su estructura urbana y territorial y afirmando que sus condiciones ambientales y sociales son la principal garantía de la calidad de su producción y su base económica.
- Garantizar un adecuado ordenamiento territorial, orientando las actuales tendencias de desarrollo en función de los objetivos propuestos.
- Orientar la localización de nuevos hechos o actividades para evitar y minimizar conflictos funcionales o ambientales y corregir los efectos de los ya producidos.
- Asegurar la conservación, mejoramiento y puesta en valor del medio ambiente, implementando acciones de recuperación de las áreas que hayan sido dañadas o descuidadas.
- Preservar áreas de interés patrimonial, histórico, paisajístico y ambiental, los sitios, lugares o monumentos históricos, las obras de arquitectura y todo aquello integrante del paisaje urbano que resulte representativo y significativo del acervo tradicional y cultural de la comunidad.
- Poner en valor las áreas con potencialidad para el desarrollo del Municipio a través de la implementación de normativas específicas e instrumentos de gestión para la concreción de proyectos integrales.
- Permitir a la población de Embalse el ejercicio de sus derechos a la ciudad y a un “ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras” (Art. 41º de la Constitución Nacional).

## 1.a.2-

Son objetivos de este Código, en particular:

- Contribuir a definir un instrumento normativo del municipio para el control y administración de las actividades actuales y futuras en el territorio de su jurisdicción.
- Regular el crecimiento físico futuro de la localidad, diferenciando las áreas urbanizadas y urbanizables de aquellas con usos rurales que requieran protección hídrica o ambiental en general.
- Establecer el marco normativo relativo a todo fraccionamiento de tierra; tanto loteos como subdivisiones delimitando el núcleo urbano existente, así como sus posibles modificaciones o ampliaciones, incluyendo trazados urbanos y parcelarios.
- Establecer las relaciones de compatibilidad de usos del suelo según su naturaleza y ubicación en el espacio, orientar la localización de nuevos hechos o actividades para evitar y minimizar conflictos funcionales o ambientales y corregir los efectos de los ya producidos.
- Tender a consolidar los núcleos barriales existentes, promoviendo la compactación de la mancha urbana y desalentando acciones que tiendan a acentuar la actual dispersión.

## **2- Términos**

### **2.a- Glosario**

Se desarrolla a continuación un glosario en el que se precisan los contenidos de las palabras y expresiones utilizadas en el presente Código.

#### **2.a.1- Términos referidos a la clasificación urbanística del suelo**

**Suelo urbano** es aquel destinado a alojar la población presente y futura y sus actividades derivadas, dotado de infraestructura y servicios urbanos básicos para el desarrollo de la vida de la localidad. Es el suelo ocupado o no, que se encuentra subdividido o fraccionado (parcelado, loteado) y provisto de infraestructura urbana. Comprende el espacio público, vial, parqueizado, recreativo y/o cívico, y el dominio privado.

**Suelo Urbanizable** es aquel territorio a ser urbanizado, previsto por normativa urbana para el crecimiento de la ciudad, la expansión de sus usos o actividades y, principalmente, el asentamiento de la población futura. En otros términos, es el suelo rural o natural habilitado para ser urbanizado.

**Suelo No Urbanizable (Rural o Natural)** es el no habilitado para ser urbanizado y sólo admite operaciones de subdivisión con destino al uso rural (producción agropecuaria, forestal, frutihortícola, etc.) u otros compatibles o complementarios con el mismo. En otros términos, es aquel cuya urbanización para el asentamiento poblacional queda postergada o que por sus características hídricas, topográficas, ambientales o paisajísticas queda inhabilitado a perpetuidad para su urbanización.

**Urbanización o loteo** se denomina a todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano existente, con apertura o modificación de calles, con provisión de espacios verdes públicos y espacios libres para el uso público.

#### **2.a.2- Términos referidos a los usos del suelo**

**Uso Residencial [R]**, es aquel relativo a la vivienda en sus diversas modalidades, ya sea individual o colectiva. Se aspira a conformar áreas morfológicamente homogéneas, consolidadas, con atributos de continuidad y altos estándares de urbanización.

**Usos Industriales [I]** o usos asimilables, es aquel relativo a las actividades derivadas del procesamiento

de materias primas, cuyo impacto en el conjunto urbano depende de la escala, volumen, rubro o tipo de proceso de elaboración de materia prima utilizado.

**Uso Rural [Ru]**, es aquel derivado de la producción o explotación extensiva o intensiva del suelo con fines agropecuarios, forestal, frutihortícola, etc.

**Grandes equipamientos [GE]**, se refiere a equipamientos turísticos, educativos, recreativos, deportivos y/o comerciales, de escala metropolitana. No comprende usos industriales.

**Usos Mixtos Concertados [UMC]**, son aquellos definidos a través de un proceso de acuerdos entre municipio e inversionistas o actores públicos y privados. Pueden tener origen en iniciativas particulares o en políticas de promoción por parte del municipio y, en general, se vinculan a una porción del territorio urbano que goza de ventajas localizacionales. Los UMC se considerarán dentro de las áreas.

### 2.a.3-Términos referidos al fraccionamiento y subdivisión

Se entiende por Fraccionamiento a toda división de la tierra bajo una de las siguientes formas: "Urbanización o Loteo", y Subdivisión.-

**Urbanización o loteo:** se entiende por Urbanización o Loteo a todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano existente, con apertura o modificación de calles, con provisión de espacios verdes públicos y espacios libres para el uso público. Todo fraccionamiento por el que se generen más de tres parcelas, aunque no haya apertura de calles, cumplirá a efectos de su aprobación municipal con los requisitos establecidos para los casos de urbanización o loteo, aun cuando no fuera este su encuadre ante otras instancias administrativas.

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

**Subdivisión en PH:** aquella subdivisión que se encuadre en la ley nacional 13.512 o la ley 19.724 (Ley de prehorizontalidad).

**Subdivisión por Partición Hereditaria:** Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia), que deberán cumplir los mismos requisitos establecidos en este Código para cualquier otro tipo de subdivisión.

**Subdivisión en Condominio:** Todos aquellos casos en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes, y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos. Se deberá respetar lo normado de la presente ordenanza y ajustarse a lo establecido en subdivisiones y/o loteos.

**Unión y Futura unión:** es la modificación del estado parcelario que importe la creación de una nueva parcela por integración de otras colindantes del mismo titular y de distinto titular en el caso de futura unión.

**Parcela , Lote o Terreno:** es toda superficie indivisa de terreno -que exista o no en el catastro- dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio.

Se entiende por parcela también a la superficie proyectada en los futuros fraccionamientos.

**Línea Municipal o Frente de Parcela:** línea que divide el dominio público del dominio privado.

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

**Línea de Edificación:** línea señalada por la Municipalidad 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 la normativa vigente.

**Espacio Verde:** parcela destinada al dominio público municipal y uso recreativo o reserva verde.

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

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

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

**Pasillo o Pasaje:**

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

Público: espacio destinado al tránsito vehicular y peatonal o estrictamente peatonal; cuyo ancho es menor a los mínimos contemplados para calles y reglamentado su ancho según perfil establecido en la



presente ordenanza.

**Cota de la parcela:** Cota del "nivel del cordón" más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

**Fraccionamiento:** Toda división de la tierra encuadrada bajo la forma de urbanización o subdivisión.

**Distrito o Zona:** área de características homogéneas a la cual se le asigna un uso y ocupación del suelo determinados, y una subdivisión mínima.

#### 2.a.4- Términos referidos a los Usos del Suelo

**Usos del suelo:** Destino establecido para el suelo con relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tengan posibilidades de desarrollarse sobre ese territorio.

**Uso predominante o principal:** El que puede implantarse en un distrito, según las prescripciones de estas normas.

**Uso complementario:** El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

**Uso condicionado:** El que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, potencia instalada, etc., según cada zona.

**Uso no conforme:** Cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según la zona en que esté ubicado.

**Uso no permitido o prohibido:** El que por sus características no es compatible con el carácter de una zona.

**Usos requeridos:** Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento y evitar molestias e impactos negativos.

#### 2.a.5- Términos referidos a la Morfología y Tejido urbano

**Altura máxima:** Es la medida vertical que limita la altura máxima a alcanzar de cualquier punto de la edificación, tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela. En predios con pendiente, se tomará sobre el nivel de suelo en los puntos sobre los cuales se edifique (vale decir: el plano de altura máxima replicará la pendiente del terreno).

**Factor de Ocupación del Suelo - FOS:** Es el porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

**Retiro de Fondo:** Es la distancia obligatoria que debe guardar la edificación con respecto a el o los ejes divisorios de fondo de parcela.

**Retiro de Frente:** Es la distancia obligatoria que debe guardar la Línea de Edificación con relación a la Línea Municipal.

**Retiro Lateral:** Es la distancia obligatoria que debe guardar la edificación con respecto a los ejes divisorios laterales de parcela.

**Suelo absorbente:** es aquel terreno que puede derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo. Las losas parqueadas no serán consideradas como suelo absorbente.

**Superficie cubierta:** total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta los ejes divisorios de la parcela.

**Tejido urbano:** relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

**Volumen edificable:** volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.

#### 2.a.6-Relativos a la protección patrimonial

**Conservación:** acciones de salvaguarda que implican el mantenimiento y reparación de los bienes realizando las intervenciones necesarias para la continuidad de su vida útil.

**Consolidación:** acciones de refuerzo de las condiciones estructurales y / o componentes originales de un bien, para evitar su colapso.

**Contexto Urbano:** se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.

**Hito urbano:** son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, social o cultural, para los habitantes y / o visitantes de la ciudad.

**Catálogo o Inventario:** tarea de relevamiento de datos de los bienes detectados como valiosos

**Paisaje natural:** se refiere al paisaje que no ha recibido intervención humana significativa.

**Paisaje cultural:** se refiere al paisaje que posee intervención del hombre para lograr sus características actuales.

**Preservación:** acciones de salvaguarda que implican el mantenimiento de los bienes en las condiciones que se encuentran.

**Puesta en valor de un edificio:** son las acciones necesarias destinadas a la revalorización del edificio, manteniendo sus elementos tipológicos y/o estructurales del edificio, tanto en su interior como en su fachada, reconociendo la unidad morfológica y funcional del mismo y respetando condiciones de habitabilidad.

**Refuncionalización:** acciones de salvaguarda que implican volver a darle una función igual o diferente de la original.

**Rehabilitación:** acciones de salvaguarda que comprenden las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales tendientes a su mejoramiento y / o reutilización. involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.

**Renovación:** las acciones de renovación implican la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades.

**Restauración:** acciones de salvaguarda que implican la limpieza, la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y / o faltantes con elementos originales.

**Restitución:** acción de salvaguarda para recuperar el estado original del bien.

**Salvaguarda:** implica las acciones necesarias para evitar que un bien se destruya.

#### 2.a.7-Relativos a la calidad ambiental

**Establecimiento:** actividad o instalación, contenida o no en un edificio.

**Efluente:** desechos líquidos o gaseosos, tratados o no, generados por diversas actividades humanas que fluyen hacia sistemas colectores o directamente a los cuerpos receptores.

**Residuo:** cualquier material o energía generada en los procesos de extracción, transformación, producción, consumo, utilización, control o tratamiento cuya calidad no permita utilizarlo nuevamente. Incluye toda sustancia o material móvil de los cuales el poseedor se deshace, se quiere deshacer, o de los cuales está obligado a deshacerse por razones normativas.

**Cuerpo receptor:** el que contiene, conduce o absorbe elementos o sustancias (aire, agua, tierra). Es el ecosistema o parte del ecosistema donde tienen o pueden tener destino transitorio o final los residuos. Son ejemplo de cuerpos receptores las aguas dulces superficiales o marino costeras, la atmósfera, los suelos, las estructuras geológicas estables y confinadas.

**Degradación:** pérdida de calidad o de aptitud de uso de un recurso natural o de parte de un ecosistema que se produce por incorporación a los cuerpos receptores de residuos u otros elementos o sustancias, que frecuentemente pueden afectar la salud y bienestar de la población.

**Instalación de depuración:** dispositivo, equipo o proceso destinado al tratamiento de un efluente o residuo, tendiente a obtener la calidad exigida antes de su vertido a los cuerpos receptores.

**Contaminación:** Presencia en el ambiente de cualquier agente (físico, químico, biológico) o bien de una combinación de varios agentes en lugares, formas y concentraciones tales que sean o puedan ser nocivos para la salud, la seguridad o para el bienestar de la población, o bien, que puedan ser perjudiciales para la vida vegetal o animal, o impidan el uso normal de las propiedades y lugares de recreación y goce de los mismos. Es también la incorporación de sustancias sólidas, líquidas o gaseosas, o mezclas de ellas, siempre que alteren desfavorablemente las condiciones naturales de ambiente, o que puedan afectar la salud, la higiene o el bienestar del público.

## **2.b- Abreviaturas y denominaciones abreviadas**

A los efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en el presente Código, de abreviaturas y siglas cuya equivalencia y significado se detallan a continuación:

DE: Departamento Ejecutivo

Municipio: Municipio de Embalse de Calamuchita

CD: Concejo Deliberante

AA: Autoridad de Aplicación

CA: Consejo Asesor de Planeamiento

LM: Línea Municipal

LE: Línea de Edificación.

LME.: Línea Municipal de Esquina.

### **3- Administrativo institucional**

#### **3.a- Disposiciones generales**

Alcances: Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados con el ordenamiento urbano y territorial del Municipio: las cuestiones referidas al uso del suelo, a los edificios, estructuras e instalaciones, apertura y ensanche de vías públicas, subdivisión y englobamiento de parcelas, volúmenes edificables, tejido urbano, preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos, el desarrollo y la renovación urbana y territorial.

El presente Código será de aplicación en todo el territorio municipal. La Autoridad de Aplicación es la Dirección de Obras Privadas y Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Embalse de Calamuchita o el organismo que la reemplace.

La Autoridad de Aplicación constatará el cumplimiento de estas disposiciones, exigiendo la presentación de la documentación técnica necesaria, que será analizada, visada y registrada, conformando un archivo documental de la estructura parcelaria catastral y de las edificaciones. Sobre la base de esta información, la Autoridad de Aplicación ejercerá el poder de policía, constatando que las construcciones se correspondan con la normativa vigente y con la documentación técnica presentada, de acuerdo al procedimiento que se establezca mediante Decreto Reglamentario que al efecto se dicte en un lapso no mayor a seis meses de sancionada la presente Ordenanza.

La Autoridad de Aplicación contará con el asesoramiento del Consejo Asesor de Planeamiento conformado con representantes de las entidades profesionales e instituciones con competencia en la materia.

##### **3.a.1- Texto Ordenado**

La Autoridad de Aplicación llevará adelante el registro de las modificaciones, ampliaciones o especificaciones debidamente aprobadas del presente Código, debiendo actualizar y difundir anualmente una versión ordenada en la que se incorporen estas modificaciones manteniendo inalterada la continuidad de su articulado y garantizando la difusión de las reformas incorporadas.

##### **3.a.2- Difusión de este Código**

El Departamento Ejecutivo, a través de la Autoridad de Aplicación, tendrá la responsabilidad de implementar las acciones necesarias tales como el desarrollo de cursos de capacitación, conferencias o publicaciones, destinados a facilitar la comprensión y el manejo del Código tanto en medios profesionales especializados como a los vecinos y funcionarios interesados en adquirir estos conocimientos. Asimismo, deberá difundir el texto y documentación gráfica de este Código por medio de

una edición impresa y en soporte magnético, que pueda ser adquirida por los ciudadanos/as. También deberá contar con por lo menos un ejemplar de esta edición, para ponerlo gratuitamente a disposición de los recurrentes que soliciten su consulta.

Deberá estar disponible en las oficinas municipales de Obras Publicas y Particulares, con sus modificaciones y en Internet, con actualización inmediata a las 48 hs. después de publicada la ordenanza en el Boletín Oficial.

### 3.a.3- Consultas

La Autoridad de Aplicación, con el objeto de conformar una memoria de gestión, recibirá y compendiará, en coincidencia con el cierre de cada ejercicio presupuestario, las consultas y sugerencias de las entidades profesionales, de las cámaras empresarias, de las organizaciones vecinales y de los organismos del Gobierno Municipal, con el fin de implementar el monitoreo permanente de los efectos y dificultades resultantes de la aplicación de este Código.

### 3.a.4- Organismo consultivo para casos no contemplados o sujetos a consulta

Para la implementación de los nuevos instrumentos normativos y de desarrollo se establece la creación de un Consejo Asesor de Planeamiento conformado por representantes del Poder Ejecutivo Municipal, el Concejo Deliberante y organizaciones vecinales, sociales y profesionales a designar. Es el órgano consultor de la planificación y la gestión urbanística, que definirá las situaciones particulares que le encarga el presente Código o las sustanciará para su giro al Concejo Deliberante cuando corresponda, para hacer más eficaz la iniciativa pública en materia de desarrollo urbano y encauzar la iniciativa privada en la actuación sobre el territorio municipal.

Las tareas a desarrollar por este Consejo Asesor son: el asesoramiento sobre planes formulados, la coordinación de las actuaciones de los organismos del Estado nacional y provincial, el estudio de las potencialidades de renovación urbana y de las áreas y edificios de valor patrimonial, la factibilidad de localización de vivienda de interés social, el asesoramiento a los particulares, la compilación y sistematización de la legislación provincial y municipal en materia urbanística y ambiental y el estudio y la propuesta de normativas municipales y casos especiales.

### 3.a.5- Normativa de referencia para casos no contemplados en la Ordenanza:

La Autoridad de Aplicación podrá aplicar, a efectos de autorizar o prohibir el uso de disposiciones constructivas, sistemas, materiales u otros componentes constructivos, el Código de Edificación de la Ciudad de Córdoba. De aplicar esta posibilidad, procederá a comunicarlo al Consejo Asesor y al HCD para su consideración en las revisiones periódicas de la Ordenanza.

Asimismo, se consideran de aplicación en las tramitaciones, permisos y habilitaciones a realizarse en el Municipio las reglamentaciones estructurales INPRES-CIRSOC y Certificados de Aptitud Técnica emitidos por la SSDUyV de la Nación.

### **3.b-Procedimiento para cambio de normativa**

#### 3.b.1- Para modificación de indicadores o características de un distrito de zonificación, cambio de distrito de zonificación o creación de nuevos distritos o subdistritos en el área urbana:

- Informe técnico urbanístico debidamente fundamentado por parte de la Autoridad de aplicación. Deberá contener una estimación de la mayor renta económica generada por la modificación, en caso de existir esta, y una propuesta de compensación al Municipio por dicha mayor renta, que en ningún caso podrá ser inferior al 40% de la misma o su equivalente en suelo urbano o urbanizable.
- Audiencia pública convocada con al menos 15 días de anticipación, presidida por 3 concejales y con acta posterior en donde conste la totalidad de las intervenciones realizadas.
- Aprobación del HCD y promulgación por el Ejecutivo

#### 3.b.2-Para definición de indicadores y usos de Areas de Desarrollo Especial:

- Informe técnico urbanístico debidamente fundamentado por parte de la Autoridad de aplicación.
- Propuesta de convenio entre la Municipalidad y el propietario o desarrollador, donde se establezcan los indicadores definitivos, la apertura de calles, la cesión de espacios públicos (nunca menor al 5% de la superficie del área), la cesión de predios de dominio privado (nunca menor al 10% de la superficie del área), el establecimiento de las cargas de urbanización y el anteproyecto urbanístico.
- Audiencia pública convocada con al menos 15 días de anticipación, presidida por 3 concejales y con acta posterior en donde conste la totalidad de las intervenciones realizadas.
- Aprobación del HCD y promulgación por el Ejecutivo
- Firma del Convenio y materialización de las cesiones

#### 3.b.3- Para transformación de Areas de expansión en Urbanizaciones:

- Informe técnico urbanístico debidamente fundamentado por parte de la Autoridad de aplicación.
- Propuesta de convenio entre la Municipalidad y el propietario o desarrollador, donde se establezcan los indicadores definitivos, la apertura de calles, la cesión de espacios públicos (nunca menor al 10% de la superficie del área), la cesión de predios de dominio privado (nunca menor al 20% de la superficie del área), el establecimiento de las cargas de urbanización y el anteproyecto urbanístico.

- Audiencia pública convocada con al menos 15 días de anticipación, presidida por 3 concejales y con acta posterior en donde conste la totalidad de las intervenciones realizadas.
- Aprobación del HCD y promulgación por el Ejecutivo
- Firma del Convenio y materialización de las cesiones

3.b.4- Para transformación de área rural-natural en área urbanizable:

- Evaluación Ambiental – socio económica Estratégica por parte de la Autoridad de aplicación, con indicación de medidas de mitigación ambiental (en caso de requerirse), modificación y optimización.
- Propuesta del propietario o desarrollador sobre la carga económica de la urbanización.
- Audiencia pública convocada con al menos 15 días de anticipación, presidida por 3 concejales y con acta posterior en donde conste la totalidad de las intervenciones realizadas.
- Aprobación del HCD y promulgación por el Ejecutivo
- Firma del Convenio y materialización de las cesiones
- Podrá tratarse en el mismo momento y trámite la transformación de estas nuevas Areas de expansión o nuevo desarrollo en Urbanizaciones

3.b.5- En todos los casos:

- No se admitirá el otorgamiento de indicadores diferenciados a uno o varios predios de un distrito de zonificación ni de ninguna excepción a la Normativa, siendo nulo su trámite y aplicación.
- La Municipalidad podrá admitir el pago de compensaciones económicas o predios ubicados en otros distritos, en cualquiera de los casos de valor equivalente al de las cesiones a que están obligados los propietarios o desarrolladores. Las compensaciones económicas mencionadas o las que surgen de reconocimiento de mayor valor por cambio de indicadores, serán utilizadas por el Municipio a los efectos del cumplimiento de los objetivos de la Normativa.

### **3.c- Instrumentos de Promoción y Desarrollo**

Tienen como objetivo general hacer posibles las diferentes intervenciones de desarrollo y renovación urbana y territorial, aplicar el marco y los instrumentos normativos vigentes, promover la participación de la iniciativa privada en la gestión urbanística y promover la articulación interjurisdiccional con organismos nacionales y provinciales en la transformación del territorio del Partido. Se refieren al conjunto de instrumentos destinados a facilitar la implementación y el financiamiento de las intervenciones según se enuncia a continuación



### .3.c.1- Empresa Municipal de Urbanización

Puede ser implementada teniendo como objetivo la producción de suelo urbanizado provisto de los servicios requeridos a un costo accesible para la generación de vivienda social y en general la vivienda de sectores de ingresos bajos, medios-bajos o medios con dificultades de acceder a dicho suelo en las condiciones particulares del mercado inmobiliario y los equipamientos y servicios de distinto tipo que constituyen la ciudad y el territorio en general. A tal fin podrá comprar o vender predios e inmuebles, realizar obras de urbanización por cuenta propia o de terceros, realizar englobamientos y subdivisiones parcelarias, realizar convenios con organismos estatales, privados o comunitarios, y en general cualquier operación necesaria para el cumplimiento de su misión social, incluyendo la construcción y adjudicación y/o venta de unidades de vivienda y otros edificios. De considerarlo oportuno, el Ejecutivo elevará al Concejo Deliberante la propuesta definitiva de creación y reglamentación de esta Empresa, de conformidad con lo establecido por las leyes nacionales y provinciales en la materia.

### 3.c.2-Programa De Tierras

La Autoridad de Aplicación, con el objeto de disponer de tierras, viabilizar la localización de barrios de interés social, reestructurar sectores urbanos, disponer de activos físicos para la relocalización de las cesiones con destino a espacios verdes y equipamiento comunitario, el mejor aprovechamiento de las redes de infraestructura y toda otra iniciativa con relación a los contenidos de estas normas, implementará en forma conjunta con los organismos competentes, el Programa de Tierras del Municipio de Embalse de Calamuchita.

El programa encuadrado podrá disponer la adquisición anticipada de predios, el inventario de tierras e inmuebles del dominio privado municipal con el objeto de su movilización, el inventario de tierras e inmuebles provinciales y nacionales con el objeto de iniciar las gestiones necesarias que permitan su desarrollo urbanístico en forma concertada o su cesión al municipio, el inventario y disposición de inmuebles vacantes, con problemas de titularidad y / o con deuda municipal, en cumplimiento del objeto de este Capítulo.

#### 3.c.2.1. Vivienda de Interés social

Se definen como Viviendas de interés social las construidas con fines de residencia permanente y única de su propietario, con las superficies mínimas establecidas en esta Ordenanza o un exceso de hasta un 5% sobre la misma, o a las viviendas producidas con ese carácter como producto de los programas propios de la Municipalidad.

### 3.c.3- Convenios de Desarrollo Especial

Son los acuerdos celebrados entre la Administración con otras organizaciones o particulares, conviniendo las obligaciones entre el Municipio y los interesados, ya sean propietarios o promotores,

instituciones públicas o privadas, para la realización de los objetivos y principios contenidos en este Código. Se trata, básicamente, de formas asociativas y contractuales que deberán tener su correlato normativo.

### **3.d- Procedimientos administrativos**

La Autoridad de Aplicación establecerá por acto administrativo los requisitos de permisos y avisos de obra, habilitaciones, régimen y plazos de adecuación de usos, predios y edificios existentes no conformes a Normativa y penalidades por transgresiones a la Normativa, en un todo de acuerdo a las disposiciones de la presente Ordenanza.

#### **4- Propuesta de ordenamiento de suelo. Zonificación y uso del suelo**

### **ORGANIZACIÓN DE USOS DE SUELO. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN PARA EMBALSE DE CALAMUCHITA**

#### **4.a- Términos: Areas Urbana, Area Rural-Natural No Urbanizable y Area Urbanizable**

Se definen las siguientes áreas en el ejido urbano existente de Embalse de Calamuchita.: **Área Urbana, Area Urbanizable, Area Rural-Natural**(*Ver Plano 1. Determinación de suelo urbanizable y no urbanizable*).

4.a.1- El **Área Urbana (AU)** es toda aquella porción del territorio que presenta su suelo ya urbanizado dotado de infraestructura y servicios básicos para el desarrollo de la vida urbana dentro de la localidad. Incluye aquellas áreas naturales con usos recreativos o turísticos, como también aquellas áreas de protección ambiental que quedan incorporadas en la mancha urbanizada.

Para su definición se consideró: 1) los bordes naturales que ya actúan como límite de la urbanización; 2) la ocupación actual del suelo y su definición catastral; 3) Los usos actuales y potenciales.

Se considera a su vez comprendida dentro de la definición de Área Urbanizable a los núcleos de asentamientos dispersos dentro del Ejido de la Localidad: Quebracho y Tercera Usina.

4.a.2- El **Área Urbanizable(AUR)** es todo aquel suelo factible de ser urbanizado cuyo destino principal sea alojar a la población futura o factible de localizar actividades que sirvan directa o indirectamente a la población.

Para su definición se consideró: 1) Las tendencias de crecimiento poblacional 2) la disponibilidad para extender infraestructura de servicios 3) las líneas divisorias –límites de propiedades- del catastro rural.

A estas áreas se las denomina a efectos normativos como **Areas de Expansión Urbana (AEU)**.

4.a.3- El **Área Rural- Natural (ARN)** es el territorio no comprendido en los antes mencionados, de carácter no urbanizable exclusivamente destinado a la promoción de usos rurales o con características naturales diferenciadas, cuya urbanización para el asentamiento poblacional en todas sus formas queda diferida. Incluye aquellas áreas de Protección Ambiental o de Reserva Natural. Queda prohibido en todo el ejido del Municipio el cambio de uso de bosque nativo a suelo agropecuario. La Municipalidad podrá

exigir a los propietarios la reforestación con especies nativas de áreas en que se hayan producido desmontes de bosques nativos a partir del año 2000 en la cuenca del Arroyo Los Chañares y en cualquier otra zona en la que estudios técnicos fundados demuestren la producción de impactos negativos hídricos y ambientales en general.

#### **4.b- Zonificación**

*Del Área Urbana, Area Urbanizable, Areas de Reordenamiento Parcelario y Área Rural- Natural No Urbanizable*

El ejido Municipal de la Ciudad de Embalse de Calamuchita se considera dividido en las zonas de conformidad al plano respectivo (Anexo I- Gráfico) y pasa a formar parte de las normas aquí contenidas.-

Se determinan dentro del Área Urbana dos grandes zonas o macro-zonas en acuerdo a las características urbanas y ambientales de la localidad a fin de preservar y potenciar las áreas naturales de usos urbanos y consolidar y ordenar el asentamiento de la población en las áreas promovidas.

##### **4.b.1- Área Urbana propiamente dicha**

Las dos Macro- Zonas son (Ver Plano 2. *Propuesta de Zonificación*):

4.b.1.1- Zona Urbana: Comprende las denominas *Zona 1 (Centralidades)* y *Zona 2 (Serrana)* y sus sub-zonas correspondientes.

4.b.1.2.-Zona Recreativa-Paisajística: Comprende las denominas *Zona 3 (Unidad Turística)* y *Zona 4 (PeriLago)* y sus sub-zonas correspondientes.

Destinada a consolidar el carácter paisajístico de la localidad potenciando los usos recreativos y turísticos asociados.

4.b.1.3-Asentamientos en medio rural-natural: Comprende el Quebracho y Tercera Usina.

##### **4.b.2- Área Urbanizable**

4.b.2.1- Zona Urbana de Expansión: Areas destinadas a ampliar la mancha urbana, expandiendo el Area urbana a fin de posibilitar alojar población futura y aquellas actividades urbanas asociadas.

##### **4.b.3-Áreas De Reordenamiento Parcelario**

4.b.3.1- Areas de Reordenamiento parcelario (ARP): loteo o conjunto de predios catastrados, pero sin ocupación urbana efectiva ni propuestas de urbanización en curso, en cualquier sector o zona del Municipio.

**4.b.4-Organización Por Zonas y Sub-zonas (ver Plano de Zonificación y Fichas Normativas por Zonas)**

**ZONA 1: AUCentralidades)**

Corresponde a las **áreas urbanas centrales** con mayor densidad y concentración de servicios.

**AU- Subzona 1 a-**

*Barrios Comercial, Casino y Los Chañares. Solo Parcelas frentistas ruta 5 y E61*

**Características:** corresponde a áreas urbanas céntricas, loteadas, consolidadas, con buena accesibilidad, con posibilidad de acceso a redes de infraestructuras, con pendientes medias o bajas.

**Indicadores Urbanísticos:** Ver Fichas Urbanística ZONA 1- Subzona 1 a

**AU-Subzona 1 b-**

*Barrios Casino, Amapolas y Los Chañares.*

**Características:** corresponde a áreas urbanas loteadas, consolidadas, con buena accesibilidad, con posibilidad de acceso a redes de infraestructuras, con pendientes medias o bajas.

**Indicadores Urbanísticos:** Ver Fichas Urbanística ZONA 1- Subzona 1 b

**AU-Subzona 1 c-**

*Barrios Santa Isabel, La Escuela y Las Flores*

**Características:** corresponde a áreas urbanas loteadas, consolidadas o por consolidar, con buena accesibilidad, con posibilidad de acceso a redes de infraestructuras, con pendientes medias o bajas.

**Indicadores Urbanísticos:** Ver Fichas Urbanística ZONA 1- Subzona 1c

**AU- Subzona 1 d-**

*Barrios Aguada, Amaya y Sierra del Lago*

**Características:** corresponde a áreas urbanas loteadas, consolidadas o por consolidar, con buena accesibilidad, con posibilidad de acceso a redes de infraestructuras, con pendientes medias o bajas.

**Indicadores Urbanísticos:** Ver Fichas Urbanística ZONA 1- Subzona 1c

**ADE- Subzona 1 e-**

*Areas de Desarrollo Especial*

**Características:**Area de Oportunidad para Desarrollos Urbanos Especiales

**Indicadores Urbanísticos:** Ver Fichas Urbanística ZONA 1- Subzona 1e.

**ARU -Subzona 1 f-**

*Area de Recuperación Urbana Canteras los Chañares*

**Características:**Área de Recuperación Paisajística

**Indicadores Urbanísticos:** Ver Fichas Urbanística ZONA 1- Subzona 1e.

**AEU-Subzona 1g-**

*Area de Expansión Urbana*

**Características:**Area de Expansión Urbana Planificada

**Indicadores Urbanísticos:** Ver Fichas Urbanística ZONA 1- Subzona 1g. Ver 5.1.2

**ZONA 2: AU(Serranas)**

Corresponde a las **áreas urbanas serranas** con valor paisajístico consolidadas o a consolidar.

**AU. Subzona 2a**

*Barrios Las Casitas, El Pueblito, Anahí, Irupe*

**Características:** corresponde a áreas urbanas loteadas, consolidadas o a consolidar, con buena accesibilidad, con posibilidad de acceso a redes de infraestructuras, y valor paisajístico con pendientes medias a altas.

**Indicadores Urbanísticos:** Ver Fichas Urbanística ZONA 2- Subzona 2 a

**AU. Subzona2b***Barrio Costa Azul*

**Características:** corresponde a áreas urbanas loteadas, consolidada y a consolidar, con buena accesibilidad, con posibilidad de acceso a redes de infraestructuras, y alto valor paisajístico.

**Indicadores Urbanísticos:** Ver Fichas Urbanística ZONA 2- Subzona 2 b

**ZONA 3 (Unidad Turística)**

Corresponde al área denominada Unidad Turística de la Nación. Area de Alto Valor Paisajístico, Turístico y Recreativo.

**AU. Subzona3a***Barrio CNEA y Residencial La Aguada*

**Características:** corresponde a áreas urbanas loteadas, consolidadas y a consolidar, en área de alto valor paisajístico. Solo se admitirá el mantenimiento, puesta en valor y ampliaciones funcionales de las viviendas existentes, limitando la construcción de nuevas viviendas a parcelas ya catastradas que se encuentren desocupadas. No se admitirán nuevos parcelamientos.

**Indicadores Urbanísticos:** Ver Fichas Urbanística ZONA 3- Subzona 3 a

**ADE. Subzona3b***Area Polideportivo*

**Características:**Area Recreativa y deportiva. De desarrollo Especial.

**Indicadores Urbanísticos:** Ver Fichas Urbanística ZONA 3- Subzona 3 b

**AVP. Subzona3c***AreaPerilago Unidad Turística*

**Características:**Area Recreativa y deportiva. De Valor Paisajístico

**Indicadores Urbanísticos:** Ver Fichas Urbanística ZONA 3- Subzona 3 c

## **ZONA 4 (Franja de Perilago)**

Area de alto Valor Paisajístico y de usos recreativos y deportivos con carácter turístico.

### **AVP. Subzona4 a**

*Area Perilago, Embalse y 3ª Usina*

**Características:** Area Recreativa y deportiva. De Valor Paisajístico

**Indicadores Urbanísticos:** Ver Fichas Urbanística ZONA 4- Subzona 4a

### **AVP. Subzona4 b**

*Area Perilago- Club Hernando, Club Rio III de Caza y Pesca, Club Almafuerte y Club Alberdi Villa Santa Rita – Campings AGECE, SMATA Y CLUB NAUTICO.*

**Características:** Area Recreativa y deportiva. De desarrollo Especial.

**Indicadores Urbanísticos:** Ver Fichas Urbanística ZONA 4- Subzona4 b

## **4.c- Areas Normativas según Uso y Destino**

### **4.c.1- Areas de Desarrollo Especial (ADE)**

Predios o conjuntos de predios en localización urbana consolidada, de superficie igual o mayor a 5.000 m<sup>2</sup>, no construidos o subutilizados, que pueden ser objeto de desarrollos urbanos virtuosos de acuerdo a los objetivos del Código, con concertación entre su propietario y/o desarrollador y el Municipio respecto a las normas urbanísticas de ocupación, morfología y uso, cesiones de calles, espacios públicos y predios para uso del Municipio, que podrá destinarlos a equipamientos o a desarrollos residenciales o de otro tipo acordes a los objetivos del Código. La cesión de espacios públicos y predios para uso del municipio no será en ningún caso menor al 20% de la superficie total del ADE, no incluyendo la cesión de calles y vialidades en general.

Un propietario o grupo de propietarios cuyo dominio sea igual o mayor a la superficie fijada para la determinación de un ADE, puede solicitar al Municipio dicha zonificación, aun cuando el o los predios se encuentren construidos en su totalidad o en parte.

### **4.c.2- Area de Reordenamiento Parcelario (ARP)**

Loteo o conjunto de predios catastrados, pero sin ocupación urbana efectiva ni propuestas de



urbanización en curso, en cualquier sector o zona del Municipio. El Municipio procurará la comparencia del propietario/s de los predios. En caso de no presentarse el/los mismos, el Municipio realizará los trámites necesarios para obtener el dominio de los mismos y asignarle una zonificación de acuerdo al presente Código. En caso de presentarse, se fijarán plazos para establecer convenios de utilización de los respectivos predios, en acuerdo a los criterios establecidos en el Código.

#### **4.c.3- Areas o edificios de protección patrimonial(APP)**

Son áreas o edificios que por su valor histórico, paisajístico, arquitectónico o ambiental, o por la suma de estos valores, constituyen un patrimonio cultural a ser preservado en sus características constructivas, estéticas, tipológicas, funcionales, sociales u otras según cada caso en particular.

#### **4.c.4- Reserva natural (RN)**

Son áreas que por sus características hídricas, topográficas, ambientales o paisajísticas quedan inhabilitadas a perpetuidad para su urbanización. La normativa fijará sus condiciones de uso y eventual explotación económica.

### **4.d- Areas para Parque Industrial y ampliación Cementerio**

#### **4.d.1- Parque Industrial Embalse de Calamuchita (PIEC)**

La Municipalidad podrá realizar una convocatoria a propietarios privados para la creación de uno o más Parques Industriales, en Areas de Expansión o Areas Rurales ubicadas a no más de 100 metros de las rutas de acceso a Embalse de Calamuchita, sin existencia de bosque nativo u orden municipal de reimplantación del mismo. Los propietarios podrán ceder el predio para su desarrollo por la Municipalidad o concesionario, a cambio de conservar el 33% de los predios comercializables a partir de la apertura del PIEC, o podrán desarrollar por cuenta propia el PIEC, cediendo a la Municipalidad el 33 % de los predios comercializables. Será de aplicación lo dispuesto en 3.b.4 y 3.b.5.

#### **4.d.2- Reserva para ampliación del Cementerio Municipal**

Se establece una franja de reserva de 150 m. alrededor del Cementerio Municipal, a efecto de su futura ampliación. Hasta que se produzca la misma, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar de manera transitoria usos recreativos, agropecuarios o de comercio en vía pública.

## **5- Instrumentos normativos sobre suelo urbano, Programas y Proyectos**

### **5.a- Instrumentos normativos**

A continuación se indican los principales instrumentos normativos contenidos en el Código que posibilita al Municipio intervenir en los mecanismos de producción del suelo urbano.

#### **5.a.1- Programa de Reordenamiento Parcelario**

El objetivo del Programa de Reordenamiento Parcelario es promover y facilitar la recuperación de suelo fiscal, vacante o privado en situación de abandono por parte de sus propietarios, a efectos de ser incorporados a procesos virtuosos de desarrollo urbano dirigidos por el Municipio. Esta recuperación de suelo por parte del municipio posibilita los siguientes fines:

- Urbanización y venta con valores competitivos de mercado para emprendimientos turísticos o residenciales de alto estándar.
- Urbanización y venta al costo para residentes de sectores medios.
- Urbanización y entrega subsidiada para sectores sin capacidad de acceso al suelo.
- Generación de espacio público

El *Programa de Reordenamiento Parcelario* prevé los siguientes mecanismos o componentes:

**5.a.1.1-Englobamiento de parcelas o reparcelamiento en loteos no consolidados**, para su posterior desafectación del catastro urbano o su nueva subdivisión. Según áreas normativas consignadas en la zonificación del Código como ARP (Áreas de Reordenamiento Parcelario. Ver Zonificación 4.c.2)

**5.a.1.2- Convenios urbanísticos** con propietarios de lotes o fracciones para la recuperación de suelo por el municipio a cambio de beneficios normativos, condonación de deudas, regularización dominial, provisión de servicios, etc.

**5.a.1.3- Aplicación de la Ley 9150:Recuperación de lotes con propietario ausente por parte del Municipio.** Pedido de información por parte del Municipio sobre cuales se encuentran registrados (y en que lotes no existen registros). Ante la ausencia del propietario ni poseedor (a los 60 días de la notificación) del o los lotes, se puede solicitar el reconocimiento como "res nullius" (por el art. 12 de la Ley, que remite al art. 2342 inc. 1º del Código Civil) y consecuentemente la propiedad del Municipio.

**5.a.1.4- Recuperación de lotes con propietarios morosos por condonación de deudas fiscales.** Se requiere actualizar las valuaciones fiscales de los inmuebles y generar una obligación especial al baldío. Complementarlo con Ordenanza que faculte a compensar deuda Municipal + Baldío con la entrega de la propiedad.

**5.a.1.5- Convenios con concesionarios** (ej.: clubes náuticos). Se realizarán convenios para la regularización dominial y fiscal de viviendas de primera o segunda residencia, la recuperación del acceso y uso público de la franja de perillago y la recuperación por el Municipio de predios no utilizados o con usos no autorizados, involucrando a la administración nacional o provincial en los casos en que éstas sean titulares de los dominios correspondientes.

**5.a.1.6-Convenios con Nación y Provincia para la recuperación de suelo.** Se realizarán convenios con los respectivos gobiernos u organismos de su jurisdicción para la recuperación municipal de suelo no utilizado, sea por mecanismos de cesión dominial o para su uso con fines recreativos o de otro tipo (p. ej., Polideportivo Unidad Turístico). También se procurará el acceso y uso público (general o de vecinos) de áreas parquizadas y franja del Perilago. El Municipio podrá realizar contraprestaciones de mantenimiento, puesta en valor u otras.

**5.a.1.7- Expropiación.** De acuerdo a las normativas nacionales y provinciales en la materia, el Municipio podrá acceder por esta vía a predios declarados de utilidad pública para la generación de infraestructuras, usos urbanos, etc.

**5.a.1.8-Compradirecta.** Mediante procesos licitatorios o por negociaciones particularizadas con propietarios, en ambos casos conforme a lo establecido en las normativas provinciales y con atención a las potestades que otorga la Ley Orgánica de Municipios.

**5.a.1.9-Cesiones en nuevos loteos.**

Conforme a lo establecido en la presente normativa.

#### 5.a.2- Empresa Municipal de Desarrollo Urbano

El municipio podrá conformar una empresa de Desarrollo Urbano, con el objetivo básico de gestionar y financiar las Urbanizaciones futuras dentro del Ejido de Embalse de Calamuchita, de modo de generar suelo urbano de calidad, dotado de infraestructura de servicios, financiado a partir de la venta de dicho suelo a partir del gerenciamiento del Estado Municipal. Se conformará en caso de realizarse como Empresa de propiedad municipal destinada a gestionar, facilitar y permitir a los ciudadanos de Embalse acceder a suelo urbano servido y de calidad a precios económicos para su vivienda y al Municipio la generación de espacio público para uso y disfrute de vecinos, visitantes y turistas, siendo sus Objetivos Generales:

- Intervenir en el mercado de suelos urbanos para reducir el “costo de la tierra”, facilitar el acceso a la vivienda
- Estimular la inversión productiva de empresas constructoras y desarrolladores
- Controlar la expansión del área urbanizada
- Recuperar para el Municipio las plusvalías originadas por sus acciones en materia de obra pública, normativa, etc.

Y sus Objetivos Particulares

- Intervenir en todo el circuito de Producción de suelo urbano con destino residencial: Urbanizar, lotear, construir eventualmente vivienda o asesorar sobre su construcción y comercializar.
- Ofrecer lotes y viviendas de calidad.
- Proponer las áreas de expansión presentes y futuras y consolidar las áreas ya urbanizadas.
- Generar y ampliar de espacio público al Municipio.

## **5.b- Programas y Proyectos propuestos**

### **5.b.1- Plan Estratégico De Turismo**

La Municipalidad tendrá a su cargo la realización de un **plan integral**, que articule aspectos ambientales, económicos, culturales, sociales, urbanísticos, etc., a efectos de potenciar la capacidad propia del Municipio de atraer al turismo, agregarle calidad y valor a la actividad, profesionalizar el desempeño de los distintos actores (estatales, privados, sociales) y articular esfuerzos con las localidades del Departamento y la Región de Calamuchita. (Ver Recomendaciones Diagnóstico). Se propone generar una cartera de Programas articulados:

*Embalse, Capital Provincial y Regional de la Náutica:* Programa de promoción de la localidad, actividades afines.

*Embalse, el circuito de los lagos:* Circuito recreativo-turístico:Lago del Embalse, Lago Segunda Usina, Lago Tercera Usina, Lago Embalse Piedras Moras.

*Perilago Embalse:* Plan integral de Manejo Perilago, Embalse Río Tercero y Lago de la Tercera Usina.

### **5.b.2-Acciones Normativas, Proyectos y Programas por zonas**

El siguiente cuadro resume distintas acciones,Proyectos y Programas propuestas por zonas normativas:

## 5.b.2.-Cuadro Acciones Posibles: Normativas, Proyectos y Programas por zonas

ZONAS	Caracterización	Meta por zona	Acciones/Proyectos/programas
<b>1 Centralidades</b>	<b>Urbana en suelo llano</b> Comprende los barrios más céntricos y mejor dotados de infraestructura	- Compactar y consolidar la mancha urbana -Consolidar y calificar la centralidad: Centro y Corredor Ruta - Regular la sub-división de lotes - Controlar el crecimiento por expansión	<b>Area de Desarrollo Especial</b> en terrenos sobre ruta 5 y Bº S. Isabel: proyecto urbano de centralidad y espacio público <b>Area de expansión sobre polideportivo y perilago:</b> equipamientos y espacio público. <b>Programa de espacio público y paisaje urbano</b> sobre zona 1a.
<b>1 Periferia llana</b>	<b>Urbana en suelo llano</b> Comprende los barrios residenciales de la periferia sur	- Compactar y consolidar la mancha urbana - Regular la sub-división de lotes - Controlar el crecimiento por expansión	<b>Reordenamiento parcelario:</b> zonas industriales y vivienda <b>Area de expansión:</b> zonas industriales y vivienda <b>Area de Desarrollo Especial</b> vecina al CIC: equipamientos y espacio público.
<b>2 Serrana</b>	<b>Urbana en suelo serrano</b> Comprende los barrios residenciales en pendiente con las mejores cualidades paisajísticas	- Proteger el suelo natural y las cualidades paisajísticas	<b>Area de Protección Ambiental Cantera Los Chañares:</b> parque turístico y recuperación viviendas <b>Reordenamiento parcelario:</b> parquización y vivienda <b>Area de Desarrollo Especial Terminal:</b> viviendas, usos turísticos, espacio público
<b>3 Unidad Turística</b>	<b>Recreativo- Paisajístico</b> Comprende el área recreativa denominada Unidad Turística sobre predios de Nación	- Gestionar suelo para la realización de actividades de gestión municipal de carácter recreativo- turístico compatible	<b>Integración urbana del área de polideportivo, parques y perilago</b> <b>Interacción con el Estado nacional para potenciar la capacidad turística de la UT</b>
<b>4 Perilago Embalse y 3ª usina</b>	<b>Recreativo-Paisajístico</b> Comprende el borde del lago Embalse en todo su recorrido	- Proteger el lago y sus cualidades paisajísticas - Regular el uso de la costa del lago - Promover actividades recreativas	Recuperar o consolidar el acceso y uso público al lago <b>PLAN TURISTICO REGIONAL</b> <b>Desarrollo especiales en campings abandonados o subutilizados</b> <b>Aprovechamiento turístico Embalse 3ª Usina</b>
<b>ZONA RURAL</b>	<b>Rural no urbanizable</b> Comprende todo el suelo dentro del ejido de EC fuera del límite urbano.	-Proteger y regular los usos rurales	<b>Manejo ambiental sostenible.</b> Promoción de agricultura intensiva-orgánica en los entornos urbanos. <b>Preservar el carácter de Vª El Quebracho y su potencial recreativo turístico, con intervenciones de mantenimiento y puesta en valor.</b>



## **6- Urbanización. Fraccionamientos, morfología y condiciones del tejido**

### **6.a- Disposiciones generales sobre urbanizaciones**

- 6.a.1- La Autoridad de Aplicación determinará **las cotas mínima y máxima de urbanización**, considerando factores ambientales, paisajísticos, de seguridad de las construcciones, de economía en la provisión de servicios urbanos, de minimización del riesgo de accidentes y siniestros, etc. Tendrá en cuenta a tal efecto los estudios hidrológicos realizados por encargo del propio municipio y/o de los organismos provinciales, que se incorporan como Anexo de la presente Ordenanza.
- 6.a.2- **Dimensiones de las parcelas:** el fraccionamiento de parcelas en cada una de las zonas establecidas en la presente Ordenanza deberá respetar las medidas mínimas de acuerdo a las zonas.-
- 6.a.3- La **medida mínima para la subdivisión de parcelas** en Area Urbanizable es de 250 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta metros cuadrados), con 10 m (diez metros) de frente mínimo, en áreas provistas de la totalidad de servicios; la Autoridad de Aplicación podrá fijar superficies o medidas mayores en función de los criterios de planeamiento, adecuación ambiental y paisajística, provisión de servicios, etc., que para cada caso se determinen. Para cada distrito de zonificación en Area Urbana se determinan las superficies y frente mínimo correspondientes. En terrenos sin servicios, no se admitirá subdivisión.
- 6.a.4- **Retiros laterales:** En distritos serranos, será obligatorio un retiro mínimo de 3 m. sobre un lateral, en parcelas de frente de hasta 12 m, y sobre ambos laterales en parcelas de frente más amplio (pudiendo reducirse unos de los retiros a 1,5 m. en parcelas de entre 12 y 15 m. de frente). Podrán omitirse cuando existan construcciones existentes en las parcelas vecinas que no cumplan con dicho retiro. En distritos llanos: según normativa específica de distrito.
- 6.a.5- **Edificabilidad:** Índice o factor de ocupación del suelo (FOS): se determina por área. En todos los casos, deberá garantizarse el correcto escurrimiento de las aguas y una superficie permeable de al menos el 30% de la parcela. Las superficies techadas se considerarán como ocupantes de suelo, salvo en el caso de techumbres vegetales no asentadas sobre estructuras impermeables.
- 6.a.6- **Edificación en altura:** limitada a PB y 1 piso + atico en barrios residenciales, PB y 3 en centralidades, y a determinar (max 12 pisos) en Área de desarrollo Especial, considerando impacto visual y ambiental y contraprestaciones al municipio y la sociedad (espacio público, parcelas accesibles, equipamientos comunitarios, etc.).
- 6.a.7- **Estacionamientos:** a grandes locales comerciales, oficinas públicas y privadas y centro recreativos o

culturales se le exigirá:

Una superficie mínima de estacionamiento para vehículos particulares de clientes exclusivamente, igual a dos veces la superficie destinada a ventas.

Una superficie libre, sin uso, con tratamiento paisajístico, del treinta y tres por ciento (33%) de la superficie parcelaria, que no podrá ser considerada dentro de la superficie exigida para estacionamiento.

Forestación y parqueización sobre terreno natural, de las superficies libres, retiros y espacios verdes del estacionamiento descubierto. Será obligatoria la ejecución de isletas verdes de por lo menos un metro con cincuenta (1,5 m.) de ancho, forestadas, cuya superficie será incluida en el treinta y tres por ciento (33%) libre y no será computada en la superficie exigida para estacionamiento.

## **6.b- Fraccionamientos, morfología y condiciones del tejido**

### 6.b.1- Del Trazado de Manzanas y Parcelas

#### 6.b.1.1- Del Trazado de Manzanas

Las manzanas y polígonos catastrales deberán proyectarse de forma adecuada a la topografía en que se insertan:

- En terrenos llanos, preferentemente rectangular o cuadrada.
- En terrenos con pendientes, adecuadas a las curvas de nivel de manera de minimizar el efecto de las pendientes sobre las escorrentías naturales y la accesibilidad, y disminuir el riesgo de aluviones y deslaves.

En su trazado se tendrán en cuenta también las características paisajísticas, la continuidad con el trazado del entorno, la conservación del patrimonio construido y/o natural. Se priorizará en todos los casos la racionalidad del amanzanamiento para el futuro tendido de las infraestructuras.-

En zonas con pendientes menores al quince por ciento (15%) el lado menor de la manzana no podrá ser inferior a sesenta metros (60,00 mts), mientras que la dimensión del lado mayor no podrá exceder los ciento cincuenta metros (150,00 mts.) Por razones topográficas o de diseño debidamente fundadas se tendrá una tolerancia del cinco por ciento (5%) sobre estas medidas.

En zonas con pendientes mayores al quince por ciento (15%) las dimensiones de las manzana se ajustarán a la topografía, aceptándose una medida de hasta doscientos metros (200 mts.) para su lado mayor.

Podrán aceptarse dimensiones mayores de manzanas mediante cesión al Municipio de espacio



público de uso libre y gratuito, cuyas dimensiones no serán consideradas como parte de la manzana. Dentro de este espacio cedido se podrá incluir una calle de tránsito restringido cuya superficie ocupe no más de un 20% del espacio cedido, para garantizar el acceso vehicular a algunas parcelas incluidas en la manzana, ya sea en forma pasante o en cul de sac.

De existir acuerdo entre los propietarios, puede constituirse en cualquier lugar de la manzana o polígono, con salida o no a las calles perimetrales, un espacio libre de uso restringido a las parcelas colindantes, pudiendo tener acceso desde las mismas. Este espacio solo podrá ser utilizado con fines recreativos o para estacionamiento, pudiendo albergar como usos complementarios algunos servicios colectivos para la manzana (p.ej., disposición diferenciada de residuos, cisterna de agua, depósito colectivo de gas). No se admitirán construcciones cerradas y se deberá garantizar la permeabilidad de al menos el 80% de la superficie. Estos espacios serán de co-propiedad de los propietarios involucrados en régimen de Propiedad Horizontal, y solo podrán ser transferidos en todo o en parte a los mismos copropietarios, a nuevos propietarios de las unidades catastrales vinculadas, o al Municipio.

El relieve topográfico del conjunto de cada una de las manzanas deberá tener pendiente suficiente que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.-

La Dirección de Catastro y Planeamiento Urbano podrá determinar espacios de SERVIDUMBRE DE PASO ADMINISTRATIVA dentro de una propiedad privada cuando sea necesario por alguna/s de las siguientes razones:

- Asegurar la correcta escurrimiento natural de las aguas de lluvia;
- Permitir el acceso permanente, ocasional o de emergencia a parcelas pre-existentes que, por motivo de una incorrecta parcelación, resulten inaccesibles en el trazado urbano existente;
- Permitir el paso de infraestructuras y servicios que por razones topográficas o ambientales en general no puedan localizarse en el espacio público;
- Cualquier otra circunstancia relativa a la seguridad pública y de las personas.

Las condiciones y dimensiones de dicha servidumbre, serán establecidas de acuerdo a cada situación y deberán ir acompañadas de Informe Técnico debidamente fundamentado. Los afectados por la servidumbres de paso administrativa podrán ser beneficiados con eximición en porcentaje a establecer de la Tasas General de Inmuebles a las parcelas que se involucren, dependiendo de la gravedad o afectación de las mismas, el que será determinado por la Secretaria de Hacienda y Finanzas y establecido en Ordenanza Tarifaria, previo informe catastral con las características y fundamentos de la misma.

La aprobación de las Servidumbres de Paso la concretará el HCD toda vez que se hayan cumplimentado los requisitos establecidos en esta normativa, indicando en la plancheta catastral la parte del predio afectada a la servidumbre y los alcances de la restricción: total, parcial o temporaria. Las parcelas que se afecten a esta condición solo podrán desafectarse de esa situación por motivos fundados y establecidos con Informe Técnico debidamente fundamentado y aprobación del HCD.

#### 6.b.1.2- Del Trazado de Parcelas

En todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el plano de urbanización que como Anexo Gráfico I integra esta Ordenanza.-

Los lotes deberán ser rectangulares. En el caso de manzanas irregulares, las parcelas emergentes deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones y proporciones reglamentarias para la zona.-

La relación entre ancho y fondo de las parcelas no deberá ser mayor a un tercio. El frente mínimo de cualquier parcela proyectada será el especificado para cada zona.

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

La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas esquinas forman parte del uso público. En cuanto concierne a su determinación deberá respetarse el código de edificación.-

No se aceptará el trazado de parcelas con “martillos”, quiebres o remanentes, salvo que el mantenimiento de preexistencias catastrales o la preservación de patrimonio construido o natural justifiquen lo contrario.-

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 establecidas en esta ordenanza.-

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, alturas, retiros) y con las disposiciones del Código de Edificación.-

Toda parcela deberá tener acceso a la vía pública.-

#### 6.b.2- De la Mensura y Amoionamiento

La nivelación y demarcación deberá quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la Urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amoionamiento correspondiente.-

Las curvas se amoionarán en el punto inicial, medio y final de la misma.-

Será obligación del interesado entregar estaqueada la parcela a cada comprador como así mismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad.-

La totalidad de mojones serán de acero de sesenta centímetros (60 cm) de longitud, perfil L, T o de hierro de construcción de diámetro diez milímetros (10 mm) o mayor y estarán fijadas al suelo con hormigón. En las esquinas los mojones deberán realizarse de hormigón armado de sesenta centímetros (60 cm) de longitud y diez centímetros (10 cm) de lado. Los mojones serán pintados en color rojo, con pintura sintética para su mejor identificación.-

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

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

### 6.b.3- Del Trazado de la vía Pública

En todos los casos, el espacio destinado al tránsito vehicular debe ser igual o menor que la suma del espacio de uso peatonal y el espacio parquizado-forestado.

Categorización y jerarquía de vías:

**Autovías regionales** (conexiones provinciales y nacionales, externas al Departamento): se registrarán por las disposiciones provinciales o nacionales de Vialidad, de acuerdo a la jurisdicción que corresponda. A cada lado de sus bordes se dispondrán fajas de amortiguación paisajística de 200 metros de ancho, sobre los cuales solo podrán realizarse usos recreativos y sendas aeróbicas y/o ciclísticas. Podrán localizarse también áreas de servicio al tránsito automotor, de acuerdo a la normativa.

**Rutas regionales** (ampliaciones, continuidad o variantes de rutas y nuevas rutas de conexión con municipios inmediatamente vecinos y con el Departamento de Calamuchita): ancho de calzada: 14 metros más banquetas. Ancho total entre líneas municipales: 60 metros (100 metros en áreas urbanas, donde se dispondrán calles colectoras a una y otra mano), salvo estrechamientos por puentes sobre cursos de agua u otros. Se dejará una banda de al menos un metro de separación entre carriles hacia una u otra mano. Vegetación: predominante autóctona, a determinar.

**Calles vehiculares– Red principal:** ancho de calzada: 8,5 metros (incluye 5,5 m. de calzada continua, y 1,5 m de estacionamiento a ambos lados, hasta una distancia de 10 m de la bocacalle, ver gráfico). Ancho mínimo de línea municipal a línea municipal: 13 metros. Ancho mínimo de paso

enveredas, entre línea municipal y canteros: 1,5 m. Vegetación autóctona, un ejemplar como mínimo cada 10 metros. Las medidas de calzada podrán reducirse en caso de continuidad con vías existentes de menor tamaño.

**Calles vehiculares – Red secundaria:** ancho de calzada: 6 metros. Ancho mínimo de línea municipal a línea municipal: 12 metros. Ancho mínimo de paso en veredas, entre línea municipal y canteros: 1,5 m. Vegetación autóctona, un ejemplar como mínimo cada 10 metros.

Pasajes peatonales-ciclisticos: ancho mínimo de línea municipal a línea municipal: 6 metros. Una franja libre de 2,5 metros de ancho asegurará el paso de vehículos en situaciones de emergencia.

**Calle perimetral en bordes de lagos y embalses:** se dejará un ancho libre de al menos 50 metros desde el borde del agua en su cota máxima de crecida, con al menos un 50% de la superficie parqueada y forestada de acuerdo a proyecto municipal. Se admitirá una calzada vehicular de 6 metros de ancho, doble mano, con espacios de estacionamiento laterales a 45° en un 30% de su extensión. Se realizará una senda ciclística de 2,5 metros de ancho o dos sendas de 1,5 m. c/u., y una rambla peatonal aeróbica de 4 metros de ancho libre. Sobre este espacio solo se podrán construir unidades de servicios con proyecto municipal, dejando entre cada una de ellas un espacio de al menos 100 metros libres. También se podrán ubicar sanitarios de uso público, puestos de información turística y pequeñas unidades de servicio y mantenimiento, con proyecto y gestión municipal. En todos estos casos, se exigirá el respeto a la vegetación existente, la preservación de vistas y la adecuada disposición de residuos y elementos de servicio.

#### 6.b.3.1- Líneas de alta tensión

Para todo nuevo trazado o subdivisión de trazados existentes, regirán las disposiciones de la Norma EPEC ET1002, relativa a líneas de alta tensión y distancia a edificaciones, que se incorpora como Anexo a la presente.

#### 6.b.4- De la Afectación de Superficies al Dominio Municipal

**Nuevos loteos,** En toda intervención denominada como urbanización o loteo, será obligatoria la cesión de superficies con destino a prolongación de calles, espacios verdes públicos y equipamiento social comunitario/ institucional. Estas cesiones serán a título gratuito y a favor del Municipio y se incorporarán automática y legalmente al Dominio Público o Privado Municipal -según destino- al aprobarse la urbanización o loteo, efectuándose el registro correspondiente en el Registro General de la Propiedad de la Provincia. En ningún caso el propietario podrá exigir compensación alguna por el traspaso señalado precedentemente.- Las superficies que deberán transferirse al dominio municipal por parte de los propietarios de loteos, destinadas a espacios verdes y equipamiento social

comunitario, serán computados sobre el total de la superficie a lotear; a saber:

	<b>Espacio Verde Público</b>	<b>Equipamiento Social Comunitario/ Institucional</b>
De 1 a 5 ha	10 %	10 %
Más de 5 ha y hasta 10 ha	12 %	10%
Más de 10 ha y hasta 50 ha	15 %	10%
Más de 50 ha y hasta 100 ha	20 %	10%

---

## **7- Disposiciones Generales Sobre Subdivisiones y Uniones**

- 7.1 Las Subdivisiones por Partición de Condominio, y subdivisión por Partición Hereditaria cumplirán con los mismos requisitos que la subdivisión simple.-
- 7.2 Fijase como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas en las zonas correspondientes (Anexo I).-
- 7.3 No se dará curso al trámite de subdivisión cuando:
- a) Como consecuencia de la subdivisión se coloque en infracción a las normas vigentes sobre edificación a las mejoras existentes o se acumulen nuevas infracciones a las ya cometidas. El trámite deberá incluir la declaración de mejoras existentes y/o proyectos de construcción con planos aprobados.-
  - b) Cuando implique modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique el inmueble, impidiendo o alterando la continuidad de las calles principales o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio de la Municipalidad de Embalse de Calamuchita, mientras no se salven las observaciones que en tal sentido se formulen.-
  - c) Cuando se presente para su aprobación como subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13512) y se manifieste claramente como simple subdivisión de tierra.-
- 7.4 El pasillo de acceso deberá ser escriturado en condominio entre los adquirentes de las parcelas adyacentes con servidumbre de paso a favor de todas las parcelas frentistas con anotación catastral y en el Registro de la Propiedad.-
- 7.5 No se admitirán subdivisiones sucesivas de parcelas provenientes de un plano que ya efectuó simple Subdivisión y que esto implique superar las tres parcelas en la subdivisión del lote originario. De superarse en su totalidad las tres parcelas, deberá encuadrarse el proyecto en la forma de urbanización o loteo.-
- 7.6 En aquellos casos en que se proyecte una Simple Subdivisión con parcelas que tengan frentes a pasillos, se deberán cumplimentar los siguientes requisitos:  
Las parcelas deberán tener las dimensiones mínimas que se establecen para la zona.-
- 7.7 Unidades de vivienda por parcela: las que admita la normativa del distrito de zonificación y el régimen de división en Propiedad Horizontal establecido en la presente normativa.

7.8 Condiciones para la división en Propiedad Horizontal: Las parcelas existentes o a crear serán divisibles en régimen de propiedad horizontal (Ley 13512) de acuerdo a las siguientes condiciones:

En parcelas sin servicios o con servicios incompletos, se admite la división de acuerdo a la siguiente fórmula:  $(0,5 \times S) / S_{min}$ , donde S= superficie de la parcela, y  $S_{min}$ = superficie de la parcela mínima reglamentaria en el distrito. Usos admitidos: residencia, habitación para turista y local comercial o productivo de acuerdo a la normativa del área, para uso propio o renta de subsistencia.

En parcelas con servicios, se admite la división de acuerdo a la siguiente fórmula:  $S / 50m^2$ , para unidades funcionales con accesos y circulaciones comunes, y  $S/120 m^2$ , para unidades funcionales con accesos diferenciados.

En parcelas con servicios incompletos, podrá admitirse la subdivisión en propiedad horizontal de acuerdo a esta misma fórmula con previa ejecución de sistemas de lechos nitrificantes (sangrías) para el tratamiento de efluentes.

Se definen como servicios completos: electricidad, provisión de agua, red cloacal, cordón cuneta y pavimento.

7.9 El trazado y forma de las parcelas proyectadas se regirá por lo dispuesto en la presente Ordenanza.-

No se aceptará el trazado de parcelas con martillo o quiebres salvo que exista una razón valedera a criterio del Órgano Técnico de Aplicación debiendo tener el lado menor una longitud mayor a una vez y media y menor a 3 veces, el frente mínimo de la parcela.-

En las subdivisiones de parcelas con frente a calles públicas en que exista un ancho oficial establecido por la Municipalidad de Embalse deberá respetarse el mismo, cualquiera sea el ancho legal ó de uso existente de la calle o pasaje público.-

Acéptese como tolerancia únicamente para los casos de subdivisión en dos únicas parcelas resultantes y cuando las medidas lineales y de superficie de la parcela a subdividir no alcance a reunir las condiciones mínimas establecidas en la presente ordenanza los siguientes casos:

a. Con frente a calle pública y cualquiera sea su ubicación en la manzana se aceptará para una de las parcelas resultantes las tolerancias en menos del 5% para medidas de frente y hasta el 10% para medidas de superficie, el otro lote resultante deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas. Esta diferencia admitida para una parcela podrá también ser distribuida igualitariamente en ambas parcelas.-

Acéptese cualesquiera sean sus medidas las subdivisiones que sean necesarias realizar para

efectuar expropiaciones de utilidad pública en general y cuyo resultado sea el de dos únicas parcelas con las siguientes denominaciones: parcela o superficie a expropiar y parcela remanente de expropiación.-

- 7.10 En los casos particulares que pudieran presentarse y que no sea posible homologar en los previstos en la presente Ordenanza, el Órgano Técnico de Aplicación dictaminará la solución a seguir.-
- 7.11 Las uniones o englobamientos de parcelas pueden admitirse e incluso estimularse a efectos de inducir mejores condiciones morfológicas, ambientales y de economía de las infraestructuras, sobre la base de la división en Propiedad Horizontal. Cuando el predio resultante tenga una superficie igual o mayor a 5.000 m<sup>2</sup>, se permitirá su declaración como ADE.
- 7.12 Las mensuras de posesiones deberán respetar las condiciones mínimas establecidas según zonas, ya sean mensuras de lotes ya establecidos o mensuras parciales de lotes.
-



## **8- Espacio público, Paisaje urbano y Preservación patrimonial**

Es objetivo de la Normativa el mejoramiento cuantitativo y cualitativo del Espacio Público en todas sus formas (espacio verde en forma de parques, plazas, plazoletas, canteros en vialidades, etc.; plazas cívicas, calles; espacios privados cedidos en forma permanente y temporal, etc.). Este objetivo incluye tanto el espacio en sí mismo como la envolvente constituida por las fachadas y volúmenes edificatorios, cercos y en general todos los equipamientos, mobiliarios y accesorios que constituyen el Paisaje Urbano. Se considera en este sentido al Patrimonio como parte del capital tangible y no tangible de la localidad.

### **8.a- Requerimientos de conformación del espacio público**

Para la jerarquización y caracterización del espacio público de los ámbitos que conforman la identidad de la estructura urbana del partido correspondientes a todas las áreas urbanas, la Autoridad de Aplicación exigirá a los propietarios de edificios públicos o privados y/o a los responsables de las actividades que inicien los trámites de habilitación o de registro de planos de construcción, a las empresas prestatarias de servicios públicos, o televisión por cable, y el cumplimiento de un conjunto de requerimientos con relación a:

- Los materiales de aceras y calzadas.
- La colocación o no de marquesinas publicitarias, con indicación de dimensiones y materiales.
- La colocación o no de toldos con indicación de tipos, materiales y dimensiones.
- La colocación de publicidad con indicación de qué clases, emplazamientos y resoluciones tecnológicas de anuncios publicitarios.
- La forestación y arbolado de la vía pública.
- La iluminación de fachadas, vidrieras anuncios publicitarios o marquesinas.
- El mobiliario urbano.
- La localización de las instalaciones, cámaras, postes o todo otro elemento necesario para la prestación de los servicios públicos.

En todos los casos es obligación de los propietarios o los responsables de las actividades o instalaciones a localizar, el cumplimiento de los requerimientos que serán incorporados a este Código para obtener el permiso de obra, la habilitación definitiva de los usos a localizar o el permiso de uso de la vía pública.

Estos requerimientos incluirán:

- Tratamientos de calles y espacios verdes. Baldíos
- Arbolado urbano y parquización. Especies recomendadas, privilegiando autóctonas y adaptadas/bles al medio.
- Veredas y solados: materiales, desniveles y pendientes

- Evacuación de aguas pluviales
- Mobiliario urbano. Luminarias.
- Tratamiento de fachadas y medianeras
- Cercos frontales y perimetrales
- Salientes de fachada: toldos, pérgolas y marquesinas
- Condiciones para el tanque de agua
- Estética urbana: materiales habilitados y restringidos
- Cartelería y señalética
- Baldíos. Condiciones de mantenimiento

La Autoridad de Aplicación establecerá los requerimientos particularizados y los plazos de adecuación.

#### 8.a.1- Tratamiento de cursos y espejos de agua y áreas de escurrimiento:

Los cursos y espejos de agua, cualquiera sea su escala y superficie, serán accesibles de manera libre, gratuita y permanente a pobladores y visitantes del Municipio, con excepción de los cursos de agua menores y lagunas de retención ubicados en áreas rurales de dominio privado, los cuales de todas maneras deberán ser adecuadamente mantenidos y tratados por los propietarios de los predios que recorran.

Los cursos de agua en áreas urbanas y urbanizables constituirán parques lineales y corredores biológicos, procurándose su incorporación al dominio público en los casos en que permanezcan de propiedad privada.

La Municipalidad deberá realizar un plano oficial de escurrimiento de aguas en el Municipio. Para los casos en que este escurrimiento trascorra por áreas urbanas consolidadas y atravesie predios de propiedad privada, la Municipalidad establecerá mecanismos para una progresiva incorporación de dichas superficies al dominio público y su adecuación como parques urbanos. Los predios que por distintos motivos deban permanecer temporaria o definitivamente en el dominio privado, serán sometidos al régimen de servidumbre de esorrentía, no pudiendo ser afectados a otro uso que el de jardines o espacios libres, ni pudiendo ser modificados salvo para realizar obras de adecuación, canalización y defensa. En todos los casos, la Municipalidad podrá exigir al propietario la realización de dichas obras y realizarlas con posterior cobro al propietario de negarse u omitir esta realización. Hasta tanto se realice dicho plano oficial de escurrimiento, la Autoridad de Aplicación podrá denegar la realización de obras nuevas o ampliaciones en áreas atravesadas por el escurrimiento de los afluentes al arroyo Los Chañares u otras cuencas.

La franja de 50 metros perimetral a las orillas en cota máxima de los Embalses de Calamuchita y Tercera Usina y el Río Tercero será de libre acceso público de acuerdo a las características descriptas en esta Normativa.

#### 8.a.2- Proyectos municipales de Espacio Público y Paisaje Urbano:

Los siguientes espacios serán objeto de proyectos particularizados de Espacio Público y Paisaje Urbano, debiendo las acciones públicas y particulares adaptarse a las condiciones y características por ellos fijadas:

- Ruta 5 – Area Central
- Otros a determinar

#### 8.a.3- Tratamiento de fachadas, techos, contrafrentes, muros y cercos divisorios y solados:

Es responsabilidad ineludible y permanente del propietario la correcta y completa ejecución, terminación y mantenimiento de acuerdo a las reglas del arte de las fachadas, techos, contrafrentes, muros y cercos divisorios y solados exteriores, cualquiera sea el tipo, régimen e intensidad de uso de la propiedad. El propietario es además responsable por la seguridad propia y frente a vecinos y terceros de las disposiciones constructivas adoptadas. La Municipalidad intimará al propietario en caso de cualquier falta al respecto, y en caso de no realizarse las obras requeridas en el plazo de un mes, podrá actuar de oficio realizando las mismas a costo del propietario (sin perjuicio de las multas que puedan fijarse). En caso de obras que comprometan la seguridad pública, el plazo de intimación puede reducirse u obviarse. En las zonas donde así lo establezca la normativa, la Municipalidad fijará materiales, disposiciones constructivas y otras características de todos o algunos de los componentes. En el resto de las zonas o para los componentes no normados, regirán las reglas del arte de construir, siendo algunas de las condiciones ineludibles:

- Ejecución completa de revoques, pinturas y otras terminaciones. En aquellos casos en que se utilicen materiales a la vista (ladrillos, bloques, etc.) serán dispuestos de manera ordenada, con trabas correspondientes y continuas y con la terminación adecuada.
- Ejecución completa de solados y remplazo de piezas con el mismo material, color y terminación.
- Idem respecto a cubiertas y techos.
- Instalaciones, cañerías y canaletas a la vista dispuestas de manera armoniosa con el resto de la edificación y con elementos de fijación adecuadamente dispuestos.
- Instalaciones de aire acondicionado dispuestos en forma armoniosa con el tratamiento de fachada y con cañerías que minimicen los recorridos expuestos y armonicen con el conjunto.
- Las estructuras y terminaciones cuya prosecución esté prevista en futuras etapas de la obra deberán ser dispuestas de manera armoniosa con el resto de la obra y, de ser necesario, protegidas de la exposición con cercos adecuados.

Revestimiento tanque de agua: Los tanques de agua serán revestidos hasta la altura de su coronamiento. En caso de permanecer a la vista, las estructuras y dispositivos de soporte estarán dispuestos de manera armoniosa con el conjunto de la fachada y la composición general de la obra.

#### 8.a.4- Antenas de Telefonía Celular.

Serán instaladas en zona rural, por fuera de las áreas urbanas y de expansión. En caso de ocupar laderas o cumbres de cerros circundantes a áreas urbanas deberán instalarse sobre plataformas o pedestales a una altura no mayor a un metro sobre el nivel natural del suelo del punto en que se localizan. En zonas llanas se admitirán instalaciones del tipo torres o mástiles. En todos los casos se exigirá un tratamiento paisajístico adecuado y respetuoso del medio, que deberá ser aprobado por la autoridad competente.

### **8.b- Preservación patrimonial**

#### 8.b.1- Normas Generales Sobre Protección Patrimonial

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto proteger el paisaje natural, rural y construido y los espacios y edificios urbanos de valor patrimonial por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria histórica colectiva.

La Autoridad de Aplicación determinará el valor patrimonial del bien y los grados de intervención necesarios para su puesta en valor, para lo cual requerirá opinión del Consejo Asesor, y deberá proponer alternativas de compensación de la carga que pueda significar la protección buscada. Asimismo, llevará un registro de bienes catalogados que conformará el Catálogo de Bienes con Valor Patrimonial y brindará asesoramiento a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo acciones de rehabilitación.

Obligación De Proteger: se denomina así al conjunto de acciones requeridas para la salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios y bienes considerados por estas normas de valor histórico - cultural, arquitectónico, simbólico o ambiental - paisajístico y obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de todos aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.

#### 8.b.1.1Clases De Protección

Protección General: Se define como protección general aquellas áreas homogéneas en cuanto a características de morfología, carácter, proceso de configuración histórica, calidad paisajística – ambiental. Esta protección tiene como objeto consolidar los atributos que las hacen emblemáticas y significativas para la comunidad en su conjunto. La asignación de Protección General será a través de la inclusión de las mismas en el Catálogo de Protección General.

La Autoridad de Aplicación fijará en cada caso las características del espacio público, fachadas, cercas, mobiliario urbano, parqueización, arboleda, etc., y la magnitud y características de las modificaciones permitidas sobre la situación existente, tanto en áreas abiertas como en el interior de las construcciones.

La Unidad Turística, el Embalse y la Usina, la Tercera Usina y la Cantera Los Chañares constituyen Áreas de Protección General.

Protección Edilicia: Se refiere a la protección de las edificaciones existentes en las parcelas. La asignación de Protección Edilicia será a través de la inclusión de las mismas en el Catálogo de Bienes con Valor Patrimonial donde se determinarán los niveles particulares de protección y los grados de intervención admisibles.

La Autoridad de aplicación fijará las condiciones de modificación, ampliación, reciclaje, puesta en valor, etc., para cada caso en particular.

El Museo Alba Posse está sujeto a Protección Edilicia.

#### Protección del Espacio Público y Paisaje Urbano

Se aplica sobre aquellos ámbitos que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales o espaciales para los cuales se establecen características ambientales particulares a proteger. Incluye en forma preponderante al espacio público y consecuentemente las fachadas y muros exteriores de los edificios que participan de los mismos. La asignación de Protección del Espacio Público y Paisaje Urbano será a través de la inclusión de las mismas en el Catálogo de Protección Ambiental.

La Autoridad de Aplicación fijará en cada caso las características del espacio público, fachadas, cercas, mobiliario urbano, parqueización, arboleda, etc., y la magnitud y características de las modificaciones permitidas sobre la situación existente.

Todo el Perilago del Embalse de Calamuchita y el Embalse de Tercera Usina, y los Barrios Las Casitas, EPEC y El Pueblito constituyen Areas de Protección Ambiental.

#### 8.b.1.2.Criterios De Valoración

La determinación del valor patrimonial de las edificaciones y consecuentemente de los niveles de protección edilicia a asignar a las mismas, se realizará sobre la base de los criterios de valoración.

Los mismos ponderan tanto los propios elementos a proteger como el contexto urbano en el marco de los objetivos de planeamiento según lo siguiente:

**Valor histórico-cultural:** remite a la cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva o de un uso social actual.

**Valor paisajístico:** remite a las cualidades referidas a la calidad ambiental, del paisaje natural y cultural.

**Valor urbanístico:** remite a las cualidades referidas a la capacidad de definir y/o enriquecer la trama, el paisaje urbano o el espacio público.

**Valor arquitectónico:** remite a las cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras cualidades relevantes.

**Valor singular:** remite a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a aspectos técnico - constructivos o al diseño de edificios, sitios o bienes.

#### 8.b.2- Normas Particulares Sobre Protección Edilicia

La protección edilicia remite a la consideración de los criterios de valoración y los niveles de protección asignados a las edificaciones.

##### 8.b.2.1-Niveles de Protección Edilicia

En función de los valores patrimoniales identificados se establecen tres niveles de protección edilicia para las edificaciones:

- Protección Integral. Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios cuyo valor de orden histórico - cultural y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos. Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características, tanto arquitectónicas, como sus formas de ocupación del espacio.
- Protección Estructural. Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno, o califican un espacio urbano, o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio permitiendo modificaciones que no alteren estas características.
- Protección Cautelar. Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor es el de constituir una referencia formal y cultural del área, y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología del entorno circundante.

#### 8.b.3-Catálogo De Bienes Con Valor Patrimonial

Es el instrumento de regulación urbanística para los bienes que requieren protección y la determinación de una normativa específica para su preservación y puesta en valor.

El Catalogo incluirá todos los bienes que poseen valor patrimonial, con especificación de los niveles de protección edilicia y/o ambiental que correspondan, los grados de intervención admitidos para cada nivel de protección y las compensaciones e incentivos establecidos en este Capítulo.

La Autoridad de Aplicación procederá a la identificación de los bienes según las siguientes etapas: Inventario y Catálogo, donde se les asignarán el nivel de protección edilicia y los grados de intervención admitidos, en función de los criterios de valoración antes enunciados.

El listado se notificará fehacientemente a los propietarios de los bienes incluidos en el mismo y será publicado en medios gráficos.

Los particulares tendrán quince 15 días a partir de dicha notificación, para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito a la Autoridad de Aplicación.

Vencido dicho plazo, si no mediara presentación alguna, se considerará firme la inclusión en el Listado, y perdido el derecho a formular objeciones.

La Autoridad de Aplicación, previo dictamen favorable del Consejo Asesor, remitirá al Concejo Deliberante el Proyecto de Ordenanza mediante el cual se incorpora el bien al Catálogo para su tratamiento por ese cuerpo.

Un particular o una asociación intermedia, puede proponer la inclusión de un bien en el Listado para su posterior inclusión firme en catálogo. A su vez cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir su catalogación y niveles de protección. La Autoridad de Aplicación llevará un Registro de Bienes Catalogados, según la técnica del folio real, en que se dejará constancia de todos los datos y contingencias de los inmuebles incluidos en el Catálogo. La incorporación de un bien al Registro de Bienes Catalogados deberá constar en la ficha parcelaria obrante en la Dirección de Catastro.

Dentro de un plazo de 30 días de sancionado el presente Código, el Ejecutivo dictará las normas reglamentarias para regular el procedimiento de inclusión de los bienes en el Catálogo.

#### 8.b.3.1-Procedimiento para la revisión del Catálogo

El Catálogo está sujeto a modificación, de acuerdo a lo establecido en el Procedimiento de Modificaciones. Toda modificación del Catálogo, dispuesta por la Autoridad de Aplicación por iniciativa propia o a solicitud de los propietarios, será elevada para su consideración al Concejo Asesor y remitida al Concejo Deliberante para la sanción de la Ordenanza correspondiente.

#### 8.b.3.2.Compensaciones e incentivos

La Autoridad de Aplicación promoverá el cumplimiento de la obligación de proteger que corresponda al sector privado a través de la implementación de una serie de medidas de estímulo o incentivos.

#### 8.b.4- Intervenciones

##### 8.b.4.1-Intervenciones en edificios no sujetos a Protección Edilicia en las Zonas de Protección

En todos los casos de intervenciones en inmuebles localizados en zonas de Protección General según Plano de Zonificación, se requerirá, junto con la solicitud de factibilidad, la presentación de una memoria donde se explicita el alcance de la intervención, acompañada por toda la documentación necesaria.

##### 8.b.4.2-Intervenciones en la vía pública

Todo titular de permiso de obra, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública de un área de protección según Plano de Zonificación, deberá efectuar una

presentación ante la Autoridad de Aplicación con carácter previo a la iniciación de los trabajos. La respuesta a la presentación correspondiente deberá resolverse en un plazo no mayor de diez días hábiles.

#### 8.b.4.3-Intervenciones en bienes catalogados

- Documentación de obra
- La documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada es la siguiente:
  - Memoria técnica del tipo de intervención con especificación de sus aspectos tipológicos, funcionales, morfológicos, fachada, volumetría e implantación, estado de conservación, plano de localización de especies forestales, tecnología y sistema constructivo.
  - Título de propiedad del inmueble.
  - Ficha catastral.
  - Copia de planos oficiales u otros antecedentes y en caso de no existir estos, plano de relevamiento.
  - Fotografías en color que muestren la totalidad de la fachada del edificio existente, el entorno y otros detalles relevantes.
  - Plantas, cortes y fachadas del proyecto.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, otra documentación complementaria como perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc. Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación de obra.

#### 8.b.4.4-Demolición de Edificios sujetos a cualquier Nivel de Protección Edilicia

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios incluidos en el Catálogo de Bienes con Valor Patrimonial o en el Registro de Bienes Catalogados. Los titulares de inmuebles que demolicen las edificaciones existentes transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para Obras en Contravención.

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, esta deberá ser verificada por la Autoridad de Aplicación, quien evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial.

#### 8.b.4.5-Competencia de otras jurisdicciones sobre la preservación patrimonial

La Municipalidad trabajará en forma coordinada con la Comisión Nacional de Monumentos Históricos y cualquier otro organismo del Estado Nacional o Provincial con competencia en la preservación del patrimonio histórico y construido de Embalse. Los propietarios o administradores de bienes de valor patrimonial sujetos a regímenes nacionales o provinciales de preservación deberán comunicar a la Municipalidad cualquier proyecto de obra relativa a la preservación, modificación, ampliación o



alteración del bien a su cargo, siendo de aplicación la totalidad de las prescripciones contenidas en la normativa municipal.

## ANEXO 1-

### **Sobre el Uso Industrial**

EL uso del suelo industrial - o asimilable - implica el desarrollo de las siguientes actividades: a) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral. b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material). Y que se califican como sigue:

**a) Inocuas:** las que por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de actividades urbanas.

**b) Tolerables:** las que por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos contaminantes fácilmente corregibles.

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

**c) Nocivas:** las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios y perturbaciones o efectos tóxicos o perniciosos sobre el entorno.

**e) Peligrosas, inflamables o explosivas:** las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad. Quedan prohibidas en todo el ejido municipal.

## **Clasificación de los establecimientos industriales según patrones**

### **1. Establecimientos Patrón I.**

Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son reducidos; las relaciones funcionales con el entorno no producen impactos significativos y pueden ser consideradas inocuas. Podrán localizarse en general en toda la trama urbanizada, cumpliendo con las disposiciones particularizadas de cada Zona y con las disposiciones de estacionamiento, carga y descarga que fije la Autoridad de Aplicación en cada caso.

Actividades agropecuarias: solo se permiten viveros de pequeña escala hasta 200m<sup>2</sup>

Productos alimenticios, bebidas y tabacos: establecimientos hasta 200m<sup>2</sup>

Elaboración de carnes, fiambres y embutidos frescos

Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva, incluidos pulpas, jugos, pickles, etc.

Preparación de yerba mate y yerbas compuestas (yerba mate, peperina, tomillo, poleo, etc.)

Elaboración de cereales y mezclas para el desayuno (a base de avena, arroz, etc.) copos de maíz, trigo y similares

Fabricación de productos de panadería

Elaboración de productos a base de cacao, chocolate y derivados, caramelos, pastillas, confites, turrone, frutas brillantadas y otros productos de confitería. Elaboración de bebidas no alcohólicas, soda y refrescos (gasificados o no) y aguas embotelladas

Elaboración de licores y demás bebidas alcohólicas similares

Fabricación de textiles, prendas de vestir: Para establecimientos de hasta 200m<sup>2</sup>

Hilado y confección de telas, lonas o accesorios

Confección de prendas de vestir, mantas o cualquier confección de tela o lana

Talleres de bordado, vainillado, plegado, hojalado, zurcido y labores afines

Fabricación de tejidos

Fabricación de calabrotes, maromas, sogas, cables, cordeles y otro artículos conexos de cáñamo, manila, sisal, algodón, yute, lino y fibra artificial

Productos de la madera incluido muebles: Para establecimientos de hasta 200m<sup>2</sup>

Carpintería de obra de madera (puertas y ventanas) y fabricación de viviendas prefabricadas principalmente de madera

Fabricación de productos diversos de madera

Fabricación de artículos de mimbre o caña

Fabricación de papel y Productos de papel, imprentas y Editoriales: Para establecimientos de hasta 200m<sup>2</sup>

Fabricación de envases, bolsas o artículos de papel y cartón  
 Imprentas y editoriales, comprenden libros, atlas, partituras, trabajos de imprenta en general, comercial, etc.

Fabricación de sustancias y Productos químicos derivados Del petróleo, carbón, caucho y Plásticos  
 Con componentes pre – elaborados establecimientos hasta 100m<sup>2</sup>:

Elaboración de productos farmacéuticos fabricados con componentes ya elaborados  
 Elaboración de específicos veterinarios fabricados con componentes ya elaborados  
 Fabricación de velas de esterina, parafina y demás sustancias similares a partir de productos pre – elaborados  
 Fabricación de jabones o productos cosméticos (a partir de jabones ya elaborados)  
 Elaboración de tinturas, aguas y demás preparados para teñir o blanquear ropas o telas  
 Fabricación de ceras para lustrar de base no inflamable

Actividad Fabricación de productos minerales no metálicos: Para establecimientos de hasta 200m<sup>2</sup>  
 Fabricación de espejos, Fabricación de piezas cerámicas con horno eléctrico o a gas, Fabricación de artículos de cristal, Fabricación de molduras y artículos de yeso.

Fabricación de Productos Metálicos Maquinarias y Equipos: Para establecimientos de hasta 200m<sup>2</sup>  
 Montaje de herramientas de mano y para máquinas mecánico  
 Montaje de muebles metálicos.  
 Montaje de productos de carpintería metálica  
 Fabricación de artefactos para iluminación  
 Cerraduras y llaves  
 Reparación de máquinas y equipos pequeños artefactos de oficina y hogar  
 Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso comercial y sus repuestos  
 Fabricación y reparación de equipo profesional y científico instrumentos de precisión y medida y de control  
 Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos fotográficos y tallado de lentes  
 Fabricación de instrumentos y otros artículos de uso médico o quirúrgico,  
 Reparación de bicicletas  
 Reparación de computadoras y artículos electrónicos

Fabricación y reparación de objetos varios de pequeño tamaño y que en su proceso de fabricación o reparación se utilicen máquinas de bajo impacto: En establecimientos hasta 200m<sup>2</sup>

Fabricación de joyas labrado de piedras medallas y acuñación de monedas;

Fabricación de instrumentos musicales sus repuestos y accesorios;

Fabricación de juguetes, adornos fantasías, etc.

## **2. Establecimientos Patrón II.**

Actividades que por su generación de molestias significativas en el entorno son compatibles con los usos residenciales sólo asumiendo procedimientos y restricciones especiales en su localización. Por sus requerimientos y magnitudes utilizan procesos de concentración y especialización. Podrán localizarse en áreas urbanas ligadas a condiciones de buena accesibilidad urbana y regional, entendiendo como tal los predios en zonificaciones urbanas ubicados a no más de 100 metros de distancia de las rutas de acceso a Embalse de Calamuchita.

Actividades agropecuarias:

Viveros de Mediana escala

Cría de animales domésticos, criaderos de peces.

Actividades agropecuarias:

Viveros de Gran escala, Cría de animales domésticos, Criaderos de peces

Productos alimenticios, bebidas y tabacos: Establecimientos ídem Patrón 1 de 200m<sup>2</sup> hasta 1000m<sup>2</sup>

Fabricación de textiles, prendas de vestir: Establecimientos ídem Patrón 1 de 200m<sup>2</sup> hasta 1000m<sup>2</sup>

Productos de la madera incluido muebles: Establecimientos ídem Patrón 1 de 200m<sup>2</sup> hasta 1000m<sup>2</sup>

Fabricación de papel y Productos de papel, imprentas y Editoriales: Establecimientos ídem Patrón 1 de 200m<sup>2</sup> hasta 1000m<sup>2</sup>

Fabricación de sustancias y productos químicos derivados del petróleo, carbón, caucho y Plásticos

Fabricación de tintas, pigmentos, de pinturas, al agua, latex, etc., de base no inflamable con componentes pre – elaborados establecimientos a partir de 100m<sup>2</sup>:

Elaboración de productos farmacéuticos fabricados con componentes ya elaborados

Elaboración de específicos veterinarios fabricados con componentes ya elaborados

Fabricación de velas de esterina, parafina y demás sustancias similares a partir de productos pre – elaborados

Fabricación de jabones o productos cosméticos (a partir de jabones ya elaborados)

Elaboración de tinturas, aguas y demás preparados para teñir o blanquear ropas o telas

Fabricación de ceras para lustrar de base no inflamable Fabricación de productos de plástico n.e.p. tales como el moldeado, extrusión y formación de los mismos Fabricación de productos de caucho natural o sintético y sus derivados n.e.p.

Actividad Fabricación de productos minerales no metálicos:

Fabricación de mosaicos; Fabricación de artículos de chapa; trabajos y triturado de mármol, Mezcla hasta 400m<sup>2</sup>

Fabricación de Productos Metálicos Maquinarias y Equipos

Para establecimientos de 400m<sup>2</sup>

Fabricación de herramientas de mano y para máquinas mecánico Sin balancín

Fabricación de muebles metálicos. Sin balancín y/o dobladora.

Fabricación de productos de carpintería metálica

Fabricación de estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro o acero para la construcción

Arenado y granallado de productos metálicos y no metálicos

Fabricación de tejidos y telas metálicas mallas metálicas zarandas tamices

Fabricación de artefactos para iluminación

Construcción y reparación de maquinarias y equipos livianos especiales para las industrias incluso repuestos y accesorios excepto maquinaria para maderas y metales

Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones

Fabricación de lámparas y tubos eléctricos n.e.p, pilas y acumuladores

Rectificación de motores de combustión interna

Fabricación de componentes (autopartes) repuestos y accesorios (excepto motores)

**3. Establecimiento Patrón III.**

Actividades que deberán necesariamente localizarse en áreas especialmente designadas, ya que corresponden a usos industriales -o asimilables- peligrosos inflamables, explosivos, químicos o sumamente nocivos, que condiciona el uso residencial y de otros usos. Estas actividades deben ser controladas mediante disposiciones urbanísticas o tecnológicas. Por estar ligados estrechamente a la infraestructura urbana y regional, requieren localización en áreas de fácil accesibilidad. Por su magnitud aprovechan de las economías de escala de producción. Solo podrán localizarse en Parque Industrial a crear.

Actividades agropecuarias:

Cría de ganado, aves de corral, conejos, abejas, animales destinados a la producción de pieles y otros animales

Elaboración de productos agropecuarios en explotaciones agrícolas y plantaciones cuando no puedan declararse por separado la producción y elaboración

Productos alimenticios, bebidas y tabacos:

Elaboración de cualquier carnes, fiambres y Embutidos que incluya tareas de ahumado, conservación, enlatado, curado, etc.

Elaboración y fabricación de gelatinas y de harina de carne, sangre, huesos, pescado, etc., para alimentos balanceados

Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos de mar o río (sin elaboración)

Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales

Fábricas y refinerías de azúcar de glucosa o almidón

Elaboración de Alimentos Preparados para Animales

Elaboración de vinos (bodegas), sidra y otras bebidas (fermentadas).

Industria del cuero

Preparación y teñido de pieles y cueros (incluye el raspado, adobo de coloración y teñido para la industria y fabricación de alfombras, felpudos de piel y otros

Productos de la madera incluido muebles

Aserradero

Fabricación de maderas terciadas y aglomeradas

Fabricación de papel o cartón:

Para todas las actividades no incluidas en los patrones I,II:

LA MUNICIPALIDAD A TRAVÉS DE SUS ORGANISMOS TÉCNICOS DETERMINARÁ LA CONVENIENCIA O NO DE LA LOCALIZACIÓN PROYECTADA

Fabricación de sustancias y Productos químicos derivados del petróleo, carbón, caucho y plásticos

Para todas las actividades no incluidas en los patrones I,II: QUEDA PROHIBIDA SU LOCALIZACIÓN EN TODO EL EJIDO MUNICIPAL.

Fabricación de productos minerales no metálicos:

Fabricación de mosaicos; Fabricación de artículos de chapa; trabajos y triturado de mármol, Mezcla a partir de los 400m<sup>2</sup>

Hormigón preparado hidrófugos y otros componentes semi preparados  
 Fabricación de ladrillos rojos o refractarios  
 Fabricación de cal

Fabricación de cemento blanco, gris o negro  
 PROHIBIDA SU LOCALIZACIÓN EN EL ÉJIDO MUNICIPAL

Para todas las actividades no incluidas en los patrones I,II y III:  
 LA MUNICIPALIDAD A TRAVÉS DE SUS ORGANISMOS TÉCNICOS DETERMINARÁ LA  
 CONVENIENCIA O NO DE LA LOCALIZACIÓN PROYECTADA, ESTANDO EXPRESAMENTE  
 PROHIBIDA LA FABRICACIÓN DE PRODUCTOS QUÍMICOS, INFLAMABLES O EXPLOSIVOS Y  
 LA MANIPULACIÓN DE SUS INSUMOS.

Industrias metálicas básicas

Fabricación de chapas, alambres, hierro, tubos para cañería, productos laminados de metal., etc-.  
 LA MUNICIPALIDAD A TRAVÉS DE SUS ORGANISMOS TÉCNICOS DETERMINARÁ LA  
 CONVENIENCIA O NO DE LA LOCALIZACIÓN PROYECTADA

Fabricación de Productos Metálicos Maquinarias y Equipos

Construcción y reparación de maquinarias y equipos pesados especiales para las industrias incluso  
 repuestos y accesorios excepto maquinaria para maderas y metales.  
 Astilleros y talleres de embarcaciones fabricación y reparación de motores de agua sus repuestos y  
 accesorios

Construcción de materiales de transporte

Fabricación y armado de automotores completos automóviles camiones  
 camionetas y tractores demás vehículos análogos  
 Reparación de tractores  
 Fabricación de componentes (autopartes) repuestos y accesorios (excepto motores)  
 no incluye los producidos por los fabricantes de automóviles en la misma  
 planta  
 LA MUNICIPALIDAD A TRAVÉS DE SUS ORGANISMOS TÉCNICOS DETERMINARÁ LA  
 CONVENIENCIA O NO DE LA LOCALIZACIÓN PROYECTADA

**4. Establecimientos Patrón IAR –Industria/Área Rural-**



Comprende a las actividades que están directamente relacionadas con la explotación de los recursos naturales renovables y no renovables en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos de la misma. Se incluyen también en este Patrón las actividades que procesen tales recursos y las que, por sus características de tipo, función y/o magnitud puedan o deban asentarse en áreas rurales. Solo podrán localizarse en Area Rural, sin afectar bosques nativos existentes o en proceso de reconstitución por orden municipal o iniciativa particular.

Actividades agropecuarias:

Cría de ganado, aves de corral, conejos, abejas, animales destinados a la producción de pieles y otros animales.

Elaboración de productos agropecuarios en explotaciones agrícolas y plantaciones cuando no puedan declararse por separado la producción y elaboración

Actividad Fabricación de productos minerales no metálicos:

Triturado y molido de minerales no metálico; embolsado de arena

Productos alimenticios, bebidas y tabacos:

Matanza del ganado, preparación y conservación de carne, incluye fábrica de grasa de cerdo y otros animales (ganado mayor y menor) y las tareas de curado, ahumado, salado, conservación, enlatado, congelado, etc., de la materia prima

**Documentación básica para establecimientos industriales**

Documentación requerida a toda persona física y jurídica para la localización de establecimientos industriales dentro de la jurisdicción de Embalse de Calamuchita, Provincia de Córdoba.-

**I. Datos del proponente y del responsable profesional**

1. Nombre de la persona física o jurídica
2. Domicilio legal y real. Teléfonos
3. Responsable Profesional
4. Domicilio legal y real. Teléfono

**II. Proyecto****Caracterización general**

1. Denominación y descripción general del proyecto. Detalle de productos y subproductos. Usos.
2. Objetivos y beneficios socioeconómicos para la localidad.
3. Localización, área de influencia y población afectada.
4. Superficie del terreno.
5. Superficie cubierta existente y proyectada.
6. Principales organismos, entidades o empresas involucradas directa o indirectamente.

**Impacto ambiental**

7. Situación ambiental existente y descripción de propuestas de obras y acciones para mitigar impactos negativos.
8. Determinación del consumo de agua y energía.
9. Volumen y tipo de residuos y contaminantes (incluidos sólidos, semisólidos, líquidos y gaseosos).

**Inversión**

10. Inversión total e inversión anual a realizar.
11. Etapas del proyecto y cronograma.
12. Magnitud de producción, servicios y/o usuarios.
13. Cantidad de personal a ocupar en cada etapa.
14. Proyectos asociados o complementarios con localización en la zona, especificando su incidencia

**Infraestructura**

15. Necesidades de infraestructura y equipamiento. Demanda de agua, luz, gas, desagües especiales, etc. Descripción de las obras a realizar para cubrir las demanda.

16. Tecnología a utilizar.

17. Ensayos, determinaciones, estudios de campos y/o laboratorios si hubieren sido realizados.

**III. Anexo gráfico**

1. Plano de proyecto
2. Plano de proyecto red vial
3. Plano proyecto red de agua
4. Plano de proyecto red eléctrica con factibilidad EPEC
5. Informe de no inundabilidad del terreno
6. Escritura del terreno