



## **Municipalidad de Monte Buey**

Int. Rodolfo Fumagallil 296  
2589 – MONTE BUEY – (Córdoba)  
T.E: 034671 470157 – 470675 Fax: 03467 - 470001  
E-mail: [info@montebuey.gob.ar](mailto:info@montebuey.gob.ar)  
[www.montebuey.gob.ar](http://www.montebuey.gob.ar)

## **ORDENANZA N° 24/24**

### **VISTO:**

La Ordenanza Municipal N° 123/12 y sus modificatorias; y

### **CONSIDERANDO:**

Que mediante Ordenanza Municipal N° 21/15 de fecha 14 de Octubre de 2015, se modificó el Radio Municipal de nuestra localidad, siendo la misma ratificada por la Legislatura de la Provincia de Córdoba a través de la Ley Provincial N° 10.379, sancionada el 28 de Septiembre de 2016.-

Que resulta necesaria la adecuación y ampliación de las disposiciones vigentes que regulan los usos de suelo, en consonancia con la extensión actual del ejido municipal.-

### **ATENTO A ELLO:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE  
MONTE BUEY, SANCIONA CON FUERZA DE:**

## **ORDENANZA**

### **Artículo 1º) ZONA A1 - CENTRO**

1) UBICACIÓN: Sector comprendido entre: calle Sarmiento desde Urquiza hasta Vicente Lopez y Planes, Calle Vicente Lopez y Planes desde Sarmiento hasta B. Mitre; Calle B. Mitre desde Urquiza hasta Vicente Lopez y Planes; Calle Urquiza, desde B. Mitre hasta Sarmiento; Frentes sobre Av. Belgrano entre Sarmiento y Guemes. Calle Maipú, desde Echeverría hasta Juan José Paso; calle Juan José Paso, desde Maipú hasta Avellaneda; calle Avellaneda, desde Juan José paso hasta Echeverría y calle Echeverría, desde Avellaneda hasta Maipú. Frentes sobre Av. San Martín, entre Avellaneda y Alte Brown.

2) USOS: Dominante Bancario, administrativo y privado, culto, comercio y habitacional.

3) MEDIDAS DE LOTES: Frente Mínimo 8 m. – Superficie mínima 200 m2.

4) ESPECIFICACIONES: Serán las siguientes:

- a) No se podrá instalar ningún tipo de industria química, metalúrgica ni nociva, para lo cual se prevé otra zona.
- b) No se podrán instalar estaciones de Servicios del Automotor (talleres) venta o fraccionamiento de combustibles líquidos, gaseosos o sólidos.
- c) No se podrán vender ni fraccionar productos explosivos y/o pirotecnia.
- d) No se podrán almacenar ni vender productos a granel, instalar depósitos que obliguen a movimientos de servicios.
- e) No se podrán instalar galpones ni tinglados, cualquiera fuera su destino.
- f) El nivel de ruido será según patrón 15 – 40 /50 DB.

5) CODIGO DE EDIFICACION:

- a) Retiros: Las edificaciones a construir o remodelar tendrán un retiro máximo de 3 (tres) metros de la Línea Municipal (L.M.).
- b) Veredas: Según Ordenanza Municipal N°16/22. Las veredas tendrán un ancho de solado mínimo de 1.50mts, el resto se dejará libre con espacio verde, cuidado por el propietario del predio. Se exige que el solado presente la correspondiente senda podotactil y la colocación de arbolado correspondiente. En los lotes en esquina es obligatorio el retiro de construcciones de planta baja en la zona de ochava (Anexo 2).
- c) Alturas máximas: La altura máxima de fachada, será de 8.00 (ocho) metros. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 12,00 (doce) metros a contar desde el eje de la calle, medidos perpendicularmente a ella.

Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una altura máxima de 24,00 (VEINTICUATRO) metros (Planta baja + 7 pisos), debiendo respetarse idéntica altura máxima en la totalidad de la parcela.

Esta altura sólo podrá ser superada en lo que permita un plano límite a 45° que arranque desde el borde superior de la Línea de Fachada de Frente, de Frente Interno o de Fondo Materializada por locales no habitables tales como tanques, salas de máquinas, salidas de escaleras y objetos como antenas o similares. (VER ANEXO 3 Zona A1 – perfiles edilicios; ANEXO 1 – Centros de Manzana).

6) CONDICIONES PARTICULARES: Se designa como MICROCENTRO, a la zona que se encuentra delimitada como se describe a continuación:

- a) LADO NORTE: Frentes sobre Av. Belgrano, desde Guemes hasta B. Mitre; Rivadavia desde Gral. Paz hasta F. Ameghino; quedando incluidas Presbítero Juan Vila y Antonio Serra; 25 de Mayo, desde Gral. Paz hasta F. Ameghino; F. Ameghino, desde Rivadavia hasta 25 de Mayo y Gral. Paz, desde Rivadavia hasta 25 de Mayo.

LADO SUR: Frentes sobre Av. San Martín, desde Almirante Brown hasta Maipú; 9 de Julio desde Dr. Sapene hasta Laprida; Mariano Moreno, desde Dr. Jorge Sapene hasta Laprida; quedando incluidas intendente Fumagalli y Juan Benitz; Intendente Fumagalli, desde 9 de Julio hasta Mariano Moreno y Laprida, desde 9 de Julio hasta Mariano Moreno.

b) CARACTERISTICAS: En Zona de Microcentro todo edificio a construir o remodelar se hará sin retiro de Línea de Edificación respecto de Línea Municipal.

#### Artículo 2º) ZONA A2 - RESIDENCIALES

1) UBICACIÓN: El Sector denominado "A2a" está comprendido entre Calle Chacabuco hasta 420 m (Cuatrocientos veinte metros) hacia el este, entre calles Güemes Este y Bomberos Voluntarios; Sector Comprendido entre calles San Lorenzo y Florencio Crivello y Av. De los Agricultores y calle 9 de Julio Este; Sector comprendido entre Av. De la Democracia y Ruta Pcial. N° 6, desde calle Héroes de Malvinas.

El Sector denominado "A2b" está comprendido sobre Av. de los agricultores hasta 40mts (cuarenta metros) hacia el sur, desde calle Florencio Crivello hasta la intersección con sector A6.

2) USOS: Predominante Residencial.

3) MEDIDAS DE LOTES: Frente mínimo 14 m – Superficie mínima 420 m2.

4) ESPECIFICACIONES: Serán las siguientes:

- a) No se podrá instalar ningún tipo de industria química, metalúrgica ni nociva.
- b) No se podrán vender ni fraccionar productos explosivos y/o pirotecnia.
- c) Se podrán instalar comercio de uso diario, estudio profesional o de oficios e industrias artesanales de pequeña escala.
- d) Se prohíbe la fijación de anuncios o carteles, ubicándose los mismos dentro del predio, sujeto a verificación y aprobación por el departamento técnico del Municipio.
- e) Los conjuntos habitacionales deberán contemplar dentro del lote, espacio seguro para el estacionamiento de mínimo un 50 % de las unidades habitacionales previstas en el proyecto.

5) CODIGO DE EDIFICACION:

a) Retiros: El espacio entre Línea Municipal y Línea de Edificación será de 3 (tres) metros, incluidos los lotes en esquina, que mantendrán el mismo retiro en ambos frentes, a excepción de los lotes con frente oeste sobre calle San Lorenzo y Chacabuco, que mantienen un retiro a Línea de Edificación de 6 (seis) metros.

b) Veredas: Según Ordenanza Municipal N°16/22. Las Veredas tendrán un ancho de solado mínimo de 1.50mts, el resto se dejará libre con espacio verde, cuidado por el propietario del predio. Se exige que el solado presente la correspondiente senda podotáctil y la colocación de arbolado correspondiente. En los lotes en esquina es obligatorio el retiro de construcciones de planta baja en la zona de ochava (Anexo 2).

c) Centros de manzana: En zona A2a – (Residenciales), los centros de manzana podrán ser ocupados con edificaciones en un porcentaje del cincuenta por ciento (50%) de la superficie del lote afectada por el referido centro de manzana y con una altura máxima de construcción de 4.00mts (cuatro metros).

En zona A2b – (Residenciales), los centros de manzana podrán ser ocupados con edificaciones en un porcentaje del cien por ciento (100%) de la superficie del lote

afectada por el referido centro de manzana y con una altura máxima de construcción de 6.00mts (seis metros). (ANEXO 1 – Centros de Manzana).

d) Alturas máximas: En el caso de los sectores denominados “A2a” La altura máxima de dicha fachada, será de 8.00 (ocho) metros. Deberá respetarse idéntica altura máxima en la totalidad de la parcela.

Mientras que en el área A2b, las construcciones tendrán una altura máxima de 12 (doce) metros.

Estas alturas sólo podrán ser superadas en lo que permita un plano límite a 45° que arranque desde el borde superior de la Línea de Fachada de Frente, de Frente Interno o de Fondo Materializada por locales no habitables tales como tanques, salas de máquinas, salidas de escaleras y objetos como antenas o similares. (VER ANEXO 1- Zona A2).

### Artículo 3º ZONA A3 - RESIDENCIALES

1) UBICACIÓN: Sector comprendido entre Ruta Provincial N°6, Avenida de los agricultores, Calle Chacabuco, Calle Gobernador Cárcano, calle Enrique Cherri, Av. De La Democracia y calle Héroes de Malvinas (A excepción de las zonas A1, A2, A4, A6 y A7). Sector entre calles Chacabuco, Güemes Este, Alcacer Araya Este, y futura calle pública, ubicada a 420mts hacia el este de la calle Chacabuco. Parcela 361-1905 sobre calle Woodgate. Sector comprendido entre calle Enrique Cherri, hasta 200 metros hacia el oeste de la misma, entre calles Gobernador Cárcano y Woodgate.

2) USOS: Viviendas, comercios y pequeñas industrias.

3) MEDIDAS DE LOTES: Frente mínimo 10 m – Superficie Mínima 250 m2.

4) ESPECIFICACIONES: Serán las siguientes:

- a) No se podrá instalar ningún tipo de industria química, metalúrgica ni nociva para lo cual se dispone de otra zona.
- b) Se permitirá la instalación de pequeños talleres e industrias con una cantidad máxima de 5 (cinco) empleados, siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

b.1) Edificación de galpón se hará con un retiro mínimo de la línea municipal de 10 m. Cuando estos se apoyen en medianera, deberán ajustarse a las normas de edificación de este tipo de muro.

b.2) La construcción de los talleres, puede realizarse sobre la medianera, no así las maquinas e instalaciones, que tendrán un retiro de 1,50 m de las líneas medianeras y con sistema de amortiguación en la base para impedir vibraciones.

b.3) Todos los talleres deberán trabajar en horario comercial y desarrollar su actividad dentro de los límites de su propiedad.

b.4) Queda prohibido el uso de la vía pública para actividades privadas.

b.5) Deberán tener playa de estacionamiento dentro del predio y la capacidad de la misma deberá ser acorde con las exigencias de uso.

- b.6) En los casos de depósitos, deberán desarrollar las tareas de carga y descarga dentro del predio, debiendo ubicar en el frente la parte de oficinas y manteniendo una imagen hacia la vía pública, acorde con la arquitectura del entorno.
- b.7) El nivel de ruido será inferior según patrón 15 a 60/60 DB.
- b.8) En casos especiales y de acuerdo al trabajo que se realiza en algunos tipos de actividades, puede la Oficina Técnica Municipal, otorgar permisos especiales, los que en todos los casos serán provisarios y factibles de revocarse, no eximiendo este permiso de los recargos tarifarios que les correspondiese.
- b.9) Las estaciones de servicios, talleres y/o lavaderos no tendrán lavado de camiones. Todos los servicios se realizarán dentro del predio, teniendo sus ingresos y egresos señalizados, el resto del perímetro limitado por un elemento físico de altura  $h=0.40$  m como mínimo. Se permitirá la venta de productos combustibles y explosivos envasados de acuerdo a reglamentación vigente.
- b.10) Los sectores que actualmente poseen equipamientos industriales y/o de acopio, como así también talleres o lavaderos que trabajen con tránsito pesado, serán permitidos hasta cesar su actividad. Posteriormente será adoptando el uso de suelo de zona A3.
- b.11) En la transición de usos de suelo, en referencia al ítem anterior, en la medida que se vayan instalando las viviendas colindantes a las industrias existentes, se deberán tomar los recaudos necesarios para que los mismos tengan el menor impacto negativo posible a las personas.

**5) CODIGO DE EDIFICACION:**

- a. Retiros: No posee retiros obligatorios, a excepción de la especificación "b.1", donde dicta que "Edificación de galpón se hará con un retiro mínimo de la línea municipal de 10 m."
- b. Veredas: Según Ordenanza Municipal N° 16/22. Las Veredas tendrán un ancho de solado mínimo de 1.50mts, el resto se dejará libre con espacio verde, cuidado por el propietario del predio. Se exige que el solado presente la correspondiente senda podotáctil y la colocación de arbolado correspondiente. En los lotes en esquina es obligatorio el retiro de construcciones de planta baja en la zona de ochava (Anexo 2).
- c. Alturas máximas: Las construcciones tendrán una altura máxima de 12 (doce) metros; en el Corazón de Manzana la altura máxima permitida será de 6 (seis) metros (Anexo 1). Se entiende por Corazón de Manzana, al espacio central de la misma, el que quedará comprendido entre las L.F.I., las que se determinan de acuerdo a los gráficos que se adjuntan a la presente como Anexo 3.

#### Artículo 4º ZONA A4 - CORREDORES

- 1) UBICACIÓN: Sector comprendido de este a oeste entre calles Chacabuco y Enrique Cherri, y de norte a sur desde Calle Gobernador Ramón J. Cárcano - Tránsito Pesado hasta un paralelo de 98 (noventa y ocho) metros lineales, hacia el sur. Y cincuenta metros lineales hacia su lado norte.
- 2) USOS: Espacio comercial, semi industrial, pequeños talleres, depósitos agrícolas (no agroquímicos), oficinas, pequeñas industrias, etc.
- 3) MEDIDAS DE LOTES: Frente mínimo de 15 m (quince metros) y una superficie mínima de 750 m<sup>2</sup> (Setecientos cincuenta metros cuadrados).
- 4) ESPECIFICACIONES: Serán las Siguientes:
  - a) En el sector ubicado al sur de la calle Gobernador Ramón J. Cárcano, los 98 (noventa y ocho) metros se distribuirán de la siguiente forma: Los primeros 6 (seis) metros como retiro obligatorio para obras hídricas necesarias para escorrentías de la cuenca norte, un desarrollo de una manzana con una cuadra de norte a sur de 50 (cincuenta) metros lineales continuados por una calle de tipo boulevard de 42 (cuarenta y dos) metros de ancho, resultante de una calle de 12 (doce) metros de ancho al norte, más un espacio verde de 20 (veinte) metros de ancho más una calle de 10 (diez) metros al sur.

El espacio verde que forma la parte central del boulevard se resuelve como sector recreativo y equipamiento comunitario, un amortiguador entre las manzanas colindantes a la circunvalación con funcionalidad comercial, talleres, galpones, etc. y las siguientes al sur de usos mixtos (vivienda y comercio, estudios profesionales, etc.). Por otra parte, se guardan fracciones del mismo para posibles lagunas de retención y retardo necesarias frente a la urbanización y consolidación de la zona norte, las cuales fueron proyectadas en la base de datos de la DINAPREM (Dirección Nacional de Preinversión Municipal) frente al Programa Multisectorial de Preinversión IV (BID 2851/0C-AR), Sistematización de desagües urbanos en el ejido de Monte Buey, Estudio 1.EE.620 fechado el 30 de Agosto del 2016.

Dicho espacio presentará la prolongación de todas aquellas calles que necesiten continuación de desarrollo norte-sur en un ancho mínimo de 20 (veinte) metros convalidando con el Artículo 20º de la Ordenanza Municipal N° 11/19, dichas calles deben mantener la misma orientación, no podrán quebrarse o sufrir excepciones, modifíquese en este sector como exclusividad el Artículo 22º de la Ordenanza Municipal N° 11/19 sobre avenidas en el cual se indica un ancho mínimo de 25 (veinticinco) metros y el cual logra un cantero demasiado angosto para poder resolver las incumbencias de ingeniería hídrica necesarias en el sector, siendo en este caso necesarios 42 (cuarenta y dos) metros.

b) Se entenderá como "Establecimiento Semi Industrial" a todo aquel que elabore o transforme materias primas, mediante procedimientos técnicos mecánicos para obtener un producto o subproducto de forma, índole, consistencia, aspecto o utilización distinta a los elementos constitutivos.

- c) Para la habilitación y funcionamiento del establecimiento de “Pequeñas industrias” dentro de la zona, deberá darse cumplimiento a las disposiciones con respecto a ubicación, localización dentro del predio, normas arquitectónicas, condiciones de funcionamiento, uso de servicios comunes, normas de salubridad, seguridad de las demás industrias o integridad de los bienes materiales y de la infraestructura, etc.
- d) Presentada la documentación, la Municipalidad procederá al estudio de la misma, considerando el orden de prioridad fijada por ella para la radicación de industrias.
- e) Todas las construcciones, excepto la cabina de control de acceso o suministros, deberán retirarse un mínimo de 5 (cinco) metros de la Línea Municipal sobre su frente, asegurándose que toda operación de carga o descarga sea realizada dentro del predio, sin afectar la vía pública.
- f) Los materiales para construcción serán de libre elección no permitiéndose elementos de carácter precario en los cerramientos exteriores, tales como cartones, chapas sin tratamiento, lonas, etc. La terminación de los edificios deberá observar lo reglamentado por el Código de Edificación de esta Municipalidad. Dentro del perímetro de la zona industrial no podrán instalarse viviendas familiares de uso permanente, no obstante, cada industria podrá construir una unidad destinada al responsable de seguridad, oficinas o áreas de trabajo específicas

#### Artículo 5º) ZONA A 5 – ZONA INDUSTRIAL

- 1) UBICACIÓN: Sector comprendido entre Ruta Pcial. N° 6 y tramo J – K de la poligonal del nuevo Ejido, desde Camino Público (tramo L -K de la poligonal del nuevo Radio), hasta la continuidad de la traza del tramo “I – J”, hacia el sur, hasta interceptar la Ruta Pcial. N° 6.
- 2) USOS: Industrial como uso predominante.
- 3) MEDIDAS DE LOTES: Frente mínimo 20 m – Superficie mínima 800 m2.
- 4) ESPECIFICACIONES: Serán las siguientes.
  - a) Se entenderá como establecimiento industrial a todo aquel que elabore o transforme materias primas, mediante procedimientos técnicos mecánicos para obtener un producto o subproducto de forma, índole, consistencia, aspecto o utilización distinto de los elementos constitutivos.
  - b) Para la habilitación y funcionamiento del establecimiento industrial dentro de la zona, deberá darse cumplimiento a las disposiciones con respecto a: Ubicación, localización dentro del predio, normas arquitectónicas, condiciones de funcionamiento, uso de servicios comunes, normas de salubridad, seguridad de las demás industrias o integridad de los bienes materiales y de la infraestructura, etc.
  - c) Presentada la documentación, la municipalidad procederá al estudio de la misma considerando el orden de prioridad fijada por ella para la radicación de industrias.

- d) Todas las construcciones destinadas a uso Industrial, excepto la cabina de control de acceso o suministros deberán retirarse 5 (cinco) metros de la línea municipal sobre su frente.
- e) Los materiales de construcción serán de libre elección, no permitiéndose elementos de carácter precarios en los cerramientos exteriores, tales como cartones, chapas sin tratamiento, lonas, etc. La terminación de los edificios deberá observar lo reglamentado por el Código
- f) Cuando la actividad a realizar no tenga carácter industrial y sean asimilables a los usos especificados para la “Zona A6” (Actividades que presten servicio en el Ámbito Regional”, serán de aplicación la reglamentación de dicha zona (Zona “A 6”). –

#### **Artículo 6º) ZONA A 6 – EQUIPAMIENTO REGIONAL**

1) **UBICACIÓN:** Área comprendida hacia el sur de Ruta Provincial N° 6, hasta Calle pública (ubicada aproximadamente a 250 mts al sur de Ruta Provincial N° 6). Sector comprendido al sudeste de la Ruta Provincial nro 6, entre el límite Este del ejido urbano y la calle Teresa De Paoli, por una franja de 200 metros hacia el sur.

Sector comprendido entre Ruta Provincial N° 6, calle San Lorenzo, continuación de calle Belardinelli hasta su intersección con Ruta Provincial N° 6. Sector norte de Ruta Provincial N° 6, desde la intersección con Avenida de los Agricultores, hasta intersección con la continuación de calle Aquiles Belardinelli, por una franja de 40mts hacia el norte de dicha ruta.

2) **USOS:** En el sector podrán instalarse todas aquellas actividades que presten Servicios en el ámbito regional, tales como estaciones de servicios, gomerías, Concesionarias de autos o maquinaria agrícola, Empresas de servicios agrícolas, Logística, etc.

3) **MEDIDAS DE LOTES:** Frente Mínimo: 20 m. Superficie Mínima: 800 m<sup>2</sup>

4) **ESPECIFICACIONES:** Serán las siguientes:

a) Todo loteo que tenga frente a la Ruta Provincial N° 6, deberá contemplar la ejecución de una colectora conectada a alguno de los cruces o acceso a ruta habilitados.

b) Toda operación de carga o descarga será realizada dentro del predio, sin afectar la vía pública.

c) Los materiales para la construcción serán de libre elección, no permitiéndose elementos de carácter precarios en los cerramientos exteriores, tales como cartones, chapas sin tratamiento, lonas, etc. La terminación de los edificios deberá observar lo reglamentado por el Código de Edificación de esta Municipalidad.

d) Se prohíbe la fijación de anuncios o carteles de estudio profesional, de oficio, o comercio diario, sobre la vía pública, ubicándose los mismos dentro del predio y sujetos a verificación y aprobación del departamento Técnico del Municipio.

e) Las industrias que a fecha de hoy están instaladas en dicho sector, serán permitidas hasta que cese su actividad. Posterior a esto, las nuevas instalaciones deberán ajustarse al uso de suelo A6 (Equipamiento Regional).

## Artículo 7º ZONA A 7 – EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

1) UBICACIÓN: Predio Central (espacio comprendido entre calles, Suipacha, Maipú, Chacabuco y Mitre), y sectores adyacentes a las vías del ferrocarril o lo largo de Av. De los Agricultores y Av. De la Democracia.

2) USOS:

a) Espacio PÚBLICO: Será destinado prioritariamente al disfrute y recreación, promoviendo actividades culturales, deportivas, sociales etc.

b) Espacio PRIVADO: Se permitirán emprendimientos de tipo comercial y de servicios. Los mismos deberán respetar y promover el acceso a toda la comunidad y contribuir a la mejora y mantenimiento del área. Los interesados deberán presentar un proyecto detallado que incluya: a) descripción del emprendimiento, b) plan de impacto ambiental (teniendo en cuenta que esta área es de vital importancia para la localidad como pulmón verde. c) propuesta de accesibilidad.

c) PROHIBICIONES:

c.1) Instalación de Industria química, metalúrgica o nociva, para lo cual se prevé otra zona.

c.2) Estaciones de Servicio del Automotor, venta o fraccionamiento de combustibles líquidos, gaseosos o sólidos.

c.3) Talleres Mecánicos y de reparación de vehículos automotores, de carga y colectivos.

c.4) Vender y/o fraccionar productos explosivos, o de pirotecnia.

c.5) Emprendimientos residenciales.

## Artículo 8º ZONA A8 – ACTIVIDADES RELACIONADAS AL AGRO

1) UBICACIÓN: Sobre lado Norte: Sector ubicado sobre Camino Público, hacia el Este, hasta 100 mts del mismo en paralelo. Y entre calle Gobernador Ramón J. Cárcano, y hasta su límite norte con el ejido urbano.

Sobre lado sur: Sector en zona sudeste de la localidad, que para su delimitación se emplea como referencia principal la calle Teresa De Paoli y cuyos límites pasan a describirse a continuación. Ubicando el vértice inicial sobre dicha calle -a una distancia de 150 m medida desde Línea Municipal Sur de la Ruta Provincial N° 6- se procede a avanzar en sentido este oeste de forma paralela a la Ruta Provincial N° 6 hasta una distancia de 210 m del vértice inicial, desde ese punto se gira hasta sentido norte sur y avanzando de forma paralela a calle Teresa De Paoli se recorre esa arista por una distancia de 750 m hasta intersecar el camino público sin nombre que forma el límite sur del ejido urbano de la localidad. Se avanza por la Línea Municipal Norte del mencionado camino en sentido oeste este por una distancia de 600 m, y al llegar a ese vértice se gira en sentido sur norte y se avanza de forma paralela a calle Teresa De Paoli por una distancia de 900m hasta intersecar el borde sur de la Zona A6. En dicho vértice se gira en sentido este oeste y se avanza sobre el límite de Zona A6 por una distancia de 170 m y a partir de dicho vértice se gira en sentido norte sur, avanzando 100 m en recorrido

paralelo a calle Teresa De Paoli. En este vértice se gira hacia el sentido este oeste y se avanza de forma paralela a Ruta Provincial N° 6 por una distancia de 220 m hasta unir con el vértice inicial del polígono descripto.

2) USOS: Dominante Establecimientos relacionados con el Agro, pequeñas industrias, talleres, logística. PROHIBIDO: Uso residencial

3) MEDIDAS DE LOTES: Frente Mínimo: 20 m. Superficie Mínima: 800 m<sup>2</sup>

4) ESPECIFICACIONES: Serán las siguientes:

a) Se entenderá como "Establecimientos relacionados con el Agro", a todos aquellos establecimientos industriales, de depósitos de insumos, maquinarias, logística e instalaciones anexas a actividades propias al agro e industrias.

b) Para la habilitación y funcionamiento del establecimiento dentro de la zona, deberá darse cumplimiento a las disposiciones con respecto a: Ubicación, localización dentro del predio, normas arquitectónicas, condiciones de funcionamiento, uso de servicios comunes, normas de salubridad y toda norma específica que regule la actividad, tendiente a resguardar la salubridad, seguridad, integridad de los bienes materiales y de la infraestructura.

c) Todas las construcciones, excepto la cabina de control de acceso o suministros deberán retirarse 5 (cinco) metros de la línea Municipal sobre su frente, garantizando las maniobras de los vehículos u operaciones de carga y descarga, dentro del predio.

d) Los materiales para la construcción serán de libre elección, no permitiéndose elementos de carácter precarios en los cerramientos exteriores, tales como cartones, chapas sin tratamiento, lonas, etc. La terminación de los edificios deberá observar lo reglamentado por el Código de Edificación de esta Municipalidad.

e) No podrán instalarse viviendas familiares de uso permanente, no obstante, cada establecimiento podrá construir una unidad destinada al responsable de seguridad.

#### Artículo 9º) ZONA A9 – ZONA DE DESARROLLO A FUTURO

a) UBICACIÓN: Para "A9" Sector que abarca toda la zona correspondiente al "Nuevo Ejido Municipal", con excepción de los sectores tipificados como Zonas A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 y A8.-

b) CARACTERIZACIÓN: Se designa con la nomenclatura "A9", a los sectores no tipificados en ninguna de las categorías de "Usos de suelo" vigentes, y que serán denominados como "Zona de desarrollo a futuro".

Artículo 10º) DEROGUENSE las Ordenanzas Municipales N° 123/12 y N° 29/20.-

Artículo 11º) DESE al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación.-

Artículo 12º) COMUNÍQUESE, Publíquese, dese al Registro Municipal y Archívese.-



**MARCOS ABRAHAM**  
SECRETARIO H.C.D.



**EDWIN RIVA**  
PRESIDENTE H.C.D.

APROBADA POR UNANIMIDAD POR EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA  
MUNICIPALIDAD DE MONTE BUEY, EN SESIÓN ORDINARIA, DE RESOLUCIÓN N° 14/24, DE  
FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2024, PUNTO TERCERO.-  
PROMULGADA POR DECRETO MUNICIPAL N° 2903/2024.-



## **Municipalidad de Monte Buey**

Int. Rodolfo Fumagalli 296  
2589 – MONTE BUEY – (Córdoba)  
T.E: 03467/ 470157 – 470675 Fax: 03467 - 470001  
E-mail: [info@montebuey.gob.ar](mailto:info@montebuey.gob.ar)  
[www.montebuey.gob.ar](http://www.montebuey.gob.ar)

## **ORDENANZA N° 24/24**

### **ANEXO 1**

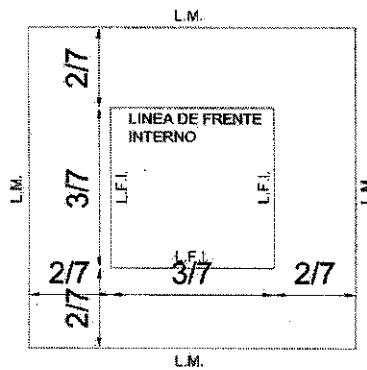
En todas las zonas descriptas para zonas A1, A2 y A3 deberá respetarse el centro de manzana, con las siguientes modalidades:

En el caso de manzanas típicas por sus dimensiones tomas y números de lados el centro de manzana se trazará mediante líneas paralelas a las Líneas Municipales a una distancia igual a 2/7 (dos séptimos) de la distancia existente entre Líneas Municipales opuestas (Gráfico 1).

Para dicha delimitación regirá los planos de catastro parcelario (Escala 1:1000) los que deberán al legajo del proyecto a efectos que se determine la distancia correspondiente al centro de manzana medido perpendicularmente a la Línea Municipal.

**GRAFICO 1**

**CENTRO DE  
MANZANA  
Art.**



Si se trata de manzanas atípicas en lo relativo al tamaño, forma y/o número de lados, la delimitación del centro de manzana se hará adecuada a las características especiales de la misma, tratando de lograr el aprovechamiento edilicio equitativo de las parcelas y configuración de un espacio ambientalmente apto para la apertura de fachadas de frente interno.

En aquellas manzanas que por sus características dimensionales no se adecuen al trazado del centro de manzana, el mismo será exigible.

EN el caso de edificios destinados a equipamiento comunitario (de índole educacional, sanitario, deportivo, administrativo, etc.) o comerciales que superen la cantidad de diez(10) locales, como asimismo salas cinematográficas, auditorios, etc., que causaren Impacto formal, funcional o ambiental, quedaran sujetos a disposiciones especiales que se determinaran en cada caso por el Departamento

Ejecutivo Municipal, previo informe de Dirección de Planificación y urbanismo en función de las características de la parcela, del carácter urbanístico y valor cultural, natural y de los usos a promover. Las disposiciones especiales podrán abarcar variaciones en alguna o algunas normas de ocupación en forma y magnitud, excepto la edificabilidad resultante de la aplicación del perfil correspondiente a la zona, siempre acompañada con condiciones y exigencias particularizadas que aseguren un real, comprobable mejoramiento de la calidad funcional y ambiental en la parcela y su entorno, en función a la mitigación del Impacto que el equipamiento pudiera producir.

En zona A1 – (Centro y microcentro) Las parcelas afectadas por centro de manzana, podrán ocupar con edificación el 100% la superficie destinada al mismo, con una altura máxima de 6,00 (seis) metros.

En zona A2a – (Residenciales) Los centros de manzana podrán ser ocupados con edificaciones en un porcentaje del cincuenta por ciento (50%) de la superficie del lote afectada por el referido centro de manzana y con una altura máxima de construcción de 4.00mts (cuatro metros).

En zona A2b – (Residenciales) Los centros de manzana podrán ser ocupados con edificaciones en un porcentaje del cien por ciento (100%) de la superficie del lote afectada por el referido centro de manzana y con una altura máxima de construcción de 6.00mts (seis metros).

En zona A3 – (Residenciales, comerciales y pequeñas industrias) Los centros de manzana podrán ser ocupados con edificaciones en un porcentaje del cien por ciento (100%) de la superficie del lote afectada por el referido centro de manzana y con una altura máxima de construcción de 6.00mts (seis metros).

En todos los casos, estos centros de manzana deberán ser convenientemente parquizados.



MARCOS ABRAHAM  
SECRETARIO H.C.D.



EDWIN RIVA  
PRESIDENTE H.C.D.

APROBADA POR UNANIMIDAD POR EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MONTE BUEY, EN SESIÓN ORDINARIA, DE RESOLUCIÓN N° 15/24, DE FECHA 09 DE OCTUBRE DE 2024, PUNTO SEGUNDO.-  
PROMULGADA POR DECRETO MUNICIPAL N° 2909/2024.-



## **Municipalidad de Monte Buey**

Int. Rodolfo Fumagallil 296  
2589 - MONTE BUEY - (Córdoba)  
T.E: 03467/ 470157 - 470675 Fax: 03467 - 470001  
E-mail: [info@montebuey.gob.ar](mailto:info@montebuey.gob.ar)  
[www.montebuey.gob.ar](http://www.montebuey.gob.ar)

## **ORDENANZA N° 24/24**

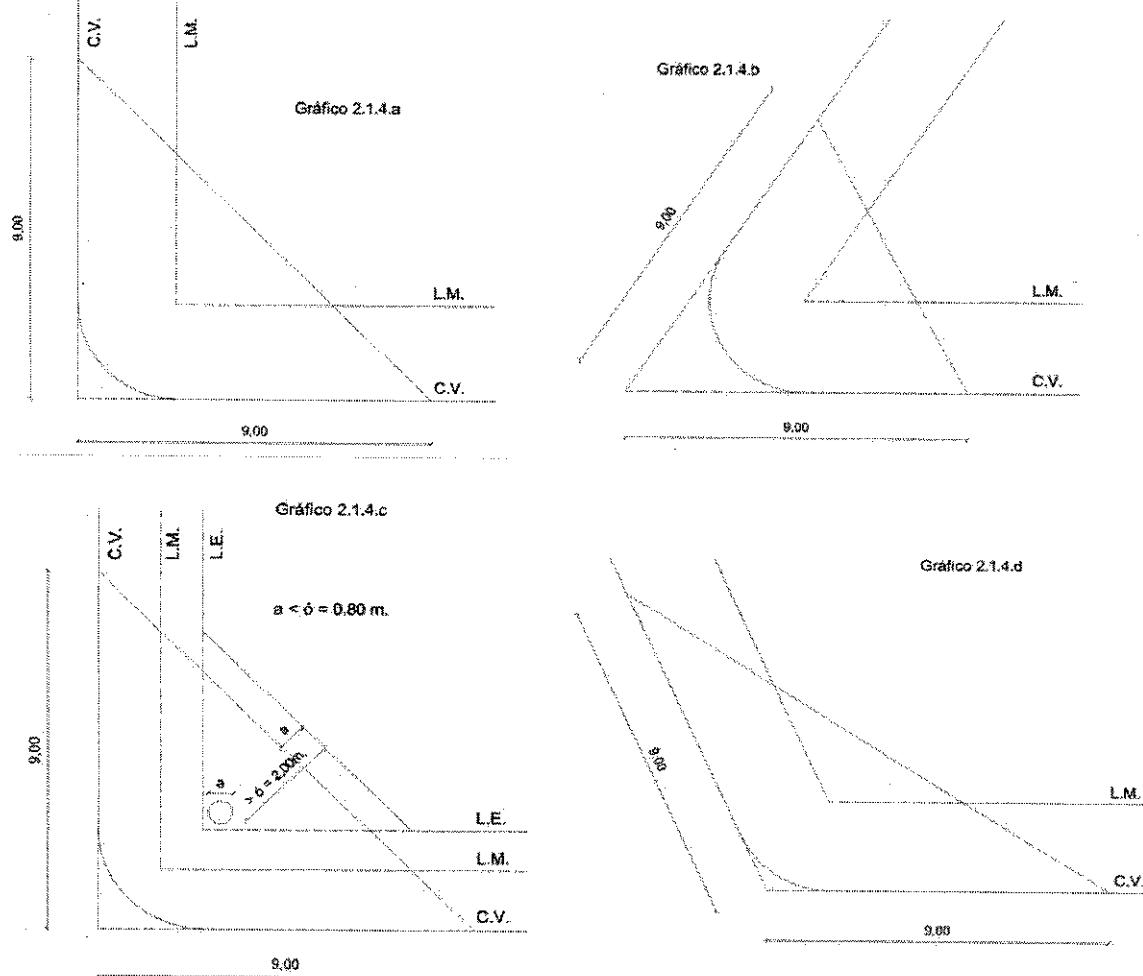
## **ANEXO 2**

## **De las Ochavas (Ord.9387/95)**

En los predios de esquina es obligatorio el retiro de construcciones de planta baja en la zona de ochava.

La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos, que se obtendrán al cortar la línea de cordones concurrentes a la distancia de 9,00 (nueve) metros a partir de la intersección de dichas líneas de cordón. Para la correcta aplicación de lo dispuesto en el presente Artículo, en todos los casos en que el cordón de la vereda no esté perfectamente definido o materializado, a pedido del recurrente, la Dirección de Obras Viales otorgará gratuitamente un certificado del cordón de la vereda.

Por fuera de la línea de la ochava en pisos altos, y a partir de los 2,50 (dos cincuenta) metros medidos desde el nivel de vereda, se podrán volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales.



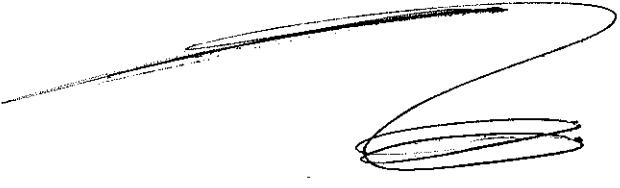
Por fuera de la línea de ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que:

- a) Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,80 (cero coma ochenta) metros de diámetro máximo hasta 2,20 (dos coma veinte) metros sobre el suelo.
- b) Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las "líneas de edificación" y la "línea de ochava".
- c) La distancia entre el círculo que contiene a la columna y la fachada sea por lo menos de 2,00 (dos) metros.
- d) La fachada sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscrito a la columna.

No se permitirá sobre elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la vereda de ochava con la cota de las veredas de las calles concurrentes. Esta obligación se mantiene aún en los casos en que se permite un punto de apoyo.



**MARCOS ABRAHAM**  
SECRETARIO H.C.D.



**EDWIN RIVA**  
PRESIDENTE H.C.D.

APROBADA POR UNANIMIDAD POR EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MONTE BUEY, EN SESIÓN ORDINARIA, DE RESOLUCIÓN N° 15/24, DE FECHA 09 DE OCTUBRE DE 2024, PUNTO SEGUNDO.-  
PROMULGADA POR DECRETO MUNICIPAL N° 2909/2024.-



## **Municipalidad de Monte Buey**

Int. Rodolfo Fumagalli 296  
2589 – MONTE BUEY – (Córdoba)  
T.E: 03467/ 470157 – 470675 Fax: 03467 - 470001  
E-mail: [info@montebuey.gob.ar](mailto:info@montebuey.gob.ar)  
[www.montebuey.gob.ar](http://www.montebuey.gob.ar)

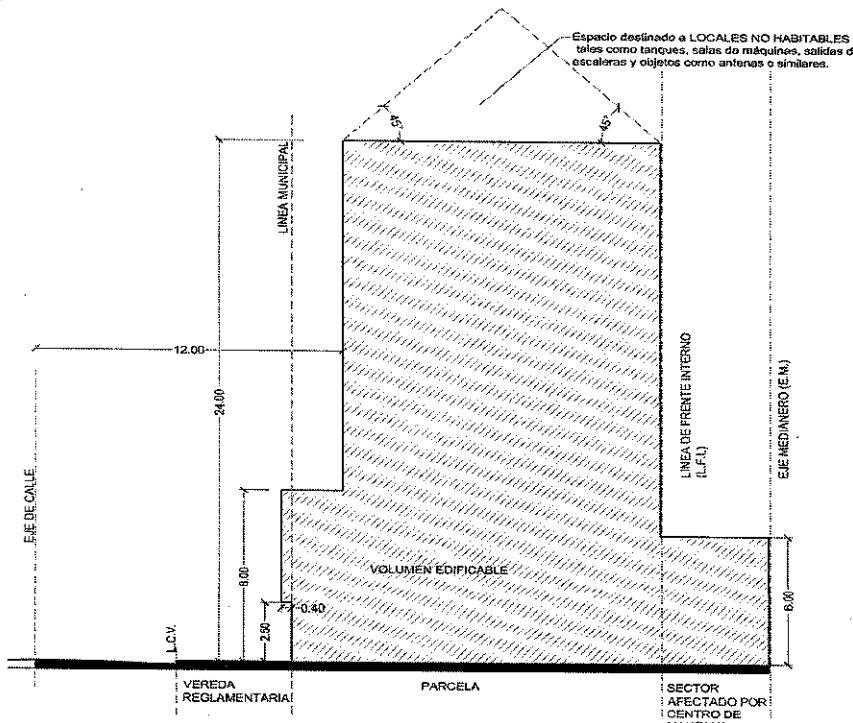
## **ORDENANZA N° 24/24**

### **ANEXO 3**

#### **ZONA A1 – CENTRO**

En la presente zona la edificación La altura máxima de dicha fachada, será de 8.00 (ocho) metros. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 12,00 (doce) metros a contar desde el eje de la calle, medidos perpendicularmente a ella. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una altura máxima de 24,00 (VEINTICUATRO) metros, debiendo respetarse idéntica altura máxima en la totalidad de la parcela.

Esta altura sólo podrá ser superada en lo que permita un plano límite a 45° que arranque desde el borde superior de la Línea de Fachada de Frente, de Frente Interno o de Fondo Materializada por locales no habitables tales como tanques, salas de máquinas, salidas de escaleras y objetos como antenas o similares.



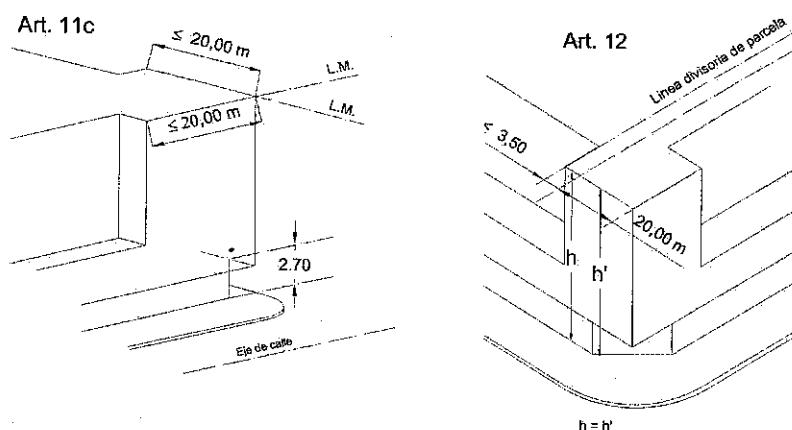
\*Quedan eximidas de la condición de retiros aquí fijadas los lotes de esquina y hasta 20,00 (veinte) metros medidos sobre los de cada calle, a partir de la intersección de las dos Líneas Municipales en los cuales se podrá edificar la fachada de frente con una altura máxima de 24,00 (veinticuatro) metros medidos sobre la Línea Municipal

pudiendo sólo ser superada en lo que permita un plano límite a 45° que arranque desde el borde superior de la línea de Frente permitida materializada por locales no habitables.

- En el área del CENTRO, Se permite un RETIRO MÁXIMO de 3 mts (tres metros) desde línea municipal (L.M.).
- Siendo en el área denominada MICROCENTRO, obligatorio edificar sobre línea municipal.

50

GRAFICO 3



**Normativa regulada por Ordenanza 6/78 – Código de Edificación Monte Buey, la cual menciona lo siguiente:**

### 3.4\*5\* LIMITACION DE LAS SALIENTES EN FACHADAS\*

#### 3.4.5.1. SALIENTES EN FACHADAS:

a) En los primeros 2,50 m • a medir desde la cota del predio no se permitirá ninguna saliente, antepecho ni escalón por fuera de la línea Municipal. Tampoco se permitirán vitrinas salientes ni obras de celosías, puertas o ventanas que abran hacia afuera.-

b) Arriba de los 2,50 m. medidos desde la cota del predio, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la línea municipal, en forma de pantallas verticales u horizontales, pilastras o similares, tengan un saliente o vuelo de 0,40 m.-

#### 3.4.5.2. SALIENTES DE BALCONES:

Los balcones en los pisos altos podrán tener una saliente de la L.M. máxima del 25% (veinticinco por ciento) del ancho de vereda y no exceder de 1,50 metros, estos balcones podrán llegar hasta 0.15 m. de la línea divisoria de la propiedad. En los balcones podrán ejecutarse columnas, muros, pantallas opacas. En las ochavas, las salientes de los balcones podrán ser las mismas que las establecidas en el presente art. siempre que no rebasen una línea paralela al cordón de la vereda distante 1,50 m. de la misma.-

### 3.4.5.3. SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS

a) Un alero o marquesina de piso bajo o basamento se mantendrá por encima de los 2,50 m. medidos sobre la cota del predio, su borde exterior distará del cordón de la vereda de un mínimo de un metro inclusive en las / esquinas, pudiendo construirse de eje medianero a eje medianero. El máximo voladizo de estos aleros o marquesinas será del orden de los 3,30 m. Estas marquesinas o aleros no podrán tener soporte de apoyo. caso de- llevar vidrio, estos serán armados o incorporados a la estructura.-

b) Un alero de piso alto podrá tener una saliente de la Línea Municipal no mayor de 1,50 m. pudiendo llegar al eje medianero y con lo exigido por 3.4.5.2.-

### 3.4.5.4. CUERPOS SALIENTES CERRADOS:

Se permitirán cuerpos salientes cerrados que avancen fuera de la Línea Municipal hasta un máximo de 0,40 m.

### 3.4.5.5. TOLDOS:

Se entiende por toldo a cualquier elemento de diversos materiales que pueda ser extendido y recogido sobre la acera.-

#### 3.4.5.5.1. PERFIL DE LOS TOLDOS:

En el frente de los edificios, los toldos y sus brazos de tensión no podrán distar del solado de la acera menos de 2,50 m. en la parte más baja, y su vuelo podrá alcanzar hasta un metro antes del cordón de la vereda.-

## **ZONA A2 – Residenciales**

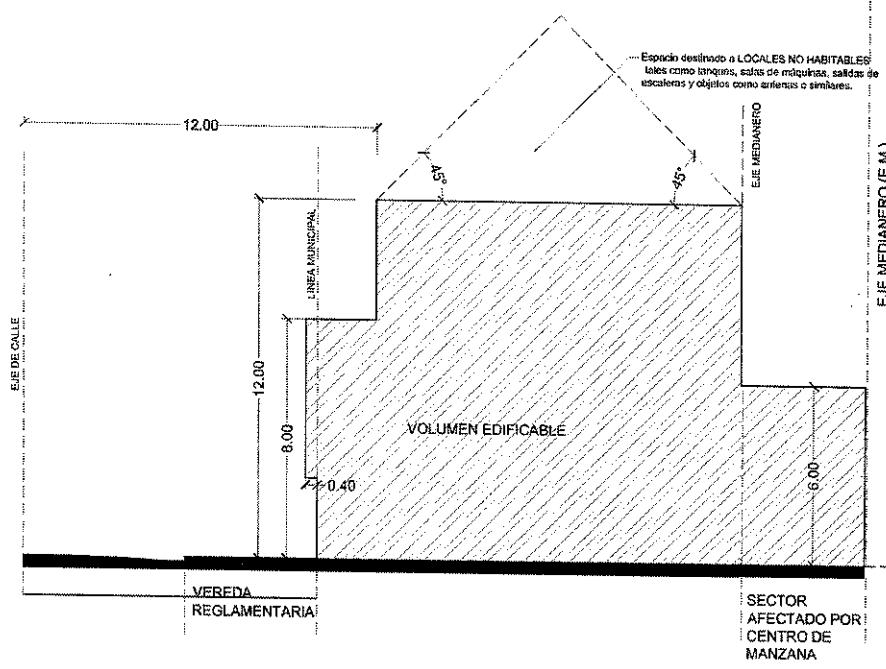
En la presente zona la edificación, se exige un retiro de 3 (tres) metros de la línea municipal.

La altura máxima de dicha fachada, será de 8.00 (OCHO) metros.

Esta altura sólo podrá ser superada en lo que permita un plano límite a 45° que arranque desde el borde superior de la Línea de Fachada de Frente, de Frente Interno o de Fondo Materializada por locales no habitables tales como tanques, salas de máquinas, salidas de escaleras y objetos como antenas o similares.

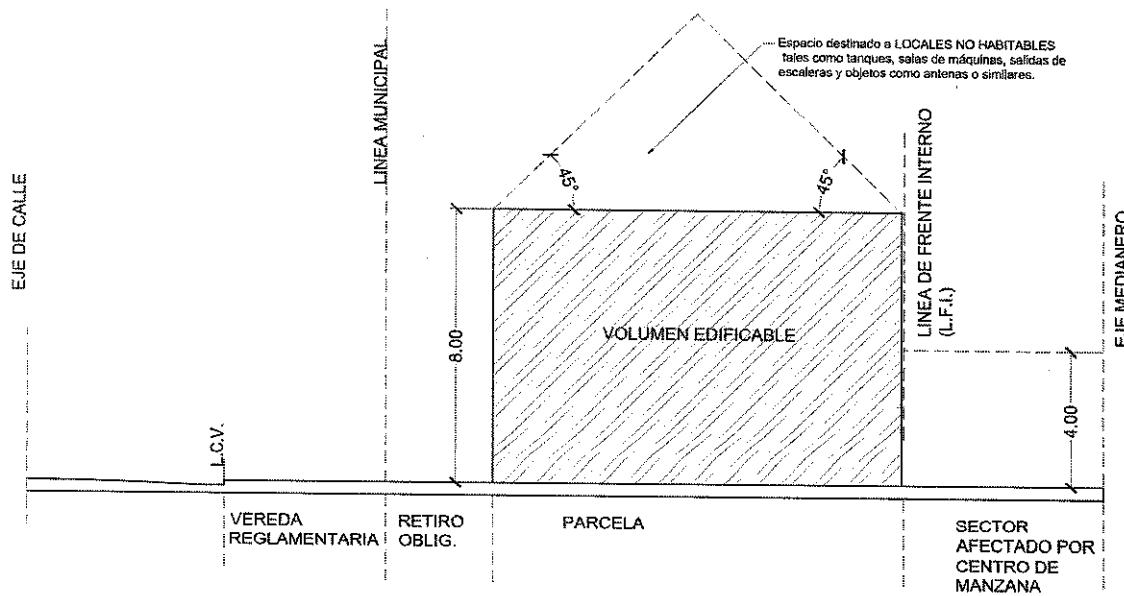
El área del lote afectada por el centro de manzana, puede ser edificado hasta un 50% de su superficie, hasta una altura máxima de 4.00 (cuatro) metros.

## ZONA A3 – Residenciales



En la presente zona la edificación La altura máxima de dicha fachada, será de 8.00 (ocho) metros. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 12,00 (doce) metros a contar desde el eje de la calle, medidos perpendicularmente a ella. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una altura máxima de 12,00 (DOCE) metros, debiendo respetarse idéntica altura máxima en la totalidad de la parcela.

Esta altura sólo podrá ser superada en lo que permita un plano límite a 45° que arranque desde el borde superior de la Línea de Fachada de Frente, de Frente Interno o de Fondo Materializada por locales no habitables tales como tanques, salas de máquinas, salidas de escaleras y objetos como antenas o similares.



**MARCOS ABRAHAN**  
SECRETARIO H.C.D.

**EDWIN RIVA**  
PRESIDENTE H.C.D.

APROBADA POR UNANIMIDAD POR EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA  
MUNICIPALIDAD DE MONTE BUEY, EN SESIÓN ORDINARIA, DE RESOLUCIÓN N° 15/24, DE  
FECHA 09 DE OCTUBRE DE 2024, PUNTO SEGUNDO.-  
PROMULGADA POR DECRETO MUNICIPAL N° 2909/2024.-