



## **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **ANISACATE**

**Municipalidad de Anisacate**

**AÑO 2024**

***«Convertid un árbol en leña y arderá para vosotros, pero no producirá flores ni frutos para vuestros hijos»***

**Tagore, Rabindranath**



Con profundo compromiso hacia el futuro de nuestro municipio, presentamos este Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) como una hoja de ruta hacia un desarrollo urbano y rural sostenible y equitativo. Inspirado en los principios de participación ciudadana, transparencia y eficiencia, este documento refleja el resultado de un proceso consultivo amplio y diverso, que ha involucrado a ciudadanos, líderes comunitarios, expertos técnicos y autoridades locales. A través de un análisis detallado de nuestras fortalezas y desafíos, el P.O.T. establece objetivos claros y estrategias innovadoras para construir un municipio más inclusivo, próspero y resiliente para las generaciones venideras.

**Natalia A. Contini**

**Intendente**

**Secretaria de Gobierno y Desarrollo Urbano**

Arq. David Perrazzolo

**Dirección de Obras Privadas y Planificación**

Arq. Adrián Viotto

**Área de Ambiente**

Biol. Andrea Bischof

**Colaboradores**

Ing. Carina Andrada-División Mensuras

Arq. Pittaro Marianela

Chauffaile Agustina



Es con gran satisfacción que presentamos el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para la localidad de Anisacate, ubicada en la Provincia de Córdoba, Argentina. Este documento representa un hito significativo en el desarrollo sostenible y planificado de nuestra comunidad, reflejando el compromiso conjunto de autoridades municipales, técnicos y la valiosa participación de los habitantes de Anisacate.

Situada en un entorno privilegiado, entre las Sierras Chicas y el Valle de Paravachasca, Anisacate se destaca por su riqueza natural, su patrimonio cultural y su dinámica vida comunitaria. Sin embargo, el crecimiento urbano acelerado y los cambios en el uso del suelo han planteado desafíos significativos en términos de ordenamiento territorial, gestión ambiental y calidad de vida para sus habitantes.

Este POT surge como una respuesta integral a estos desafíos, articulando una visión compartida y una estrategia de desarrollo sostenible que promueva la equidad, la resiliencia y la identidad local. A lo largo de este documento, se presentan análisis detallados, diagnósticos precisos y propuestas concretas que orientarán el crecimiento futuro de Anisacate de manera armónica y sustentable.

El proceso de elaboración de este POT ha sido un ejercicio de colaboración y participación activa, en el que se han escuchado las voces de todos los sectores de la comunidad. Desde las reuniones comunitarias hasta los talleres técnicos, cada aporte ha enriquecido este documento y ha contribuido a su legitimidad y pertinencia.

En las páginas siguientes, encontrarán una síntesis de este arduo trabajo colectivo, que culmina en un conjunto de lineamientos estratégicos, políticas públicas y acciones concretas para construir el Anisacate del futuro: inclusivo, próspero y en armonía con su entorno natural.

Esperamos que este Plan de Ordenamiento Territorial sea una herramienta invaluable para orientar el desarrollo de nuestra querida localidad en los próximos años y que sea un legado duradero para las generaciones venideras.



¡Bienvenidos a la visión de un Anisacate sostenible y sustentable para todos!

## **DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS Y PLANIFICACION**

**Arq. Adrián Viotto**

### **Contenido**

**TÍTULO I: DISPOSICIONES INICIALES**

**TÍTULO II: REGULACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS DE SUELO**

**TÍTULO III: REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN**

**TÍTULO IV: AMBIENTE Y PROTECCIÓN**

**TÍTULO V: CARTELERÍA E IDENTIDAD**

**TÍTULO VI: PLAN DE CRECIMIENTO URBANO**

**TÍTULO VII: INMUEBLES HISTÓRICOS**

**TÍTULO VIII: PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

**TÍTULO IX: INFRACCIONES Y PENALIDADES**



## TÍTULO I: DISPOSICIONES INICIALES

### CAPÍTULO 1 – Títulos y Alcances

#### INTRODUCCIÓN

En el desarrollo del presente escrito, se definirá todas aquellas regulaciones del uso del suelo que puedan desarrollarse dentro del territorio que comprende la Municipalidad de Anisacate de forma sostenible y buscando potenciar las características intrínsecas del mismo en la búsqueda de mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Identificando, a su vez, aquellos actores que presenten competencia entre este y otras jurisdicciones, generando una agenda común a ser desarrollada, con el objetivo de lograr el mayor impacto territorial.

Se proponen diferentes ejes de acción en la conformación de un **Modelo Deseado** buscando la integración, la inclusión y el ordenamiento de la estructura habitacional productiva característica de la Localidad.

En la búsqueda de un equilibrio territorial, el desarrollo de la normativa para el Ordenamiento territorial, La integración territorial- social de los vecinos, la solución de las zonas de riesgo ambiental y la construcción de la continuidad vial son las características más sobresalientes y de mayor impacto que puede lograr la localidad una vez concluida la etapa del Planeamiento.

Además, el Plan Nacional señala la importancia de “fortalecer el planeamiento urbano como herramienta de previsibilidad y formación de consenso, con el objetivo de garantizar la sostenibilidad futura”. Y concluye: “la concientización respecto de la necesidad de regulación del uso de suelo y la consecuente orientación de las inversión pública y privada en materia de emprendimientos e inversiones en infraestructura, constituye un elemento fundamental para garantizar un desarrollo urbano sostenible. Esto es, que atienda a la mitigación de los impactos ambientales negativos y a los procesos de segregación socio-espacial que se suscitan en las



grandes ciudades”. (Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires pp.29)

La Localidad de Anisacate se encuentra ubicada en el Departamento Santa María, en la Provincia de Córdoba, República Argentina, sobre la Ruta Provincial 5, a 7 km de la Ciudad de Alta Gracia.

Una región rica en historia y variado eco sistema conformado por ríos, flora y fauna con un alto valor turístico. Cuenta con 13.520 habitantes aproximadamente cuyas actividades se desarrollan dentro y fuera de la localidad, generalmente en el rubro de comercio.

La municipalidad es una unidad de administración y gobierno que se localiza próximo a donde la gente habita y conforma los territorios. La responsabilidad primordial es promover y sostener un desarrollo local sustentable, entendido como aquel que armoniza el crecimiento económico, cuidado ambiental y equidad social.

“Contar con un marco de planificación territorial es esencial para lograr este objetivo, ya que señala el rumbo y las características del modelo de desarrollo buscado, articula y coordina las diferentes acciones sobre el territorio, da respuesta a problemas y conflictos y desarrolla sus potencialidades.

La planificación territorial se presenta entonces como una herramienta que busca dar racionalidad política y técnica a los procesos de decisión de acciones vinculadas al gobierno del territorio en sus tres niveles: nacional, provincial y municipal. A su vez, es una herramienta de articulación horizontal, que busca superar la segmentación sectorial propia de las estructuras de gobierno permitiendo priorizar carteras de proyectos y entender sus impactos cruzados. Para esto, la planificación ofrece una diversidad de instrumentos de gestión como planes de ordenamiento, normativas territoriales y urbanas, opciones de financiamiento, estrategias de comunicación y participación y procedimientos de monitoreo y evaluación de políticas.” (Plan de Fortalecimiento Institucional, Anisacate, Provincia de Córdoba, Febrero 2017)



## MARCO TEÓRICO

### CONSTITUCIÓN NACIONAL

La función social de la propiedad: La propiedad como tal, está sometida a las restricciones y limitaciones, en aras del beneficio de la comunidad. Tiene una función social; cuando está sometida a obligaciones orientadas al bien común. En este sentido corresponde al Estado fiscalizar la distribución y utilización del suelo tanto urbano como rural y utilizar la figura jurídica de limitaciones o restricciones al dominio o, en su caso, la figura jurídica de expropiación (sólo por causa de utilidad pública o interés general). Si bien nuestra Constitución Nacional no prevé expresamente en su texto la consagración de la función de la sociedad, lo hace al incorporar la Convención de Derechos Humanos –Pacto de San José de Costa Rica- ( art. 75,inc.22) ( art. 21.1 del Pacto).

**Principio de no indemnizabilidad:** En la planificación y ordenamiento del territorio, las figuras de restricciones administrativas limitan el ejercicio normal u ordinario del derecho de propiedad, sólo disminuye el carácter absoluto de éste; pero la propiedad queda indemne y ante la ausencia de menoscabo especial, se excluye la posibilidad de reparación y los leves prejuicios como consecuencia de la imposición de una norma no son por lo tanto indemnizables.

**Desarrollo sostenible:** (Art. 41 de la Constitución Nacional y Principio 4<sup>a</sup> de la Declaración de Río).

**Desarrollo humano, económico y social:** (Artículos 75 Inc. 19, 124, 125 última parte de la Constitución Nacional).

**Crecimiento armónico y poblamiento equilibrado del territorio:** (Art. 75 inc. 19 de la Constitución Nacional y principio 8<sup>o</sup> de la Declaración de Río), promoviendo la



solidaridad y equidad social y fiscal, a fin de garantizar el acceso racional y equitativo a los recursos y a las oportunidades y beneficios generados.

**Utilización racional de los recursos naturales, preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica:**

(Art. 41, 2º párrafo de la Constitución Nacional).

- Ley 25743 Respeto del patrimonio arquitectónico, paleontológico y natural.
- Ley 24375 Sobre diversidad biológica se aprobó el Convenio de Río de Janeiro de 1992.
- Ley 21836 se aprobó la Convención sobre el Patrimonio Cultural y Natural
- Ley 23919 se aprobó el convenio relativo a humedales de importancia Nacional especialmente como hábitat de aves acuáticas
- Ley 22344 se ratificó la Convención Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre.
- Ley 23916 se aprobó la Convención sobre la Conservación
- de las Especies Migratorias de Animales Silvestres.
- Ley 25841 se aprueba el Acuerdo Marco sobre Medio Ambiente del MERCOSUR y por Ley 24701, en 1996, el Congreso de la Nación ratificó la adhesión a la Convención Internacional de Lucha Contra la Desertificación y la Sequía.

**De autonomía municipal:** Establecida en la Constitución Nacional y con el alcance y contenido que se fije en cada jurisdicción provincial (art. 5º y art. 123 de la Constitución Nacional) a fin de coordinar las potestades provinciales y municipales en materia de Ordenamiento Territorial.



**Principios de prevención y responsabilidad:** Todos los habitantes y las autoridades tiene la obligación de preservar las condiciones ambientales y responder por los daños originados, con la obligación prioritaria de recomponer por los daños causados. (Art. 41 de la Constitución Nacional).

**Principio de precaución:** Según dicho principio cuando haya peligro de daño grave o irreversible, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces, en función de los costos para impedir la degradación del Medio Ambiente. (principio 15 de la Declaración de Río, Art. 4º de la Ley 25675).

- Obligación del estado y derechos de los habitantes a la información y educación ambiental: (Art. 41, 2º párrafo de la Constitución Nacional y Ley 25831 de libre acceso a la información ambiental; Art. 267 y 268 del Código de Minería y Art. 43 y 44 de la Ley Provincial 5961).

**Participación social:** Además de la representación política, a través de los partidos políticos (Art. 38 de la Constitución Nacional) de los derechos de iniciativa legislativa y consulta popular (Artículos 39 y 40 de la Constitución Nacional), los ciudadanos tienen derecho a participación; para ello las autoridades deberán promover las asociaciones cuyo objetivo sea el de fortalecer la democracia, legitimar sus instituciones, velar por el efectivo cumplimiento de derechos y promover la gestión participativa de la sociedad para la promoción en la toma de decisiones y en la ejecución conjunta de acciones (principio 10º de la Declaración de Río y artículos 164 y 165 de la Declaración de Johannesburgo).

## **CÓDIGO CIVIL**

En él se establecen los derechos reales, las obligaciones y los contratos referidos al suelo, quedando a las provincias su aplicación y corresponde a las provincias dictar las normas referidas a la reglamentación de la unidad económica. (Artículos 1970, 228, del CCyCN).



## **CÓDIGO DE MINERÍA**

Que incluye el régimen de los hidrocarburos. Respecto de los principales minerales rige el principio regalista que atribuye, al Estado Nacional o Provincial, según donde se encuentren, el dominio de las minas. Las mismas se conceden a los particulares para su explotación, con un derecho que tiene la protección constitucional de la propiedad mientras se cumplan las condiciones legales de la concesión. Respecto a los hidrocarburos líquidos y gaseosos, el Estado tiene el dominio inalienable e imprescriptible de los yacimientos y, por ende, la concesión sólo atribuye el dominio de los hidrocarburos extraídos.

Leyes de hidrocarburos:» Ley 17.319» Ley 24.145.

## **CÓDIGO PENAL**

En tal sentido existen normas ambientales que establecen infracciones penales.

- **LEY 24.051: LEY DE RESIDUOS PELIGROSOS (LEY 25.675 GENERAL DE AMBIENTE)**

La ley de residuos peligrosos incluye normas de derechos comunes tipificando figuras penales que resultan aplicables, en consecuencia, en todo territorio nacional.

- **LEY 26.209: LEY NACIONAL DE CATASTRO**

Esta ley determina entre las finalidades del catastro territorial el conocimiento de la riqueza territorial y su distribución y la contribución a la adecuada implementación de políticas territoriales, administración del territorio, gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable (art. 1º incs. d y h), sin perjuicio de las demás que establezcan las leyes locales. Siendo competencia de las provincias la reglamentación de las funciones y organización de su respectivo catastro territorial provincial.

## **LAS FACULTADES ESPECIALES EN MATERIA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

El Congreso Nacional dicta los presupuestos mínimos y las provincias dictan normas y se plantean objetivos ambientales adecuados a su realidad. Estas poseen la potestad



de aumentar el nivel de exigencias y velar por su aplicación, pero no de disminuirlo. Además, le corresponde su aplicación (Art. 41 de la Constitución Nacional).

### **EL EJERCICIO DEL PODER DE POLICÍA**

Consiste en la potestad del estado de reglamentar los derechos constitucionalmente reconocidos en función del interés general (Art. 14 de la Constitución Nacional). El mismo corresponde a las provincias salvo cuando esté afectado el comercio interprovincial, las relaciones y el comercio internacional o se trata de establecimientos de utilidad nacional (Art.75 inc. 13) e inc. 30) de la Constitución Nacional). En virtud de ello la provincia conservan la potestad de reglamentar, en su ámbito territorial, todo lo referido a la protección de los distintos recursos naturales, pudiendo adherir a las normas nacionales, convirtiéndolas en derecho local.

### **FACULTADES RESERVADAS POR LAS PROVINCIAS**

En ejercicio de sus potestades, las provincias pueden dictar numerosas disposiciones vinculadas con la materia de la presente, como de ordenamiento edilicio y urbanístico, de creación de la autoridad minera provincial que concede y caduca derechos mineros, y posee un registro catastral de esos derechos, ley de loteo o fraccionamiento, de áreas naturales protegidas.

### **RÉGIMEN ESPECIAL EN MATERIAS DE AGUA**

Respecto del recurso hídrico, la política de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Anisacate se encuentra en concordancia con la Administración Provincial del Recurso Hídrico y toma conocimiento sobre su jurisdicción sobre el uso del mismo.

### **DIAGNOSTICO TERRITORIAL**

Analiza la situación actual del territorio en estudio. Esto puede incluir aspectos físicos, socioeconómicos, culturales y ambientales. Utiliza datos estadísticos, mapas y gráficos para respaldar tus conclusiones.



## **VISIÓN Y OBJETIVOS**

### **OBJETIVOS DE LA REGULACIÓN NORMATIVA DEL USO DEL SUELO**

Todo régimen del suelo debe atender a las siguientes finalidades u objetivos.

- Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.
- Propender a la igualdad en las distribuciones de los beneficios y cargas a imponer a los propietarios del suelo.
- Garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes relacionados con el suelo.
- Promover la concurrencia equilibrada de la Administración Pública, nacional, provincial y municipal, centralizada y descentralizada en la formulación de políticas de regulación de uso del suelo y ordenamiento territorial.
- Facilitar la ejecución de actuaciones urbanísticas integrales
- Propender al uso racional del suelo
- Determinar el marco jurídico que asegure la calidad socio ambiental, quedando en competencia del municipio la normativa pertinente sobre las necesidades locales enmarcada en una estrategia territorial.

Es competencia otorgada constitucionalmente a las provincias, la potestad de dictar dentro de sus territorios, las leyes reguladoras del espacio físico y el uso del suelo, fijando pautas ordenadoras y restrictivas del derecho de propiedad, sin perjuicio de las conferidas por la Constitución Nacional al Congreso de la Nación.



## **ESTRATEGIAS Y DIRECTRICES**

### **PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **ZONIFICACION**

Define las diferentes áreas de la localidad y establece los usos del suelo permitidos en cada una de ellas. Considera las características físicas, socioeconómicas y ambientales de cada zona, así como las necesidades y demandas de la población.

Presenta las directrices y estrategias propuestas para el desarrollo del territorio. Esto puede incluir zonificación, regulaciones de uso del suelo, protección ambiental, infraestructura, entre otros aspectos relevantes.

#### **IMPLEMENTACION Y GESTION**

##### **INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

Describe los instrumentos de gestión que se utilizarán para implementar el POT. Esto puede incluir regulaciones urbanísticas, incentivos fiscales, programas de desarrollo, sistemas de seguimiento y evaluación, entre otros.

Detalla cómo se llevarán a cabo las acciones propuestas en el ordenamiento territorial. Esto incluye los recursos necesarios, los actores involucrados, los plazos y los mecanismos de seguimiento y evaluación.

#### **PARTICIPACION CUIDADANA**

##### **IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO**

Establece un plan de acción detallado para implementar el POT, identificando los recursos necesarios, los responsables de cada acción y los plazos de ejecución.



## **ANEXOS**

incluye cualquier información adicional que sea relevante para el POT, como mapas, estudios técnicos, documentos legales, entre otros.

## **CAPÍTULO 2 – Definiciones**

**Área:** es el ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del Municipio con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.

**Área Urbana:** es el territorio destinado al asentamiento poblacional intensivo, con uso predominante residencial, actividades terciarias, producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios.

**Zonas Corredores:** son aquellos ámbitos territoriales de configuración lineal que afecta las parcelas y/o manzanas con frente a determinadas vías de comunicación de la estructura regional y local del Municipio, cuyos usos predominantes son comercios, equipamientos y/o servicios, de acuerdo a la zona que atraviesan o del rol de la vía que acompañan.

**Zona Central:** es aquel ámbito territorial que detenta el uso del suelo más intensivo en las actividades y donde se manifiestan las mayores interrelaciones de personas, de bienes y oferta de servicios calificados.

**Zona Residencial:** es aquel ámbito territorial cuyo uso predominante es la “habitación”, delimitado con el fin de garantizar y preservar condiciones óptimas de habitabilidad, con vivienda unifamiliar y multifamiliar y complemento de usos comerciales y servicios de escala menor.

**Zona Industrial Mixta:** es el ámbito territorial destinado a la localización de Industrias inocuas, tolerables y molestas, admitiéndose servicios de apoyo a la producción, locales de almacenamiento, establecimientos de características



inocuas o incómodas y uso residencial como complementario.

**Zona Industrial Exclusiva:** es el ámbito territorial que admite establecimientos industriales de diversas categorías.

**Zona Rural Intensiva:** son ámbitos territoriales cuyo perfil productivo es el uso del suelo con actividades de tipo agrícola intensivas.

**Zona Rural Extensiva:** son ámbitos territoriales cuyo perfil productivo es el uso del suelo con actividades de tipo agrícola extensivas.

**Área de Protección Ambiental:** son ámbitos territoriales que, por sus características histórico-culturales, urbano arquitectónicas, morfológicas, tipológicas, paisajísticas y ambientales requieren un tratamiento especial a fin de proteger y preservar dicha identidad, y para la que rigen los siguientes objetivos:

1. Conservar ambientes naturales representativos de diferentes regiones biogeográficas, condiciones ecológicas y de respuesta de los sistemas a los procesos de urbanización, así como de los sistemas más frágiles, para asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos evolutivos y ecológicos urbanos.
2. Salvaguardar la biodiversidad de las especies silvestres de las que depende la continuidad evolutiva y en particular las endémicas, amenazadas o en peligro de extinción.
3. Mantener procesos esenciales (colecta de agua, refugio invernal, conexión, migración, otros) a escala local y regional.
4. Conservar paisajes, vías escénicas, rasgos fisiográficos y formaciones geológicas.
5. Conservar áreas de conexión, biodigestión de contaminantes, protección y/o amortiguamiento de productos de la ciudad.



6. Regular y mantener procesos productivos urbanos.
7. Regular y mantener procesos de provisión de agua.
8. Regular y mantener procesos de provisión de aire.
9. Evitar procesos de erosión hídrica y eólica e inundaciones.
10. Mantener opciones abiertas para la producción y el desarrollo.
11. Mantener opciones abiertas para la investigación, educación y monitoreo en temas ambientales urbanos.
12. Generar conocimientos y tecnologías que permitan el aprovechamiento sostenido y el desarrollo de los recursos naturales y atemperar las condiciones adversas de contaminación o desertificación.
13. Proteger entornos naturales de zonas, monumentos y vestigios arqueológicos, históricos y artísticos de importancia para la cultura e identidad urbana.
14. Proporcionar opciones abiertas para el desarrollo del ecoturismo.

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

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

**Subdivisión:** es toda modificación del estado parcelario que importe la creación de nuevas parcelas, sin apertura de pasajes, calles o caminos públicos.

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

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

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

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

**Parcela o lote o terreno:** es toda superficie indivisa de terreno dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio.

**Parcela de Esquina:** la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

**Parcela entre Medianeras:** aquélla que no es parcela de esquina.

**Parcela Regular:** aquella constituida por cuatro lados de forma cuadrangular o rectangular.



**Parcela Pasante:** aquella que no sea parcela de esquina y tenga salida a dos o más calles.

**Parcela Atípica:** aquella parcela irregular que no es ni cuadrada ni rectangular.

**Subparcela:** unidad territorial resultante de la subdivisión de una parcela por el Régimen de Propiedad Horizontal.

**Bloque:** toda superficie territorial rodeada de calles.

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

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

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

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

**Línea de Edificación (L.E.):** línea señalada por la 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 este Ordenamiento .

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



**Nivel Municipal:** cota fijada por la Municipalidad para el plano superior del cordón de la vereda, en el punto que se corresponde con el medio del frente del predio. **Cota de la Parcela:** nivel del cordón de la calzada, existente o futuro, más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda con la pendiente reglamentaria, medido en el punto medio de la Línea Municipal.

**Cota de la Manzana:** nivel del punto más alto de la Línea Municipal de la manzana. **Cañadones:** se consideran como tales, los arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales de escurrimiento, y otros similares.

### **Definiciones referidas a los usos del suelo**

A los efectos del presente Ordenamiento , se entiende por:

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

**Uso habitacional y/o residencial:** comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas. Se consideran dentro del uso habitacional, los usos residenciales con los siguientes tipos de viviendas: vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda comunitaria, vivienda transitoria, vivienda temporaria. El uso habitacional para alojamiento temporario incluye: hotel, motel, hostería y/o posada, hostel, residencial, apart-hotel, apart-cabañas, albergues, conjunto de casas y departamentos, moteles por hora. **Uso Comercial:** el efectuado en establecimientos destinados habitualmente a la realización de: 1) actos de comercio, caracterizados como tales por leyes específicas; 2) ejercicio profesional; 3) operaciones civiles de compraventa de bienes y servicios. Se excluyen los considerados como institucionales. Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. Comprende: comercios minoristas de comestibles y artículos



asociados, comercios minoristas en general, comercios mayoristas en general, comercios mayoristas y/o mayorista incómodo y/o peligroso.

**Uso Industrial:** se entiende por tal, el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

a) La producción de bienes, transformación física o química o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas y la obtención de materia prima de carácter mineral y la elaboración de productos agrícola-ganaderos.

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

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

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

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

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



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

d) **Nocivas:** las que, por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios y perturbaciones o tóxicos o perniciosos sobre el entorno y la población del mismo.

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.

**Uso del suelo artesanal:** se considera por tal al conjunto de tareas u operaciones propias de un oficio u ocupación, que tenga como finalidad la elaboración de productos no seriados y en pequeña escala de producción, mediante instrumentos fundamentalmente manuales.

**Uso Turístico:** el derivado de las actividades vinculadas a la prestación de servicios turísticos.

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

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

**Uso Deportivo:** espacio que queda definido por la presencia de equipamiento que pudiendo integrar el dominio público Municipal, Provincial o Nacional y/o el dominio



privado, estén afectados a las actividades deportivas, con o sin predominio de áreas forestadas o parqueadas.

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

**Uso Servicio de Ruta:** es la actividad que se desarrolla en una parcela, edificio y/o recinto destinado a la atención de las necesidades de tránsito de paso o breve estadía, tanto de personas como de unidades automotrices.

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

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

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

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

**Uso del suelo no permitido o prohibido:** el que no se admite en la zona del Municipio de que se trate por sus características de incompatibilidad con otras actividades. Se incluyen también aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente norma, por lo que no podrá considerarse factible su localización. También se considerarán Usos Prohibidos aquellos que sean declarados expresamente como tales por la



presente norma o por futuras normas redactadas por el Municipio, observando el sentido general de la presente norma.

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

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

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

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

**Equipamiento:** comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación. Incluye aquellos inmuebles y sus instalaciones que se destinan a usos públicos y/o privados de tipo colectivo a escala urbana y regional o a escala zonal. Dentro de éstos quedan comprendidos los siguientes: de salud o sanitario, educativo, de enseñanza e investigación, social, cultural, deportivo, religioso, otros.

#### **Definiciones referidas a la ocupación del suelo**

A los efectos del presente Ordenamiento , se entiende por:



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

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

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

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

**Superficie permeable del lote:** terreno natural.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

**Espacio urbano:** se considera como tal el siguiente:

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

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

**Cantidad de Unidades Funcionales (CUF):** es la relación que determina para cada zona el número máximo de Unidades Funcionales permitido por parcela. **Fachada de Frente o Fachada Principal:** es el paramento exterior de un volumen edificado que,



por su posición respecto de la Línea Municipal, se vincula directamente con el espacio urbano de la vía pública; puede estar ubicado sobre la Línea Municipal o sobre la Línea de Edificación emergente del retiro obligatorio o próximo a éstas. **Fachadas Laterales:** son los paramentos exteriores que, por su posición respecto de las líneas divisorias laterales de las parcelas, se vinculan visualmente en forma indirecta con el espacio urbano de la vía pública y/o el centro de manzana.

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

**Quinta Fachada:** es el techo de las edificaciones.

#### **Definiciones referidas a la red vial**

A los efectos del presente ordenamiento , se entiende por:

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

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

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

**Vía peatonal:** calle destinada exclusivamente al tránsito de peatones.

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



### **Definiciones referidas a la edificación**

A los efectos del presente Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial, se entiende por:

**Alero o cornisa:** elemento en voladizo no accesible destinado exclusivamente al resguardo de vanos y muros.

**Balcón:** elemento en voladizo accesible y transitable, techado o no, generalmente prolongación del entresuelo y limitado por un parapeto o baranda.

**Cochera o guardacoches:** edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger vehículos de la intemperie.

**Cuerpo cerrado:** es un cuerpo saliente en voladizo de la fachada con sus caras cerradas.

**Depósito:** local cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos.

**Galería:** corredor cubierto, abierto lateralmente.

**Galpón:** construcción liviana conformada por estructuras metálicas con cerramiento de mampostería en sus parámetros verticales.

**Local:** cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

**Local habitable:** el que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada o temporaria de personas.

**Lugar para carga y descarga:** local o espacio cubierto o descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.

**Marquesina:** alero en piso bajo.



**Pérgola:** Estructura permeable compuesta por vigas y columnas cuya finalidad es sostener vegetación y generar sombra, permitiendo tanto el paso de la luz directa como del agua de lluvia.

**Playa de estacionamiento:** espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos transitoriamente.

**Semisótano:** piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura a nivel de un patio o vereda; se computa como un piso.

**Sótano:** piso situado bajo nivel del suelo o que sobresale menos que un semisótano.

**Tapia:** muro de cerca construido sobre la Línea Municipal, sobre la Línea de Fondo o sobre las Líneas Divisorias entre predios, libre de toda edificación adosada al mismo.

**Tinglado:** construcción liviana conformada por estructuras metálicas sin cerramiento en sus parámetros verticales.

**Toldo:** todo elemento en voladizo que pueda ser extendido y recogido.

#### **Definiciones referidas a las acciones**

A los efectos del presente Ordenamiento , se entiende por:

**Ampliar:** aumentar la superficie cubierta o volumen edificado.

**Reconstruir:** rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba sin alteración de formas o medidas.

**Reformar:** modificar o alterar una edificación por supresión, agregación o cambio de elementos, con aumento o no de la superficie cubierta o el volumen edificado.

**Transformar:** modificar mediante obras un edificio, con el fin de cambiar su uso o destino.



## **TÍTULO II: REGULACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS DE SUELO**

### **CAPÍTULO 1 – Generalidades**

#### **Alcance y Ámbito de Aplicación:**

Esta ordenanza regula todo fraccionamiento, loteo y/o urbanización dentro del ejido de la localidad de Anisacate. Las nuevas parcelas deberán ajustarse a lo dispuesto en la presente normativa.

#### **Generalidades**

Cuando el predio a subdividir esté ubicado simultáneamente en distintas zonas normativas, las nuevas parcelas, bloques o manzanas que se conformen en su consecuencia, deberán respetar los límites de las zonas establecidos por la presente norma, de manera de quedar incluidas en forma integral dentro de cada una de las zonas.

En todo proyecto de fraccionamiento se deberá cumplimentar lo que establece la Ley Provincial de Política Ambiental N° 10.208 sus modificatorias y complementarias.

#### **Órgano de aplicación**

La Secretaria de gobierno e infraestructura , será el organismo de centralización de mensura, fraccionamiento y/o urbanización, quien derivará a las diferentes reparticiones las actuaciones correspondientes, deberá promulgarse así mismo por el cumplimiento de los requisitos previstos en la presente ordenanza y la viabilidad del proyecto que se pretende realizar.

Será la encargada del control y visación de todo plano de fraccionamiento y/o



urbanización, como así de los proyectos de infraestructura y documentación que exijan la presente ordenanza. Así mismo realizará la inspección y las obras a ejecutar y la correspondiente recepción por parte de esta Municipalidad de las obras ejecutadas.

### **Definiciones Generales**

La subdivisión del suelo puede efectuarse bajo las siguientes formas:

1. Simple Mensura
2. Simple División
3. Subdivisiones Especiales
  - a) Subdivisión Por Partición De Condominio
  - b) Subdivisión Por Partición Hereditaria
  - c) Subdivisión Por Régimen De Propiedad Horizontal,
  - d) Conjunto inmobiliario
4. Mensura y Unión
5. Mensuras de Posesión – Prescripción administrativa
6. Urbanizaciones especiales
7. Loteo

### **Definición y Clasificación de Operaciones de Agrimensura:**

Las operaciones de agrimensura comprendidas en el ámbito de esta ordenanza se clasifican de acuerdo con las normativas provinciales vigentes y se rigen por los siguientes lineamientos

### **Leyendas específicas**

- a) **Usufructo:** en caso de reconocer un usufructo, se debe hacer referencia al usufructuario y al nudo propietario y al número de inscripción



del usufructo;

b) **Servidumbre de Paso:** hacer referencia a la servidumbre e inscripción de la misma, ubicándola en plano si es posible y determinarla. Nota Sugerida: *“El lote otorga servidumbre de paso gratuita y a perpetuidad al/los lotes inscripta en el asiento registral.”*. Cuando se proyecte una servidumbre se deberá indicar en el plano con una leyenda y graficarla si correspondiere.

c) **Línea de Ribera:** En caso de colindar o ser atravesado el Inmueble por un río, arroyo o lago, deberán agregarse las leyendas que determine la Secretaría de Recursos Hídricos.

d) **Pasaje Privado:** Utilizado en caso de división de condominio o autorizado por la Municipalidad. Nota: "El lote... destinado a pasaje privado, será escriturado en condominio entre los adquirentes de los lotes..., y no podrá ser transferido en forma independiente."

e) **Leyenda para Posesiones:** En todos los trabajos de mensura de posesión deben consignarse obligatoriamente debajo de la carátula o portada, y en el reporte la siguiente leyenda: "La visación del presente trabajo en ningún caso supone abrir juicio sobre la validez y antigüedad de los derechos que el poseedor aduce, ni implica la renuncia sobre los derechos que el Estado pudiere tener sobre el inmueble".

### **Adecuación a Normativas Provinciales y Nacionales:**

Las operaciones de agrimensura que no estén específicamente contempladas en esta ordenanza se regirán por la normativa vigente de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba y, en su defecto, por las leyes nacionales aplicables.

Reglamentación:



El Poder Ejecutivo Municipal dictará las disposiciones reglamentarias necesarias para la correcta implementación de las operaciones de agrimensura detalladas en este capítulo.

## **PLUSVALÍA**

### **Plusvalía Urbana:**

La plusvalía urbana es el aumento del valor del suelo y de los inmuebles resultante de acciones del Estado, tales como la ejecución de obras públicas, modificaciones en el ordenamiento territorial o la expansión de la infraestructura.

El Municipio de Anisacate regulará la plusvalía a través de una contribución que deberán abonar los propietarios beneficiados por tales acciones.

La plusvalía se utilizará para financiar mejoras urbanas en zonas carentes de servicios, y se calcula como un porcentaje del valor adicional que adquiere el suelo tras cambios urbanísticos.

Se aplican la contribución por plusvalía cuando los terrenos se ven beneficiados por cambios en la **planificación urbana**, como el cambio de uso del suelo, o la autorización de subdivisión o loteo.

La implementación del cobro de plusvalía será destinada a promover un desarrollo urbano más equitativo y sostenible.

### **Hechos Generadores de la Plusvalía:**

El hecho imponible que generará la obligación de contribuir por plusvalía será la verificación de cualquiera de los siguientes casos:

1. Cambio de uso del suelo: Cuando se realicen modificaciones en la zonificación que aumenten el valor del suelo, tales como cambiar el uso de suelo rural a urbano o modificar la densidad permitida.
2. Ejecución de obras públicas de infraestructura: Cuando las parcelas se



vean beneficiadas por obras tales como la pavimentación de calles, construcción de redes de agua potable y cloacas, instalación de alumbrado público, entre otras.

3. Subdivisiones sucesivas o múltiples: Cuando un propietario realice subdivisiones sucesivas dentro de los cinco (5) años posteriores a una primera subdivisión, o cuando divida una parcela en más de diez (10) unidades.

4. Habilitación de conjuntos inmobiliarios: Cuando un terreno sea objeto de un desarrollo de conjunto inmobiliario, generando un aumento en el valor de las unidades funcionales resultantes.

## **CAPÍTULO II – OPERACIONES DE AGRIMENSURA**

### **1 - SIMPLE MENSURA:**

La Simple mensura es la operación técnica destinada a la verificación de las medidas y límites de un inmueble, sin que ello implique fraccionamiento o alteración del mismo. El objetivo es la determinación precisa de las dimensiones del terreno conforme a su situación registral.

### **2 - SIMPLE SUBDIVISIÓN**

Se considera Simple Subdivisión a todo fraccionamiento de tierra por el que se generen nuevas parcelas sin apertura de calles o caminos de carácter público, ni creación de más de 5 parcelas

Toda parcela que se genere como consecuencia de la Simple Subdivisión no podrá volver a subdividirse con esta figura, sino que su fraccionamiento se deberá encuadrar en la forma urbanización o loteo independientemente del número de lotes que se originen, es decir, requerirá apertura de calles y provisión de infraestructura a definir por la Secretaria de Obras y Servicios Públicos.



### **3 - MENSURA Y SUBDIVISIÓN:**

La mensura y subdivisión es la operación técnica mediante la cual se dividen terrenos existentes en dos o más lotes, con el fin de regularizar los títulos de propiedad y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Los nuevos lotes resultantes de la subdivisión deberán cumplir con las medidas mínimas establecidas en esta ordenanza.

La documentación debe ser aprobada por la Dirección General de Catastro y el Registro de la Propiedad para su inscripción.

#### **a) Medidas Mínimas de Parcelas:**

Las parcelas que resulten de cualquier operación de fraccionamiento deberán respetar las siguientes medidas mínimas:

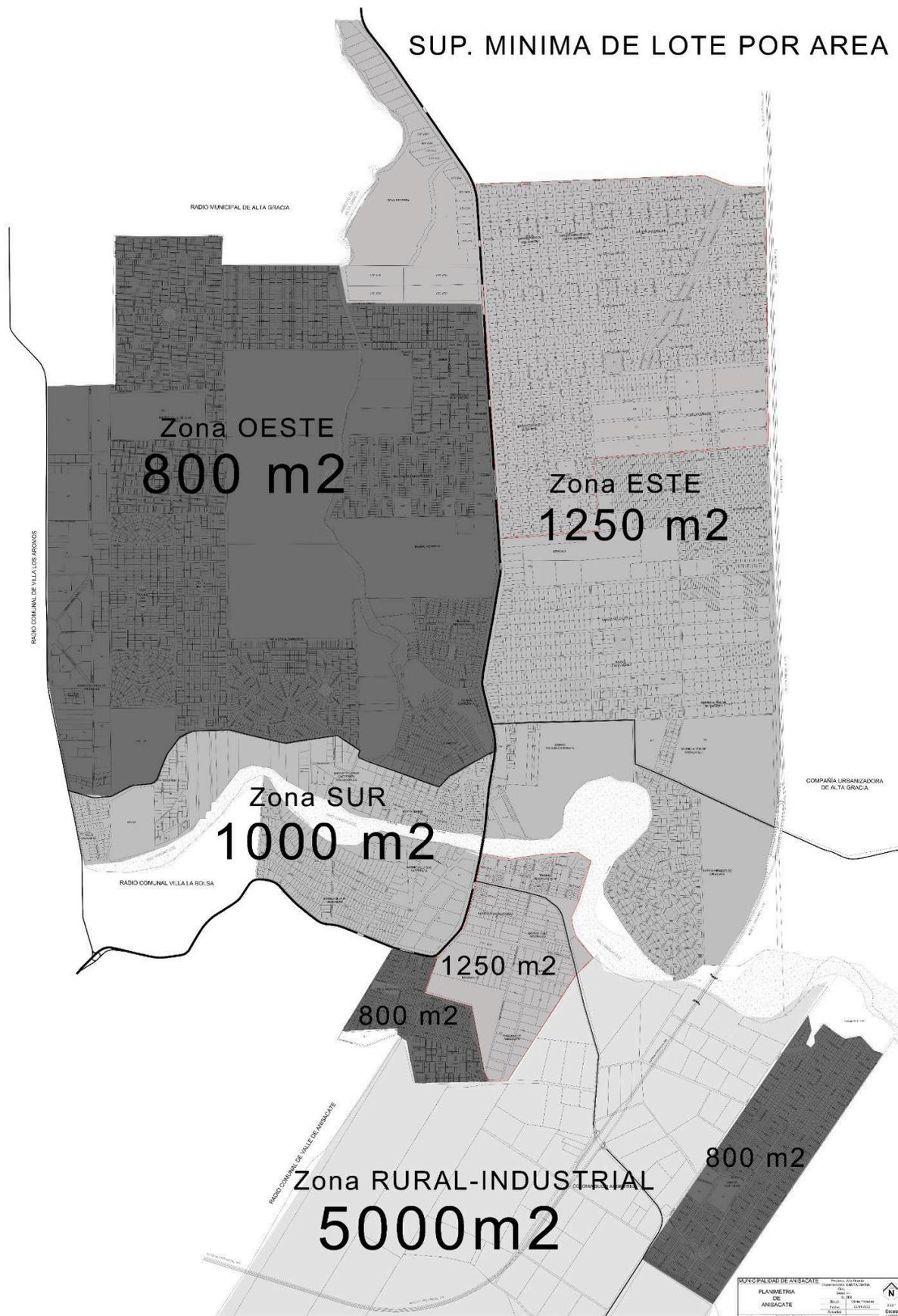
- Zona oeste: 800 m<sup>2</sup>; Frente mínimo 12 metros,
- Zona este: 1000 m<sup>2</sup>; Frente mínimo 15 metros
- Zona sur: 1000 m<sup>2</sup>; Frente mínimo 15 metros
- Zona norte: 1250; Frente mínimo 15 metros
- Zona rural/industrial: 5000 m<sup>2</sup>. Frente mínimo 50 metros

Excepciones a estas dimensiones podrán ser autorizadas solo mediante disposición expresa del Municipio, en casos debidamente justificados y en conformidad con la normativa provincial.

Estas disposiciones podrán cambiar cuando la dirección de Obras Privadas y Planificación lo disponga, renovando o ampliando cuando lo considere necesario.



## SUP. MINIMA DE LOTE POR AREA





*Figura N° 1. Superficies mínimas de fraccionamiento*

## **4 - SUBDIVISIONES ESPECIALES**

### **4.1 Subdivisión por partición de Condominio**

La Subdivisión por partición de Condominio es una subdivisión especial que hace referencia a todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulta a nombre de dos o más propietarios de acuerdo a escritura/s pública/s existente/s y cuyo dominio figura en el Registro General de la Provincia a nombre de las mismas y que tenga fecha anterior a la sanción de este plan de ordenamiento urbano y territorial , las que podrán acogerse a los siguientes beneficios, cumpliendo los requisitos que se establecen:

- a) Se aceptarán las dimensiones y/o conformaciones impuestas por la escritura, siempre que cumpliera con las normas en vigencia al momento de la confección de la escritura.
- b) Si la escritura del condominio no especificara partes, medidas o superficies expresas de cada uno de los condóminos, y la parcela a subdividir puede cumplir con las medidas mínimas previstas en las Disposiciones Generales del presente Ordenamiento, sólo se permitirá la subdivisión que reúna estas condiciones; caso contrario se aceptarán las impuestas por la escritura existente.
- c) Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas por este ordenamiento para la zona en que se ubica el lote a subdividir, aceptándose una tolerancia de un 5% en las dimensiones lineales y 10% en las superficies cuando no puedan cumplimentarse las mismas. En las parcelas resultantes se deberán cumplir con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona



(FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones del Ordenamiento de Edificación.

d) Cuando la subdivisión deba proyectarse con un pasaje o pasillo privado se deberán cumplimentar las condiciones mínimas establecidas para Subdivisiones Simples de la zona donde se encuentra la Subdivisión propuesta.

e) El número de parcelas resultantes de la Subdivisión nunca podrá ser superior al número de condóminos que figuren en la escritura.

#### **4.2 - por Partición Hereditaria**

La Subdivisión por Partición Hereditaria en todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el Juez Competente y deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Acompañar Declaratoria de Herederos ordenada por el Juez competente.

b) El número de lotes resultante de la Subdivisión no podrá ser mayor de  $(n + 1)$  siendo "n" el número de herederos, más una parcela considerada de costas.

c) Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas por este ordenamiento para la zona en que se ubique la Subdivisión propuesta, aceptándose como tolerancia un 5% en las medidas lineales y un 10% en las superficies.

#### **4.3 Mensura en Propiedad Horizontal**

La mensura para propiedad horizontal se aplicará en aquellos inmuebles que, conforme a las disposiciones y normativa provincial, sean susceptibles de dividirse en unidades funcionales y complementarias.

Los planos deberán ajustarse a los requisitos establecidos por la Dirección General de Catastro y contar con la aprobación del Registro de la Propiedad.



Subdivisión por Régimen de Propiedad Horizontal, es toda aquella subdivisión especial por la que se crean subparcelas o unidades funcionales, que no se registran como tales en el registro catastral, dado que a tales efectos, el terreno se considera una propiedad indivisa.

Las dimensiones mínimas de las subparcelas deberán homologarse a las previstas por este Plan de Ordenamiento Urbano para la zona en que se ubica el lote a subdividir, aceptándose una tolerancia de un 5% en las dimensiones lineales y 10% en las superficies cuando no puedan cumplimentarse las mismas. En las parcelas resultantes se deberán cumplir con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (Fraccionamiento, FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Urbano.

#### **Consideraciones sobre Propiedad Horizontal:**

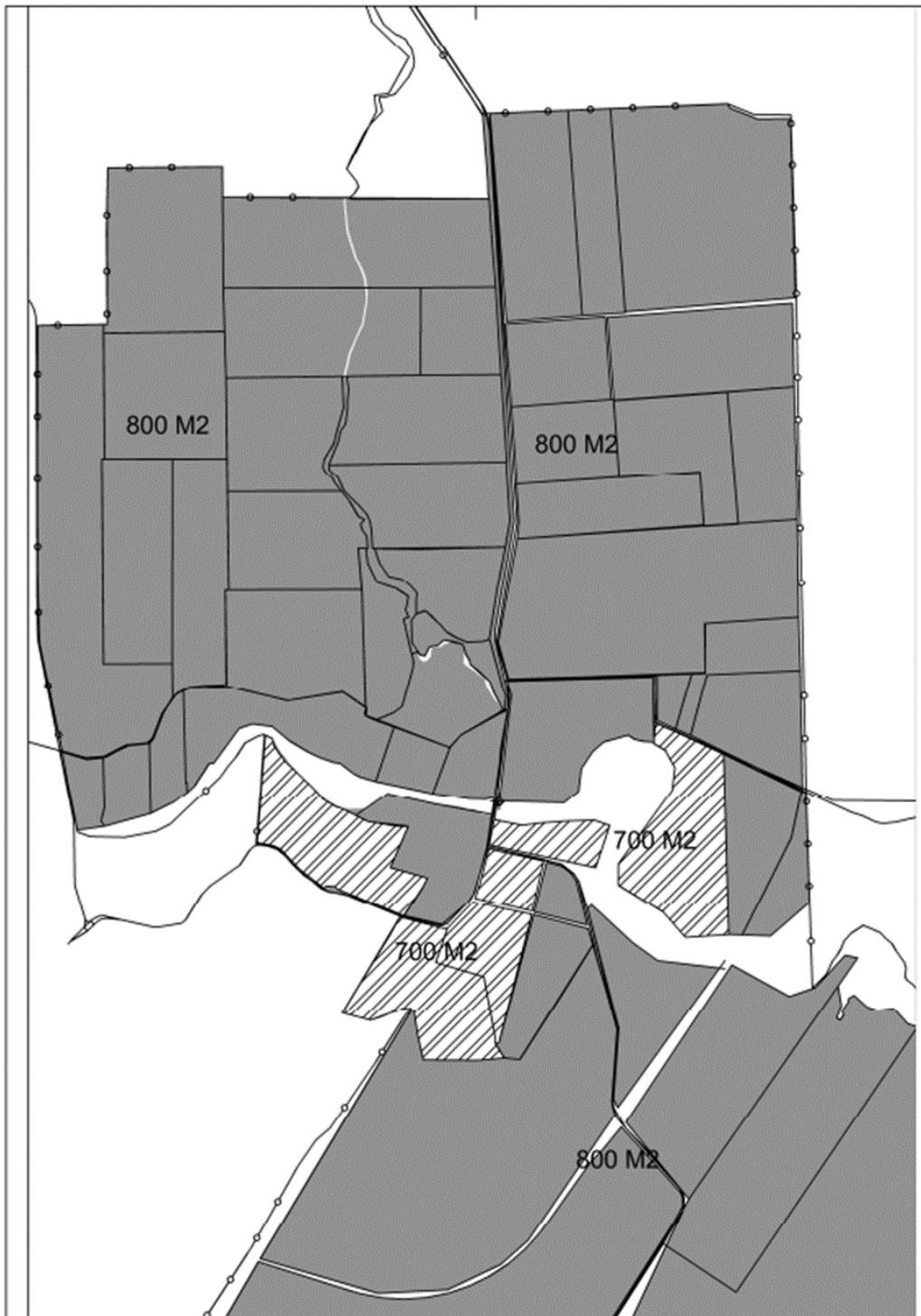
Toda parcela será factible de dividir en unidades teniendo en cuenta la siguiente regla: 1 unidad funcional cada 700 o 800 metros cuadrados según plano anexo.

#### **RESIDENCIAL Y COMERCIAL – C.U.F. (CANTIDAD DE UNIDADES FUNCIONALES)**

<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>Sup. 800 m<sup>2</sup></b>	<b>800 a 5000 m<sup>2</sup></b>	<b>Más de 5000 m<sup>2</sup></b>
<b>Viviendas Unifamiliares y Multifamiliares</b>	<b>1</b>	<b>1 c/700 o 800 m<sup>2</sup> según plano</b>	<b>Requiere factibilidad</b>
<b>Alojamiento Transitorio Apart - Cabañas</b>	<b>2</b>	<b>1 c/400 m<sup>2</sup></b>	<b>Requiere factibilidad</b>
<b>Rural / Industrial</b>	<b>NO APLICA</b>	<b>NO APLICA</b>	<b>NO APLICA</b>



## PLANO ANEXO





### **Unidad de condominio exclusivo**

Unidad de dominio exclusivo es el conjunto continuo o discontinuo de las partes de un inmueble, con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública, que pueden pertenecer en forma exclusiva a una o más personas físicas o jurídicas.

### **Unidad complementaria**

Unidad complementaria es la parte o partes de un inmueble que por su destino, complementan a una unidad de dominio exclusivo, y por lo tanto su propiedad debe pertenecer a los titulares de la unidad de dominio exclusivo a la que complementan.

### **Espacios comunes**

Espacios comunes son las partes del inmueble, carentes de autonomía funcional, que por su destino, sirven a las unidades de dominio exclusivo facilitando su aprovechamiento.

Son necesariamente comunes:

- a) El terreno;
- b) Los elementos materiales que delimitan la parcela;
- c) Los muros u otros elementos que separan los sectores sujetos a distintos derechos;
- d) Los elementos estructurales de los edificios y todos los conductos e instalaciones de beneficio común.

Son espacios comunes de uso exclusivo, aquellas partes del inmueble carentes de autonomía funcional, que están afectadas al uso exclusivo de los titulares de unidades de dominio exclusivo.



## **Unidad funcional**

Unidad funcional es el conjunto de partes principales y dependencias vinculadas física o jurídicamente necesarios para el desarrollo de las actividades compatibles y concordantes con su destino. La Unidad funcional comprende siempre una unidad de dominio exclusivo y las unidades complementarias y espacios comunes de uso exclusivo que le puedan corresponder.

Si se advirtiera la falta de funcionalidad de alguna de las unidades proyectadas se dará intervención a la autoridad Municipal competente.

## **Polígonos y superficies**

Polígono es la proyección horizontal del perímetro de cada uno de los espacios que conforman el inmueble. Las superficies de los polígonos se clasifican de la siguiente forma:

a) Superficie cubierta: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio con cubierta superior permanente;

b) Superficie descubierta: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio carente de techo;

c) Planta superpuesta: Cuando los polígonos contiguos susceptibles de dominios distintos se superpongan o se penetren mutuamente a un nivel distinto al del piso de su planta, existiendo por lo tanto una limitación del dominio a un nivel intermedio entre aquél y

el superior (por ejemplo: entrepiso, escaleras, rampas, placares, etc.);

La proyección horizontal del polígono superior en la zona de penetración se llamará

planta superpuesta;

d) Superficie inaccesible: Es la que corresponde a un polígono representativo de



un espacio

cuyo acceso es imposible o peligroso, ya sea por razones físicas o de seguridad;

e) Vacío: Es el que corresponde a un polígono representativo de un espacio íntegramente

rodeado por alguna parte del edificio, que carece de piso en la planta en que se considera. En la planta donde se inicia esta superficie deberá considerarse como

superficie cubierta común o superficie descubierta común según tenga o no techo;

f) Superficies sujetas a restricciones administrativas: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio perteneciente a la parcela pero que, por disposiciones administrativas, está librado al uso público (ochavas, zonas de retiro de línea de edificación, etc.),

g) Superficie ocupada por terceros: Es la que corresponde a un polígono representativo de un espacio perteneciente a la parcela pero que se halla ocupado por terceros.

Tanto las superficies cubiertas como las descubiertas pueden ser propias, comunes o comunes de uso exclusivo.

Tratamiento e integración de espacios

### **1) Descubierta propia**

En Propiedad Horizontal, los espacios descubiertos tales como patios, jardines, reservas para futuras ampliaciones, etc., que solo complementan de manera exclusiva a una Unidad Funcional, pueden ser tratados como Descubiertas Propias debiendo constar el destino del mismo en la planilla de superficies. En



el caso de los techos, azoteas, terrazas y patios solares en edificios, solo pueden considerarse como Descubierta Común de Uso Exclusivo o Descubierta Común.

Las Descubiertas Propias carecen de autonomía funcional y no pueden conformar por sí mismas una unidad funcional, debiendo siempre vincularse a una superficie cubierta propia

## **2) Descubierta común**

Corresponde a aquella superficie descubierta que es de uso común de dos o más propietarios de unidades de dominio exclusivo.

## **3) Descubierta común de uso exclusivo**

Corresponde a aquella superficie descubierta que sirve con exclusividad a una unidad, carece de autonomía funcional y debe estar siempre vinculada a una unidad de dominio exclusivo.

## **4) Vacíos**

Cuando sobre un vacío haya un remate superior de protección, su proyección horizontal en la planta donde está su piso se tratará como cubierta común, cubierta común de uso exclusivo o cubierta propia según corresponda.

Cuando el vacío carezca de techo, su proyección horizontal en la planta donde está su piso se tratará como descubierta común o descubierta común de uso exclusivo según corresponda.

## **5) Escaleras y rampas**

La superficie ocupada por escaleras y rampas se computará de la siguiente forma:

a) Si en la planta en la que comienza, la superficie debajo de la escalera o rampa es utilizada en forma total, se considerará como superficie cubierta en



esta planta y en todas las superiores;

b) Si en la planta en la que comienza, existe superficie debajo de la escalera o rampa que no es utilizada en forma total, se considerará como vacío sólo en la última planta y en todas las demás se considerará como superficie cubierta;

c) Cuando el acceso a una unidad de dominio exclusivo o complementaria se realice a través de una escalera de peldaños abiertos, ésta no se computará como superficie cubierta, pero se deberá consignar la siguiente leyenda: “El acceso a la (unidad...) se realiza por escalera abierta situada en...., según consta en plano de obra”.

#### **6) Salientes horizontales**

La proyección de salientes horizontales (aleros) sobre la planta inmediata inferior se deberán tener en cuenta cuando la distancia normal al muro supera los cincuenta (50) centímetros. Por debajo de los cincuenta (50) centímetros será optativo considerarlos.

#### **7) Azoteas y terrazas**

Las azoteas y terrazas accesibles se determinan como descubiertas propias, comunes o comunes de uso exclusivo.

#### **8) Muros y elementos estructurales**

Los muros de que separan ambientes interiores de un mismo espacio, se consideran integrados al mismo y no se determinan. Los muros comunes se diferencian en muros cubiertos y descubiertos según sostengan techos o no.

Son muros cubiertos comunes:

a) Los muros estructurales según lo indicado en los planos de arquitectura;

b) Los muros que separan distintos espacios en el tramo en que sostenga techo;



c) Los muros que materializan los límites de la parcela en el tramo en que sostengan techo.

Son muros descubiertos comunes:

a) Los que separan distintos sectores en el tramo en que no sostengan techo;

b) Los muros que materializan los límites de la parcela en el tramo en que no sostengan techo.

Los elementos estructurales, conductos de ventilación o servicios y demás instalaciones comunes que se encuentren en los muros, se consideran integrados a ellos y hacen al muro necesariamente común. Cuando los mismos se encuentren dentro de espacios propios sin estar integrados a los muros, serán de determinación optativa, pero deben figurar necesariamente en los planos de relevamiento o proyecto.

Los muros comunes no se integran a los sectores que separan y deben ser computados por separado.

### **9) Locales comerciales**

No será obstáculo para la visación del plano la inexistencia de muros cubiertos comunes no estructurales, que sean separativos de dos o más locales comerciales entre sí. En el caso de que se quiera transferir alguna de dichas unidades por separado, no se expedirá la certificación correspondiente hasta tanto se verifique la efectiva construcción del muro o elemento material que lo sustituya. Tal circunstancia deberá constar en forma expresa en el plano.

### **10) Previsión de muros**

Para la determinación de polígonos podrán preverse muros que no afecten la funcionalidad o estructura del edificio.

Cuando la parcela no se encuentra cercada por muros en las colindancias con



propiedad privada, se pueden prever los mismos donde faltaren.

En todos los casos de previsión de muros se indicarán en planta como “futuro muro” y en la planilla de cierre se computarán como muro descubierto común.

#### **11) Muros cubiertos que limitan con inmuebles colindantes al edificio**

Los muros cubiertos que limitan con inmuebles colindantes al edificio, deberán tener un cerramiento propio en toda su extensión, el que se considerará muro cubierto común.

#### **12) Determinación de los porcentajes de propiedad horizontal**

Es facultad exclusiva del o los propietarios, el determinar los porcentajes de copropiedad sobre los sectores comunes sin necesidad de justificar en base a que parámetros se hizo. No se exige la justificación de los porcentajes de copropiedad asignados a cada Unidad Funcional.

#### **4.4 - Mensura en Conjuntos Inmobiliarios:**

**Conjuntos Inmobiliarios:** Aquellos desarrollos que contemplan múltiples unidades de vivienda, áreas comunes y gestión compartida de servicios e infraestructura.

Los Conjuntos Inmobiliarios se regularán de acuerdo con lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación y la Ley Provincial de Catastro, aplicando criterios de mensura para urbanizaciones cerradas, clubes de campo, parques industriales, entre otros.

La mensura deberá definir los límites de las áreas comunes y privadas, respetando las normativas provinciales sobre este tipo de desarrollos inmobiliarios.

La inscripción en el Registro de la Propiedad será indispensable para formalizar la constitución del conjunto inmobiliario



Se entiende por conjunto inmobiliario aquellos desarrollos urbanísticos que involucran una agrupación de unidades funcionales o parcelas con características comunes,

Los conjuntos inmobiliarios deberán estar sujetos a la normativa de propiedad horizontal. Además, deberán prever la continuidad de la trama urbana y la accesibilidad pública en áreas comunes, cuando corresponda.

LOTE MÍNIMO PERMITIDO: 600m<sup>2</sup> - frente mínimo: 15m

Solo se permitirán los conjuntos inmobiliarios con fines residenciales, respetando la continuidad vial en los distritos especificados en planos adjuntos del título VI de esta ordenanza. Todo pedido será sometido a factibilidad por el área técnica de este municipio.

Para su aprobación, deberá presentar un proyecto de obra a la comunidad por **compensación** por el uso exclusivo del suelo otorgado, la cual se determinará en base al cálculo que se efectúe en valor de la superficie de calles privadas resultantes, multiplicada por el valor del m<sup>2</sup> de terreno, a valor de mercado según tasación oficial.

La tasa por servicio a la propiedad tendrá un costo de 300% mayor al costo del resto de las parcelas de la ciudad.

#### **Infraestructura en Conjuntos Inmobiliarios:**

Toda infraestructura interna de los conjuntos inmobiliarios, incluyendo redes de agua, cloacas, electricidad, calles internas, y áreas verdes, deberá ser asumida por el desarrollador, sin costo alguno para el municipio.

##### **a) Obras de Infraestructura Obligatorias:**

Los desarrolladores deberán ejecutar, a su costo, todas las obras de infraestructura necesarias para el correcto funcionamiento del conjunto inmobiliario, incluyendo:



- Pavimentación o enripiado de calles internas.
- Redes de agua potable, electricidad y saneamiento.
- Sistemas de desagüe pluvial y tratamiento de residuos.
- Áreas verdes, veredas, iluminación pública y señalización.

Estas obras deberán ser concluidas antes de la entrega de las unidades o parcelas a los propietarios, y su mantención estará a cargo de sus propietarios y no del municipio.

#### **5 - MENSURA Y UNIÓN DE PARCELAS:**

Esta operación consiste en la unificación de dos o más parcelas registrales en una sola unidad, previa mensura que determine los límites de las parcelas a fusionar.

La documentación debe incluir el plano de mensura con los antecedentes registrales de las parcelas involucradas.

El nuevo inmueble resultante deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad como un solo dominio.

#### **6 - MENSURAS DE POSESIÓN:**

##### **a) Mensuras para Juicio de prescripción adquisitiva**

Las operaciones de mensura que se ejecuten para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva, en cumplimiento del artículo 780 del Código de Procedimientos Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

a) Los límites de la posesión mensurada deberán encontrarse materializados en todo su perímetro y claramente representados en el plano de mensura. Cuando dicha materialización no pudiera ser representada con la simbología convencional, el profesional deberá justificarlo en el informe técnico e incorporar tal circunstancia como una observación



en el plano suscripto por el poseedor. Cuando en el plano conste solo la representación de los vértices el profesional deberá dar cuenta de la materialización de los límites en el informe técnico;

b) Cuando la afectación del o los dominios sea parcial, el profesional deberá graficarlo en un croquis ilustrativo incluido en el plano de mensura, siempre que su representación sea factible. También deberá graficarse cuando la afectación dominial no sea única ni coincidente con la mensura;

c) Por cada posesión se deberá confeccionar un plano de mensura,

### **1- Planos de Mensuras que afecten lotes situados en zona rural**

En el supuesto de tratarse de un plano de mensura de posesión donde resulten afectadas más de una manzana, se admitirá la presentación en un solo plano cuando se trate de manzanas de un mismo loteo y estén separadas entre sí por dominio público.

En el supuesto de varias parcelas separadas entre sí por dominio privado de terceros la Dirección ameritará su presentación en un solo plano, teniendo en cuenta las circunstancias especiales del caso (cantidad de dominios afectados, distancia entre las parcelas etc.).

En ambos supuestos se deberá reponer tasa retributiva de servicios por cada mensura.

### **2- Lotes urbanos**

En el supuesto de tratarse de la posesión de más de un lote urbano de un mismo poseedor, se admitirá la presentación en un solo plano de posesión siempre que las fracciones se encuentren ubicadas en una misma manzana y que no sean contiguas o cuando se tratase de manzanas contiguas de un mismo loteo. En todos los casos deberá justificarse la existencia de las distintas posesiones.



### **3- Fracciones encerradas**

Cuando las fracciones poseídas colinden con dominio público que no sea calle o con dominio privado, deberá indicarse en el plano como se accede a la vía pública.

### **4- Actualización de visación**

Una vez transcurrido los 5 años de vigencia de la visación de los planos de mensura para acompañar a juicio de prescripción adquisitiva, los mismos podrán ser actualizados un por nuevo plazo de cinco (5) años mediante un acto de verificación de subsistencia del estado parcelario, realizado por un profesional habilitado para la ejecución de mensuras.

### **5- Mensura Colectiva**

La visación de planos de mensura colectiva solo procederá en los supuestos que prevé la legislación vigente sobre saneamiento de títulos, debiendo en todo caso contar con la autorización de la autoridad de aplicación en la materia.

### **6- Posesión de Municipio**

Cuando el poseedor sea un Municipio , y la mensura tenga por objeto el saneamiento de títulos de varios lotes en forma simultánea en el ámbito municipal, no será necesaria la autorización previa dispuesta en el punto anterior.

### **7- Parcelas Urbanas**

Cuando se trate de parcelas urbanas, podrá presentarse hasta un plano de mensura por manzana.

### **8- Parcelas rurales**

Cuando se trate de parcelas rurales, el profesional en forma previa a la presentación de la mensura, deberá consultar a la Dirección sobre los requisitos



especiales que a juicio de la misma resulten necesarios observar. Los requisitos a observar serán fundados en cuestiones de índole técnico-jurídica que hagan al Catastro, se harán considerando su incidencia sobre el valor mensura y se informarán por escrito al profesional.

### **b) Mensura para prescripción administrativa**

Las operaciones de mensura para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva en los términos de las leyes nacionales N° 20.396, 21.477 y 24.320 que se presenten para su visación, deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a) Los límites de la posesión mensurada deberán encontrarse materializados por cerramientos en todo su perímetro, excepto cuando colinden con dominio público, y estén claramente representados en el plano de mensura;
- b) El profesional deberá graficar en un croquis ilustrativo incluido en el plano de mensura, la afectación del o de los dominios correspondientes;
- c) Por cada posesión se deberá confeccionar un plano de mensura,

#### **1- Acceso a la vía pública**

En las mensuras de posesión se exige que se indique cómo se accede a la vía pública.

El acceso a la vía pública en los casos de posesión siempre es exigible, aun cuando éste se haga por pasos de hecho existentes en inmuebles vecinos.

#### **2- Cerramiento**

En las posesiones no se exige el cerramiento material en los siguientes casos: colindancias con propiedad del mismo poseedor o sus sucesores, colindancia con dominio público o regularización por vía de prescripción de inmuebles adquiridos por boleto de compraventa.



Se admite indicar alambrados o muros mal ubicados, en aquellos casos en que el poseedor no tenga intención de invadir los terrenos colindantes o de dejar restos insignificantes del título, siempre y cuando la invasión se produzca únicamente por los elementos del cerramiento.

### **3- Posesión de inmuebles atravesados por dominio público**

En el caso que el inmueble poseído esté atravesado por dominio público, se puede presentar el trabajo en un solo documento gráfico, quedando las parcelas resultantes anexadas y no podrán ser transferidas en forma independiente. Cuando se opte por presentarlos por separado, no quedan anexados.

En los casos de discontinuidades parcelarias, donde la posesión sea sobre la totalidad de los inmuebles, está se tramitará sobre el todo, quedando anexadas las parcelas resultantes y con la condición de que no podrán ser transferidas en forma independiente.

### **4- Posesión sobre inmuebles anexados**

En el caso de inmuebles anexados y condicionados a ser transferidos en forma conjunta, si la posesión los afecta en su totalidad, se presenta en un solo plano, manteniendo la anexión y condición de que no podrán ser transferidos en forma independiente.

En este caso, se trata de una situación similar a la del punto anterior, pero con el antecedente de que las parcelas afectadas están anexadas y tienen la condición de que no podrán ser transferidas en forma independiente

### **5- Mensura para posesión en sede administrativa- Justificación de la posesión**

En los trabajos de Mensura de Posesión para Prescripción en Sede Administrativa (Ley 24.320), se debe acompañar una Declaración Jurada suscripta por Funcionario Público, ya sea el Intendente, o Funcionario



autorizado, en la que expresamente se indique el origen la posesión, antigüedad de la misma y el destino al que la Provincia, Municipio respectiva afectó el inmueble durante el lapso de la posesión.

No se exige Decreto, Ordenanza, ni Resolución, sin perjuicio que la autoridad local resuelva hacerlo bajo esa modalidad.

Las únicas causales de observación al documento presentado es la ausencia de los requerimientos expresos establecidos anteriormente; no corresponde a la Repartición ni a los visadores analizar, validar ni abrir juicio sobre la veracidad de lo declarado, ni sobre la extensión o derechos que se aducen.

## **7 - URBANIZACIONES ESPECIALES**

### **Urbanizaciones de planes colectivos de vivienda estatales**

Toda urbanización a realizar que tenga por objeto la ejecución de planes de vivienda a través de operatorias públicas y/o de organizaciones no gubernamentales se regirá por las prescripciones del Plan de Ordenamiento Municipal, además de las que pudieran corresponder según lo dispuesto por los organismos oficiales provinciales y nacionales.

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

### **7 - LOTEOS:**

**DEFINICIÓN:** El loteo es la subdivisión de un terreno en parcelas destinadas a la construcción de viviendas, comercio, industria u otros usos, conforme a las normativas vigentes. Este proceso incluye la creación de la infraestructura necesaria para garantizar un desarrollo ordenado y sustentable del territorio.

Se considera Urbanización o loteo a todo fraccionamiento de tierra a lo



estipulado en la normativa vigente de la Dirección Provincial de Catastro y la ley de Política Ambiental N° 10.208.

Todo proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta los siguientes aspectos: el desarrollo futuro de la zona en el que se localice, el nivel de consolidación del entorno, la consideración de las características geofísicas y ambientales de la zona, la articulación con los trazados existentes en el entorno, las características de la red vial, el tipo de amanzanamiento y parcelamiento propuestos y las superficies y localización de los espacios verdes y equipamiento comunitario.

Todo parcelamiento estará sujeto a la prefectibilidad que otorgue el Área Técnica Municipal.

#### **a) Generalidades**

- Cuando el predio a subdividir esté ubicado simultáneamente en distintas zonas normativas, las nuevas parcelas, bloques o manzanas que se conformen en su consecuencia, deberán respetar los límites de las zonas establecidos por la presente norma, de manera de quedar incluidas en forma integral dentro de cada una de las zonas.
- En todo proyecto de fraccionamiento se deberá cumplimentar lo que establece la Ley Provincial de Política Ambiental N° 10.208.
- Toda actividad abajo descripta se deberá ajustar a la presente normativa, en las secciones que les correspondan o en su totalidad.

a- Loteos y planes de viviendas cuando superen una superficie de tres hectáreas (3 Has).

b- Loteos a ubicarse dentro de la cuenca de aportes a embalses destinados a riego o provisión de agua potable.

c- Loteo y/o urbanizaciones de más de diez unidades cuando no posean obras de saneamiento básico (efluentes cloacales, agua segura,



etc), y/o incluyan aperturas de calles.

#### **b) Órgano de Aplicación**

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos será el organismo de centralización de mensura, fraccionamiento y/o urbanización, quien derivará a las diferentes reparticiones las actuaciones correspondientes, deberá promulgarse así mismo por el cumplimiento de los requisitos previstos en la presente ordenanza y la viabilidad del proyecto que se pretende realizar.

Será la encargada del control y visación de todo plano de fraccionamiento y/o urbanización, como así de los proyectos de infraestructura y documentación que exijan la presente ordenanza. Así mismo realizará la inspección y las obras a ejecutar y la correspondiente recepción por parte de esta Municipalidad de las obras ejecutadas.

#### **c) Medidas Mínimas de Parcelas:** Según lo establecido en Título II FIGURA 1

#### **d) Requisitos Ambientales**

En toda nueva urbanización se deberán respetar los siguientes requisitos ambientales:

- La adaptación al soporte natural: deben estudiarse y respetarse condicionantes topográficos, intensidad y longitud de las pendientes, exposición al sol, orientación, cubierta vegetal, grado de permeabilidad del sustrato y todo otro factor geomorfológico necesario.
- Orientación de las manzanas y las calles: se tienen que considerar las condiciones de sol y viento, de manera tal de lograr las orientaciones más favorables a fin de conseguir la optimización de las condiciones climáticas locales.
- Las condiciones geométricas de las calles: el ancho de calles debe tener una relación con la altura de la futura edificación de manera tal de garantizar buenas condiciones de ventilación y soleamiento.



- Localización de los espacios verdes: se deben disponer en relación con las condiciones geomorfológicas, de sol y viento. Estos espacios deben integrarse al sistema de espacios verdes de la ciudad.
- La relación con el borde de los arroyos: en los terrenos que se encuentren en las proximidades a los mismos, deben estudiarse y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento de tales cursos de agua, previéndose, fajas de resguardo parqueadas y forestadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de erosión fluvial.
- Forestación: se debe realizar en un 70 % con especies autóctonas.

**e) Aprobación del Proyecto de Loteo:**

El proyecto deberá ser aprobado por el Municipio y la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba. Se exigirá el cumplimiento de todas las normativas en materia de subdivisión, infraestructura y servicios públicos.

**f) Obligaciones del Loteador:**

El propietario o desarrollador estará obligado a:

1. Ejecutar, a su costo, las obras de infraestructura básicas necesarias para el desarrollo del loteo (agua, electricidad, gas, cloacas, alumbrado público y desagües pluviales).
2. Garantizar la construcción de calles pavimentadas o enripiadas, con cordones cuneta y veredas.
3. Efectuar la plantación de árboles en los espacios públicos y en las veredas de las calles internas.
4. Ceder los espacios verdes al Municipio para su mantenimiento y uso público.

**g) Provisión de Servicios de Infraestructura:**



Todo fraccionamiento o loteo deberá incluir obras de infraestructura, tales como: apertura y compactación de calles, redes de agua potable, electricidad, alumbrado público, desagües pluviales y cloacales, parqueización y forestación. Las mismas deberán ser ejecutadas por el loteador, con aprobación del Área Técnica Municipal.

#### **h) Garantías para la Ejecución de Obras:**

El desarrollador deberá constituir una garantía a favor del Municipio, bajo la forma de póliza de seguro o fianza bancaria, por un monto equivalente al valor de las obras comprometidas. Esta garantía asegurará la correcta ejecución de las obras dentro del plazo establecido.

#### **i) Mensura Y Amojonamiento**

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 amojonamiento correspondiente. Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes.

Será obligación del propietario de la urbanización entregar amojonada la parcela a cada comprador como así mismo cualquier terreno que ceda a la Municipalidad.

Responsabilidad del amojonamiento: Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensuras, etc., los mojones correspondientes a la poligonal y a los vértices de manzanas serán ejecutados en hormigón, mientras que los mojones de cada parcela podrán ser ejecutados en hierro, fijados a suelo natural.

El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación los mojones aún después de aprobado el loteo y hasta tanto las parcelas hayan sido transferidas.



Las operaciones de mensura y amojonamiento del inmueble a urbanizar, de las manzanas y de las parcelas se registrarán en cuanto a tolerancia, por las normas provinciales vigentes y las que por vía reglamentaria se dicten debiendo acreditar uso

La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes podrá supervisar el replanteo del fraccionamiento cuando lo considere conveniente

**j) Inscripción de Parcelas y Unidades:**

Una vez finalizadas las obras y obtenidas las certificaciones correspondientes, las parcelas resultantes del loteo o las unidades del conjunto inmobiliario podrán ser inscritas en el Registro de la Propiedad, a fin de garantizar su disponibilidad para la venta o la escrituración.

**k) Fiscalización de las Obras:**

El Municipio tendrá la potestad de fiscalizar el avance y la calidad de las obras de infraestructura comprometidas en los proyectos de loteo y conjuntos inmobiliarios. En caso de incumplimiento, se podrán aplicar sanciones y ejecutar las garantías presentadas.

**l) Permiso de Venta de Lotes:**

No se permitirá la comercialización de lotes hasta tanto no se cumpla con el avance de obra en infraestructura HASTA UN 30% aprobado y los trámites correspondientes ante las autoridades municipales y provinciales.

**m) Trazado de manzanas**

En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas:

Su forma deberá ser preferentemente cuadradas y/o rectangulares, pudiéndose aceptar cualquier otra justificada por el trazado de los sectores colindantes o por su orientación o por la topografía o por condiciones paisajísticas y ambientales,



atendiendo en todos los casos al ordenamiento del conjunto, que no se obstaculice el tendido de las redes de infraestructura.

El relieve topográfico deberá tener una altimetría tal que permita la libre evacuación de las aguas de lluvia a las calles colindantes.

Se deberá adjuntar un Estudio de Escorrentías para solicitar el certificado de No inundabilidad.

Dimensiones: La dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 50,00 metros, como mínimo, salvo razón urbanísticamente fundamentada, garantizándose siempre la continuidad de la trama urbana en, por lo menos, uno de los sentidos de la manzana. La dimensión del lado mayor, no podrá exceder de 150,00 metros, salvo que razones topográficas, de diseño u otras debidamente fundadas así lo impusieren; si excediere los 150,00 metros, deberá proyectarse una calle, atendiendo a los condicionantes del entorno inmediato, al diseño específico del fraccionamiento y a los perfiles propuestos en la presente.

En las esquinas deberán trazarse las Líneas de Ochava.

En todo nuevo amezanamiento que sea colindante con un loteo existente conformado por manzanas con una sola línea de lotes frentistas a la vía pública y el otro frente de los lotes sea el límite del loteo, deberá realizarse una calle en dicho límite.

Las manzanas que den frente a autopistas, vías arteriales e intersectoriales principales y las que por vía reglamentaria o a criterio de los organismos municipales competentes en la materia surjan como ampliación de las mismas, deberán tener sobre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersecciones. Se deberá reducir en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías.

#### **n) Parcelamiento**



En todo Fraccionamiento ya se trate de urbanización o de simple subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas de anchos y superficies que se establezcan para cada zona en las Disposiciones Particulares del Plan de Ordenamiento Urbano.

En ningún caso las nuevas parcelas podrán ser inferiores a 800 m<sup>2</sup> de superficie, Salvo sea especificado en las zonas correspondientes, En aquellos casos en los que no se enmarque dicho requerimiento quedarán sujetos al criterio del Área Técnica Municipal y a la aprobación del H.C.D.

- Disposiciones Generales

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

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

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

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

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



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

- **Parcela esquina**

Los lotes de esquina deberán trazar la ochava. En parcelas de esquina se considerará como ancho mínimo al lado menor.

La superficie triangular definida por la ochava y las Líneas Municipales convergentes será de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto, no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela. El espacio comprendido entre las Líneas Municipales concurrentes y la Línea de Edificación de Esquina, no deberá ser ocupado por construcción de ningún tipo, ni por medidores ni instalaciones.

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

- **Disposiciones Particulares**

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

a) Por razones de interés público. En este caso se exigirá la debida fundamentación por parte del solicitante la que será analizada en forma particularizada por el Área Técnica Municipal Para conformar el límite entre dos zonas de diferentes características, cuando el resultado de la subdivisión



genere una mejora en el ordenamiento del territorio. En caso que el límite entre zonas pase por el eje de una calle, se deberá priorizar la cesión del área correspondiente a dicha calle.

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

No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres siempre que razones técnicas no 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 en las Disposiciones Particulares del Plan de Ordenamiento Urbano.

Cuando se solicite la subdivisión de parcelas edificadas, se presentará el correspondiente Plano de Relevamiento aprobado por el Organismo competente, además las parcelas resultantes deberán cumplir con las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona, con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la misma (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones del presente Plan de ordenamiento urbano y territorial .



Toda parcela deberá tener acceso a la vía pública. Sólo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera y siempre que ello no represente una solución urbanística inconveniente. En tal caso, la parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.

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

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

#### **o) Cesión de espacios para uso público- Disposiciones Generales**

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

En toda intervención de urbanización será obligatoria la cesión de la superficie de la parcela correspondiente a la prolongación de las vías de circulación que permita la continuidad de la trama circulatoria.

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

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



público.

En toda Urbanización o Loteo será obligación de los propietarios transferir sin cargo al dominio público municipal una superficie de terreno no menor al diez por ciento (10 %) de la superficie neta de los lotes, el que se destinará a espacio verde y al dominio privado municipal y un cinco por ciento (5 %) que se destinará a actividades relacionadas con equipamiento comunitario y usos institucionales.

Dichos porcentajes serán tomados de la superficie neta obtenida del total de los lotes al descontar la superficie destinada a calles y pasajes públicos, vehiculares y peatonales. Además, el terreno deberá tener la forma que sea adecuada para el desarrollo de los usos previstos.

En ningún caso la superficie del área a donar podrá ser inferior al tamaño del lote o parcela mínimo admitido. No se aceptará la transferencia a la Municipalidad, de áreas que a su juicio puedan considerarse como residuales o no aptas para el uso público.

### ***Superficies a computar***

Se podrán computar como parte del porcentaje destinado a espacios verdes, las siguientes superficies:

- a) El 20% de la superficie de canchales centrales de vías arteriales siempre que la misma no supere el 50% del porcentaje de espacio verde establecido para la urbanización.
- b) El 100% de las fajas verdes de uso público marginales a los cursos de agua o cañadones.
- c) El 50% de las Obras de Regulación de excedentes pluviales (Lagunas de Retención)

No se computarán dentro de las reservas mínimas de espacios libres:



a) Las barrancas o aquellos terrenos con pendiente media superior al 20%, salvo que se garantice su adecuación al uso de destino mediante el proyecto técnico correspondiente a ser evaluado y aprobado por el Área Técnica Municipal.

b) áreas no aptas por ser zonas marginales, bordes de canales, bordes de vías férreas, barrancas o espacios remanentes no funcionales, cursos intermitentes de agua.

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

### ***Indicaciones***

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

a) Superficie total de la urbanización a realizar.

b) Relación de la nueva urbanización con otras que sean colindantes o se encuentren próximas.

c) Ubicación existente y/o prevista en zonas colindantes de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos institucionales en general.

d) Accesibilidad desde el área de la urbanización y de las zonas colindantes.

e) Determinación de áreas no aptas tales como zonas marginales o



desechables, como costas de canales, barrancas o espacios remanentes no funcionales.

f) La priorización de la preservación de relictos de monte nativo bajo la categoría de reservas urbanas municipales.

Los parques y plazas públicas deberán organizarse con arbolado y ajardinamiento, y equiparse con sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de tales espacios, y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y la recreación. No deberán contener barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios.

Se admiten las edificaciones destinadas a usos y servicios propios de los parques o jardines, incluyendo las de uso cultural, y las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 5% de la superficie total del parque o plaza correspondiente y que la altura de las edificaciones no se transforme en una barrera visual. El Área técnica Municipal deberá considerar en cada caso si el proyecto cumplimenta las condiciones mencionadas.

### ***Disposiciones particulares***

En los espacios no parquizados de los espacios verdes y plazas públicas, la Municipalidad podrá autorizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa tales como ferias, fiestas, etc.-

En las urbanizaciones con superficie menor a 15.000 m<sup>2</sup> (1,5 ha), los espacios verdes podrán distribuirse por grupos de parcelas o viviendas con obligación de mantenimiento a cargo de los frentistas a tales espacios.

a) En urbanizaciones que se efectúen en barrios donde no existan espacios verdes y/o comunitarios próximos, los porcentajes destinados a los mismos deberán ser afectados de la superficie a lotear.



b) En urbanizaciones que se efectúen en barrios donde sí existan espacios verdes y/o comunitarios colindantes o, donde la superficie a fraccionar sea inferior a 15.000 m<sup>2</sup> el D.E. podrá proceder de la siguiente manera:

🌐 En el caso de Espacios Comunitarios, podrá autorizar al loteador a adquirir la superficie de tierra correspondiente con igual infraestructura exigida en la presente ordenanza e igual valor económico, donde lo determine el D.E. conforme a las necesidades urbanas. Dicho requerimiento se realizará por escrito a solicitud de la Secretaría de Obras Pública.

🌐 En el caso de Espacios Verdes, podrá autorizar al loteador a adquirir la fracción de tierra correspondiente con igual valor económico, donde el D.E. lo disponga de acuerdo a las necesidades urbanísticas y ambientales. La Secretaría de Obras Pública establecerá los requerimientos de infraestructura que son necesarios para el/los lote/s en cuestión.

En ambos casos el trámite deberá cumplimentarse con escritura a favor de la Municipalidad y con el plano de Mensura y Subdivisión de la fracción correspondiente, quedando a cargo del loteador los costos que demande su aprobación.

En las zonas industriales, cuando se subdividan predios, se deberá ceder el 5 % (cinco por ciento) de la superficie total de los mismos con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial, además de las cesiones de calles que correspondiera. Si la superficie de la reserva resultara menor a la de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

### ***Disposiciones Generales***

En toda Urbanización o Loteo será obligatorio y a cargo del fraccionador la realización de obras de infraestructura habilitadas por organismos oficiales.

Corresponderá que realice obras de apertura y conformación de vías vehiculares y peatonales, realización de cordón cuneta y desagües pluviales,



compactación y enarenado de calles, forestación de veredas, alumbrado público, el que será transferido sin cargo por los urbanizadores a la Municipalidad de Anisacate; parqueización de espacios verdes acorde a lo establecido en las ordenanzas vigentes; red eléctrica domiciliaria, red de agua potable y provisión de carteles nomencladores en todas las esquinas de la urbanización.

Todas las obras de infraestructura serán proyectadas y ejecutadas por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fijan los organismos con competencia y la autoridad de aplicación de la Municipalidad. Debiendo ser aprobadas por el área Técnica Municipal antes de su ejecución.

En toda nueva urbanización o loteo que por su localización no genere continuidad del actual trazado urbano, la extensión de las redes de infraestructura hasta la nueva urbanización o loteo y el costo de la misma, estarán a cargo de quien realiza el emprendimiento inmobiliario.

La extensión de las infraestructuras deberá ser calculada y diagramada de manera tal que sirva para el crecimiento urbano previsto para la zona, y los tramos de enlace de las infraestructuras deberán ser canalizadas en calles públicas. De ser necesario, se deberán ejecutar las fuentes de provisión de agua potable y de energía eléctrica. Cuando el Área Técnica Municipal lo considere necesario, podrá exigir la planta de tratamiento de efluentes cloacales.

Los proyectos y ejecución de las obras enumeradas en el artículo anterior estarán a cargo exclusivo del propietario que realiza la Urbanización o Loteo. La Municipalidad se reserva el derecho de completar las obras de infraestructuras previstas para toda urbanización a cargo de los frentistas.

Las características de tales obras e instalaciones responderán a las exigencias que a nivel municipal, provincial o nacional se establezcan y deberán ser



aprobados, en cada caso, por la autoridad competente.

En urbanizaciones de carácter industrial, además será obligatoria la provisión de energía trifásica, red colectora de desagües industriales y planta de tratamiento de los mismos, de ser necesario, según la actividad.-

El Área Técnica Municipal intervinientes en lo que respecta a obras de infraestructura, deberán controlar la marcha de los trabajos proyectados a efectos de expedir los finales de obra correspondientes.

El Área Técnica Municipal podrá solicitar toda otra documentación que, a su criterio sea necesaria a los fines de aclarar debidamente todo lo atinente a la provisión de Infraestructura a la nueva urbanización.

#### ***Provisión de Servicios de infraestructura- Arbolado de calles y parqueización de espacios verdes***

Es obligación del loteador ejecutar las obras de mejoramiento y parqueización de espacios verdes y del arbolado urbano según las especificaciones que, para cada caso, determinen las ordenanzas vigentes y el Organismo Municipal con competencia en el tema. Además presentar un Plan de Forestación.

#### ***Provisión de infraestructura- Tratamiento de calzada***

Es obligación del loteador la conservación total de las calles proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo, y por el término de un (1) año a partir de la visación definitiva de la urbanización por la Dirección General de Catastro.

La Municipalidad podrá ejecutar, previa notificación fehaciente a los propietarios del inmueble objeto del fraccionamiento, los trabajos de conservación que corresponden al loteador en caso que éste no los hubiera realizado en el término previsto en la notificación; el costo de dicho trabajo será determinado por el área de Infraestructura de la Municipalidad y deducido del seguro establecido en de la presente.



### ***Provisión de infraestructura- Aguas pluviales***

La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles sin afectar predios vecinos. Será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción de un sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales, sin generar afectación a terceros.

Las tareas correspondientes se ejecutarán de acuerdo a las normas vigentes y conforme lo indique la repartición municipal con competencia en la materia (Infraestructura).

Se deberá realizar el proyecto de manejo de escurrientias pluviales, el cual deberá ser visado por el Área Técnica Municipal.

### ***Provisión de infraestructura- Garantías***

En todo proyecto de urbanización, la Municipalidad determinará un fondo de garantía de ejecución de las obras de infraestructura previstas.

Las garantías deberán respetar las pautas que establece el decreto Provincial 1693/16 y/o las normativas vigentes.

El propietario de la urbanización esta siempre obligado al mantenimiento de las parcelas en condiciones de higiene, libre de malezas y sin afectar el arbolado nativo, mientras las mismas no hayan sido transferidas, el loteador deberá hacer saber al adquirentes de los lotes que deberá cumplimentar con lo establecido en la ordenanza 83 en cuanto a la regulación de vertidos de líquidos.-

### ***Estructura de la red vial- Pautas Fundamentales para el Trazado Vial***

El trazado vial del fraccionamiento deberá efectuarse respetando las siguientes pautas fundamentales:

a) Deberá darse continuidad a las Vías Arteriales Principales que el Municipio determine en un todo de acuerdo con calles y caminos existentes y



facilitando el enlace racional y perfecto de aquéllos.

b) El trazado vial deberá jerarquizarse mediante la asignación diferenciada de anchos de calles según las características, dimensiones y forma del terreno y su urbanización y la atracción vehicular de los usos previstos. Dichas vías deberán atender la localización de los espacios verdes, los equipamientos comunitarios y considerar el aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.

c) Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 10% (diez por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor que deberá ser autorizada. La pendiente mínima admisible para asegurar un adecuado drenaje es del 0,40% (cero coma cuarenta por ciento).

d) Los radios de giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentros entre vías de igual o diferente jerarquía en ningún caso serán menores de 5,00 m (cinco metros).

e) En las subdivisiones y urbanizaciones sobre rutas troncales nacionales y provinciales, se deberá dejar una calle colectora cuyas características deberán cumplimentar las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los organismos competentes provinciales y/o nacionales. Nunca deberán ser inferiores a 14 mts de ancho.

f) Toda nueva propuesta de loteo que implique modificación a la continuación del trazado vial existente, quedará sujeta a estudio particularizado.

g) El trazado vial del fraccionamiento deberá ser compatible con el trazado de las zonas o barrios colindantes, teniendo en cuenta las vías ya existentes de tal modo que aseguren continuidad y racional enlace con las arterias, intersectoriales y colectoras, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte.



h) Los cruces y empalmes de vías, deberán efectuarse en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área, trazado de las zonas o barrios colindantes o la presencia de arbolado Nativo, aconsejen otros ángulos, en cuyo caso, los mismos deberán ser estudiados en función de ejecutarlos de la mejor manera posible y serán autorizados expresamente por Área Técnica Municipal.

### ***Estructura de la red vial- Calles Perimetrales***

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

- a) Totalmente en el terreno del interesado
- b) Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante: En este caso, previo dictamen de los Organismos Municipales sobre la necesidad o conveniencia urbanística de la apertura en el terreno del colindante, por razones de prolongación de una calle existente o de trazados previstos por la presente, la superficie de terreno colindante que se afecte podrá ser declarada, por pedido expreso de los interesados, de utilidad pública y sujeta a expropiación, previo al acto de visación definitiva del PROYECTO. Los gastos y costos que demande la expropiación serán por exclusiva cuenta del loteador, debiendo garantizarse su pago en el tiempo y la forma previamente acordada entre las partes y mediante documento escrito. Es obligación del loteador realizar la apertura por su exclusiva cuenta y regularizar la situación mediante el o los planos de Mensura y Subdivisión que sean necesarios.

### ***Estructura de la red vial- Jerarquización Vial***

Deberá jerarquizarse el trazado vial mediante asignación de anchos de calles diferenciados, según las características, dimensiones y forma del terreno. Estas jerarquías, además de compatibilizarse con el entorno, deberán permitir la articulación de los Espacios Verdes y Comunitarios, atendiendo al aprovechamiento de los recursos paisajísticos visuales y ambientales del sector.



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

Perfiles transversales	Ancho	Calzadas	Veredas
Arteria Principal-Avenidas	22,00 m. a 25,00 m.	8,00m. a 10,00 m. (mínimo)	Mínima 2,5 m.
Arterias secundarias	16 m.	10,00 m. (mínimo)	Mínima 2,5 m.
Colectoras – calles barriales	12,00 m. a 17,00	7,00 m. (mínimo)	Mínima 2,5 m.
Avenida AFECTADA POR TENDIDOS DE MEDIA Y ALTA TENSION	25,00 m.	Dos calzadas de 8,00 m.	Mínima 2,5 m.

*Figura N° 2. Perfiles transversales para las futuras urbanizaciones*

#### **p) Nomenclatura**

Una vez aprobado el fraccionamiento, la nomenclatura de barrios, unidades vecinales, urbanizaciones, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc., podrá ser sugerida o propuesta por vecinos y/o entidades públicas o privadas con domicilio real en la Localidad, sujeta a aprobación del H.C.D.

### **TÍTULO III: REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN**

#### **CAPÍTULO 1 – USO DEL SUELO**

Los usos del suelo se clasifican en esta norma de acuerdo con su actividad dominante en los siguientes tipos: usos Residenciales, Comerciales, Equipamientos, Servicios y Productivos.

El Uso Residencial de vivienda familiar aun cuando no fuera previsto como dominante o complementario siempre será posible en la medida que fuera accesorio o anexo a otro uso previsto y que expresamente no estuviera prohibido. El Ejercicio Profesional,



en la medida que estuviere integrado al Uso Residencial, será considerado como tal a los fines de la aplicación de este Plan de ordenamiento urbano y Territorial ..

En el caso de usos del suelo singulares por su destino, magnitud y/o radio de influencia, caracterizado por equipamientos a escala urbana y regional, que pudieran causar impacto ambiental, funcional y/o paisajístico, quedan sujetos a disposiciones especiales en cuanto a formas de ocupación, condiciones funcionales, edilicias y paisajísticas a determinar en cada caso por el Área Técnica de la Municipalidad. Las autoridades municipales podrán solicitar cuando lo crean conveniente la Factibilidad de Instalación de cualquier Uso de suelo con Evaluación de Impacto Ambiental que se deberá ajustar al modelo brindado (ver anexo).

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

Se declaran como Usos No Permitidos en todo el territorio del Municipio los siguientes:

1. Uso Industriales o asimilables nocivos, peligrosos y/o explosivos.
2. Establecimientos destinados al engorde a corral (feedlot) u hospedaje de animales vacunos, ovinos, porcinos u otros. (Criaderos de animales)
3. Basurales o depósitos de residuos.

#### **A - USO DE SUELO RESIDENCIAL**

EL uso residencial comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas. Se consideran dentro del uso habitacional, los siguientes tipos: vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda comunitaria, vivienda transitoria, alojamiento temporario.

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



- b) Vivienda Multifamiliar: uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.
- c) Vivienda Comunitaria: uso habitacional no sanatorial destinado al alojamiento de personas en forma estable o temporaria con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.

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

- d) Alojamiento Transitorio: uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna.

Para este tipo de alojamiento, rige lo dispuesto en la Ley de Turismo Provincial, Decreto 1359/00; Se deberá cumplir con lo establecido en Uso de Suelo según zona en cuanto a Retiros, Cantidad de unidades funcionales, F.O.S y F.O.T. para las distintas modalidades, cuyas definiciones son las siguientes:

Alojamiento: es aquel tipo de establecimiento en el cual se presta el servicio de alojamiento mediante contrato por un período no inferior a una pernoctación, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios, siempre que las personas alojadas no constituyan domicilio permanente en el establecimiento o inmueble en el que se presta el servicio de alojamiento.

**Se prohíbe la construcción de Galpones en Áreas Residenciales.**

Exigencias: Se deberá aprobar la Factibilidad de Instalación con Evaluación de Impacto Ambiental por parte del Municipio sin excepción.



## **B - USO DE SUELO COMERCIAL**

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

Toda edificación pretendida para uso comercial deberá presentar el pedido de factibilidad de localización, el cual, queda sujeto a criterio del área técnica de la Dirección de Obras Privadas y Planificación sobre la documentación que deberá cumplir de acuerdo a la actividad que se trate.

### **COMERCIOS EN ZONAS RESIDENCIALES COMO ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA:**

Comprende establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, cuya actividad principal no sea la exposición y venta de comestibles.

#### **Exigencias generales:**

**Superficie:** Hasta 80 m<sup>2</sup>.

- Depósito: 10% de la superficie cubierta total. Mínimo 6m<sup>2</sup>
- BAÑO: De uso privado – 1 Inodoro – 1 Lavabo
- Estacionamiento: un módulo de 30m<sup>2</sup> a partir de 50m<sup>2</sup> de sup. cubierta, aparte la circulación correspondiente.

#### **Requisitos de la edificación comercial:**

El lugar o salón destinado a la atención y permanencia del público reunirá las condiciones de iluminación, ventilación y medios de salida según Ordenanza.



Dimensiones: Los locales con acceso directo desde la vía pública tendrán las siguientes dimensiones:

- Lado mínimo: 4,00 m.

Superficie mínima: 30,00 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: 7,00 m.
- Altura libre mínima de 2,60 m.

### **COMERCIOS DE COMESTIBLES Y ARTÍCULOS ASOCIADOS EN ZONAS RESIDENCIALES COMO ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA:**

Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados. Incluye casas de comidas, heladerías, panaderías, fábrica de pastas frescas, etc. así como las categorías comercio integral, autoservicio, minimercado.

Rigen las mismas Exigencias generales para comercios minoristas:

#### Exigencias específicas de locales dónde se manipulan alimentos:

- Deberán Contar con pileta inoxidable, impermeable y lisa, con servicio de agua fría y caliente.
- Paramentos: revestimiento cerámico impermeable hasta una altura de 2m mínimo, de tal modo que favorezcan y mantengan las condiciones de higiene.
- Solados: Deberán ser de materiales que permitan su fácil limpieza y antideslizantes.
- Campana extractora que cubra todos los elementos que emanen gases, humos u olores, tales como: cocinas, hornos, freidoras, anafes, etc.; con chimenea considerando una distancia mínima de 1,2m a medianera de colindantes
- El ambiente dedicado a la elaboración, deberá encontrarse separado del lugar destinado a la atención del público, mediante vitrinas, mostradores, o tabiques de vidrio, de una altura no menor a 2,00 m.



- La conservación de productos perecederos, se hará en cámaras frigoríficas o heladeras.
- Si posee parrilla tipo asador u hornos, éstos se encontrarán a una distancia no menor a dos metros (2 m) de distancia de las paredes colindantes con
- Cada unidad comercial deberá contar con depósito y dotación sanitaria mínima, contemplado dentro de la superficie exigida.
- Salubridad: Contarán con servicios de salubridad Para las personas que trabajan y/ ó concurren al comercio.

En los locales donde se sirven o expenden comidas no se exigirán servicios sanitarios para el público cuando no se habiliten mesas y sillas; su incorporación estará determinada de acuerdo con el "coeficiente de ocupación" cuando el comercio no exceda de 10 (diez) personas permanentes no se exigirá el mismo, pudiendo hacer uso de sanitario para personal, el cual estará determinado según Aspectos Normativos referentes a la dotación sanitaria.

- Accesibilidad:

Salidas exigidas: tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. cuando sirva simultáneamente para el acceso y egreso del público y, cuando éstos sean separados, cada uno tendrá no menos de 1,10 m.

Para el caso de minimercados o despensas, deberán tener superficies de circulación de al menos un metro cincuenta (1,50 m) de ancho entre góndolas.

## **COMERCIOS PARA CORREDORES COMERCIALES**

### **Comercios en general:**

Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.



Exigencias generales:

Superficie: Según F.O.S. y F.O.T. y demás restricciones de dominio presentes en este ordenamiento.

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total, deberán encontrarse en ambientes separados a los de venta.
- AREA de Carga y descarga asociada al Deposito.
- Estacionamiento: un módulo de 30m<sup>2</sup> cada 60m<sup>2</sup> de sup. cubierta, aparte la circulación correspondiente. Y a partir de las plazas resultantes del retiro frontal de 5m. En caso donde no haya calle Colectora se deberá incorporar área de maniobras, de retiro de 5m.

Requisitos de la edificación comercial:

El lugar o salón destinado a la atención y permanencia del público reunirá las condiciones de iluminación, ventilación y medios de salida según Ordenanza.

Dimensiones:

- Lado mínimo: 8,00 m.
- Altura máxima: 7,00 m.

Altura libre mínima de 3,00 m (hasta 150 m<sup>2</sup> de superficie) y 4,00 m (cuando la superficie sea mayor).

- Cada unidad comercial deberá contar con depósito y dotación sanitaria mínima, contemplado dentro de la superficie exigida.
- Salubridad: Habrá servicios de salubridad sólo Para las personas que trabajan en el comercio.
- El servicio sanitario para el público estará determinado de acuerdo con el "coeficiente de ocupación" cuando el comercio no exceda de 10 (diez) personas permanentes no se exigirá el mismo, estará determinado según Aspectos Normativos referentes a la dotación sanitaria.



- Accesibilidad:

Salidas exigidas: tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. cuando sirva simultáneamente para el acceso y egreso del público y, cuando éstos sean separados, cada uno tendrá no menos de 1,10 m.

Debera cumplir con las disposiciones: ACCESIBILIDAD DE PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA. MODIFICACION DE LA LEY N° 22.431. Sancionada: 15 de marzo de 1994. Promulgada: 8 de abril de 1994.

**Galerías de Comercio:**

Se entiende por Galería de Comercio al edificio o parte de él que contiene comercios ubicados en locales que posean vidrieras o mostrador directamente sobre el paso general de circulación o medio exigido de salida, pudiendo estos ámbitos servir para la ventilación común. Requisitos de la edificación comercial:

Dimensiones:

Locales internos con acceso directo desde el paso general, Tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Lado mínimo: 4,00 m.
- Superficie mínima: 20,00 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 4,00 m.
- Altura libre mínima de 2,60 m.

Cada unidad comercial deberá contar con depósito (10% de la superficie) contemplado dentro del área mínima exigida.

La dotación sanitaria podrá ser individual para cada local o comun para toda la Galería Comercial, no contemplando su superficie en el area mínima exigida por local.

Quioscos, ubicados dentro del paso general:



El quiosco, estructura inaccesible al público, podrá tener cerramiento lateral y techo propio. Lado mínimo medido exteriormente no será menor que 2,00 m

- Altura máxima: 3,00 m.
- Altura libre mínima de 2,20 m.

Todo local o quiosco deberá contar con vano de ventilación de abertura regulable hacia el paso general. Los materiales que intervengan en su construcción serán incombustibles. Ningún elemento constructivo o instalación, fija o provisoria, perteneciente al quiosco podrá invadir con disposiciones salientes el espacio de la circulación entre el nivel del piso hasta 2,10 m.

- Accesibilidad de locales comerciales:

Salidas exigidas: tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. cuando sirva simultáneamente para el acceso y egreso del público y, cuando éstos sean separados, cada uno tendrá no menos de 1,10 m.

Circulación interior de galería:

La galería o circulación general debe tener en todos sus puntos un ancho libre no inferior a 3,00 m.

Medios de salida con quioscos:

Podrán emplazarse quioscos o cuerpos de quioscos dentro del medio de salida siempre que: Tengan en el sentido de la circulación, una medida no mayor que 1,5 veces el ancho total de la salida.

Disten entre sí no menos de 3,00 m en el sentido longitudinal de la salida.

Cada uno de los pasos, a los costados de los quioscos, tengan una medida no menor de 2,00 m.



- Salubridad: Habrá servicios de salubridad: Los sanitarios serán comunes para toda la Galería Comercial. Estará determinado de acuerdo con el "coeficiente de ocupación" según Aspectos Normativos referentes a la dotación sanitaria.

### **Galpón acondicionado a uso Comercial:**

Superficie: Hasta 500 m<sup>2</sup> según área.

Para aquellos edificios de tipología galpón en los cuales se realicen adaptaciones para el funcionamiento comercial, además de cumplir lo indicado según tipo de comercio deberá reunir las siguientes condiciones:

- Cielorraso de revestimiento y terminación interior deberá reunir las condiciones de material incombustible.

- Se deberá prever el acondicionamiento térmico y acústico del espacio interior.

- Se considerará características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachadas y de techos, evitando superficies reflectantes. - Se deberá considerar el diseño de fachada y cartelera comercial de modo que la cubierta de techo no sea visible desde la vía pública.

### **C - USO DE SUELO EQUIPAMIENTO**

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

Toda edificación pretendida para uso de equipamiento deberá presentar el pedido de factibilidad de localización, el cual, queda sujeto a criterio del área técnica de la Dirección de Obras Privadas y Planificación sobre la documentación que deberá cumplir de acuerdo a la actividad que se trate, entre ellos evaluación de impacto ambiental.

Todo equipamiento requiere de estacionamiento de área de carga y descarga según su superficie.



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

- **Equipamiento Educativo**

Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

Exigencias:

- Distancias mínimas: para todas las categorías se establecen 200 metros radiales respecto a estaciones de servicio, o similares, quedando a criterio del Municipio su instalación.

Comprende:

Educación Nivel Inicial: incluye Jardines de Infantes.

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

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

Educación Nivel Superior e Investigación: incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico Tecnológicos.

- **Equipamiento Sanitario**

Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas.

Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales. Exigencias:



- Cumplimiento de las normas nacionales y provinciales específicas que regulan estas actividades.

- Uso exclusivo por parcela, a excepción de vivienda para personal.

- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de Estaciones de Servicio.

- *Equipamientos sanitarios para atención de personas.*

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

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

Equipos móviles: comprende locales destinados a bases de unidades móviles. Incluye servicios de ambulancias, emergencias médicas y traslado programado de pacientes en situación crítica de salud.

Equipamiento sanitario para atención de animales. Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales. incluye guardería de animales destinada al cuidado, albergue y adiestramiento de animales, otros similares

- **Equipamiento Social Y Deportivo**

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

Exigencias generales:

- Las instalaciones destinadas a la práctica de deportes, deberán reunir las condiciones que aseguren que la actividad no ha de generar molestias a los vecinos circundantes, ya sea ruidos, golpes, vibraciones, humedad, o cualquier otro tipo de inconvenientes.



- Se admitirán como actividades complementarias al equipamiento deportivo: Confiterías, Bar, comercio y afines, cumpliendo lo establecido según ordenanza para cada uso.

- Cercos perimetrales:

Cada cancha o espacio efectivamente destinado a la práctica del deporte debe estar separado del resto de la superficie del predio por un alambrado perimetral de 5,00 m, (cinco metros) de altura que lo rodee totalmente, salvo en los bordes que el deporte requiera muro para el juego, donde el alambrado será reemplazado por mampostería o tabique de hormigón. El tejido de la malla de alambre será de dimensiones tales que haga imposible el paso de la pelota con que se practica el deporte.

- Deportes es Locales cerrados:

Si la actividad se desarrolla en locales cerrados, los muros laterales solo pueden ser de mampostería, elevados hasta el techo, no pudiendo tener ningún tipo de vanos hacia los predios linderos, y deben estar dotados en su interior de revestimientos y materiales que absorban los ruidos.

- Iluminación Artificial:

Si las actividades se desarrollan al aire libre y cuentan con iluminación artificial, los artefactos deben ser dirigidos de tal manera que sólo iluminen el predio en el que se realiza la actividad. - Sanidad:

Deberá dotarse de servicios sanitarios y vestuarios separados por sexos, según Aspectos Normativos referentes a la dotación sanitaria.

- En lo referente a locales afectados al uso administrativo será obligatorio realizar, además de los espacios para su uso específico, un local con espacio para una camilla y botiquín reglamentario.

**Equipamiento social y deportivo de pequeña escala:**



Incluye clubes sociales y/o deportivos, gimnasios, canchas de paddle, básquet y vóley.

### **Equipamiento social y deportivo de gran escala:**

Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias, asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de futbol, tenis, paddle, básquet, vóley.

**Equipamiento social y deportivo de gran escala con actividades incómodas:** Los Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas que presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, otros similares. Incluye estadios con capacidad superior a los 5.000 espectadores, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub (aladeltismo, paracaidismo, aeroplanos, otros similares), polígono de tiro, otros similares deberán analizarse separadamente por su impacto ambiental quedando a criterio de las autoridades si su uso es prohibido.

- **Equipamiento Cultural**

Uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

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

Exigencias: En caso de Equipamiento cultural con actividades incómodas que presenta riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de públicos o requerir medios mecánicos, otros similares. Incluye predios feriales, parques recreativos y de diversiones, circos, otros similares deberán analizarse separadamente por su impacto ambiental quedando a criterio de las autoridades si su uso es prohibido.

- **Equipamiento Religioso**



Uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas. Incluye templos, capillas, sedes religiosas, seminarios, conventos, monasterios

## **D - USO DE SUELO SERVICIOS**

El Uso de Suelo de Servicios comprende al conjunto de actividades destinadas a la atención de necesidades con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas. Todo uso de suelo de servicios pretendida deberá presentar el pedido de factibilidad de localización, el cual, queda sujeto a criterio del área técnica de la Dirección de Obras Privadas y Planificación sobre la documentación que deberá cumplir de acuerdo a la actividad que se trate, entre ellos evaluación de impacto ambiental.

Todo uso de suelo de servicios requiere de estacionamiento de área de carga y descarga según su superficie.

- *Servicios Básicos y Generales*

Usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional, así como servicios de carácter general.

Incluye servicios tales como reparaciones en general (no incluye vehículos rodados ni maquinarias), tintorerías y lavaderos de ropa, cerrajerías, estafetas postales, peluquerías, y otros similares.

Exigencias:

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



- *Servicios Centrales*

Uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros. Incluye bancos, compañías de seguros, créditos, agencias de cambio, otros similares, así como oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, y similares, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, otros.

- *Servicios Recreativos*

Uso de servicios destinado a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas.

Incluye bares, confiterías, restaurantes, salas de juegos infantiles, salones de fiestas y similares.

Exigencias generales:

Exigencias específicas de locales dónde se manipulan alimentos:

Se deberán cumplir las mismas exigencias que las mencionadas para comercios.

- Sanidad: Contarán con servicios de salubridad Para las personas que trabajan y concurren al establecimiento. En los locales donde se sirven o expenden comidas los servicios sanitarios para el público estarán determinados de acuerdo con el "coeficiente de ocupación" según Aspectos Normativos referentes a la dotación sanitaria

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

Exigencias:

- Cumplimentar lo dispuesto a Espectáculos Públicos.



- Distancia mínima de 200 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, y de establecimientos de servicios fúnebres.

- Se requiere de tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

- Si en los establecimientos se sirven o expenden comidas deberán cumplir con las exigencias para locales que manipulan alimentos.

- Retiros mínimos: los establecidos en la zona normativa a localizarse. Los establecimientos frentistas a Rutas Nacionales o Rutas y Caminos Provinciales deberán contar con acceso por calle lateral o calle colectora paralela.

- *Servicios Fúnebres*

Uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas.

- Distancia mínima: 300 metros radiales respecto de establecimientos sanitarios de mediana y gran escala, así como de otros servicios fúnebres y 200 metros de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente.

- *Servicios de Seguridad*

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

Incluye comisarías, destacamentos, comandos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos, defensa civil.

- *Servicios del Automotor*

Uso de servicios destinado al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.

### Talleres Mecánicos

Exigencias:



- Accesos: se deberá asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 3,00 m, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.

- Funcionamiento: las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de los locales cerrados y en ningún caso se podrán efectuar operaciones en la vía pública.

- Requisitos técnico-constructivos:

-Deberán poseer, como mínimo, una unidad sanitaria construida.

-Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller, se deberán contar con accesos independientes para el taller y para la vivienda.

- En los casos que se utilicen artefactos eléctricos, se deberá implementar los mecanismos necesarios para no generar inconvenientes en el suministro eléctrico de las actividades de la vecindad.

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

- *Lavaderos y Lubricentros*

- Las actividades deberán realizarse en locales totalmente cerrados por muros y/o cercas opacas fijas y de altura suficiente para evitar molestias. Respecto de los predios linderos las líneas divisorias deberán materializarse con muros de altura no inferior a los 3,00 m.

- La superficie del local deberá ser tal que además de permitir el desarrollo de la actividad, cuente con la superficie de estacionamiento de vehículos a razón de un módulo de 30 m<sup>2</sup> por cada vehículo, en la que se incluye la superficie de circulación. El movimiento vehicular deberá asegurar que cada vehículo tenga acceso directo desde la



vía pública con ingreso y egreso libre sin tener que movilizar ningún otro vehículo para ello y sin encontrar obstáculos para el desarrollo de las maniobras pertinentes.

- En caso de que la edificación esté construida entre ejes medianeros, las instalaciones se ubicarán de tal manera que se eviten generación de golpes o ruidos sobre las paredes medianeras.

- Los muros medianeros o que separan unidades de otros usos que se encuentren próximos a los sectores donde se realiza el lavado de vehículos deberán contar con revestimiento impermeable, resistente y liso hasta una altura no inferior a los tres metros.

- La actividad deberá desarrollarse dentro del local y no se podrá hacer uso de la vía pública por ningún motivo.

- Los residuos provenientes de las actividades desarrolladas y los barros contaminados con productos insolubles de petróleo, aceites y otros elementos de características peligrosas, deberán extraerse para su posterior tratamiento. El efluente que ingrese a un cuerpo receptor deberá responder en concentración a las características biológicas, químicas y organolépticas definidas en los valores límites permitidos de vertidos regulados en las normativas vigentes.

- Se deberán establecer los recaudos necesarios para minimizar los ruidos molestos que pudieran producirse por las máquinas instaladas y los procesos del lavado.

- Se deberá respetar el horario de funcionamiento que establezca la autoridad municipal competente.

- Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental

- *Estaciones de Servicio:*

Estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.

Exigencias:



- Se registrarán por lo establecido en la Ley N° 19587 de Seguridad e Higiene en el Trabajo y por lo que establezcan las normas provinciales y nacionales que se dicten para regular esta actividad. Ley de política ambiental N°10.208 sus anexos y modificatorias y complementarios.

- Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental

- *Transporte y Comunicación*

Uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos.

- *Agencias de remises, agencias de fletes, taxi-flet, agencias de radiollamado:* Transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados.

Local de espera y administración con vidriera comercial y baño. No podrá estar ubicado en un radio inferior a 200 m de una parada habilitada.

-Espacio para estacionamiento de los vehículos en espera de tomar servicio: deberá estar localizado en la misma parcela que el local de administración o parcela lindera adyacente a ella, comunicado internamente y en forma directa con dicho local. La superficie mínima destinada a estacionamiento será de un módulo de 30 m<sup>2</sup>, con un ancho mínimo 8 m y con acceso directo y exclusivo desde la vía pública. El ancho mínimo se medirá considerando exclusivamente espacios que no se encuentren ocupados por construcciones, es decir que los ocho metros fijados al efecto deben ser específicamente destinados al estacionamiento.

*Servicios de transporte con actividades incómodas:* establecimientos que presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de su extensión, impacto en el medio a localizarse. Incluye terminales de líneas de transporte colectivo local, etc.

- *Depósitos*

Uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos NO PERECEDEROS, NO INFLAMABLES, NO COMBUSTIBLES,



NO PATÓGENOS. Se clasifican conforme a los siguientes aspectos: escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia. Se considerará características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachadas y de techos, evitando grandes superficies reflectantes visibles desde la vía pública. Se considerará revestimientos tradicionales o símil.

#### h.1) Depósitos 1:

Locales ligados al almacenamiento de elementos de uso familiar, cuya superficie cubierta total no supera los 50 m<sup>2</sup> y con una altura máxima de 4m.

#### h.2) Depósitos 2:

Son los locales ligados directa y exclusivamente a comercios minoristas que no exceden el 60 % de la superficie del establecimiento y cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) no supera los 300 m<sup>2</sup> y con una altura máxima de 7m; con destino de almacenaje de artículos relacionados exclusivamente con el consumo directo de la población y venta directa al público; que no generan ningún tipo de perturbación. Se regulará conforme a lo establecido para el uso de suelo comercial.

#### h.3) Depósitos 3:

Son los locales ligados directa y exclusivamente a comercios, cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) se encuentra entre los 301 m<sup>2</sup> y los 2.000 m<sup>2</sup> y con una altura máxima de 7 m. Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano y el comercio mayorista y minorista. Generan ruidos, polvos y olores en pequeña magnitud y de manera controlada. Se regulará conforme a lo establecido para el uso de suelo comercial.

#### h.4) Depósitos 4:



Locales cuya superficie cubierta total es mayor a 2.000 m<sup>2</sup> y con una altura máxima de 8 m o aquellos establecimientos en los que, independientemente de su superficie cubierta, se manipulen sustancias que ofrezcan riesgos para la población.

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

#### Exigencias para Depósitos 2- 3 y 4:

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

- *Galpón acondicionado a uso de Servicios:*

Requerimientos: serán los mismos que los exigidos para galpón acondicionado a uso comercial.

- *Servicios Industriales*

Uso de servicios destinado a actividades complementarias del uso productivo industrial. Incluye lavaderos industriales y otros servicios relacionados.

Exigencias:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental

- *Infraestructuras urbanas*

Uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de la ciudad.

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



Exigencias:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental
- Requiere el cumplimiento de las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos que establecen el Decreto N° 415/99 y su modificatorio, el Decreto N° 2711/2001.
- Antenas de telecomunicaciones: se regirá por lo que establecen las regulaciones especiales que se dicten sobre las mismas a nivel nacional, provincial y/o municipal.
- Estacionamiento y operaciones de carga y descarga: deberán preverse dentro del predio los espacios necesarios para tal fin.

#### **E) USO DE SUELO PRODUCTIVO**

El Uso Productivo comprende los usos destinados a la producción y/u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales. Incluye el uso industrial, el agropecuario y extractivo. Estas actividades se encuentran alcanzadas por la Ley de Política Ambiental 10.208 -Anexo I y II- y Decreto Provincial 847/2016 por lo cual cualquier actividad que pretenda desarrollarse de este tipo deberá cumplimentar las disposiciones reglamentarias establecidas.

#### **F) USO INDUSTRIAL**

Uso productivo destinado al desarrollo de actividades referidas a:

La producción de bienes, transformación -física o química- o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas y la obtención de materia prima de carácter mineral y la elaboración de productos agrícola-ganaderos.

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



Quedan exceptuados de este uso, las panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo.

No se permiten en el ámbito territorial del Municipio de Anisacate los **usos industriales nocivos, peligrosos, inflamables y/o explosivos y/o asimilables**.

Exigencias:

- Requieren Factibilidad de Localización el que debe incluir Evaluación de Impacto Ambiental y Factibilidad de vertido. Para su presentación deberá tener como mínimo el trámite avanzado y haber superado las primeras correcciones por parte de la Autoridad de Aplicación Provincial.

- Cumplimiento de las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos Superficiales y Subterráneos, según Decreto N 415/99 y su modificatorio Decreto 2711/2001.

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

- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 30 m<sup>2</sup> por módulo.

- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie cubierta del establecimiento, computándose un mínimo de 50 m<sup>2</sup> por módulo.

- Accesos: sobre vías pertenecientes a la Red Regional ya sean Rutas Nacionales y/o Provinciales y/o Caminos Provinciales, deberá disponerse de calzadas colectoras



separadas de la principal y el diseño de las mismas deberán cumplir con condiciones de diseño y seguridad correspondientes.

- Bocas de acceso y/o egreso vehicular por parcela: en parcelas cuya superficie sea inferior a 2.500 m<sup>2</sup>, se admitirán hasta dos bocas de acceso y/o egreso vehicular por parcela. En parcelas cuya superficie sea igual o superior 2.500 m<sup>2</sup>, se admitirán hasta 2 bocas de acceso y/o egreso vehicular por frente de parcela. La distancia mínima entre bocas de acceso y/o egreso será de diez (10) metros, medidos desde los bordes más próximos. El corte de cordón correspondiente a cada uno de los ingresos no podrá superar el ancho de 2,40 m para estacionamiento de vehículos y de 3,40 m para carga y descarga.

#### a.6) Usos asimilables al uso del suelo industrial:

Son todos aquellos usos susceptibles de provocar conflictos funcionales y/o ambientales de significación en la localidad debido a su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos -almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes-, fraccionamientos de bienes en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material; reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, y demás actividades que por sus características estén incluidas en la Clasificación Internacional de Actividades Industriales y Asimilables.

#### Exigencias:

- Requieren Factibilidad de Localización el que debe incluir Evaluación de Impacto Ambiental y Factibilidad de vertido. Para su presentación deberá tener como mínimo el trámite avanzado y haber superado las primeras correcciones por parte de la Autoridad de Aplicación Provincial.

#### a.7) Usos del suelo artesanal:



Son aquellos usos que incluyen tareas u operaciones propias de un oficio u ocupación cuya finalidad sea la elaboración de productos no seriados y en pequeña escala de producción, mediante instrumentos fundamentalmente manuales.

Exigencias:

- Requieren Factibilidad de Localización

- La dirección de Obras Privadas y Planificación decidirá la documentación necesaria a exigir de acuerdo a la descripción del emprendimiento.

### **G) USO AGROPECUARIO**

Uso productivo destinado a actividades tales como agricultura, horticultura, ganadería y otras asociadas o complementarias.

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

Requisitos y limitaciones para los usos agropecuarios intensivos:

- Las actividades apícolas, avícolas, granjas y otros criaderos requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental

- Las producciones florícolas, hortícolas, frutícolas y similares deberán cumplimentar las disposiciones especiales que establezcan los organismos competentes, y las que pudiera reglamentar el Municipio en forma particularizada y requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- En las áreas que se encuentren dentro de las cuencas hídricas, no se admitirán actividades que generen contaminación de napas; entre otros, las avícolas, granjas y criadero de cerdos.



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

Exigencias:

- Requieren Factibilidad de Localización el que debe incluir Evaluación de Impacto Ambiental y Factibilidad de vertido. Para su presentación deberá tener como mínimo el trámite avanzado y haber superado las primeras correcciones por parte de la Autoridad de Aplicación Provincial.

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

Rige la Ordenanza n°14 de fecha 21 de junio de 2012 y la nueva regulación Título IV Ambiente y Protección prohibiendo la utilización de productos químicos destinados a la fumigación o fertilización. Están permitidos los productos afines al manejo de agricultura orgánica, previamente autorizados por el organismo de control autorizado.

Exigencias:

- Requieren Factibilidad de Localización el que debe incluir Evaluación de Impacto Ambiental y Factibilidad de vertido. Para su presentación deberá tener como mínimo el trámite avanzado y haber superado las primeras correcciones por parte de la Autoridad de Aplicación Provincial.

## **H) USO DE SUELO EXTRACTIVO**

Comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento.



- Requieren Factibilidad de Localización el que debe incluir Evaluación de Impacto Ambiental y Factibilidad de vertido. Para su presentación deberá tener como mínimo el trámite avanzado y haber superado las primeras correcciones por parte de la Autoridad de Aplicación Provincial.
- Cumplimiento de las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos Superficiales y Subterráneos.
- Se deberán cumplimentar las disposiciones normativas que establezcan los Planes de Manejo elaborados para las zonas de actividades extractivas, tales como Planes de Monitoreo Ambiental, Planes de Gestión Ambiental, etc.
- Se deberán cumplimentar las normativas provinciales y nacionales que regulan la actividad. - Sólo podrán autorizarse actividades extractivas de suelos previo estudio del agotamiento de las explotaciones existentes, tanto para ampliación de las mismas como para nuevas explotaciones, el cual se define en la línea de base ambiental.

## **CAPÍTULO 2 – OCUPACIÓN DE SUELO**

### **A) Indicadores Urbanísticos**

INDICADORES urbanísticos que regularán la ocupación del suelo:

- Factor de Ocupación del Suelo (**F.O.S.**)
- Factor de Ocupación Total (**F.O.T.**)
- Cantidad máxima de Unidades Funcionales por parcela (**C.U.F.**)

**Tolerancia:** de hasta 10% solo por razones técnicas sólidamente justificadas. Requiere Factibilidad.

A los efectos del cálculo de **FOS** deberá considerarse la proyección del edificio



sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas sobre la cota de parcela.

Será computable en el **FOS** Todo elemento que impermeabilice el suelo.

Para el cómputo del **FOT** se considera superficie cubierta edificada en una parcela a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicadas por sobre el nivel de la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores, siempre y cuando sean locales habitables. En el caso de parcelas con frente a dos o más calles y que dichos frentes les correspondan distintos factores de ocupación total, el **FOT** de aplicación será el resultante del promedio de los **FOT** correspondiente

No serán considerados como superficies cubiertas edificada la correspondiente a:

-Sala de máquinas, tanque de agua, Pérgolas.

Se entiende por **Unidad Funcional** a la unidad “mínima” capaz de albergar usos admitidos en una zona y susceptible de encuadrar en el Régimen de Propiedad Horizontal según leyes vigentes.

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

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



SUPERFICIES MIN. USO DE SUELO RESIDENCIAL	
TIPOLOGIA	m2
Tipología dos ambientes (1 dormitorio)	40
Tipología tres ambientes (2 dormitorio)	60
Tipología cuatro ambientes (3 dormitorio)	80

Figura N° 3. Superficies mínimas de uso de suelo residencial

Las superficies son propias, incluidos los muros de la tipología. En el caso de los locales de oficina en edificios de uso exclusivo y/o de uso mixto (residencia, comercio, industria, otros), la superficie mínima será de treinta y cinco metros cuadrados (35.00 m<sup>2</sup>) por unidad.

## B) Retiros, Alturas, Línea de Ochava, Fachadas

- **Retiros**

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

RETIROS MÍNIMOS REGLAMENTARIOS				
MTS DE ANCHO DE FRENTE	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO LATERAL	RETIRO FONDO
0-20,00MTS	3,00 MTS	10% DEL ANCHO	10% DEL ANCHO	1,50 MTS
20,00 MTS A 25, 00 MTS	5,00 MTS	3,00 MTS	10% DEL ANCHO	1,50 MTS
MAS DE 25,00 MTS	5,00 MTS	3,00 MTS	3,00 MTS	1,50 MTS

Figura N° 4. Retiros Mínimos reglamentarios

El espacio resultante del retiro de la Línea de Edificación respecto de la Línea



Municipal establecido en las Disposiciones Especiales para cada zona

deberá destinarse a jardines privados cuya superficie no podrá ser cubierta más que por salientes, balcones, aleros, cornisas, otros similares.

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

a). En los retiros laterales menores a 3,00 m, no podrán ventilar locales de primera categoría; cuando el retiro lateral sea igual o mayor a 3,00 m, se podrá ventilar e iluminar locales de primera categoría en las construcciones de planta baja.

b). La Línea Municipal y la Línea del retiro de la Edificación deben ser paralelas y equidistantes en todos sus puntos.

c). En el retiro obligatorio sólo podrán ubicarse los siguientes elementos:

Hasta Nivel + 2,00 m:

1. Medidores.

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

Por sobre Nivel + 2,20 m:

Aleros, balcones, terrazas, galerías salientes, hasta un máximo de un metro (1,00 m) cubiertos o descubiertos

Retiros de frente en lotes en esquina: la dimensión del retiro exigido se deberá respetar sobre el lado menor. Sobre ochava retiro lateral de 10% de ancho de lote

Podrán permitirse dentro del retiro, idénticos elementos a los descriptos para retiro de frente. Chimeneas

Para ello se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Sobre una azotea intransitable: 0,60 m. (sesenta centímetros).



b) Sobre una azotea transitable: 2,20 m. (dos metros veinte centímetros).

c) Si la edificación lindera a un edificio con chimenea es de una altura superior a la de la chimenea, y a consecuencia de ellos se producen molestias a los vecinos, será obligatoria la elevación de su altura

por encima de la del edificio lindero, cualquiera sea la distancia entre la chimenea y los vanos de ese edificio.

La distancia lateral de la chimenea con respecto a linderos será a 1,2m mínimo.

- **Altura de edificación**

En las normas especiales se establece, de acuerdo con el carácter de cada zona, la altura de la edificación que deberán respetar las construcciones medidas en cantidad de niveles y/o su equivalente en metros respecto de la cota de parcela.

La altura de fachada en metros es la distancia vertical entre la cota de parcela y la cota máxima de la fachada de frente. No se consideran incluidos en la Altura de Fachada los siguientes elementos:

Las pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3 metros.

Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como tanques de reserva, refrigeradores, paneles solares, otras infraestructuras, los remates de caja de escaleras y ascensores con un máximo de 3,50 m y sin que excedan de un plano inclinado a 45° trazado desde el borde del plano vertical de Fachada de Frente.

Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con alturas máximas de 3,00 metros.



Las antenas que se encuadren como instalaciones de infraestructura urbana deberán cumplimentar los requisitos y limitaciones establecidos en el Capítulo III sobre Usos de Suelo o en las consideraciones de la Dirección de Obras Privadas y Planificación.

Todo pedido de excepción será evaluado por el Área Técnica.

- **Línea de Ochava**

En las esquinas, la Línea Municipal será ochava y deberá ser perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las dos Líneas Municipales. La formación de esas ochavas es de utilidad pública; se exigirá su ejecución, a medida que se solicite permiso de construcción de nuevos edificios o cercas, o modificaciones internas o externas en las existentes.

La dimensión mínima de la ochava estará determinada por la unión de dos puntos distantes a 9,00 m de la intersección de las líneas de cordón de veredas concurrentes y ubicados, cada uno de ellos, en las respectivas líneas de cordón. (Gráfico 2.1.4. a, b y d).

En los casos en que se proyecte redondear la ochava, la parte más saliente de la curva será tangente a la Línea de Ochava reglamentaria

El retiro mínimo lateral se deberá respetar en Ochava

La Línea de Ochava que deberá respetarse en Planta Baja y en Planta Alta En el caso de intersección entre calles y pasajes no transitables por vehículos, se eliminará la obligación de realizar ochavas convencionales, solicitando en cada caso la resolución que determine el área técnica Municipal competente.

No se permitirán 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.

En la zona de ochava no se permitirá en ningún caso la entrada de vehículos, no



pudiendo ser ocupada por construcciones de ningún tipo: columnas, postes, kioscos, etc.

Todo pedido de excepción quedara a criterio del área técnica del municipio

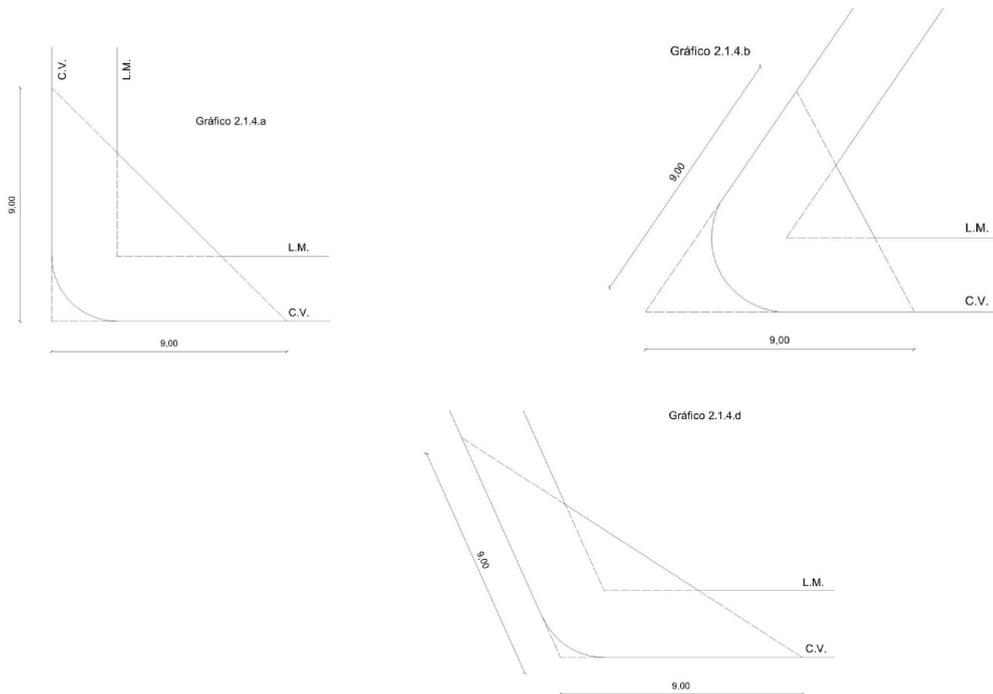


Figura N° 5. Ochavas

- **Fachadas**

Teniendo en cuenta que las fachadas frontales de un edificio sobre calle publica contribuyen a la imagen de la Ciudad, queda prohibido que la misma no posea revestimientos (revoques/terminaciones, pintura) para final de obra.

### **C) Cercas y veredas**

#### **Cercas**

- Todos los predios edificados deben quedar cercados respecto de la Línea Municipal y respecto de las propiedades linderas; las cercas deberán



cumplimentar las características normativas que se establecen para cada zona en las Disposiciones Especiales de este Ordenamiento . En todos los casos, las cercas deberán tener un diseño y construcción que contribuyan a generar un espacio público de buena calidad paisajística quedando a criterio del Área Técnica de la Dirección de Obras y Planificación

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

#### *Veredas*

En el caso donde el uso del suelo dominante corresponda a Residencial Vivienda Unifamiliar la superficie de la vereda deberá tratarse como espacio verde con incorporación de forestación (Título IV – AMBIENTE Y PROTECCIÓN).

En todos los demás usos del suelo dominante con frente a la vía pública debe tener vereda, construida de acuerdo con las especificaciones que se establecen en este Ordenamiento .

#### **D) - Dotación Sanitaria y Locales**

##### ***Aspectos Normativos referentes a la DOTACIÓN SANITARIA:***

Cada edificio o unidad de uso independiente debe contar con los servicios sanitarios que se establecen, proporcionados al número de personas que trabajan, habitan o permanecen en él. La cantidad de personas, y su discriminación por sexos, será la que surja del cómputo en base a la superficie y actividad a desarrollar.

Si por cualquier circunstancia, el número de usuarios se viera incrementado, el Propietario o responsable quedará automáticamente obligado a ejecutar la ampliación de los servicios sanitarios.



- Servicio Sanitario mínimo: En todo predio, edificado o no, donde se habite, trabaje o realice alguna actividad, existirá por lo menos un sanitario con paramentos y solado revestidos de material resistente, liso e impermeable, dotado de inodoro, Una pileta de lavar o lavatorio y las Instalaciones de provisión de agua y desagües cloacales, de acuerdo a las normativas vigentes.

USO		NUMERO DE OCUPANTES	SERVICIOS MÍNIMOS
Vivienda Familiar			1 inodoro / 1 Lavado / 1 ducha o bañera
Cines, Teatros, Auditorios, Salas de Conferencia, anfiteatros y similares	Público	Cada 50 personas o fracción mayor de 10.	
		(Después de los primeros 100 usuarios estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 usuarios subsiguientes o fracción mayor de 50).	H: 1 inodoro / 1 Lavado / 1 mingitorio
			M: 2 inodoros / 1 Lavado
		Hasta 5 personas.....	
		De 6 y hasta 10 personas.....	
		De 11 y hasta 20 personas.....	
	Empleados		1 inodoro / 1 Lavado
		Para más de 20 personas.....	H: 1 inodoro / 1 Lavado
		c/d 15 o fracción mayor de 5.	M: 1 inodoro / 1 Lavado
			H: 1 inodoro / 2 Lavados / 1 mingitorio
		Cada 25 personas.....	M: 2 inodoros / 2 Lavados
			H: 1 inodoro / 1 Lavado / 1 mingitorio / 1 ducha
	M: 2 inodoros / 2 Lavados / 1 ducha		
Artistas		H: 1 inodoro / 1 Lavado / 1 mingitorio / 2 duchas	
		M: 2 inodoros / 2 Lavados / 2 duchas	



USO		NUMERO DE OCUPANTES	SERVICIOS MÍNIMOS
Bibliotecas, iglesias, salas de juegos, salón de fiestas, restaurantes y similares.	Público	Cada 50 personas o fracción mayor de 10. (Después de los primeros 150 usuarios estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 usuarios subsiguientes o fracción mayor de 20).	H: 1 inodoro / 1 Lavado / 1 mingitorio M: 2 inodoros / 1 Lavado
Locales y Galerías Comerciales, Oficinas.	Público	Hasta 5 personas p/ ambos sexos.....	1 inodoro / 1 Lavado
		de 6 y hasta 10 personas.....	H: 1 inodoro / 1 Lavado M: 1 inodoro / 1 Lavado
		de 11 y hasta 20 personas.....	H: 1 inodoro / 2 Lavado / 1 mingitorio M: 2 inodoros / 2 Lavados
		Más de 20 (veinte) personas, se aumentará por sexo:.....	1 inodoro (por c/d 20 o fracción de 20). 1 mingitorio p/hombres (por c/d 10 o fracción de 10). 1 Lavado (por c/d 10 o fracción de 10).
			1 inodoro / 1 Lavado
	Empleados	Hasta 5 personas .....	H: 1 inodoro / 1 Lavado
		De 6 y hasta 10 personas.....	M: 1 inodoro / 1 Lavado H: 1 inodoro / 2 Lavados / 1 mingitorio
		De 11 y hasta 20 personas.....	M: 2 inodoros / 2 Lavados H: 1 inodoro / 1 Lavado / 1 mingitorio / 1 ducha
		Para más de 20 personas.....	M: 2 inodoros / 2 Lavados / 1 ducha
		c/d 15 o fracción mayor de 5.	

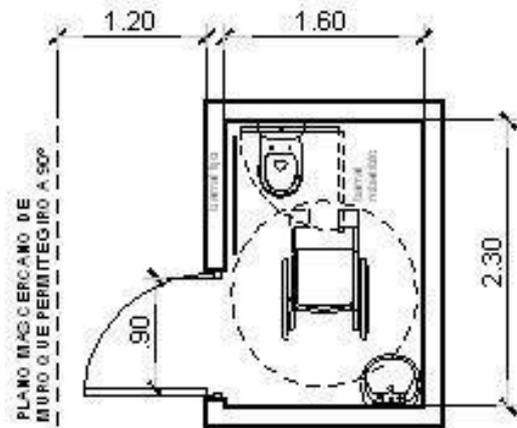
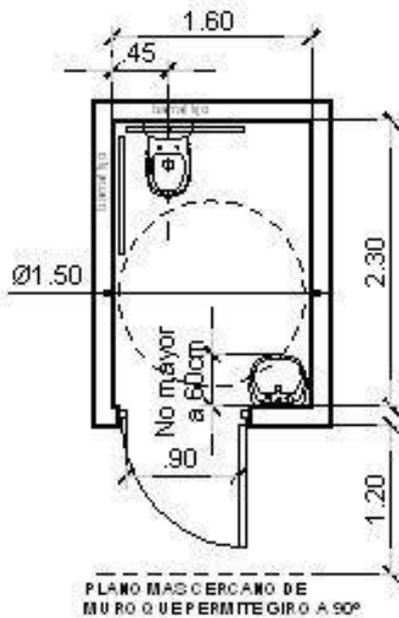
USO		NUMERO DE OCUPANTES	SERVICIOS MÍNIMOS
Gimnasios, natatorios, instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas.		Hasta 10 personas.....	H: 1 inodoro / 1 Lavado / 1 ducha M: 1 inodoro / 1 Lavado / 1 ducha
		De 11 y hasta 30 personas.....	H: 1 inodoro / 2 Lavados / 1 mingitorio / 2 duchas M: 2 inodoros / 2 Lavados / 2 duchas.
		Para más de 30 personas.....	H: 1 inodoros/3 Lavados / 2 mingitorio/3 duchas M: 3 inodoros / 3 Lavados / 3 duchas.
		o fracción mayor de 15.	
		Vestuario: sup.mínima 12 m2	H/ M: hasta 20 personas.
		Vestuario: sup.mínima 20 m2	H/ M: más de 20 personas.

Figura N° 6. Servicios sanitarios mínimos



- Los baños se ejecutarán de mampostería revestida interiormente con cerámicos impermeables a una altura mínima de dos metros, medida desde el nivel de piso terminado. Contarán con pisos impermeables y antideslizantes.

-Para todo comercio, equipamiento o edificación de servicio, que sea de uso público, contará sin excepción con al menos un baño adaptado para personas con discapacidad reducida. Siendo las medidas mínimas:



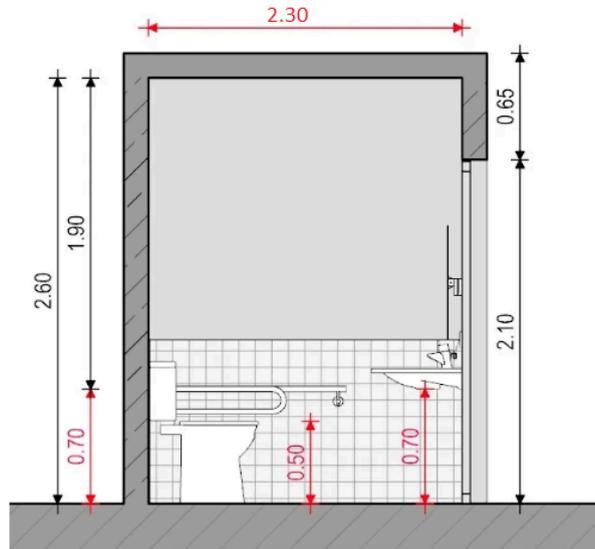


Figura N° 7. Baño de discapacitados

**Aspectos Normativos referentes a LOCALES:**

Los locales se clasificarán de la siguiente manera:



LOCALES	ALTURA MÍNIMA	ILUMINACIÓN NATURAL	VENTILACION	
			DIRECTA	C.V
<b>GRUPO I</b>				
Biblioteca	2,40 m	C.E	C.E	no
Cocina - comedor	2,40 m	C.E	C.E	no
Comedor	2,40 m	C.E	C.E	no
Cuarto de costura	2,40 m	C.E	C.E	no
Dormitorio	2,40 m	C.E	C.E	no
Estudio /escritorio	2,40 m	C.E	C.E	no
Sala de Estar	2,40 m	C.E	C.E	no
Sala de juegos / lectura / música	2,40 m	C.E	C.E	no
<b>GRUPO II</b>				
Baño	2,20 m	N.R	C.E	si
Cocina	2,40 m	C.E	C.E	no
Corredor	2,20 m	No requiere condiciones		
Dispensa	2,20 m	N.R	C.E	si
Depósito familiar	2,20 m	N.R	C.E	si
Escalera	2,20 m	No requiere condiciones		
Cochera	2,20 m	No requiere condiciones		
Hall	2,20 m	No requiere condiciones		
Kitchenette	2,40 m	N.R	C.E	no
Lavadero	2,20 m	N.R	C.E	si
Toilette	2,20 m	N.R	C.E	si
Guardarropa	2,20 m	No requiere condiciones		



LOCALES	ALTURA MÍNIMA	ILUMINACIÓN NATURAL	VENTILACION	
			DIRECTA	C.V
<b>GRUPO III</b>				
Archivo	2,40 m	N.R	C.E	si
Auditorio	3,00 m	N.R	C.E	si
Aulas	3,00 m	C.E	C.E	no
Biblioteca	3,00 m	C.E	C.E	no
Cocinas (edificios no residenciales y vivienda transit. o no familiar)				
	3,00 m	N.R	C.E	si
Comercios	2,60 m	C.E	C.E	si
Consultorio	2,40 m	N.R	C.E	si
Gimnasio	3,00 m	C.E	C.E	si
Iglesia /capilla	3,00 m	C.E	C.E	no
Laboratorio	2,40 m	N.R	C.E	si
Locales galerías comerciales				
	2,40 m	N.R	C.E	si
Local de portería	2,40 m	C.E	C.E	no
Natatorio cub.	3,00 m	C.E	C.E	no
Oficina	2,40 m	C.E	C.E	no
sala exposición	3,00 m	N.R	C.E	si
Sala de grabación	2,40 m	N.R	C.E	si
Sala de teatro	3,00 m	N.R	C.E	si
Salón de actos	3,00 m	N.R	C.E	si
Salón de baile	3,00 m	N.R	C.E	si



LOCALES	ALTURA MÍNIMA	ILUMINACIÓN NATURAL	VENTILACION	
			DIRECTA	C.V
<b>GRUPO IV</b>				
Corredor	2,20 m	No requiere condiciones		
Depósito	2,20 m	N.R	C.E	si
Escaleras	2,20 m	No requiere condiciones		
Garaje	2,20 m	N.R	C.E	si
Hall	2,20 m	No requiere condiciones		
Office	2,40 m	C.E	C.E	si
Sala de espera	2,40 m	No requiere condiciones		
Sala de maquinas	2,20 m	N.R	C.E	si
Sanitarios y ves- tuarios colectivos	2,20 m	N.R	C.E	si
Recepción de residuos	2,20 m	No requiere condiciones		

Figura N° 8. De los Locales

Referencias:

C.E: Condición exigida de Iluminación, Ventilación y Patios. 10% ILUMINACION – 5% VENTILACIÓN

NR: Condición "no requerida" no siendo exigible su provisión.

NO: Condición "no permitida".

C.V\*Ventilación por conductos con dispositivos mecánicos de tiraje, de instalación obligatoria.

### **E) - Accesibilidad de personas con movilidad reducida.**

La Municipalidad de Anisacate, adhiere mediante la presente a la LEY N° 24.314



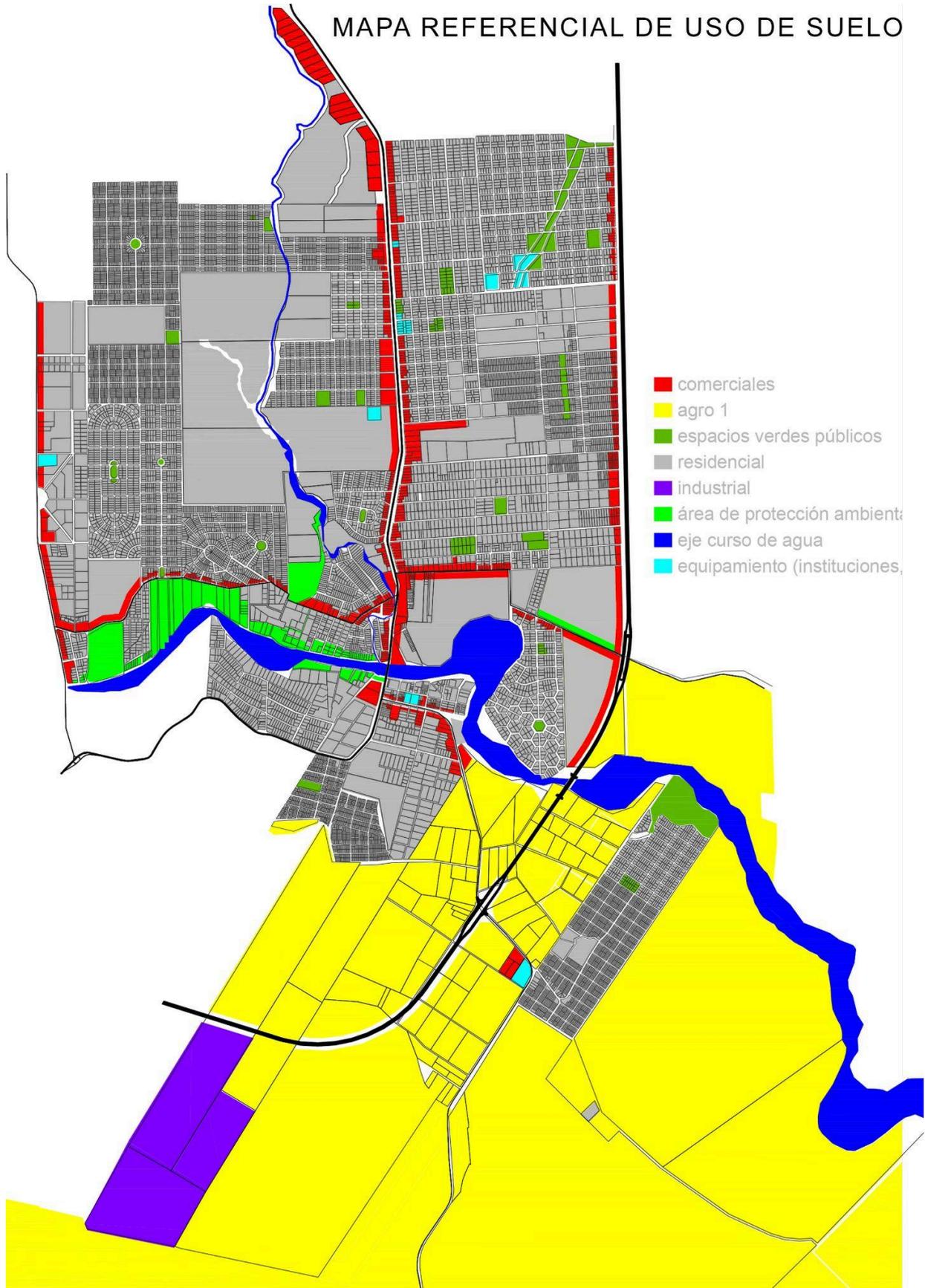
ACCESIBILIDAD DE PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA. MODIFICACION DE LA LEY N° 22.431. Sancionada: 15 de marzo de 1994. Promulgada: 8 de abril de 1994.

### **CAPÍTULO 3 – Generalidades**

El Radio Municipal de Anisacate actual comprende las siguientes Zonas Normativas y Corredores Normativos (Anexo). En todas las zonas y ejes además de los requisitos que se establezcan particularizadamente en cada uno de ellos respectivamente, se deberán cumplimentar los requisitos y limitaciones establecidos en el **Título II, CAPÍTULO 1: Usos del Suelo** de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento .



## MAPA REFERENCIAL DE USO DE SUELO





## **CAPÍTULO 4 – Zonas Normativas**

### **- Residencial**

Es aquel ámbito territorial cuyo uso predominante es la “habitación”, delimitado con el fin de garantizar y preservar condiciones óptimas de habitabilidad, con vivienda unifamiliar y multifamiliar y complemento de usos comerciales y servicios de escala menor. Todo complemento (USO DE SUELO COMERCIAL – EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS) solicitado quedara a criterio del área técnica municipal previo pedido de factibilidad.

### **-Zonificación**

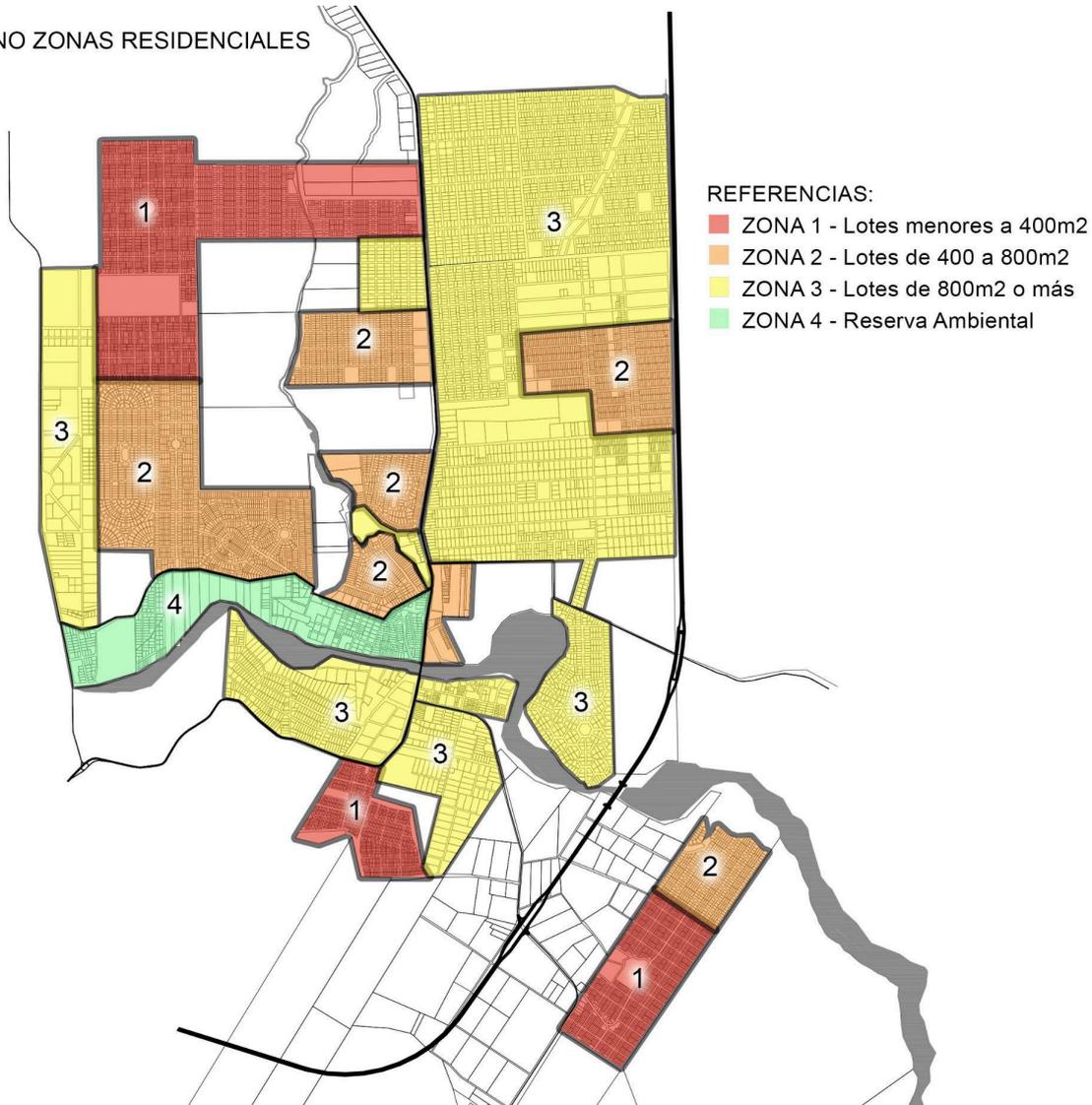


<b>ZONIFICACIÓN</b>	
<b>ZONAS</b>	<b>BARRIOS</b>
<b>1</b> LOTES MENORES a 400M2	CHAÑARITOS, VALLE ALTA GRACIA (LA MARIANITA), KANMAR, LOS TALAS (SUR)
<b>2</b> LOTES DE 400M2 A 800M2	AYRES, VISTAS, BALCON DE PARAVACHASCA, PARQUE SAN JOSE, VILLA RIO (NORTE), LOS ALGARROBOS, VILLA LOS MORTERITOS, LA RIVERA (NORTE), LOS TALAS NORTE.
<b>3</b> LOTES DE 800 M2 A MAS	LA CAROLINA, PARQUE CARRASCO, PARQUE SAN MARTÍN, PARQUE EL AROMO, ALTOS LOS PALMAS, PARQUE LA LILA, RESCALA, VILLA SATYTA, LLAJTA SUMAJ, ALTOS DE ANISACATE, COSTA AZUL, ANISACATE, VILLA PAUTASO, VILLA MAZZUCCO, VILLA MONTI, CHACRAS DE ANISACATE, EL DESCANSO, AGHINA CAFERATA, QUINTAS DE ANISACATE, VILLA MONTENEGRO.
<b>4</b> RESERVA AMBIENTAL	VILLA NAZARETH, LOS MARISTAS, VILLA RIO (SUR), VILLA BAS (NORTE), SANTA TERESA, LA RIVERA (SUR)

Figura N° 9. Zonificación



PLANO ZONAS RESIDENCIALES



– Retiros

RETIROS MÍNIMOS REGLAMENTARIOS				
MTS DE ANCHO DE FRENTE	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO LATERAL	RETIRO FONDO
0-20,00MTS	3,00 MTS	10% DEL ANCHO	10% DEL ANCHO	1,50 MTS
20,00 MTS A 25, 00 MTS	5,00 MTS	3,00 MTS	10% DEL ANCHO	1,50 MTS
MAS DE 25,00 MTS	5,00 MTS	3,00 MTS	3,00 MTS	1,50 MTS



Figura N° 10. Retiros

– Cantidad de Unidades Funcionales (C.U.F.)

<b>RESIDENCIAL Y COMERCIAL</b>			
<b>C.U.F. (CANTIDAD DE UNIDADES FUNCIONALES)</b>			
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Sup. 800 m2</b>	<b>800 a 5000m2</b>	<b>Mas de 5000m2</b>
Viviendas Unifamiliares y Multifamiliares	1	1 c/800m2	Requiere factibilidad
Alojamiento Transitorio Apart- Cabañas	2	1 c/400m2	Requiere factibilidad
Rural / Industrial	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA

Figura N° 11. Unidades funcionales

– F.O.S. Y F.O.T.

<b>F.O.S. Y F.O.T.</b>		
<b>ZONA</b>	<b>F.O.S.</b>	<b>F.O.T.</b>
RESIDENCIAL 1	50%	1
RESIDENCIAL 2	45%	0,8
RESIDENCIAL 3	40%	0,6
RESERVA AMBIENTAL	20%	0,6

Figura N° 12. Factores de ocupación



Los retiros laterales se respetarán hasta el fondo del lote. El retiro posterior respetará siempre los retiros correspondientes en cada caso sobre los laterales.

Retiros de sangrías y piletas, piscinas, natatorios a ejes medianeros y líneas municipales: 3 mts. Mínimo.

En los lotes de forma irregular se promediará tomando en cuenta la mayor y menor del mismo.

*Altura de la edificación:*

Número máximo de plantas: 2 (dos).

Altura máxima de la edificación: 7 m desde el nivel natural del terreno. (no incluye tanque de reserva).

*Requisitos de tratamiento de cercas y ejes divisorios:*

Sobre línea municipal se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), que tendrán una altura hasta los 0,70m Materializándose hasta los 2m Con construcción semitransparente -rejas metálicas o de madera, de alambre, troncos, forestación- y deberán tratarse con vegetación.

Sobre ejes medianeros se admiten muros sólidos hasta los 2m (de mampostería, piedra, etc.) de altura, alambre tejido y cerco vivo, o con construcción semitransparente (rejas metálicas o de madera, de alambre, troncos, forestación) y deberán tratarse con vegetación.

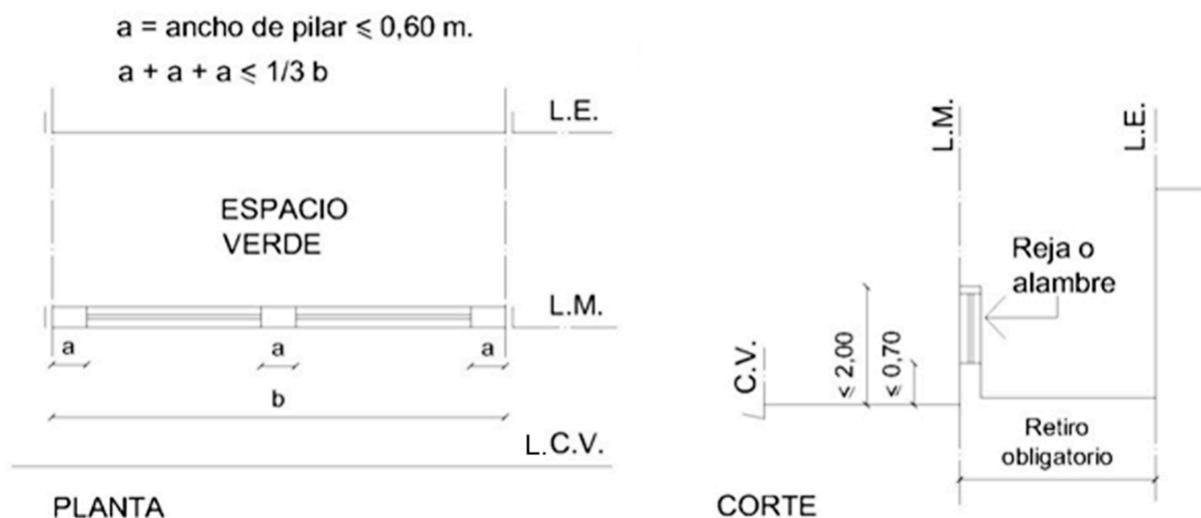


Figura N° 13. Tratamiento de cercas y limites divisorios

**Requisitos de tratamiento de veredas:**

La superficie deberá tratarse como espacio verde con incorporación de forestación. Utilizando especies de tercera magnitud para no entorpecer los tendidos aéreos. Y con fuste para permitir la circulación de peatones.

**Requisitos de la edificación:**

Para los usos no residenciales, las tipologías edilicias deberán asimilarse a las correspondientes a este tipo de uso.

Se considerará características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachadas y de techos, evitando grandes superficies reflectantes visibles desde la vía pública. Se considerará revestimientos tradicionales o símil.

En los lotes de formas triangulares y/o con frentes a dos calles que se cortan en ángulos menores a 90°, se deberá realizar un estudio particularizado de la situación para cada caso. El criterio que prevalece es el de la contribución de la edificación a generar un espacio público con buena calidad ambiental y paisajística.



## **- DISPOSICIONES PARTICULARES.**

### *Disposiciones particulares sobre natatorios y piscinas:*

“Pileta de Natación de uso privado o particular: reservorio artificial de agua, que se utiliza con fines recreativos, deportivos o terapéuticos, en vivienda familiar del tipo permanente.”

Toda pileta de natación de uso privado o particular deberá contar con un cerco perimetral de seguridad de noventa centímetros (90cm) de altura mínima, instalado a una distancia no superior a dos metros cincuenta centímetros (2.5m) desde el borde de la pileta. El mismo deberá contar con una puerta de acceso con cierre seguro e inalterable. El diseño y materiales utilizados para la construcción del cerco deberán preservar la seguridad de las personas.”-

### *Disposiciones particulares sobre cestos de residuos sobre la vereda:*

Establecer que todos los vecinos dentro de la Jurisdicción de Anisacate, deben poner en las veredas un cesto para allí depositar las bolsas de residuos Y/o basuras.

El material con el que deberán ser fabricados los cestos de residuos será de alto impacto, preferentemente metálico, aceptándose otro material siempre y cuando sea resistente a la intemperie. En el caso de ser de madera, el propietario deberá arbitrar los medios necesarios para evitar su deterioro. El tamaño deberá ser acorde a la generación de residuos producidos en la vivienda, DEBIENDO contar con tapa vinculada al cesto mediante bisagras o sistema similar.

Los cestos deberán tener su propia base, y no podrá en ningún caso la parte superior estar a más de un metro cincuenta del suelo. La base del mismo deberá permitir el libre escurrimiento. Los residuos deberán ser depositados en bolsas y/o recipientes acordes a su contenido, no permitiéndose el depósito granel.

Queda expresamente prohibido la colocación de bolsas de basura y o recipientes (cestos) en postes de luz, árboles, alambrados y sobre el suelo o cualquier otro lugar no contemplado en la presente.

La limpieza y mantenimiento de los cestos estará a cargo de los propietarios y/o usuarios



del mismo, debiendo estar siempre en buenas condiciones de higiene.

Los cestos de residuos deberán indicarse en todos los planos de obra, ya sea de obras nuevas, ampliaciones, refacciones o subsistencias.

*Sobre los Pozos Absorbentes:*

Queda PROHIBIDO la realización de pozos negros o perforaciones para residuos cloacales. Se deberá presentar proyecto del sistema de tratamiento de efluentes domiciliarios a realizar en el inmueble.

*Sobre Viviendas Prefabricadas:*

Solo serán permitidas dentro del ejido de la Ciudad de Anisacate las viviendas materializadas con estructura interna metálica (del tipo steel-framing considerada como construcción tradicional por la resolución 5-E/2018 de la secretaria de vivienda y hábitat del ministerio del Interior Obras Públicas y Vivienda).

*Sobre Pergolados:*

Todo pergolado que se declare en un plano de proyecto, será considerado por el municipio como un espacio semicubierto, debiendo cumplir con las mismas condiciones en retiros y cálculo de F.O.S.

## **CAPÍTULO 5 - COMERCIAL**

### **Definiciones**

**Uso de Servicio sobre Corredores:** es la actividad que se desarrolla en una parcela, edificio y/o recinto destinado a la atención de las necesidades de tránsito de paso o breve estadía, tanto de personas como de unidades automotrices.

### **Para las ÁREAS COMERCIALES**

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



comercios mayoristas en general,

Si el Comercio minorista y/o mayorista es peligroso o comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos porque presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro, (venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre, etc.) requerirá la Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental, determinando si Distancias mínimas radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.

### **Para las ÁREAS DE SERVICIOS**

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

Todo complemento solicitado quedará a criterio del área técnica municipal previo pedido de factibilidad. Y entiéndase por complemento todo uso de suelo ajeno a lo comercial/residencial.

### **Zonificación**

CORREDOR	EJES COMPRENDIDOS
CORREDOR MIXTO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Ruta Provincial Nº 5
CORREDOR DE SERVICIOS	Ruta Provincial a la Quintana E-56
CORREDOR TURÍSTICO COMERCIAL	Ruta Camino a La Bolsa RP Nº S 523
CORREDOR CAMINOS PROVINCIALES	Camino Provincial a Dique Chico
	Camino Provincial Los Naranjos
CORREDOR CAMINOS PROVINCIALES	AUTOVIA Prov. Alta Gracia – Villa Cuidad
	América

Figura N° 14. Corredores



## Retiros

RETIROS MÍNIMOS REGLAMENTARIOS				
MTS DE ANCHO DE FRENTE	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO LATERAL	RETIRO FONDO
0-20,00MTS	5,00 MTS	10% DEL ANCHO	10% DEL ANCHO	2,00 MTS
20,00 MTS A 25, 00 MTS	5,00 MTS	3,00 MTS	10% DEL ANCHO	2,00 MTS
MAS DE 25,00 MTS	5,00 MTS	3,00 MTS	3,00 MTS	2,00 MTS

Figura N° 15. Retiros reglamentarios en corredores

### Cantidad de Unidades Funcionales (C.U.F.)

Aplican las mismas C.U.F. que en áreas residenciales, tomando los locales comerciales como una unidad funcional más.

### F.O.S Y F.O.T

FOS Y FOT		
TIPOLOGIA	FOS	FOT
COMERCIAL	65%	1

Figura N° 16. Factor de ocupación de suelo en tipología comercial

Los retiros laterales se respetarán hasta el fondo del lote. El retiro posterior respetará siempre los retiros correspondientes en cada caso sobre los laterales.

Retiros de sangrías y piletas, piscinas, natatorios a ejes medianeros y líneas municipales: 3 mts. Mínimo.

En los lotes de forma irregular se promediará tomando en cuenta la mayor y menor del mismo.

### Altura de la edificación

Número máximo de plantas: 2 (dos).



Altura máxima de la edificación: 8 m desde el nivel natural del terreno. (no incluye tanque de reserva).

- **Higiene, Seguridad e Incendios**

**SOBRE CORREDORES RUTA PROVINCIAL N°5, RUTA PROVINCIAL E-56 RUTA PROVINCIAL N°S-523 Y CAMINO PROVINCIALES S-52410 y S-52405.**

**ARTICULO 6: Retiro Frontal**

Se deberá considerar un retiro frontal mínimo de 5m desde la línea municipal con destino a estacionamiento, para aquellas edificaciones comerciales y de servicios emplazadas sobre corredores normativos o colectoras. En corredores de ruta donde no haya calle colectoras, se exigirá además del retiro de estacionamiento de 5m, un retiro adicional de 6m para maniobras de vehículos. (El retiro adicional de 6m no será exigido para los caminos provinciales).

**Exigencia de Retiro**

La exigencia de retiro con destino a estacionamiento se encuentra sujeta a ubicación y a consideración del organismo de aplicación.

**TÍTULO IV: AMBIENTE Y PROTECCIÓN**

**CAPÍTULO 1 - Intervención en Cobertura Vegetal en Terrenos Privados y espacios Públicos**

**Alcance y Ámbito de Aplicación.**

DECLARESE de Interés Municipal la conservación de todas las especies vegetales nativas, espontáneas o plantadas, en todos sus estadios e independientemente de su estado sanitario. El ejercicio de los derechos relativos a su uso, aprovechamiento, manejo o extracción en la propiedad privada, quedará sujeto a lo establecido en la presente norma.

**Vegetación Nativa.**

ENTIENDASE por vegetación nativa a aquellas especies que crecen en el área



biogeográfica de donde son originarias.

### **Autoridad de Aplicación.**

LA Dirección de Salud y Ambiente junto con la Dirección de Obras Privadas y Planificación actuará como Autoridad de Aplicación de la presente norma.

## **A- DE LA EXTRACCIÓN**

### **Prohibiciones.**

PROHÍBASE, en todo el territorio bajo jurisdicción de la Municipalidad de Anisacate, la eliminación total de la cobertura vegetal existente en lotes baldíos y en espacios públicos, si aplica a todo el ejido Ordenanza Municipal 520 “Control de Maleza”

Prohíbese la eliminación, poda, mutilación, tala o daño de árboles nativos en cualquier lote privado y/o espacio público bajo jurisdicción de la Municipalidad de Anisacate, sin la autorización escrita de la Autoridad de Aplicación.

### **Definiciones de acciones sobre la Cobertura Vegetal/Vegetación Nativa.**

- a) Extracción: la acción de desarraigar los ejemplares del lugar de plantación.
- b) Poda: el corte de ramas que se separen definitivamente de la planta madre.
- c) Mutilación: la eliminación de la copa por el corte total de sus ramas.
- d) Tala: la eliminación de la copa por cortes efectuados en el tronco a distintas alturas.
- e) Daño: al desgarrar o cortes inadecuados en raíces, las heridas, aplicación de sustancias tóxicas, encender fuego, fijación de elementos extraños y todo tipo de agresión que altere el desarrollo de los ejemplares en forma normal o cause la muerte.

### **Autorización.**

LA Autoridad de Aplicación sólo extenderá autorizaciones de intervención en lo referente al artículo 5º si existiese riesgo para la seguridad de bienes y personas debidamente justificado, o bajo un proyecto de diseño paisajístico sustentable o bajo proyecto de mitigación y compensación sostenible. Evaluando en primera instancia que no exista otra alternativa de solución.



### **Principio de Conservación.**

EN lo referente a la construcción de viviendas en lotes privados, el tendido de servicios públicos, la apertura de calles y caminos internos, y el cercado de propiedades con proyectos aprobados, siempre se priorizará la conservación de los ejemplares de flora nativa presentes en el área. Para garantizar este principio, se establézcase lo siguiente:

- a) **Evaluación Ambiental Previa**: Antes de iniciar cualquier proyecto, se requerirá una evaluación ambiental que contemple la identificación y valoración de los ejemplares de flora nativa en el lote. Esta evaluación será parte del proceso de aprobación del proyecto.
- b) **Diseño de Proyectos Sustentables**: Los proyectos deberán ser diseñados de manera que minimicen el impacto sobre la vegetación nativa, incorporando estrategias como el diseño de calles y caminos que eviten la remoción de árboles y arbustos, y el uso de cercas que respeten el crecimiento de la flora local.
- c) **Planes de Mitigación**: En casos donde la intervención sea necesaria, se deberán presentar planes de mitigación que incluyan la reubicación de ejemplares nativos cuando sea posible, así como un programa de reforestación que compense cualquier pérdida de vegetación.
- d) **Monitoreo y Seguimiento**: La Autoridad de Aplicación llevará a cabo un seguimiento de los proyectos aprobados para verificar el cumplimiento de las normas de conservación y la efectividad de las medidas de mitigación adoptadas.
- e) **Participación Ciudadana**: Se fomentará la participación de la comunidad en la identificación de ejemplares de flora nativa y en la toma de decisiones sobre proyectos de construcción y desarrollo en sus áreas, promoviendo la responsabilidad colectiva en la conservación.

### **Restricción sin excepción.**

PROHIBASE totalmente la eliminación, poda, mutilación, tala o daño de árboles nativos cuyo Diámetro a la Altura del Pecho (DAP) sea de 25-30 cm (dado que dicho diámetro, dependiendo de la especie significa entre 30 y 50 años de vida) en cualquier lote privado bajo jurisdicción de la Municipalidad de Anisacate.

### **Restricción Parcial sobre ejemplares nativos.**

JUSTIFIQUESE la extracción de **ejemplares de nativas** sólo en los siguientes casos, *-siempre y cuando no sea posible otro tipo de soluciones técnicas-*:

- a) Decrepitud o decaimiento de su vigor, irrecuperables.
- b) Ciclo biológico cumplido.



- c) Cuando por las causas anteriormente mencionadas se evalúe factible su caída o desprendimiento de ramas que pudieren ocasionar daño que amenacen la seguridad de las personas o bienes.
- d) Cuando la inclinación del árbol amenace su caída o provoque trastornos al tránsito de peatones o vehículos.

### **Autorizaciones sobre la restricción parcial sobre ejemplares Nativos.**

DADAS las condiciones anteriores la autoridad de aplicación, de oficio o a requerimiento de los/as propietarios, autorizará la extracción o poda de ejemplares nativos del arbolado en terrenos privados.

### **Cobertura Vegetal lotes zona residencial.**

LA cobertura de árboles y arbustos en un lote ubicado en zona residencial no podrá ser en ningún caso **menor al 50%** de la superficie total del terreno. Para asegurar el cumplimiento de esta norma, se establézcase lo siguiente:

- a) Cálculo de Cobertura: La cobertura vegetal se calculará considerando la proyección de la copa de los árboles y arbustos, y se verificará mediante un informe de evaluación ambiental presentado por el propietario al momento de la solicitud de construcción o modificación del lote.
- b) Especies Autorizadas: Se fomentará el uso de especies nativas recomendadas por el área de ambiente para cumplir con el requisito de cobertura vegetal. La lista de especies autorizadas estará disponible en el sitio web del municipio y en las oficinas correspondientes.
- c) Mantenimiento de la Cobertura: Los propietarios serán responsables del mantenimiento adecuado de la cobertura vegetal, asegurando que no se reduzca por debajo del 50% a lo largo del tiempo. Cualquier intervención que pudiera afectar esta cobertura deberá ser autorizada previamente por la Autoridad de Aplicación.
- d) Plantación de Nuevas Especies: En casos donde se necesite remover o reemplazar vegetación existente, se deberá presentar un plan de reforestación que contemple la plantación de nuevas especies nativas para cumplir con el porcentaje de cobertura requerido.
- e) Evaluación Periódica: Se realizarán inspecciones periódicas por parte de la Autoridad de Aplicación para verificar el cumplimiento de esta norma, y se



establecerán sanciones para aquellos propietarios que no mantengan la cobertura vegetal exigida.

- f) Excepciones: Se podrán considerar excepciones a esta norma en casos debidamente justificados, tales como la construcción de infraestructuras necesarias para el acceso o servicios públicos, siempre que se presente un plan de compensación y mitigación que contemple la plantación de vegetación adicional.
- g) Educación y Concienciación: Se fomentará la educación y concienciación sobre la importancia de la cobertura vegetal en zonas residenciales, mediante talleres y materiales informativos proporcionados por el municipio.
- h) Excesos en la construcción : Cuando las residencias hayan superado el F.O.S y/o F.O.T. permitidos por la dirección de Obras Privadas y Planificación el propietario deberá ejecutar el plan de mitigación y compensación ambiental indicado por el área de ambiente de la Municipalidad en respuesta al no cumplimiento de la Ordenanza.

## **B- DE LAS ESPECIES A IMPLANTAR**

### **Elección de Nativas:**

PROMUEVASE la selección de las especies nativas recomendadas, emitida por el área de ambiente. A continuación, se detallan algunas especies nativas que se fomentarán para su plantación:

- 1) Moradillo (*Schinus fasciculata*).
- 2) Sen de campo (*Senna corymbosa*).
- 3) Pichana (*Senna aphylla*).
- 4) Guindillo (*Sebastiania commersoniana*).
- 5) Durazno de campo (*Kageneckia lanceolata*).
- 6) Cina cina (*Parkinsonia aculeata*).
- 7) Lagaña de perro (*Erythrostemon gilliesii*).
- 8) Shinky (*Mimosa farinosa*).
- 9) Piquillín (*Condalia microphylla*).
- 10) Palo amarillo (*Aloysia gratissima*).



- 11) Manzano de campo (*Ruprechtia apetala*)- (ivirá).
- 12) Tala (*Celtis tala*).
- 13) Tumiñico (*Lycium cestroides*).
- 14) Viscote (*Parasenegalia visco*).
- 15) Garabato macho (*Acacia furcatispina*).
- 16) Garabato hembra (*Senegalia praecox*).
- 17) Espinillo (*Vachellia caven*).
- 18) Tusca (*Vachellia aroma*).
- 19) Carqueja (*Baccharis trimera*).
- 20) Poleo (*Mentha pulegium*).
- 21) Brea (*Parkinsonia praecox*).
- 22) Mistol (*Ziziphus mistol*).
- 23) Sombra de Toro (*Erythrina crista-galli*).
- 24) Orco Quebracho (*Aspidosperma quebracho-blanco*).
- 25) Algarrobo blanco (*Prosopis alba*).
- 26) Algarrobo Chilensis (*Prosopis chilensis*).
- 27) Algarrobo Flexuosa (*Prosopis Flexuosa*).
- 28) Algarrobo negro (*Prosopis migra*).
- 29) Caldén (*Prosopis caldenia*).
- 30) Molle (*Schinus molle*).
- 31) Quebracho colorado (*Schinopsis balansae*).
- 32) Coco (*Zanthoxylum coco*).
- 33) Sauce criollo (*Salix humboldtiana*).
- 34) Aguaribay (*Schinus molle*).

Recomiéndese a los habitantes de la localidad consultar con el área de ambiente para obtener más información sobre la elección adecuada de especies, considerando las características del terreno y el microclima de cada lote.



## Esquema de Plantación y Conservación

PROMUEVASE la conservación y restauración de ecosistemas a través de la plantación de especies nativas, favoreciendo la biodiversidad y el equilibrio ecológico.

Área verde a intervenir		Asoleamiento	Hábito
Dimensiones	Cobertura		
Pequeño	Cantero en tierra	Sol pleno	Trepadoras
			Herbáceas
		Arbustivas hasta 1m	
		Sombra	Herbáceas
	Arbustivas hasta 1m		
	Cantero en material	Sol pleno	Herbáceas
Arbustivas hasta 1m			
Sombra		Herbáceas	
		Arbustivas hasta 1m	
Grande	Cantero en tierra	Sol pleno	Trepadoras
			Arbustivas
		Árbóreas	
		Sombra	Arbustivas
	Árbóreas		
	Cantero en material	Sol pleno	Arbustivas
Árbóreas			
Sombra		Arbustivas	
		Árbóreas	

Figura N° 17. Tabla 1: Esquema de portes vegetales en función del espacio del que se dispone y su asoleamiento.

IMPLEMENTESE un esquema eficaz de plantación y conservación de especies nativas, el cual contribuye a la preservación de la biodiversidad, como así también fortalece el compromiso social y cultural de las comunidades involucradas.

### Prohibición de exóticas.

PROHIBASE la implantación de árboles de especies exóticas de gran porte (como eucaliptus, plátanos, pinos, ciprés y álamos) debido a los riesgos para la integridad de personas y viviendas que estos conllevan y con características que conllevan categorizarlas como invasoras (siempreverde, moras, olmo, crataegus, etc.).



## **C- DEL RESPETO Y CUIDADO DE LA VEGETACIÓN NATIVA DE LA REGIÓN**

### **Respeto y cuidado de vegetación.**

FOMENTESE el respeto y cuidado de la vegetación nativa de la región y del arbolado público urbano, así como también el cumplimiento de los objetivos de esta Ordenanza mediante la concienciación ciudadana a través de todas sus áreas, generando capacitaciones periódicas y mecanismos de participación ciudadana. Esto se llevará a cabo mediante los siguientes mecanismos de participación ciudadana:

- **Campañas de Concienciación:** Se llevarán a cabo campañas periódicas de sensibilización sobre la importancia de la conservación de la vegetación nativa, utilizando medios de comunicación locales, redes sociales y talleres comunitarios.
- **Talleres y Capacitación:** Se organizarán talleres prácticos sobre el cuidado de la vegetación nativa, técnicas de jardinería sustentable y la importancia de la biodiversidad. Estos talleres estarán abiertos a toda la comunidad y se adaptarán a diferentes grupos etarios.
- **Voluntariado Ambiental:** Se establecerá un programa de voluntariado donde los ciudadanos podrán participar en actividades de plantación, limpieza y mantenimiento de espacios verdes. Esto fomentará un sentido de pertenencia y responsabilidad ambiental.
- **Espacios de Diálogo:** Se crearán foros o reuniones comunitarias donde los ciudadanos puedan expresar sus inquietudes y sugerencias sobre la gestión ambiental, así como colaborar en la elaboración de proyectos relacionados.
- **Colaboración con Escuelas:** Se establecerán vínculos con instituciones educativas para implementar programas de educación ambiental que integren el conocimiento sobre la vegetación nativa en el currículo escolar.
- **Divulgación de Información:** Se pondrán a disposición materiales informativos sobre especies nativas, su cuidado y beneficios, en puntos estratégicos de la municipalidad y en formato digital, para facilitar el acceso a la información.
- **Evaluación y Seguimiento:** Se realizará un seguimiento periódico de las



actividades de concienciación y participación, así como la evaluación de su impacto en la comunidad, ajustando las estrategias según los resultados obtenidos.

## **D- DISPOSICIONES FINALES**

### **Acta de constatación.**

TODAS las disposiciones y reglamentaciones consignadas en esta Ordenanza podrán ser **verificadas, advertidas y sancionadas**, mediante cédulas o actas de comprobación, por los/as agentes que se desempeñen como inspectores en todas las áreas del Municipio de Anisacate vinculadas con la temática.

### **Mapas de Protección y cuidado.**

CREASE el “Mapa de conservación ambiental” y “Mapa de protección ambiental” para la gestión y preservación de los recursos naturales en la Municipalidad de Anisacate.

Estos mapas tendrán las siguientes características y objetivos:

**Accesibilidad:** Ambos mapas estarán disponibles en formato físico y digital para consulta pública, permitiendo a los ciudadanos y propietarios de terrenos comprender las regulaciones y oportunidades relacionadas con su uso de la tierra.

**Revisión Periódica:** Se establecerán revisiones periódicas de ambos mapas, al menos cada cuatro (4) años, para actualizar información basada en cambios en el uso del suelo, avances en conservación y nuevas investigaciones ambientales.

A. **Mapa de Conservación Ambiental:** Este mapa establecerá las áreas donde se requiere un mínimo de cobertura vegetal del **50%** (cincuenta por ciento) de la superficie del lote. Incluye:

- **Zonas Prioritarias:** Identificación de áreas críticas para la conservación



de la biodiversidad y la flora nativa.

- **Planes de Mitigación y Compensación:** En caso de que no se pueda cumplir con la cobertura mínima, se requerirá un plan de mitigación y compensación, que incluya la reforestación con especies nativas y otras acciones que promuevan la restauración del ecosistema.
- **Monitoreo:** Se establecerán mecanismos de seguimiento para evaluar el cumplimiento de esta cobertura en los lotes registrados en el mapa.

B. **Mapa de Protección Ambiental:** Este mapa determinará las zonas que no podrán cambiar su uso de suelo (F.O.S. y F.O.T. = 0) debido a su declaración como áreas de protección ambiental. Incluye:

- **Zonas Prohibidas:** Delimitación de áreas donde se prohíben actividades que puedan alterar el ecosistema, como la construcción, el desmonte o la explotación de recursos naturales.
- **Restricciones Específicas:** Detalle de las actividades que están restringidas en estas áreas, así como excepciones que puedan ser consideradas bajo criterios específicos.
- **Educación y Sensibilización:** Promoción de la concienciación sobre la importancia de estas zonas para la comunidad, destacando su valor ecológico y social.

### **Registro de intervenciones.**

CREASE un registro de intervenciones, de forma física y digital de todas las solicitudes de intervención dentro de la localidad sobre la cobertura vegetal, incluyendo autorizaciones de extracción, poda o cualquier acción que afecte al arbolado nativo y exótico preexistente.

## **CAPÍTULO 2- GESTIÓN RACIONAL Y USO EFICIENTE DEL AGUA**

La Ordenanza sobre la Gestión Racional y Uso Eficiente del Agua en Anisacate se



implementa en un contexto de creciente escasez hídrica y la necesidad de asegurar el acceso al agua potable para todas las familias. Con el aumento de la población y el turismo, es crucial adoptar prácticas sostenibles que preserven este recurso vital. La iniciativa busca concienciar a la comunidad sobre la importancia de cuidar el agua, especialmente en épocas de sequía.

### **A- Alcance**

LA Gestión Racional y uso Eficiente del Agua en la localidad de Anisacate será regida por las disposiciones de la presente Ordenanza.

### **B- Mecanismo de supervisión**

ESTABLEZCASE en el Municipio un equipo de supervisión encargado de:

- Monitoreo Regular: Realizar inspecciones periódicas en establecimientos comerciales y residenciales para verificar el cumplimiento de la Ordenanza.
- Denuncias Ciudadanas: Crear un canal de comunicación (teléfono y/o correo electrónico) donde los ciudadanos puedan reportar incumplimientos o malas prácticas relacionadas con el uso del agua.
- Informes Anuales: Publicar informes anuales sobre el estado del uso del agua en la localidad, destacando los logros y áreas de mejora.

### **C- Responsabilidad de los usuarios**

RESPONSABILICESE a los usuarios del servicio de agua potable lo siguiente:

- Mantenimiento de Instalaciones: Deben asegurarse de que sus instalaciones, artefactos y tanques estén en buen estado para evitar fugas de agua.
- Uso Racional: Utilizar el agua de manera RESPONSABLE, evitando desperdicios durante actividades como el lavado de vehículos y el riego de



jardines, entre otras.

- Reportar Irregularidades: Informar al Municipio sobre cualquier fuga o desperdicio de agua en la red pública o en su propiedad.

#### **D- Comunicación.**

FACULTESE al Departamento Ejecutivo y al área de ambiente a emprender una «Campaña de Preservación y Uso Eficiente del Agua», por medios de comunicación masivos, entre ellos: radiales, gráficos, televisivos, redes sociales e internet, en cuanto a la importancia de extremar las medidas que signifiquen la preservación y uso eficiente del agua.

#### **E- Prioridad**

PRIORICESE la utilización del agua de red para consumo humano, no bebible.

#### **F- Uso**

EL usuario del servicio de agua potable debe efectuar un uso conforme al tipo de conexión correspondiente, sea esta de tipo domiciliaria, comercial o industrial.

#### **G- Lavado de vehículos**

EFFECTÚESE el lavado de veredas y vehículos de pequeño o gran porte, maquinarias y/o equipamiento y/o animales, únicamente con recipientes, cubos, hidro lavadoras o baldes de manera que el desperdicio de agua se reduzca al mínimo. En el caso de los lavaderos de vehículos de pequeño/ gran porte, maquinarias y equipos, los responsables deberán informar al Municipio respecto de las prevenciones adoptadas



para garantizar la optimización del recurso, con expresa indicación de la fuente de provisión de agua, de los vuelcos de efluentes líquidos y la forma de tratamiento adoptada para reutilizar el recurso.

### **H- Piscinas**

LLENESE piscinas o depósitos de agua solo con camiones Cisternas contratados de forma particular.

### **I- Conservación**

MANTÉNGASE en buen estado de conservación y uso los tanques de agua domiciliarios y las instalaciones, artefactos y accesorios del inmueble por donde se transporte el agua potable. El rebalse de los tanques domiciliarios y las pérdidas internas debidas a desperfectos en las instalaciones, artefactos o accesorios serán considerados uso irracional del agua de red.

### **J- Cartelería**

COLÓQUESE en los hoteles, pensiones, restaurantes, confiterías, salones de eventos, baños públicos y de oficinas públicas, dispensario municipal, pileta municipal y todo establecimiento que el Departamento Ejecutivo crea conveniente, en lugares visibles y próximos a artefactos y accesorios por donde circule agua potable, carteles con la siguiente inscripción: «Haga uso racional del agua potable.

## **CAPÍTULO 3- ANIMALES DOMÉSTICOS**

### **A- Marco regulatorio**

EL aumento de la población de Anisacate y su cercanía con otras localidades han incrementado la cantidad de animales domésticos sueltos.

El abandono y el maltrato animal constituyen actos de extrema crueldad, dado que estos animales, domesticados por el ser humano, han perdido su capacidad de autosuficiencia.



Es fundamental tener en cuenta antecedentes legislativos relevantes, tales como la Ley Nacional 14.346 de protección de animales, la Ley provincial 9.685, y la Declaración Universal de los Derechos del Animal promulgada por la UNESCO.

### **B- Alcance.**

Quedase sujetos a reglamentación en todo el ejido de la municipalidad de Anisacate el registro, tenencia, crianza, cuidados higiénicos y sanitarios, tránsito, exposición, comercialización, ingreso al ejido, fiscalización y transporte de animales, específicamente perros y gatos.

### **C- Definiciones.**

ENTIENDASE para los efectos de esta Ordenanza:

- a) **Perros potencialmente peligrosos:** Aquellos que poseen características que los hacen capaces de provocar daño grave.
- b) **Perros guías:** Animales utilizados por personas con discapacidades.
- c) **Criadero de perros:** Establecimiento dedicado a la cría y comercialización de perros.
- d) **Socializar:** Criar al animal en un entorno adecuado para su adaptación.
- e) **Adiestrar:** Implementar técnicas para el control y convivencia con el animal.
- f) **Instituciones afines:** Organizaciones que trabajan en la protección y bienestar de los animales.
- g) **Perro geronte:** Perros mayores de siete años (grande/mediano) o diez años (pequeño).

### **D- Requisitos de Tenencia.**

DEBASE cumplir como propietario o tenedor responsable:



- a) Inscribir a los animales al cumplir seis meses de edad en el MUNICIPIO.
- b) Identificarlos mediante un sistema reglamentario.
- c) Cumplir con los requisitos de vacunación antirrábica.
- d) Denunciar contagios de rabia o muerte de los animales registrados.
- e) Conservar y entregar la documentación que acredite el estado sanitario.

#### **E- Cuidados.**

DEBASE como propietarios:

- a) Proporcionar alimentación suficiente, aseo y espacio.
- b) Mantener la higiene de los hábitats.
- c) Brindar atención profesional según la necesidad del animal.
- d) Aplicar las vacunas necesarias.

#### **F- Prohibiciones**

PROHIBASE:

- a) Dejar animales sin vigilancia en espacios públicos.
- b) Abandonar animales en cualquier circunstancia.
- c) Realizar intervenciones quirúrgicas sin un veterinario.
- d) Abandonar hembras en celo.
- e) Comercializar animales en la vía pública.
- f) Mantener animales en condiciones insalubres.

#### **G- Registro.**



CREASE un Registro Municipal Canino y Felinos, donde se inscribirán gratuitamente los perros y gatos que vivan en el ejido municipal.

#### **H- Identificación.**

CREASE un sistema de identificación adecuado y obligatorio para caninos y felinos.

#### **I- Control.**

LA municipalidad podrá proceder a la captura de animales que no cumplan con la ordenanza o sean considerados en infracción. Los dueños tendrán 96 horas para rescatar a sus animales.

#### **J- Organizaciones.girs**

CREASE organizaciones civiles para garantizar la tenencia responsable y el bienestar animal.

#### **K- Castración animal callejero.**

Impleméntese programas de esterilización masiva de animales en la vía pública.

#### **L- Control de población animal.**

LLEVASE a cabo programas de control de la población canina y felina mediante la esterilización.

### **CAPÍTULO 49: Vacunación y control zoonótico.**

IMPLEMENTESE programas de vacunación antirrábica y antiparasitaria.

## **CAPÍTULO 4- GIRSU: Gestión integral de Residuos Sólidos Urbanos**

### **A- Marco Regulatorio.**

LEY Nacional 25.916 y normativas ambientales nacionales y provinciales establecen principios y directrices para la gestión integral de residuos, fomentando el reciclaje y la reducción de residuos en su fuente de generación.



## **B- Objetivo.**

REGULESE la gestión integral de los residuos sólidos urbanos en el municipio de Anisacate, promoviendo prácticas sostenibles para la protección del medio ambiente y la salud pública.

## **C- Definiciones.**

- Residuos Sólidos Urbanos: Todo material desechado generado en áreas urbanas, incluyendo residuos orgánicos, inorgánicos y peligrosos.
- Reciclaje: Proceso de recolección y transformación de materiales para su reutilización.
- Compostaje: Proceso biológico de descomposición de materia orgánica.
- Disposición Final: Método seguro de eliminación de residuos que no pueden ser reciclados o reutilizados.

## **D- Ámbito.**

APLIQUESE a todos los habitantes, comercios, industrias y entidades públicas y privadas dentro del territorio del municipio.

## **F- Principios Rectores.**

PROMUEVASE la reducción en la generación de residuos; la responsabilidad compartida, Involúcrese a la comunidad, el sector privado y el gobierno en la gestión de residuos y Foméntese la participación ciudadana a través de campañas educativas.

## **G- Clasificación de Residuos**

Clasifíquese en:

- Residuos Orgánicos: Restos de alimentos y otros materiales biodegradables.
- Residuos Inorgánicos:
  - o Reciclables: Papel, cartón, vidrio, plásticos y metales.



- o No Reciclables: Residuos que no pueden ser reutilizados ni reciclados.
- Residuos Peligrosos: Materiales que representan un riesgo para la salud o el medio ambiente.

#### **H- Recolección y Transporte.**

LA Municipalidad brinda el servicio ABL (Alumbrado, barrido y limpieza) y solo financia los servicios públicos de:

- **Alumbrado:** Mantenimiento y mejora del sistema de iluminación en las calles.
- **Barrido:** Limpieza de las calles y espacios públicos.
- **Limpieza:** Recolección de residuos y mantenimiento de la higiene urbana. La recolección **es exclusiva para residuos domiciliarios. No aplica para residuos comerciales y/o industriales y/o agropecuarios y/o cualquier otra índole.**

ESTABLEZCASE horarios y rutas para la recolección de residuos. Prohíbese el vertido de residuos en espacios públicos, ríos y terrenos baldíos.

#### **I- Infraestructura y Servicios.**

DISPONGASE de contenedores para la separación de residuos en puntos estratégicos. Promuévase la instalación de centros de acopio y reciclaje.

#### **J- Educación Ambiental.**

IMPLEMENTESE programas de educación ambiental en escuelas y comunidades. Realícese campañas periódicas para concientizar sobre la correcta gestión de residuos.

#### **K- Responsabilidades.**

1. Municipalidad: Diseñar, implementar y supervisar programas de gestión de residuos.
2. Ciudadanos: Separar los residuos y participar en programas de reciclaje.
3. Empresas: Adoptar prácticas de reducción de residuos y cumplir con la



normativa vigente.

## **CAPÍTULO 5 -ANIMALES DE GRANJA**

### **A- Marco regulatorio**

El Código Civil y Comercial de la Nación que en su artículo N° 1.895 establece la adquisición legal de derechos reales sobre cosas muebles. La Ley Nacional N° 26.478 que modifica la Ley N° 22.939 que establece el Régimen de Marcas y Señales, Certificados y Guías. La Ley Provincial N° 5.542 sobre Régimen de Marcas y Señales. El Código de Convivencia Ciudadana de la Provincia de Córdoba, Ley N° 10.326, en su artículo N° 93 sobre deambulación de animales.

### **B- Objetivo**

PROHÍBESE en la zona urbana de la localidad de Anisacate, la tenencia o cría de ganado mayor, menor y animales de granja, con o sin fines comerciales, con o sin documentación, con el objetivo de generar mejor convivencia entre vecinos, reducir riesgos sanitarios y contribuir a la seguridad vial.

### **C- Vía pública**

PROCÉDASE en el caso que los animales se encuentren en la vía pública sueltos y/o sin control por parte de sus propietarios y/o responsables, el Departamento Ejecutivo Municipal notificará a la Fuerza Pública, a fin de que la misma proceda según lo establecido en el Código de Convivencia Ciudadana de las Provincia de Córdoba, Ley N° 10.326 y demás normativas vigentes.

### **D- Propiedad**

ACREDITESE la propiedad de los animales mediante:



- a) Régimen de marca y señales, según Ley Provincial N° 5.542 y Ley Nacional N° 26.478.
- b) Boleto de compra-venta, con firmas certificadas por autoridad competente.
- c) Documentos sanitarios oficiales.
- d) En caso de no poseer ninguna constancia de acreditación, podrá realizarlo mediante una Declaración Jurada firmada por el supuesto propietario y dos (2) testigos hábiles ante autoridad competente.

#### **E- Concienciación**

La Autoridad de Aplicación deberá realizar campañas de sensibilización, concientización y prevención de la tenencia de animales, especialmente de ganado mayor y la colocación de cartelería en los lugares críticos que determine el mismo.

### **TÍTULO V: CARTELERÍA E IDENTIDAD**

#### **REGULACION DE CARTELERIA URBANA:**

Ante la necesidad de darle a la Ciudad de Anisacate un estilo propio de estética urbana, que sea más ameno y acorde con la naturaleza que lo rodea, su cultura y tradiciones y como principal parámetro la seguridad vial, reduciendo la contaminación visual de los corredores, se establecen normas y condiciones para regular la instalación, mantenimiento y control de cartelería publicitaria en todo el ejido urbano para garantizar la seguridad, el formato y la estética urbana tanto en espacios públicos como en espacios privados.

#### **1- Alcances**

La presente norma abarca toda cartelería, valla publicitaria, anuncio, propaganda, publicidad, mural, afiches, señalética, pasacalles u otro elemento gráfico, símbolo, leyenda o inscripción realizado sobre una estructura fijada a una construcción



preexistente o empotrado en espacios públicos o predios privados ubicados dentro del ejido de Anisacate, con fines comerciales o no, visibles desde la vía pública o espacios transitados por el público.

## **2- Definiciones Particulares:**

**Cartel:** Lámina en que hay inscripciones o figuras y que se exhibe con fines informativos o publicitarios.

**Valla publicitaria:** Estructura de publicidad exterior de gran tamaño consistente en un soporte plano sobre el que se fijan anuncios publicitarios.

**Anuncio:** cualquier aviso o mensaje persuasivo colocado en los medios de comunicación con un tiempo o espacio pagado o donado por una persona, empresa u organización identificada.

**Propaganda:** Acción y efecto de dar a conocer algo con el fin de atraer adeptos o compradores.

**Publicidad:** Conjunto de estrategias de comunicación diseñadas para compartir una solución comercial con un público de posibles consumidores.

**Mural:** Dicho de una cosa: Que, extendida, ocupa una buena parte de pared o muro.

**Afiche:** Lámina de papel, cartón u otro material que sirve para anunciar o dar información sobre algún evento.

**Pasacalle:** Impresiones a gran formato que se encuentran colgadas a altura en la vía pública.

**Señalética:** Conjunto de señales para informar de algo.

**Estructura:** Se refiere a los elementos necesarios para soporte de lo que se quiera anunciar.



**Línea de Árboles:** Entiéndase aquella línea imaginaria que abarca el espacio entre la banquina y la colectora.

### 3- CATEGORÍAS:

#### -La Categoría A de Cartelería:

- En la vía pública sobre la Línea de Árboles de los corredores Ruta Prov. N° 5 y Autovía Prov. Alta Gracia – Villas Ciudad de América
- En vía pública sobre vereda de los corredores Camino Prov. N° S052405-00 (Av. Los Naranjos), Ruta Prov. N° S0522410-00 (Camino a Dique Chico) y Ruta Prov. N° S523 (Ruta Interna Alta Gracia-La Bolsa).

#### -La Categoría B de Cartelería:

- En la vía pública sobre la vereda de las calles dentro de los barrios residenciales.

#### -La Categoría C de Cartelería:

- En las fachadas de los comercios que tengan su actividad dentro del ejido municipal.

### 4- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

#### **CATEGORÍA A: CARTELERIA EN ESPACIO PUBLICO SOBRE CORREDORES COMERCIALES MATERIALIDAD**

Deberán ser de madera maciza (De tipo madera dura como algarrobo, anchico o quebracho o similar) combinadas con elementos metálicos que permitan su fijación o soporte.



## **ESTRUCTURA**

La/s columna/s de soporte de toda cartelería deberá estar ancladas al suelo natural (el 30% de su longitud total de columna) mediante una base de hormigón armado. Se deberá contemplar el tratamiento necesario tanto para la parte anclada en el hormigón (pintura asfáltica) como para el sector que queda a la intemperie (barniz o impregnante de madera).

## **FORMATO**

Se deberán respetar los formatos y medidas especificados en los gráficos adjuntos.

**FORMATO CONVENCIONAL:** Deberán contar con marco de madera en su estado natural de 10cm de ancho. Se deberá ubicar en el centro superior del marco el logo del Sol de la Bandera de la ciudad de Anisacate. (Ver medidas en grafico anexo)

**FORMATO NATURAL:** Respetando las medidas establecidas en gráfico adjunto, se permiten tablas (rodajas) de madera rustica de corte irregular, tallados, incorporando en el centro superior de dicho cartel el logo del Sol de la Bandera de la ciudad de Anisacate. (Ver medidas en grafico anexo)

Los postes verticales deberán tener como coronamiento pirámides de base cuadrada.

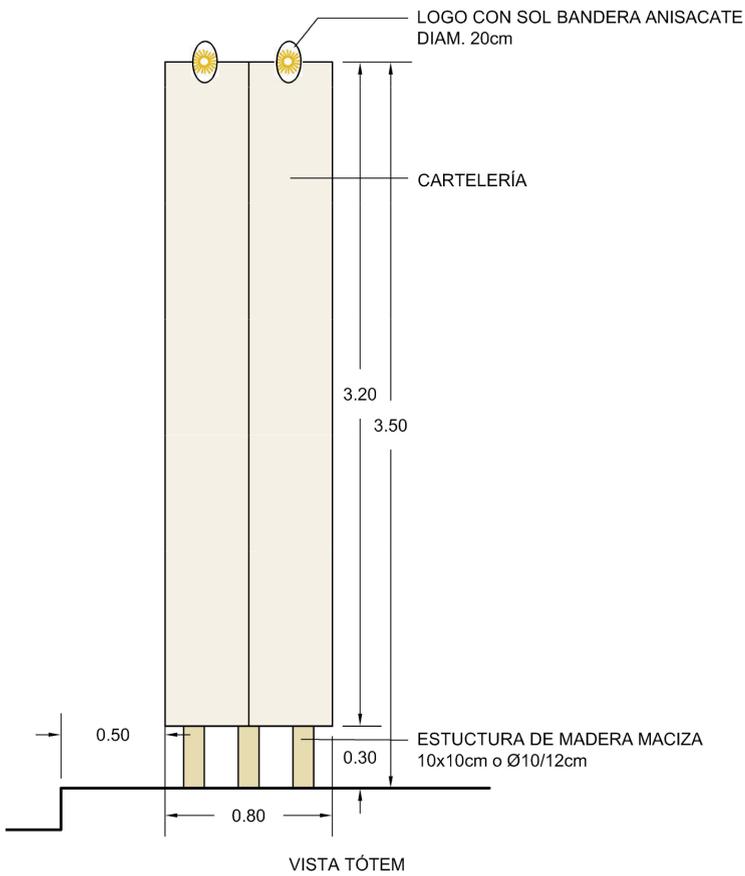
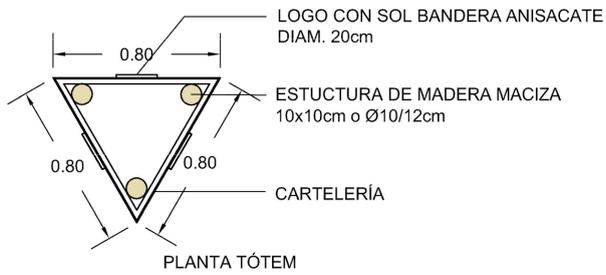
Las letras o figuras del mismo podrán ser pintadas, talladas o incrustadas en metal, no pudiendo estar pintadas en colores fluorescentes. Los carteles pintados deberán mantener por lo menos el 30% del color madera en su estado natural utilizando lacas, barnices o tintes que permitan ver las betas de la madera.

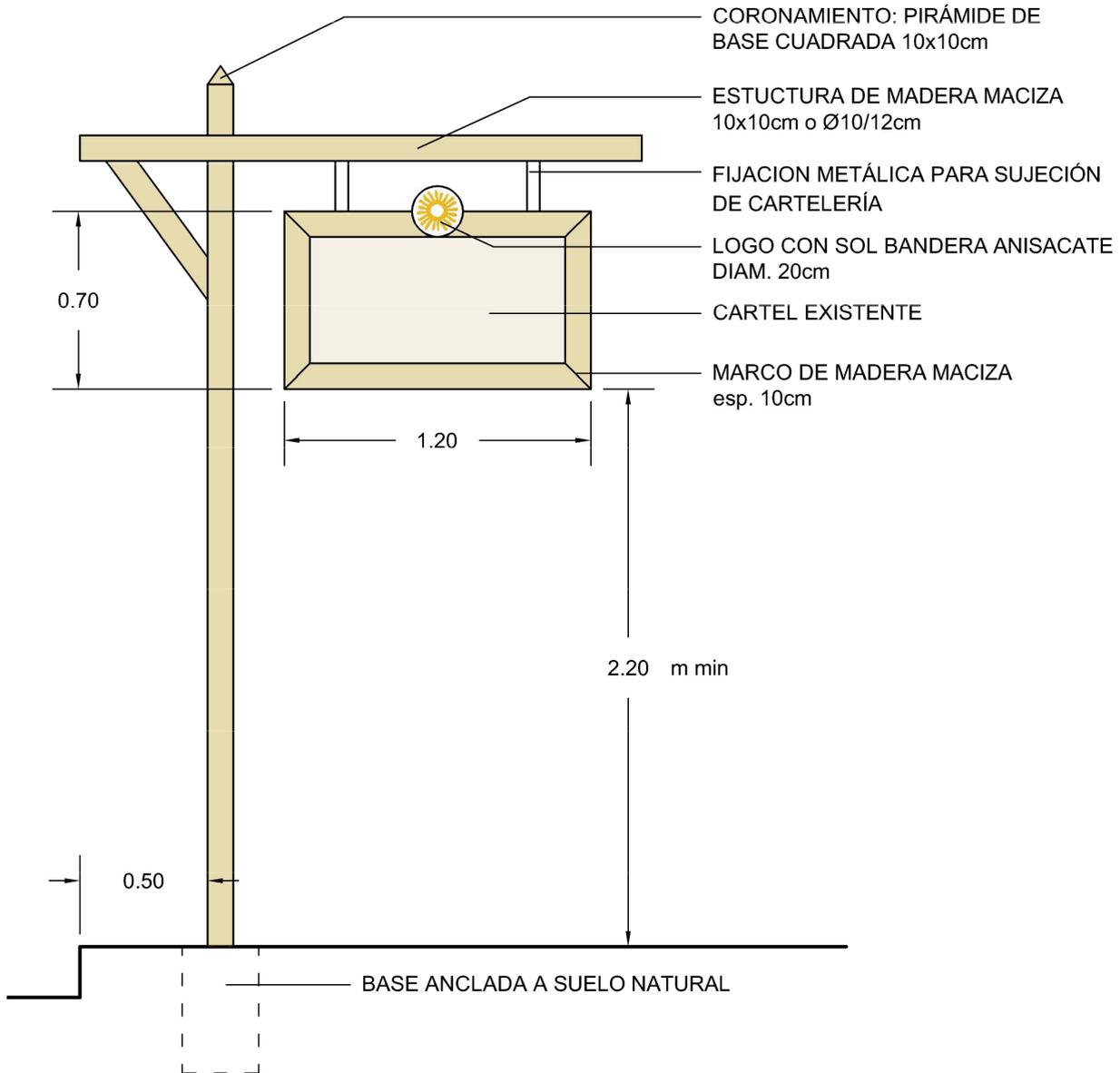
## **CANTIDAD**

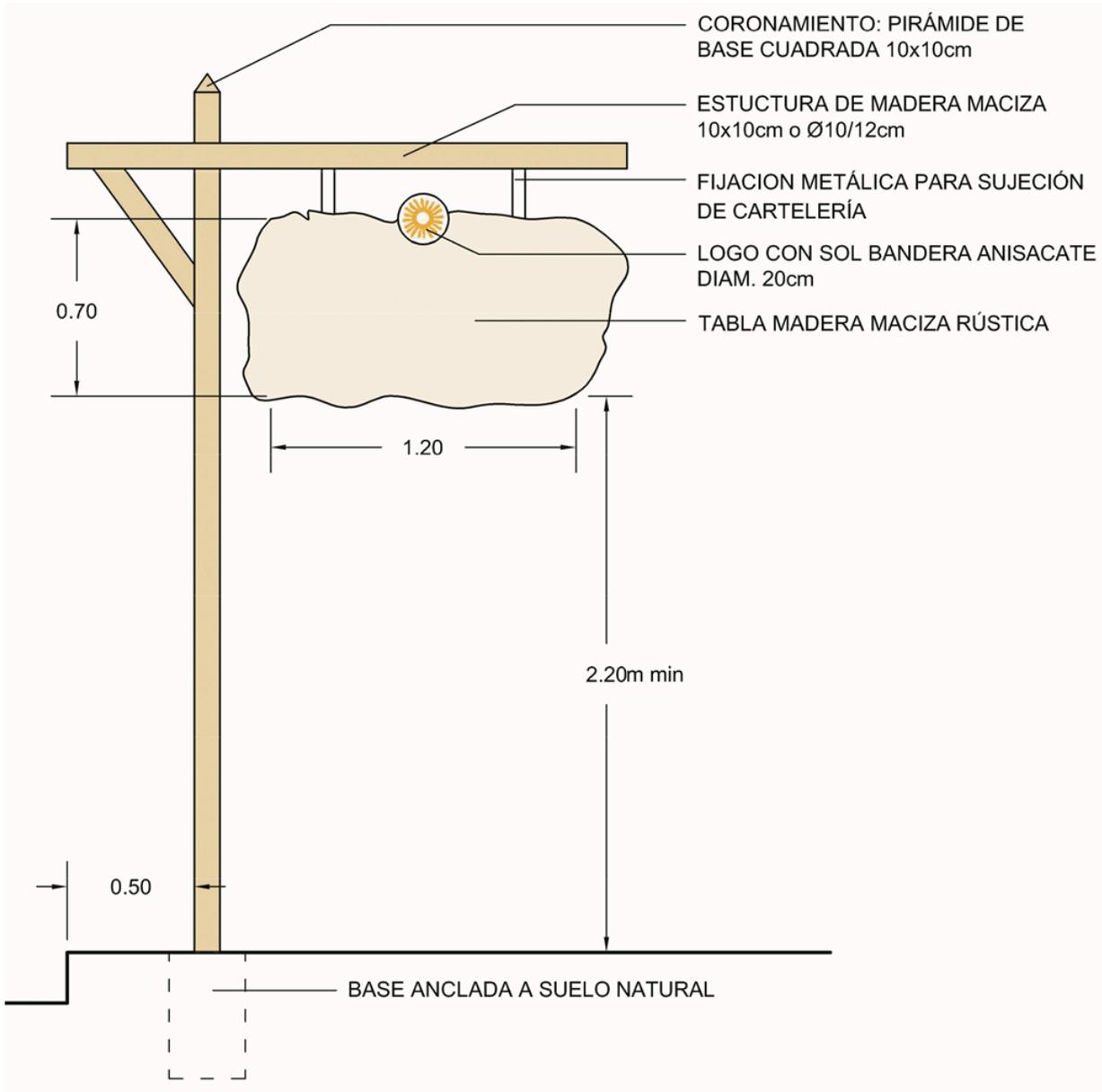
Solo se permitirán dos Formatos de Cartelería por comercio y por calle. Y deberán estar ubicados en el ancho de lote proyectado perpendicularmente sobre cantero de colectora, de dicho comercio.

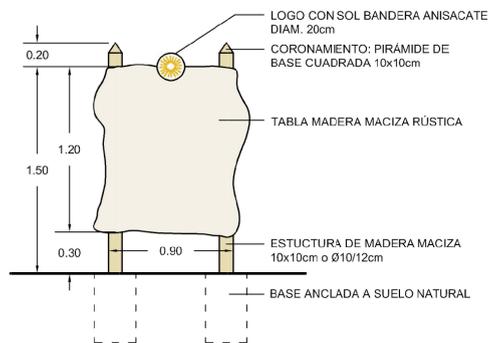
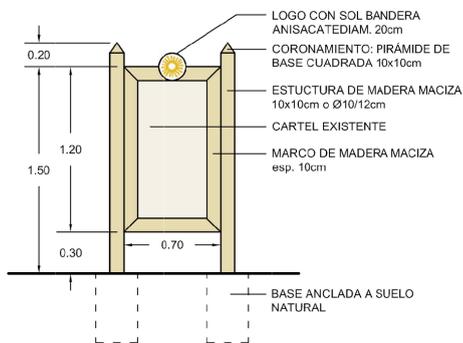
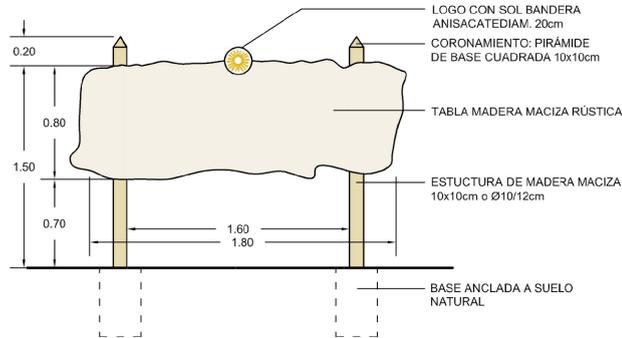
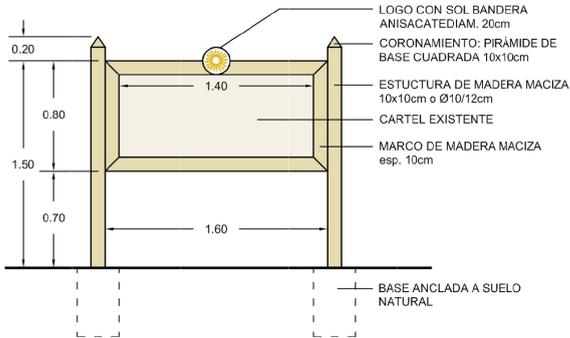


## FORMATO "TÓTEM"









## CATEGORÍA B: CARTELERÍA EN ESPACIO PÚBLICO SOBRE ZONAS RESIDENCIALES

### MATERIALIDAD

Deberán ser de madera maciza (De tipo madera dura como algarrobo, anchico o quebracho o similar) combinadas con elementos metálicos que permitan su fijación o soporte.

### ESTRUCTURA

La columna de soporte de toda cartelera deberá estar ancladas al suelo natural (el 30% de su longitud total de columna) mediante una base de hormigón armado. Se deberá contemplar el tratamiento necesario tanto para la parte anclada en el hormigón (pintura asfáltica) como para el sector que queda a la intemperie (barniz o impregnante de madera).

### FORMATO



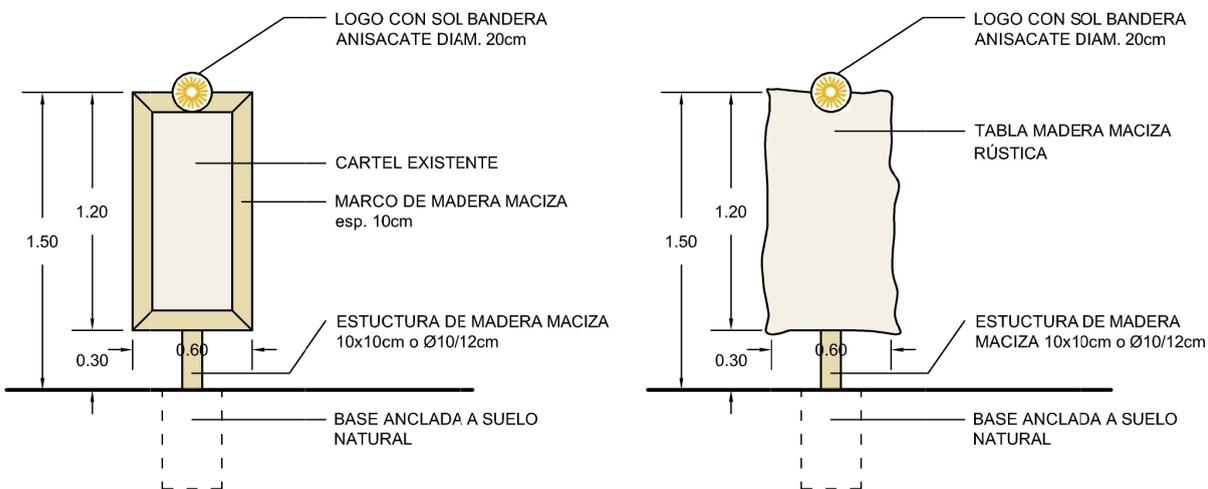
Se deberá respetar el formato y medidas especificados en gráfico adjunto.

**FORMATO CONVENCIONAL:** Deberán contar con marco de madera de 10cm de ancho. Se deberá ubicar en el centro superior del marco el logo del Sol de la Bandera de la ciudad de Anisacate. (Ver medidas en grafico anexo)

**FORMATO NATURAL:** Respetando las medidas establecidas en gráfico adjunto, se permiten tablas (rodajas) de madera rustica de corte irregular, tallados, incorporando en el centro superior de dicho cartel el logo del Sol de la Bandera de la ciudad de Anisacate. (Ver medidas en grafico anexo) Las letras o figuras del mismo podrán ser pintadas, talladas o incrustadas en metal, no pudiendo estar pintadas en colores fluorescentes. Los carteles pintados deberán mantener por lo menos el 30% del color madera en su estado natural utilizando lacas, barnices o tintes que permitan ver las betas de la madera.

### CANTIDAD

Solo se permitirán 1 Formato de Cartelería por comercio y por calle. Y deberán estar ubicados en el ancho de lote proyectado perpendicularmente sobre vereda, sin estropear la circulación peatonal.





## **CATEGORÍA C: CARTELERIA EN FACHADAS Y PROPIEDAD PRIVADA**

**ESTRUCTURA:** La estructura será metálica, anclada a la fachada con sus correspondientes anclajes de seguridad.

**FORMATO:** El cartel podrá cubrir el ancho de fachada de la edificación, con una altura máxima de 1,50m – No podrá estar ubicado a una altura menor de 2,20m del nivel de suelo natural. Deberá predominar el Formato horizontal. Se prohíben Carteles que excedan las medidas aquí establecidas.

Se admiten carteles tipo “tijera” solamente dentro del LIMITE MUNICIPAL del comercio. Deberán contar con las medidas de seguridad pertinentes ante eventuales vientos.

**MATERIALIDAD:** Madera natural, chapa, vinilos, acrílico, lona tensada, etc.

**CANTIDAD:** Solo se permitirá un cartel en fachada por comercio.

SE PROHIBE TODA CARTELERIA QUE EXCEDA LA ALTURA MAXIMA.

### **5- DISPOSICIONES PARTICULARES**

#### **CARTELES PINTADOS**

Solo se aceptarán carteles directamente pintados o autoadhesivos, únicamente cuando se los ubique sobre las vidrieras o puertas vidriadas de acceso a los locales comerciales

#### **TRATAMIENTO SUPERFICIAL:**

En todos los casos, a pesar del tratamiento superficial que la madera reciba, esta debe seguir evidenciando su condición de tal.

No se admitirá el pintado de las superficies de madera, si no es con materiales



transparentes, o bien con tintas de color igualmente transparentes que aun tiñendo la madera, permitan apreciar sus vetas y texturas.

### **SOBRE INSTALACION**

La ubicación de la cartelería sobre corredores deberá respetar una distancia de 20 metros de los accesos a las calles y 20 metros entre carteles, como así también debe retirarse mínimo

### **SOBRE PROPUESTAS DE CARTELERIA**

Cualquier propuesta para cartelería que se proponga desde los comercios favoreciendo la estética en general quedará a criterio del área técnica del municipio y será aceptada cuando resulte superadora o apropiada.

### **CASOS PARTICULARES**

**CARTELES DE TRÁNSITO:** deberán adaptarse a las Normas Provinciales y Nacionales al respecto.-

**CARTELES DE OBRAS PÚBLICAS:** a criterio del DEM

**PROPAGANDA POLÍTICA:** Se admitirán únicamente la forma de Pasacalle, Pancartas fijas o móviles, tamaño mixto hasta 7 m x 1.50m. Una vez concluidas las elecciones deberán ser retirados de la vía pública en un plazo no mayor a los 7 días, bajo apercibimiento de ser sancionados por la autoridad de aplicación.

**AFICHES:** Se admitirán únicamente fijados a bastidores, dentro de transparentes o en vidrieras comerciales, previa autorización del DEM:-

**MURALES:** Los mismos serán sólo expresiones artísticas, admitiendo como publicidad sólo el diez por ciento (10%) de la superficie total .- Deberán estar directamente pintados sobre el muro, previa autorización de la autoridad de aplicación.

**PIZARRONES:** Se los autoriza siempre y cuando respondan al formato establecido para las categorías A y B



## **6- PROHIBICIONES**

PROHÍBASE la instalación de carteles en las ochavas hasta dos metros de su intersección con la línea municipal

Quedan prohibidos todos los carteles que a criterio del Área Técnica del Municipio sean de carácter provisorio o precario.

Afiches, pegatinas y pasacalles fuera de lo previsto en la presente ordenanza. -

Carteles directamente pintados sobre fachadas y/o partes visibles desde la vía pública.

Cualquier tipo de cartelería sobre árboles, Infraestructura urbana (garitas, puentes, postes de alumbrado publico o de cualquier otro tipo, barandas, etc.) o equipamiento urbano.

Toda cartelería comercial en áreas de protección y conservación ambiental dispuestas en esta ordenanza.

Toda cartelería de actividad comercial que no tenga autorización municipal.

## **7- DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS**

**APROBACIÓN:** Todos los carteles contemplados por esta reglamentación deberán ser aprobados por el Municipio como paso previo a su emplazamiento. –

**TRÁMITE:** Deberá ser realizado ante el Departamento Inspecciones o en la Direccion de Obras Privadas, mediante la presentación del Croquis, detallando las Características del Cartel: su Estructura y 4 Posición Relativa, Contenido del Texto, Gráfico y Dibujos., como así también el nombre del artesano ejecutor del cartel- En caso de que éste sea ubicado en un inmueble o frente del mismo cuyo propietario no sea el solicitante, deberá constar por nota firmada la Autorización de aquél para tal fin.

-

**NÚMERO DE PERMISO:** Concedida la Aprobación del Cartel, se Pintará o Grabará en lugar visible, el Número de Resolución Correspondiente. -



**ARANCEL:** Para el Otorgamiento del Permiso, se deberá abonar un ARANCEL DE APROBACIÓN establecido por tarifaria vigente en todos los casos contemplados por esta ordenanza.

A través de la Categorización se fijará un Canon Mensual establecido por tarifaria.

**CATEGORÍA “A”:** Están exentos del pago de canon. -

**CATEGORÍA “B”:** Están exentos del pago de canon. -

**CASOS ESPECIALES:** Las solicitudes para la aprobación de anuncios que excedan esta reglamentación y que, a juicio del departamento de Inspecciones, merezcan ser consideradas, podrán elevarse para su tratamiento por parte del Honorable Concejo Deliberante

## **8- INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO**

DETERMÍNASE que los anunciantes deberán prever que la instalación de los carteles se haga considerando todos los aspectos relativos a la seguridad de las personas, (adecuada Sustentación, Instalación eléctrica Embutida, Iluminación No Deslumbrante, etc.).-

Los propietarios de carteles serán responsables de su constante mantenimiento; no sólo con fines estéticos sino especialmente de seguridad de las personas y bienes que pudiere afectar, haciéndose cargo de cualquier eventualidad que pudiera producirse por la Colocación, Permanencia, Caída o Destrucción de los mismos. Deberán contar con seguro de responsabilidad civil cuando se encuentren en la vía pública en todos los casos-

## **9- CARTELES EN INFRACCIÓN**

VERIFICADA una Infracción a las normas por: Construcción y/o Ubicación, Falta de Mantenimiento, Instalado en Lugar Prohibido, Instalado sin Aprobación, Permanencia por Fin de Actividades, etc. Se solicitará mediante comunicación fehaciente al titular o propietario efectuar el trámite o corrección correspondiente, otorgando el Organismo de Aplicación, el plazo que considere prudente de acuerdo a la falta con un máximo



de 10 días. Vencido dicho plazo se procederá al retiro del mismo por cuenta y orden Municipal, depositándolo en Dependencia Municipal, debiendo hacerse cargo de los gastos que esto demande y/o daños que ocasionare, el propietario del cartel en cuestión. Transcurrido los 30 días de guarda Municipal el cartel podrá ser destruido sin derecho a reclamo alguno por parte del propietario del mismo. -

Los letreros que no se adecuen a la topología de la presente ordenanza, tendrán un plazo no mayor de Un (1) año para su adecuación. -

## **10- ADECUACIÓN DE LA CARTELERIA ACTUAL**

CONSIDÉRESE carteles existentes a todos aquellos que se encuentren fijados o adheridos al momento de la sanción de la presente ordenanza. Los mismos deberán adecuarse en un todo a lo requerido por la presente ordenanza en un plazo no mayor a 365 días, siendo obligatoria la Obtención del Número de Registro. -

El municipio tomara como prioridad el recambio y la adecuación de la cartelería sobre corredores comerciales.

Queda autorizado el Poder Ejecutivo al retiro de toda la cartelería que no cumpla con la presente ordenanza en los plazos establecidos.

## **11- CARTELES NUEVOS**

DEFÍNASE como “Carteles Nuevos” a todos aquellos que se instalen a partir de la promulgación de la presente ordenanza, debiendo cumplimentar en un todo, con lo estipulado en los artículos precedentes de la misma. -



## **TÍTULO VI: PLAN DE CRECIMIENTO URBANO**

### **CAPÍTULO 1: Plan de Distritos**

Los planes de distrito tienen prioridades a la hora de proyectar el crecimiento urbano de estas áreas.

1. El respeto de la preexistencia de BOSQUES NATIVOS y/o áreas naturales arboladas para protegerlas y conservarlas. Esta tarea deberá ser evaluada en principio por el área de Bosques Nativos de la Prov. De Córdoba. En caso de solicitar permiso de tala para dar apertura a calles para colocación de toda infraestructura o incluso para uso de suelo de área residencial.
2. CONTINUIDAD VIAL. Las calles preexistentes linderas a las superficies que se pretenden subdividir deberán ser continuadas para no romper la trama actual. Se dará prioridad a la movilidad vehicular y peatonal de los usuarios para evitar grandes distancias y generar evacuación y salida rápida.
3. ESCORRENTÍAS PLUVIALES naturales del terreno, con el fin de evitar que los terrenos inundables sean loteados y vendidos para construir. Estas áreas de escorrentías surgen del estudio pertinente por profesionales en el área.
4. Todo distrito será tomado como un caso particular y será analizado por el área técnica. La continuidad vial propuesta en esta ordenanza es de carácter orientativo pudiendo flexibilizarse su disposición en función de los diversos factores que afecten al desarrollo en la actualidad o a futuro.
5. El resto del desarrollo deberá respetar lo dispuesto en el Capítulo II de esta ordenanza, teniendo en cuenta que ya sea para loteos o subdivisiones, se deben respetar todos los puntos establecidos en dicho capítulo.
6. En caso de que una calle o Boulevard sea interceptado por un árbol nativo de gran porte que a criterio del área de ambiente sea imposible de ser extraído por su valor ambiental, la calle deberá “rodear” al mismo, para lo cual el ancho de calle o Bv. deberá ampliarse.



7. El Municipio escogerá una Superficie que tendra como prioridad a futuro, la conformacion de un centro comercial, administrativo y politico de la ciudad de Anisacate, y la regulacion de Uso de Suelo de este distrito quedara sujeta al Macroproyecto que surja del Area Tecnica del Municipio.



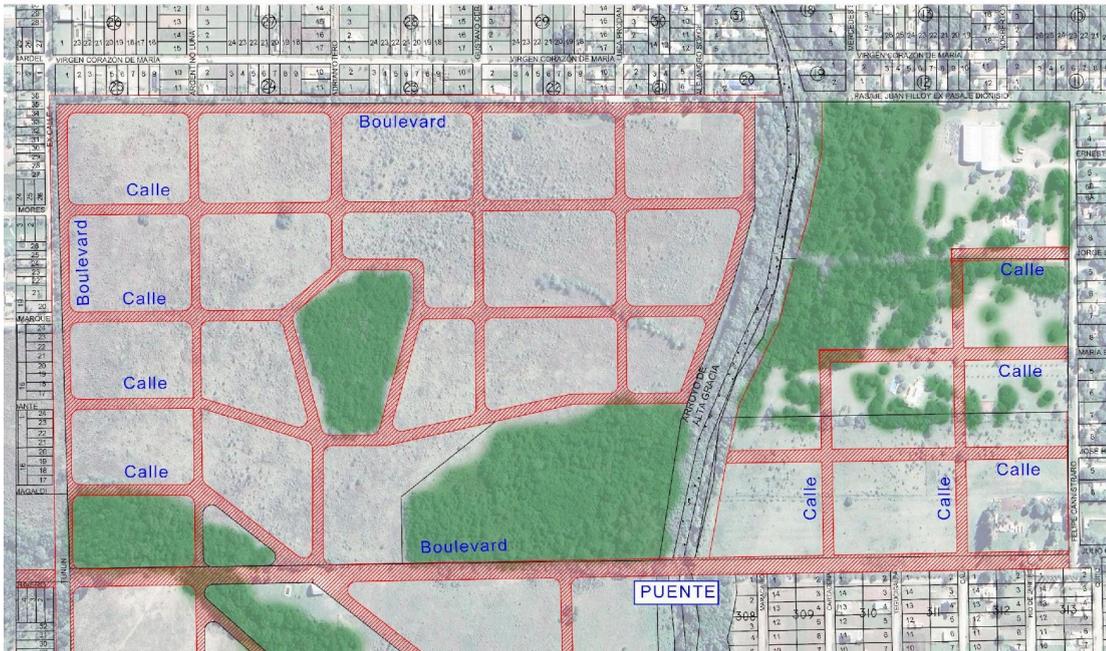


## - DISTRITO 2 -

### DIVISION ACTUAL EN CATASTRO



### PLAN DE APERTURA DE CALLES



Se dara continuidad a las siguientes calles:

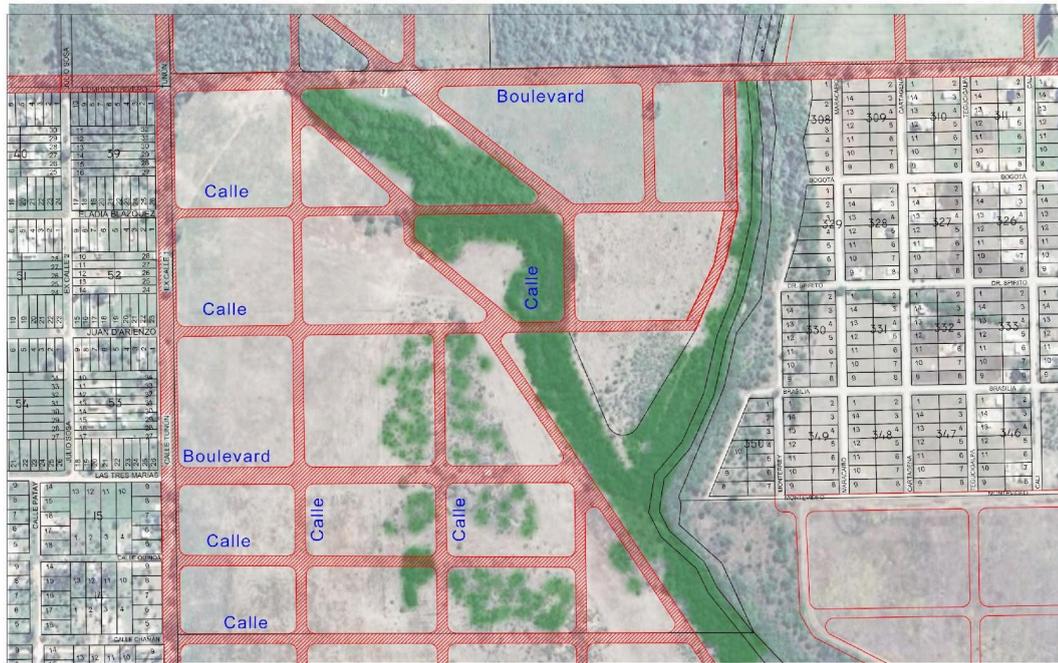
De Nortes a Sur: TUNUN (Ampliado a Boulevard) - ARGENTINO LUNA - ADRIAN OTERO - GUSTAVO CERATI - LUCA PRODAN - Nueva calle Costanera de Arroyo Chicaltomtina - CARTAGENA - CALI  
De Oeste a Este: Nuevo Boulevard en contra de Barrio Kanmar - MARIANO MORES - CARLOS DANTE AGUSTIN MAGALI - EDMUNDO RIVERO (Boulevard con proyeccion a puente sobre arroyo).



## - DISTRITO 3 - DIVISION ACTUAL EN CATASTRO



## PLAN DE APERTURA DE CALLES



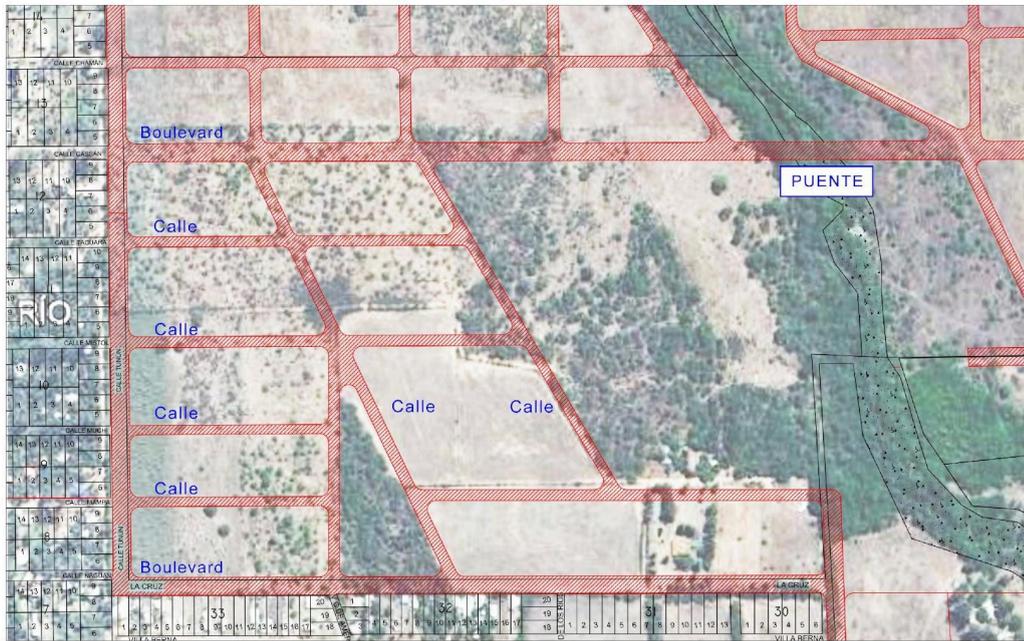
Se dara continuidad a las siguientes calles:  
De Nortes a Sur: TUNUN (Ampliado a Boulevard) - ARGENTINO LUNA (Uniendose con la calle V.C.DE AMERICA en B° Los Algarrobos) - Nuevas calles Internas laterales a Escorrentia  
De Oeste a Este: EDMUNDO RIVERA (Boulevard) - ELADIA BLAZQUEZ - JUAN D'ARIENZO  
LAS TRES MARIAS (Boulevard) - QUINOA - CHAMAN



## - DISTRITO 4 - DIVISION ACTUAL EN CATASTRO



## PLAN DE APERTURA DE CALLES



Se dara continuidad a las siguientes calles:  
 De Nortes a Sur: TUNUN (Ampliado a Boulevard) - ARGENTINO LUNA (Uniendose con la calle V.C.DE AMERICA en B° Los Algarrobos) - Nueva calle Internas laterales a Escorrentia  
 De Oeste a Este: CASSAN (Boulevard) - TACUARA - MISTOL - MUCHI - MAMPA NAHUAN/LA CRUZ (Boulevard)

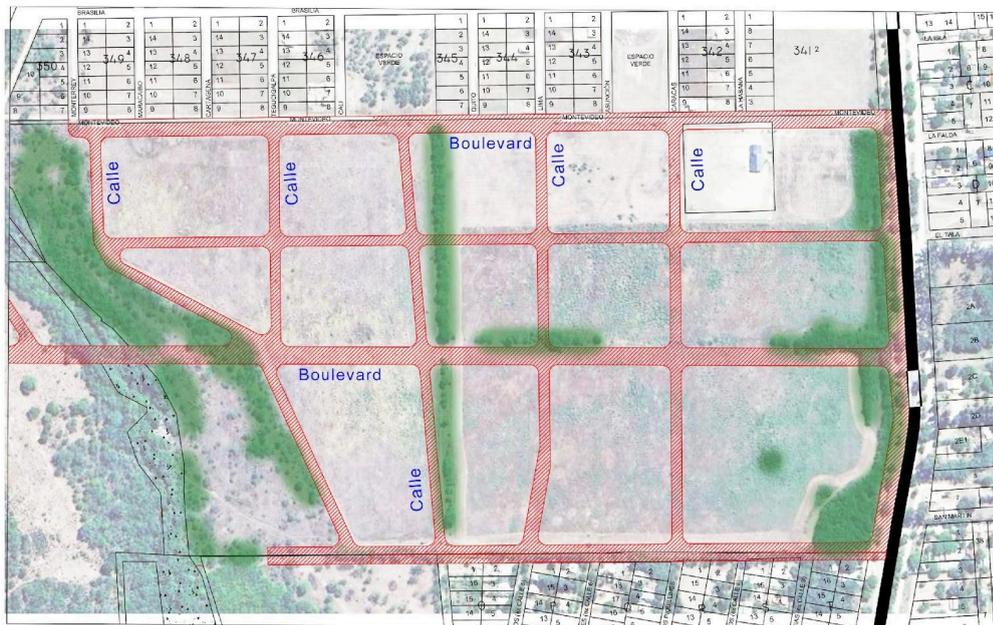


## - DISTRITO 5 -

### DIVISION ACTUAL EN CATASTRO



### PLAN DE APERTURA DE CALLES



Se dara continuidad a las siguientes calles:

De Nortes a Sur: MONTERREY - TEGUCIGALPA - LOS ALGARROBOS - LIMA - CARACAS

De Oeste a Este: MONTEVIDEO (Ampliado a Boulevard) - EL TALA (Cruzando Ruta 5)

CASSAN (Boulevard desde el distrito 4 - PUENTE) - Nuevo Boulevard Limitando con Barrio LOS MORTERITOS.

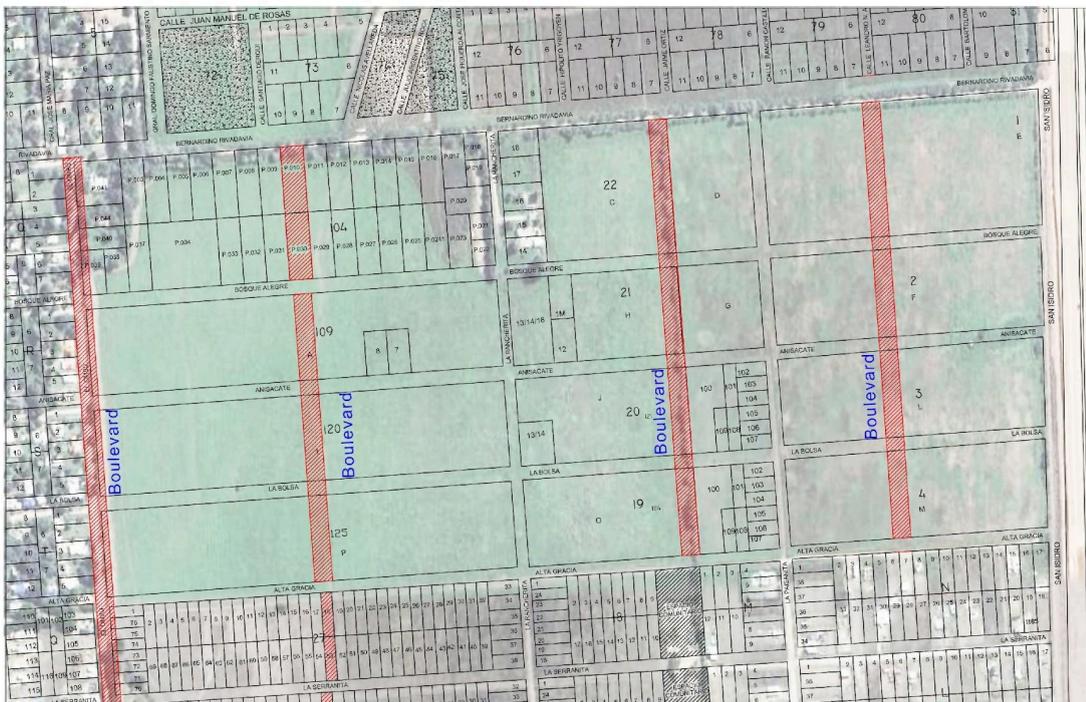


## - DISTRITO 6-

### DIVISION ACTUAL EN CATASTRO



### PLAN DE APERTURA DE CALLES



En este distrito se crearán 4 Boulevares de Norte a Sur -

- \*Ampliacion de la calle OMBU
- \*Continuidad de la nueva calle del barrio VISTAS DE ANISACATE
- \*Continuidad de la calle Jaime Ortiz con remate en el espacio verde de AYRES DE ANISACATE
- \*Continuidad de la calle Leandro N. Alem

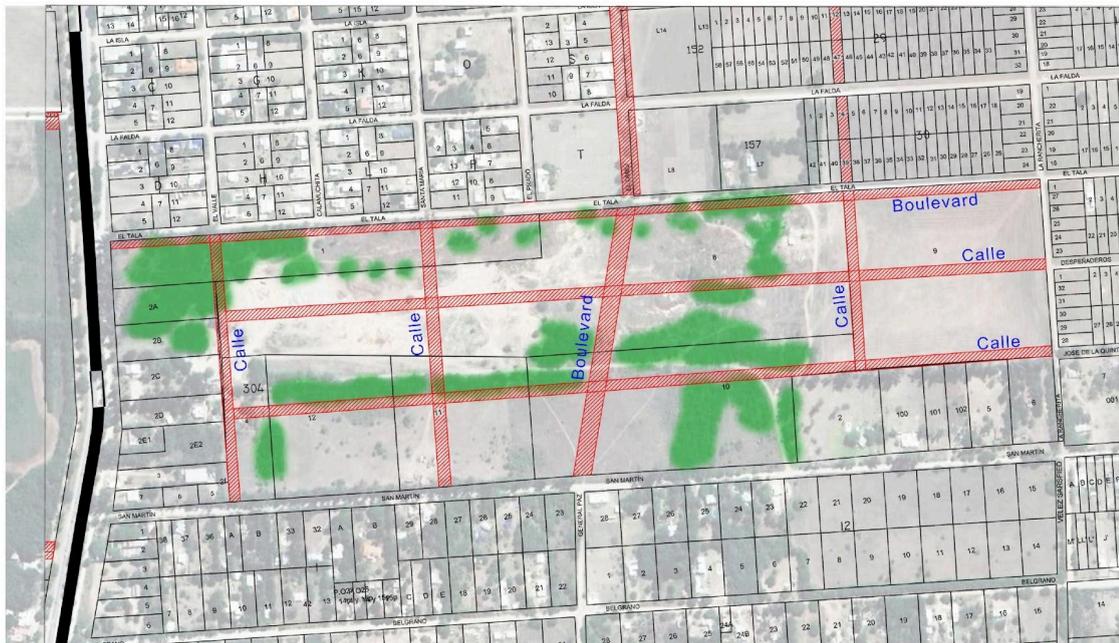


## - DISTRITO 7-

### DIVISION ACTUAL EN CATASTRO



### PLAN DE APERTURA DE CALLES



En este distrito se dara continuidad a las siguientes calles:  
 De Nortes a Sur: EL VALLE (calle) - SANTA MARIA (calle) - GENERAL PAZ/EL OMBU (Boulevard)  
 Nueva calle de conexion con barrio VISTAS DE ANISACATE  
 De Oeste a Este: DESPEÑADEROS (calle) JOSE DE LA QUINTANA (calle) EL TALA (Boulevard)

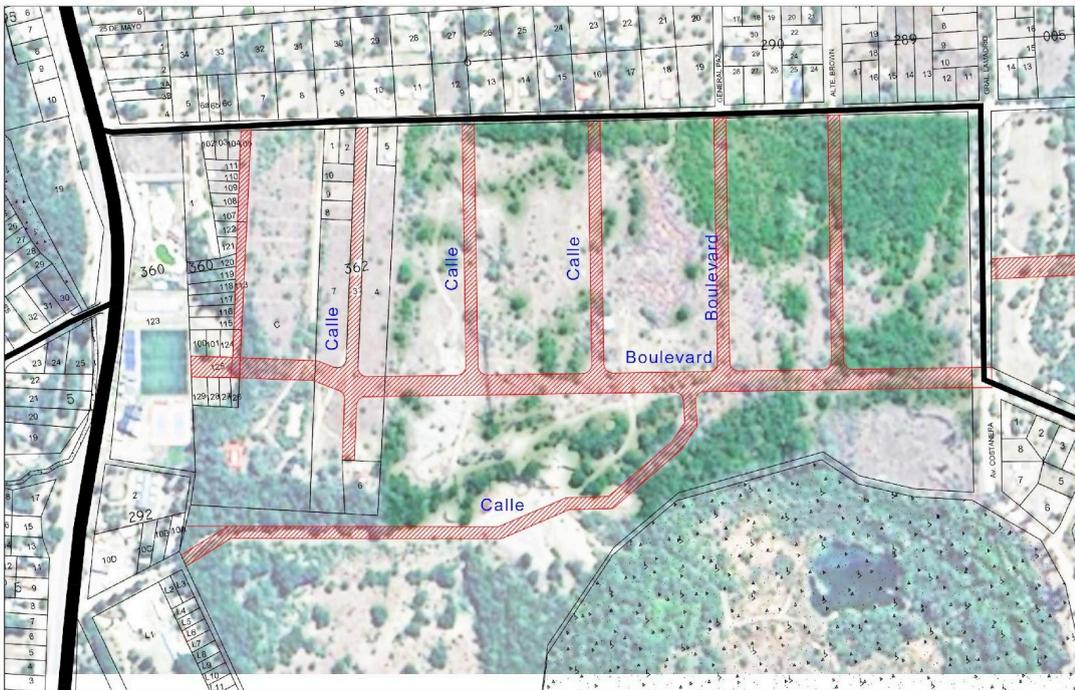


## - DISTRITO 8 -

### DIVISION ACTUAL EN CATASTRO



### PLAN DE APERTURA DE CALLES



En este distrito se dara continuidad a las siguientes calles:

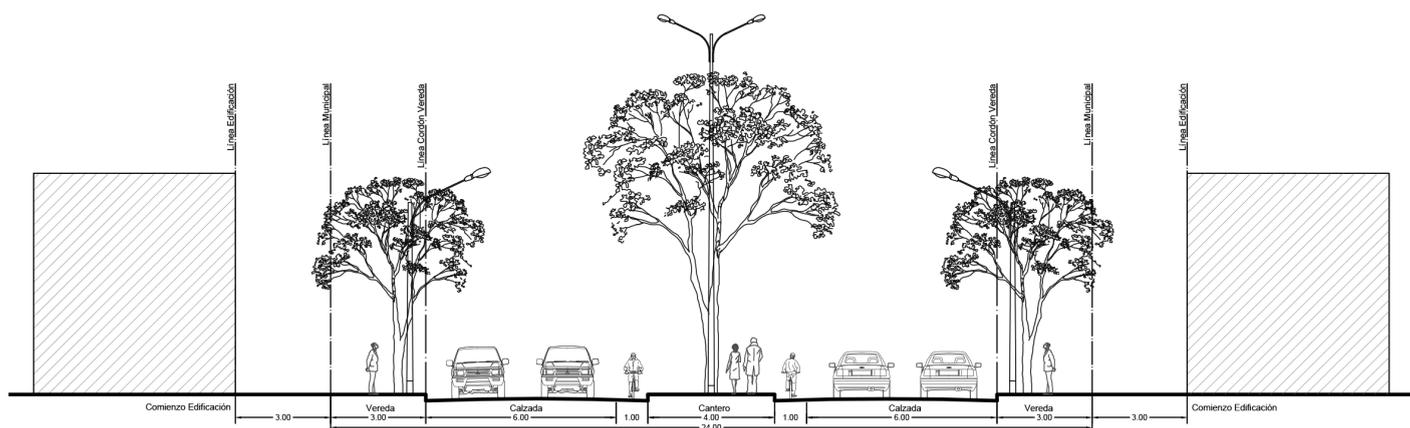
De Nortes a Sur: 3 CALLES NUEVAS - GRAL. PAZ - ALMTE. BROWN  
De Oeste a Este: Continuacion de la Av. "CAMINO A DIQUE CHICO" - CALLE DE FACTO ACTUAL



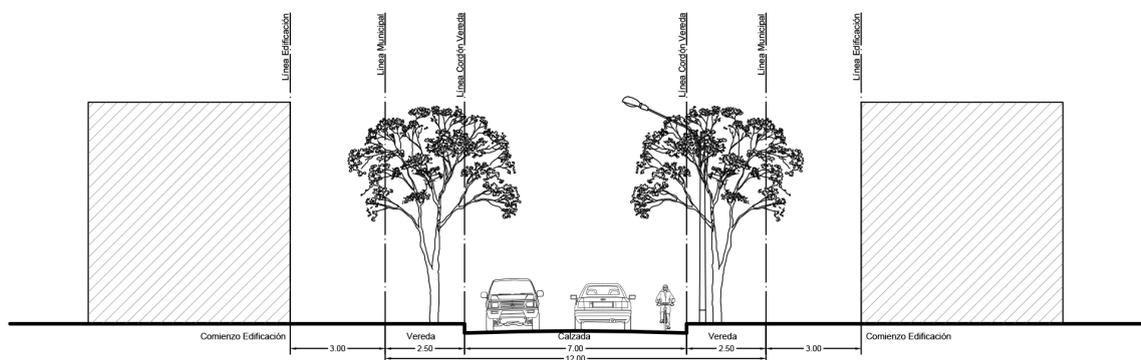


## CAPITULO 2: PERFILES VIALES

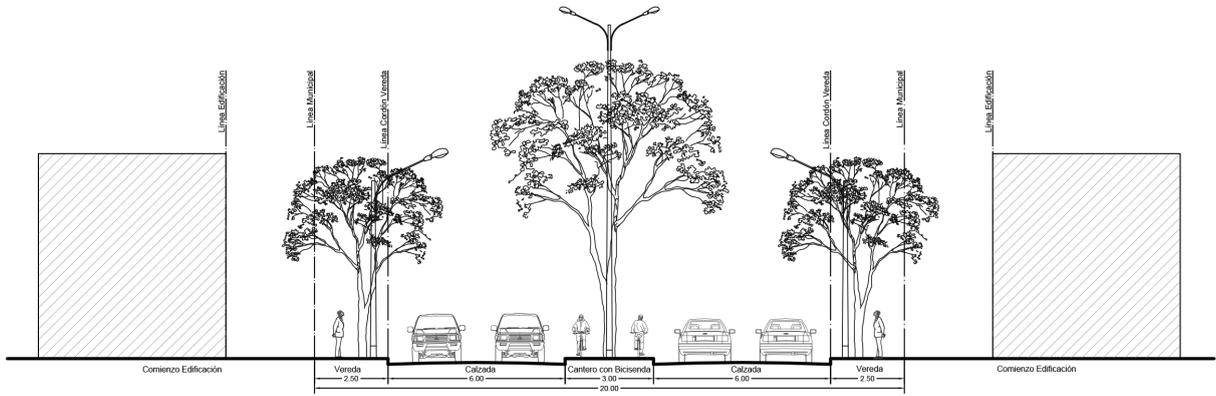
Definidos por el Área Técnica en función del desarrollo de cada loteo. Serán previstos en los Boulevares, Vegetación Autoctona y Bicisendas para facilitar la movilidad Urbana. Cabe destacar que el Boulevard jerarquiza Areas en los barrios que podran eventualmente incorporar actividades o equipamientos recreativos y comerciales, y ademas conectarán puntos estratégicos de la ciudad como Puentes, espacios verdes y barrio



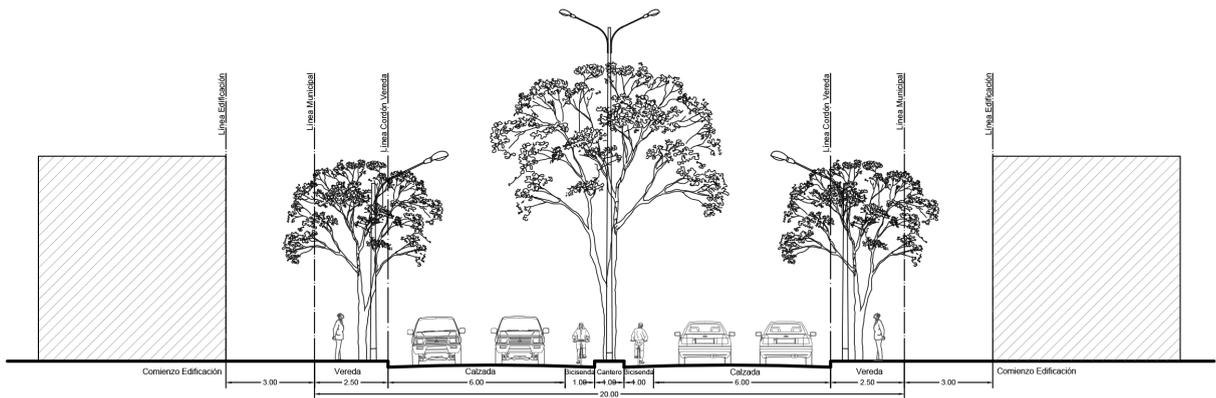
BOULEVARD CANTERO 4m  
ANCHO TOTAL CALLE 24m



CALLE BARRIAL  
ANCHO TOTAL CALLE 12m



BOULEVARD CANTERO 3m  
ANCHO TOTAL CALLE 20m



BOULEVARD CANTERO 1m  
ANCHO TOTAL CALLE 20m



## TITULO VII - INMUEBLES HISTÓRICOS

### OBJETIVOS

a) **PROTEGER** los bienes del patrimonio construido, que tengan 50 años o más de antigüedad, ubicados dentro del ámbito urbano y/o del rural de la localidad; que sean singulares, de valor histórico y/o arquitectónico, ya que constituyen elementos que caracterizan y testimonian los diferentes momentos de la historia, de las costumbres y de las diversas etapas del desarrollo de Anisacate.

b) **PRESERVAR Y PONER EN VALOR** los bienes de propiedad pública o privada y las situaciones de valor ambiental situados dentro del ejido municipal, que resultan significativos para el tejido urbano y que otorgan identidad al entorno en que se encuentran.

c) **IMPLEMENTAR** instrumentos de gestión para hacer efectivas la protección y puesta en valor de dichos bienes patrimoniales.-

d) **ESTABLECER** por la presente las acciones de tutela de los valores culturales y/o paisajísticos de los bienes considerados componentes del Patrimonio de la localidad, de propiedad pública o privada,-

e) **ADOPTAR** medidas jurídicas, administrativas, técnicas y financieras que tiendan a proteger y enriquecer el Patrimonio Cultural y Natural de la localidad.

### **Definiciones Patrimonio.**

**1. Bien Cultural:** son aquellos inmuebles y lugares cuyos valores intrínsecos les confieren relevancia como componentes del patrimonio cultural de la población.

**2. Áreas de Protección de Patrimonio (APP):** son aquellas áreas o situaciones urbanas que, por sus cualidades intrínsecas, caracterizadas por sus valores ambientales y/o funcionales, definen un paisaje urbano particular susceptible de ser



mantenido y potenciado mediante acciones de intervención que no alteren la calidad ambiental del área.

**3. Monumentos:** las obras arquitectónicas, de escultura o pintura, elementos o estructuras de carácter arqueológicos, inscripciones, cavernas, aleros, cualquier elemento o grupo de elementos, cuyos valores intrínsecos los constituyan en irremplazables, por sus características excepcionales y que tengan relevancia comprobada como componentes de la herencia espiritual o intelectual de la comunidad asentada dentro de la jurisdicción de la ciudad de Alta Gracia.

**4. Conjuntos:** los grupos de construcciones aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad o integración en el paisaje forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, y testimonian óptimamente, por sus particulares valores históricos, arquitectónicos, ambientales y/o paisajísticos, las diferentes etapas edilicias del desarrollo urbano de la ciudad de Alta Gracia a través del tiempo.

**5. Lugares:** las obras del Hombre, u obras conjuntas del Hombre y la Naturaleza, así como las zonas o áreas completamente Naturales, incluidos los lugares arqueológicos, los elementos de la naturaleza autóctonos o no, los espacios públicos, que favorezcan a una mayor calidad del ambiente y el paisaje, y que representen un importante valor histórico, cultural y ecológico.

**6. Preservación:** Acción que implica poner a cubierto un bien anticipadamente para evitar su daño, deterioro o destrucción. No define a un modo particular de intervención. Se concreta a través de la legislación, normativa y actividades de diverso tipo, tales como la difusión, la concientización y la educación.

**7. Mantenimiento:** velar y actuar a través de acciones concretas para que los bienes sigan en uso y conserven su estado.

**8. Conservación:** acción tendiente a mantener unidas las partes que conforman el bien, no dejando deteriorar ninguna de estas, y actuando para que el mismo permanezca lo menos alterado posible.



**9. Restauración:** intervención física que implica actuar sobre la estructura material, compositiva y técnico-constructiva del bien. Las operaciones concretas que la hacen posible son: - - - - Consolidación: acción dirigida a restituir al bien la firmeza o solidez perdida o disminuida. Reintegración: acción de completamiento de aquello que en parte le falta al bien. Anastilosis: acción de restitución, de las partes encontradas, al lugar que ocupaban en el bien. Sustitución: acción de reemplazo de elementos que definen y conforman el bien a restaurar. Integración: acción de incorporación de elementos o partes que nunca existieron o formaron parte del bien. - Liberación: acción para dejar libre al bien de algo que se considera que lo afecta.

**10. Reconstrucción:** construir el bien de nuevo, sustentado en el valor simbólico y cultural que el original tenía en la memoria colectiva.

**11. Otras operaciones:** Recuperación, renovación, refuncionalización, reciclaje. Hacen referencia a acciones inespecíficas, que en general implican cambios en el uso del bien, debiendo precisarse en cada caso la operación de conservación a utilizar en función de los valores reconocidos en el objeto motivo de la operación.-

- **Criterios de Categorización**

El Departamento Ejecutivo Municipal deberá categorizar en base a los siguientes criterios de valoración, considerados en función de los propios inmuebles a proteger y del análisis del contexto urbano:

**Valor Tipológico:** elementos representativos de estructuras de organización tipológica.

**Valor Estético-Arquitectónico:** elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, y otra particularidad relevante.

**Valor Urbano-Ambiental:** refiere a las cualidades que posee un inmueble o grupo de inmuebles que definen o califican la trama, el paisaje urbano o el espacio público.



**Valores Histórico-Social y Documentario-Testimonial:** refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.-

- **Categorías Valoración edilicia:**

ESTABLEZCASE las siguientes categorías de valoración edilicia:

- 1) **Monumental:** Valor Excepcional
- 2) **Alta:** Valor singular tipológico, estético-arquitectónico, histórico
- 3) **Media:** Valor singular arquitectónico-urbano-ambiental
- 4) **Baja:** Valor social, de identidad
- 5) **Testimonial:** Valor documentario testimonial.

- **Alcances de la Protección del Patrimonio.**

Se definen los siguientes alcances para la protección del Patrimonio:

- a) Protección Especial:** Se refiere a áreas homogéneas por sus valores históricos y/o ambientales a fin de consolidar y potenciar sus cualidades, considerando en este nivel a las Áreas de Protección de Patrimonio (APP).
- b) Protección Ambiental:** Se refiere al espacio público e incluye las fachadas y muros exteriores de los edificios que participan de los mismos en áreas que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales o espaciales.
- c) Protección edilicia:** Se refiere a los bienes inmuebles categorizados de acuerdo a lo establecido en el artículo precedente. -

- **Catálogo**

CREASE el **CATALOGO DE BIENES INMUEBLES Y LUGARES DEL PATRIMONIO DE ANISACATE.**

El Catálogo constituye un instrumento de identificación, registro y valoración de los inmuebles y lugares considerados de valor arquitectónico-urbanístico en función de la



preservación del patrimonio cultural de la localidad realizado en soporte papel y digitalizado. Los inmuebles incluidos en dicho **“CATALOGO DE BIENES INMUEBLES Y LUGARES DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ANISACATE”** contarán con protección provisoria hasta su calificación y declaración definitiva.

### **CATALOGO PATRIMONIO HISTORICO CIUDAD DE ANISACATE**

- **Rancho La Charito** – Ruta Prov. N° 5 km 33.5, Barrio Aghina Caferata  
(coordenadas Google Maps 7HMW+4CW).
- **Ruinas del Molino harinero Jesuita** – Calle Monseñor de Andrea, Barrio Villa Bas Sur (coordenadas Google Maps 31°43'26.2"S 64°24'29.1"W).
- **Antigua bocatoma de Molino Colonial de Anisacate**, Paraje El Descanso, intersección con el ingreso a Palo Blanco sobre Ruta Prov. N° 5 (coordenadas Google Maps 31°43'29.3"S 64°25'27.6"W).
- **Sendero de los primeros pobladores y Los Morteros** – Barrio Villa Bas Norte (coordenadas Google Maps 31°43'10.1"S 64°25'04.0"W).
- **Capilla Ortodoxa Rusa, San Nicolás de Bari** - Av. Argentina y Santa Fe, Barrio El Descanso (coordenadas Google Maps 31°43'27.5"S 64°25'07.2"W)
- **Parroquia Ntra. Sra. de la Asunción - Templo del Sagrado Corazón** – Ruta Prov. N° 5 y Moisés Torres (coordenadas Google Maps 31°43'49.3"S 64°24'28.6"W)
- **Casa de la Cultura** – Lima 225, esquina Spirito, barrio Balcón de Paravachasca (coordenadas Google Maps 31°42'11.9"S 64°24'30.0"W).
- **Monumento “Cristo Pastor”** – Camino a Costa Azul (coordenadas Google Maps -31.722966, -64.393754)



- **Edificación vivienda y comercio La Posta** – Ruta Prov nº 5 y calle Salomon Palacios, Barrio Anisacate (coordenadas Google Maps -31.724949, -64.404216).

- **Estancia Particular** Barrio Los Talas – Eduardo Baby y Estanislao Cejas

(coordenadas Google Maps -31.744504, -64.392539).

- **Casco de Estancia** - Ruta E56 Camino a los Talas (coordenadas Google Maps -31.733069, -64.396352)

- **Estancia Familia Bas** – Av. Los Naranjos y Villa Alpina, barrio Villa Bas Norte (coordenadas Google Maps 31°43'13.3"S 64°24'48.2"W)

- **Casco de Estancia Los Maristas** - Av. Los Naranjos (coordenadas Google Maps -31.721767, -64.426951)

- **Casco de Estancia** – Ruta Alta Gracia-la Bolsa y calle Eladia Blazquez (M68, Lt 4) Naranjos (coordenadas Google Maps -31.701764, -64.431927)

- **Estancia Los Aliagas, Barrio los Talas.**

- **Estancia Las Rosas, Barrio Los Talas, Ruta E56** (coordenadas Google Maps -31.756502, -64.372088)

- **Estancia San Eduardo, Barrio Los Talas, Ruta E56** (coordenadas Google Maps -31.761185, -64.378741)

- **Estancia y Capilla Santa Rita**

- **Estancia Trinidad del Sur**

- **Estancia Belén**

- **Estancia Betania (data del 1873)**

- **Estancia El Cortijo**



- **Vivienda Particular Don Vita, (bajo de los Talas)**
- **Vivienda Particular El Ferroviario, (bajo de los Talas – aun se puede ubicar el lugar donde estaba la casa)**
- **Casona (Convento), (parte alta de los talas)**
- **Escuela Fray Luis Beltran (Barrio los Talas 1913)**
- **Estancia Martinez (Barrio los Talas)**

· **Palacete** – Camino a las minas y Monseñor de Andrea, Barrio Villa Bas Sur (coordenadas Google Maps -31.726569, -64.408747)

- **Capilla de Garcia** - Camino a Costa Azul (coordenadas Google Maps -31.717859, -64.393129)
- **Restos del Antigo Puente** - Cruce de ruta 5 y Rio Anisacate (coordenadas Google Maps -31.724019, -64.403049)
- **Vivienda particular, Tipología Castillo** - (coordenadas Google Maps -31.724441, -64.392322)
- **Predio con obras del Escultor Saúl Miller** - Calle Belgrano, Barrio Villa Satyta (coordenadas Google Maps -31.710682, -64.398342)
- **Mojones de colores de Barrio El Descanso, Postes BLANCO Y AZUL** sobre ruta nº 5 (coordenadas Google Maps -31.725328, -64.418926 (azul) -31.727020, -64.421192 (blanco))



### **Procedimiento de Actualización del Catálogo**

La incorporación de nuevos elementos al Catálogo podrá efectuarse a propuesta del Departamento Ejecutivo Municipal, del Concejo Deliberante, de Organizaciones y/o Asociaciones Civiles o Centros Vecinales, previo estudio de las Direcciones de Cultura y de Obras Privadas de la Municipalidad, o las que las reemplacen en el futuro.

### **Gestión sobre los bienes catalogados**

ESTABLEZCASE que toda acción a emprender sobre bienes inmuebles incluidos en el Catálogo que implicare modificación, ampliación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, demolición total o parcial, o cualquier otra alteración deberá ser previamente autorizada por las áreas Cultura y de Obras Privadas de la Municipalidad, las que asesorarán respecto de la intervención en función de los objetivos de protección enumerados en la presente.

### **Difusión del Catálogo y de los bienes que lo integran**

ESTABLEZCASE la amplia difusión del Catálogo y los bienes que lo integran, a través de la página Web del Municipio, como así también las demás acciones que propicien la información, concientización y valoración del patrimonio cultural de la localidad.

## **TÍTULO VIII: PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

### **PREFACTIBILIDAD - IMPACTO AMBIENTAL - PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS ESTABLECIDOS SOBRE LOS TÍTULOS II, III y IV DE LA PRESENTE ORDENANZA**



## **CAPÍTULO 1 - PREFACTIBILIDAD Y ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

### **1- Pedidos de Prefactibilidad**

La autoridad de ante proyecto aplicación será la Dirección de Obras Privadas y Planificación o la que en adelante la sustituya, será el organismo de centralización de todo trámite de pre factibilidad de uso de suelo, quién además derivará a las diferentes reparticiones las actuaciones correspondientes para poder resolver.

La Autoridad de aplicación, establecerá anualmente, la tasa atribuible en derecho de oficina.

Las pre factibilidades de uso de suelo, serán tramitadas según cada caso, a saber:

**Para construcciones privadas:** a través del trámite previo presentado por oficina Obras Privadas Municipal conforme a ordenanza vigente, deberá consignarse existencia de vegetación (especie y paisaje) dentro del inmueble (de corresponder) y arbolado público.

**Para obras públicas en general:** será exigible el mismo procedimiento que para las construcciones privadas.

**Para intervenciones en edificios públicos y privados declarados de “interés patrimonial”:** Además de lo requerido para construcciones privadas, deberá adjuntarse al plano previo Aviso de Proyecto (ANTE PROYECTO).

**Para intervenciones en espacios que por sus condiciones naturales pueden ser considerados de “interés patrimonial”:** Además de lo requerido para construcciones privadas, deberá adjuntarse al plano previo Aviso de Proyecto (ANTE PROYECTO).

**Para todo tipo de operaciones de agrimensura:** Debera cumplir los requisitos de la Division Mensuras de la Municipalidad disponga.

**Para el emplazamiento de comercios y servicios varios en general, industrias y actividades productivas:** mediante expediente de FACTIBILIDAD



DE LOCALIZACIÓN (FACTIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN ) dirigido a la oficina de Obras Privadas o la que a futuro la reemplace.

**Para la colocación de elementos en la vía pública** (toldos, carteles, pérgolas y similares)

**Para Demoliciones:** Previo a la conformación de expediente deberá presentarse la documentación completa a la Dirección de Obras Privadas y Planificación o la que a futuro la reemplace, para su control y liquidación

Deberá iniciarse expediente de PERMISO por mesa de entradas dirigido a la oficina de Obras Privadas o la que a futuro la reemplace, en el mismo deberá constar nota solicitud de permiso suscripta por titular y profesional responsable; documentación legal que acredite la titularidad o posesión efectiva del inmueble por parte de quien solicita el permiso; foto de la propiedad sujeta a demolición , anulación del servicio de gas y baja del servicio eléctrico (según corresponda); relevamiento de la vegetación existente (forestación interna y arbolado público (cantidad y especies); Plano de construcción (de tenerlo) o croquis tipo planimetría donde conste la superficie a demoler y se discriminen superficies impermeables sujetas a demolición; memoria descriptiva de las tareas donde conste el plan de trabajo horarios, plazos, presupuesto de demolición; seguro de responsabilidad civil y consignar por escrito la disposición final del residuo y/o reutilización del mismo.

Será condición excluyente para la autorización, acreditar certificado donde conste que el inmueble se encuentra libre de roedores y certificado de desinsectación; cumplimentar con el cerco de obra y el permiso de ocupación total de vereda.

El expediente será girado al área de Ambiente o a quien la sustituya en adelante para las constataciones correspondientes, quien podrá dar intervención a la Secretaría de Ambiente de la Provincia en función del tamaño, uso y tipo de construcción a demoler

Realizadas las verificaciones pertinentes sin objeciones, se dará pase a la Dirección de Obras Privadas y Planificación o quien pueda suplirla a futuro, para la emisión del



PERMISO en cuestión.

Los Expedientes de solicitud de Factibilidad de Localización para la obtención de la Pre factibilidad de uso de suelo serán presentados por Mesa de Entradas Municipal dirigidos a la Oficina de Obras Privadas y deberán contener, como mínimo:

- Nota simple y explicativa del uso por el cual se requiere el permiso.
- Memoria técnica descriptiva edilicia y operativa de la actividad a desarrollar o Ante Proyecto, según corresponda.
- Planos de Construcción o de agrimensura (según el caso) del inmueble donde se desea establecer el uso en gestión.
- De no contar con planos, copia de un cedulón de la tasa de servicios a la propiedad (Municipal) o del impuesto inmobiliario provincial.
- Si la actividad demanda movimiento de carga – descarga y/o transporte en general, descripción de la actividad, circuitos, tipo de vehículos, etc.
- Memoria descriptiva de la actividad actual (o estado actual) del lugar que se pretende intervenir. Proyección de consumo de energía y gestión de residuos.
- Toda otra documentación que, a criterio del solicitante, pueda ser significativa para la comprensión integral de la actividad por la cual se tramita la Factibilidad de Localización.
- Para emprendimientos productivos, industriales, estaciones de servicio, centros logísticos, hipermercados y grandes supermercados, estadios y otros que por su envergadura sean considerados, se deberá incorporar:
  - Identificación del impacto local y regional del proyecto, en aspecto económico, social y ambiental.
  - Línea de base ambiental, pasivos ambientales presentes y remediación, según el caso.
  - Plan de cierre y remediación

Los usos especiales no clasificados, serán analizados individualmente de manera interdisciplinaria por el Área Técnica del Municipio.



## 2- EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL:

A- La política de evaluación del Impacto Ambiental de los proyectos que supongan la realización de obras o actividades susceptibles de afectar la vida y la salud humana o la conservación y desarrollo de los recursos naturales en el ámbito del ejido municipal de la localidad de Anisacate, son establecidos por la presente Ordenanza.

B) Los organismos de la administración pública Nacional o Provincial, los entes autárquicos, las sociedades con participación estatal, empresas privadas y particulares, además de la propia administración Municipal, elevarán al Honorable Concejo Deliberante Municipal para su conocimiento y Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaría correspondiente, un estudio del impacto ambiental de los proyectos en que intervengan y que tengan lugar en el ejido Municipal, antes que comiencen las actividades preparatorias del emprendimiento del que se trate.

C) Los proyectos de Ordenanzas y/o pliegos de licitación y/o concursos públicos que propongan la realización de obras y/o actividades contempladas en la presente, deberán ser elevadas para su conocimiento al Honorable Concejo Deliberante Municipal, con su correspondiente "Estudio del Impacto Ambiental" o la previsión de su realización según el caso.

D) Los proyectos a los que se refiere la presente Ordenanza son aquellos no previstos en el Código de Planeamiento Urbano y/o que se aparten de la normativa municipal vigente, y que se refieran a las siguientes actividades:

- Generación de energía hidroeléctrica.
- Planes de desarrollo urbano y comercial de envergadura.
- Emplazamiento de complejos y parques tecnológicos e industriales.
- Loteos y conjuntos habitacionales.
- Radicación de industrias y manejos de residuos industriales peligrosos.
- Construcción de rutas, caminos, gasoductos, acueductos y líneas de alta tensión.
- Explotación turística centros de alta complejidad.
- Emplazamientos de balnearios y lugares de recreación.
- Canalización y transvasamiento de aguas, construcción de embalses.
- Obras de saneamiento, administración de aguas servidas, urbanas y suburbanas, y residuos sólidos urbanos.



- Desmontes de bosques y sotobosques, uso intensivo de agroquímicos, explotación de recursos lacustres o fluviales y explotaciones minerales (canteras).
- Campañas electorales y publicitarias de envergadura.

E) Será autoridad de aplicación de las siguientes disposiciones de la presente ordenanza, la Dirección de Salud Municipal, el area de ambiente, el equipo técnico de asesoría municipal, la Dirección de Obras Privadas y Planificación y la Secretaria de Gobierno municipal. La autoridad de aplicación tiene la responsabilidad de examinar, autorizar o rechazar los proyectos presentados en el marco de esta normativa y velar por la adecuación de estos instrumentos a la política ambiental provincial.

F) Las siguientes son “Pautas Obligatorias” para la elaboración del estudio de Impacto ambiental, que deberán ser observadas por los proponentes del Proyecto, cuya aprobación se persiga y que serán exigidas por la autoridad de aplicación:

- a) Descripción general del proyecto. Líneas de base de agua, suelo, aire y salud. Exigencias previsibles en el tiempo con respecto al uso del suelo y otros recursos (combustibles, aguas, etc.). Relación del proyecto con el Ordenamiento Territorial;
- b) Estimación de los tipos y cantidades de residuos que se generarán durante su funcionamiento y las formas previstas de tratamiento y disposición final de los mismos;
- c) Estimación de los riesgos de inflamabilidad y de emisión de materia y energía resultantes del funcionamiento, y formas previstas de tratamiento y control;
- d) Descripción de los efectos previsibles, se trate de consecuencias directas o indirectas -sean éstas presentes o futuras- sobre la población humana, la fauna urbana y no urbana, la flora, el suelo, el aire y el agua, incluido el patrimonio cultural, artístico e histórico;
- e) Descripción de las medidas previstas para reducir, eliminar o mitigar los posibles efectos ambientales negativos;
- f) Descripción de los impactos ocasionados durante las etapas previas a la actividad o construcción del proyecto. Medidas para mitigar dichos impactos;
- g) Informe sobre la incidencia que el proyecto acarreará a los servicios públicos y la infraestructura de servicios de la Provincia;
- h) Descripción ambiental de área afectada y del entorno ambiental pertinente;



- i) Identificación de puntos críticos de control y programa de vigilancia y monitoreo de las variables ambientales durante su emplazamiento y funcionamiento. Programas de recomposición y restauración ambientales previstos;
  - j) Planes y programas a cumplir ante las emergencias ocasionadas por el proyecto o la actividad;
  - k) Programas de capacitación ambiental para el personal, y
  - l) Previsiones a cumplir para el caso de paralización, cese o desmantelamiento de la actividad. La Autoridad de Aplicación -de estimarlo necesario- puede requerir modificaciones o alternativas de formulación y/o desarrollo del proyecto, otorgar o denegar la autorización
- G) El estudio de impacto ambiental elaborado de acuerdo a las precedentes “Pautas Obligatorias” y aquellas “Pautas Especiales” que establezca la autoridad de aplicación de acuerdo a las características del proyecto que se trate, será devuelto en un plazo máximo de sesenta (60) días al organismo o particular proponente para su presentación junto al Proyecto definitivo,.-
- Art 8°) A los efectos de la preparación del “Estudio de Impacto Ambiental”, los proponentes del proyecto que se trate, podrán requerir información a cualquier organismo de la administración Municipal.
- H) Cualquier organismo de la administración pública o entidad privada o ciudadano de la localidad de Anisacate , implementándose estrategias de comunicación y difusión tendrá derecho de conocer el “Estudio de Impacto Ambiental” presentado ante la autoridad de aplicación.
- I) Si la autoridad de aplicación no aprobara el “Estudio de Impacto Ambiental” del proyecto propuesto, lo devolverá dentro del plazo previsto en el artículo séptimo de la presente al proponente, con las observaciones del caso para su reelaboración.
- J) El costo del “Estudio de Impacto Ambiental” deberá ser absorbido por el proponente, además deberá ser realizado por un profesional, un equipo de profesionales y/o centro de investigación con experiencia previa demostrada en la temática ambiental siendo estos de carácter Nacional, Provincial , o Regional . LA autoridad de aplicación habilitara un registro donde constaran los antecedentes de los profesionales regionales regionales intervinientes , los cuales deberán cumplimentar dicho requisito previo a cualquier presentación .



K) La autoridad de aplicación establecerá un sistema de información pública absolutamente abierto, para dar a publicidad los “Estudios de Impacto Ambiental” presentados.

L) Cuando la Autoridad de Aplicación lo considere conveniente, debido a la complejidad que presenten diferentes aspectos específicos de una Evaluación de Impacto Ambiental, puede solicitar apoyo técnico a los organismos e institutos de indudable solvencia científico-técnico e imparcialidad en sus juicios y consideraciones tales como: universidades, el Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI), el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA), el Centro de Investigaciones Hídricas de la Región Semiárida (CIHRSA), el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) y otros de trayectoria y capacidad reconocida, quedando a cargo del proponente del proyecto las erogaciones demandadas por tales servicios.

LL) En el caso que la naturaleza del proyecto afecte áreas pobladas y/o el entorno natural del ejido Municipal, la autoridad de aplicación remitirá los antecedentes al Honorable Concejo Deliberante Municipal, quien evaluará la posibilidad de consulta a los medios potencialmente afectados por la realización del emprendimiento.

M) Todo vecino de la localidad de Anisacate, instituciones técnico-científicas y/o asociaciones de bien público que pudieran tener algún interés en los valores mencionados en el artículo primero de la presente, tiene el derecho de velar por el correcto cumplimiento de las disposiciones de la presente Ordenanza accionando ante la justicia para esos fines.

N) Cuando un proyecto, actividad u obra comenzara a ejecutarse sin el cumplimiento de la previa presentación del estudio de impacto ambiental será suspendido de inmediato al solo requerimiento de la Autoridad de Aplicación, sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiere lugar y de las sanciones que más adelante se regulan.

Ñ) En el caso citado en el artículo anterior, se aplicará una multa de hasta el 5% en el monto del proyecto, actividad u obra.

O) Podrá acordarse la suspensión cuando concurrieran alguna de las circunstancias siguientes:

a.- Ocultación de datos, su falseamiento o manipulación maliciosa en el procedimiento de evaluación.

b.- Incumplimiento o transgresión de las condiciones ambientales impuestas para la ejecución del proyecto



## **CAPÍTULO 2 - PROCEDIMIENTOS SOBRE FRACCIONAMIENTOS Y LOTEOS**

La presente Ordenanza será de aplicación a toda tramitación que en materia de mensuras, urbanizaciones o subdivisiones se iniciare a partir de la fecha de promulgación de la misma.

Para aquellos Expedientes de Urbanizaciones, Loteos, Mensuras, Subdivisiones, Posesión, Unión Y Combinaciones que hayan sido iniciados con una anterioridad a la promulgación de la presente y no concluidas en el plazo de 1 año desde la fecha de ingreso del Expediente será de aplicación la nueva normativa vigente .

Todo interesado en realizar Mensuras, Mensuras De Usucapión y/o Subdivisiones y/o Uniones, a partir de la presente, deberá cumplimentar el siguiente trámite ante la oficina de Catastro Municipal. El plano de Subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las instrucciones generales para Peritos Agrimensores de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.

### **1- Solicitud de Visación Previa de Mensuras, Mensuras De Usucapión, Subdivisiones, Uniones y Combinaciones**

Se presentará ante el Área Técnica Municipal:

- a) Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal solicitando la visación de planos, asumiendo el Compromiso de presentación de Plano Aprobado por Catastro de la Provincia y remitir en el momento que se obtengan los nuevos Números de Matrícula para actualizar la base de datos municipales
- b) Presentar como mínimo dos copias de Plano que será visada por las áreas de competencia. Una Copia Aprobada por el correspondiente Colegio Profesional que quedará archivada.



- c) Cuando el predio colinde con el Río Anisacate, Arroyo Chicamtoltina o cursos de agua intermitente se deberá adjuntar un plano certificado por el Organismo Gubernamental Competente en la materia, en el que conste la determinación de la Línea de Ribera correspondiente. Sin este requisito no será iniciado ningún trámite referido a este tipo de operaciones.
- d) Copia de Impuesto de Dirección General de Rentas
- e) Acreditar titularidad con Copia de escritura o Informe de Dominio (Matrícula) expedido por el Registro General de la Provincia de Córdoba.
- f) Copia de D.N.I. de los titulares o poseedores del inmueble
- g) Libre deuda de la tasa de servicios de la propiedad objeto del fraccionamiento
- h) Cuando se tratare de inmuebles edificados, se anexará una (1), copia del plano de Relevamiento aprobado por la Municipalidad.
- i) Cuando se trate de inmuebles por edificar deberá estar adecuado al presente ordenamiento de edificación municipal.
- j) Pago de los derechos que fija la Ordenanza Impositiva y Tarifaria vigente.
- k) Enviar via e-mail una copia digitalizada a obrasprivadasanisacate@gmail.com (con extensión dwg)

## **2- Final De Visado de Mensura, Subdivisión, Unión y Combinaciones**

Con los informes correspondientes, el área Técnica Municipal hará entrega a los propietarios de la copia del Plano Visado por la Municipalidad, a los fines de que el interesado pueda proseguir la tramitación en los Organismos Provinciales pertinentes.

## **3- Final De Visado de Mensura, Subdivisión, Unión y Combinaciones.**

### **Vencimiento de La Instancia**

Si la tramitación no registrara movimiento alguno en el lapso de un (1) año, el expediente, en el estado en que se encuentre, será dado de baja por la oficina de y remitido al Archivo General de la Municipalidad. En este caso se deberá dar comienzo



a un nuevo Expediente con la presentación de la documentación de la Normativa vigente.

#### **4- Disposiciones Generales del Visado de Fraccionamiento**

El área Técnica Municipal a través de la Dirección de Obras Privadas y planificación aceptará aquellos proyectos de Fraccionamiento que se adecuen a esta ordenanza y que contemplen los intereses urbanísticos de la comunidad. Aquellos proyectos de fraccionamientos no contemplados en la presente ordenanza u otras específicas, con fines urbanísticos, comerciales, de uso industrial y otros, deberán contar con la aprobación del Honorable Concejo Deliberante, y cumplimentar además los requisitos de adaptación que sean necesarios (pago de plusvalía, compensación ambiental y/o obras de infraestructura adicionales) a los fines de la conformación del expediente, previo informe no vinculante del Departamento Ejecutivo.

La Autoridad de Aplicación controlará el cumplimiento de las exigencias de esta Ordenanza, la calidad técnica de toda la documentación presentada, y, dará pase a las áreas correspondientes para el visado de todo lo concerniente a los aspectos técnicos legales.

#### **5- Solicitud De Prefactibilidad del Loteo**

Se presentará ante el Área Técnica Municipal:

- a) Nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la Visación de la de urbanización. Toda documentación será firmada por profesional habilitado al efecto y por el propietario.
- b) Dos (2) copias de la propuesta de fraccionamiento, donde se indicarán medidas lineales, angulares y de superficies, de todas las parcelas, espacios verdes y comunitarios, calles.
- c) Se adjuntará a dicha propuesta, el balance estimativo de superficies por manzanas y total, indicando las superficies a donar a la Municipalidad, conforme a lo establecido en la presente Ordenanza.



- d) Estudio de Impacto ambiental. (si correspondiere)
- e) Acreditación de titularidad del dominio del inmueble a fraccionar. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.
- f) Copia de D.N.I. de los titulares del inmueble
- g) Libre deuda municipal
- h) Memoria Descriptiva

#### **6- Solicitud De Visación Definitiva del Loteo**

Se presentará ante el Área Técnica Municipal:

- a) Cuatro (4) copias del plano definitivo del fraccionamiento corregido, si fuese el caso, conforme a la previa visada.
- b) Una (1) copia del plano definitivo del fraccionamiento aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.
- c) Cuando el predio colinde con el Río Anisacate, Arroyo Chicamtoltina o cursos de agua intermitente se deberá adjuntar un plano certificado por el Organismo Gubernamental Competente en la materia, en el que conste la determinación de la Línea de Ribera correspondiente. Sin este requisito no será iniciado ningún trámite referido a este tipo de operaciones.
- d) Los Planos de Proyecto de las obras de infraestructura, firmados y sellados por el profesional interviniente y cada uno de ellos certificado por la empresa prestadora del servicio que correspondiere y remitidos a las reparticiones municipales con competencia.
- e) Proyecto de Infraestructura de Red Vial a cargo del loteador, firmados y sellados por el profesional interviniente el cual deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo.



- f) Proyecto de Infraestructura de Red de Agua a cargo del loteador, firmados y sellados por el profesional interviniente, que incluya las obras de captación, almacenamiento, cloración, red de distribución y conexión domiciliaria. Deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo.
- g) Proyecto de Plan Forestal a cargo del loteador, firmados y sellados por el profesional interviniente que incluya el plan de mitigación, compensación, manual de buenas prácticas, plan de monitoreo y control y plan de avance de las obras además deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas.
- h) Proyecto de Infraestructura de Sistema cloacal a cargo del loteador firmados y sellados por el profesional interviniente que deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo. Cumplimentando el decreto 847/2016, las normativas municipales respecto al cuerpo receptor, contemplando la obtención de la resolución de factibilidad de vertido dictaminada por la autoridad competente.
- i) Proyecto de Infraestructura de Red eléctrica a cargo del loteador, firmados y sellados por el profesional interviniente, que deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo.
- j) Proyecto de Infraestructura de Cordón Cuneta y Consolidación de Calzada a cargo del loteador, firmados y sellados por el profesional interviniente, que deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo.
- k) Proyecto de Infraestructura de Desagües Pluviales a cargo del loteador,



firmados y sellados por el profesional interviniente que deberá ir acompañados por Memoria Descriptiva, Memoria de cálculo, Cómputo y Presupuesto, Memoria Técnica y Pliegos de Especificaciones Técnicas, Plan de avance de obra y plazo. Plano de cotas de nivel del inmueble y del entorno inmediato (compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de éste - si lo hubiere - a los linderos) y propuesta para el escurrimiento de las aguas pluviales. **Adjuntar Estudio de Escorrentías para solicitar Certificado de No Inundabilidad.**

- l) Resolución aprobatoria del Concejo Deliberante.
- m) Estudio de Impacto ambiental si correndiera
- n) Certificado de factibilidad de provisión de los diferentes servicios.
- o) Pago de los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva y Tarifaria vigente.
- p) Documentación donde conste la donación a la Municipalidad las superficies destinadas al dominio público.
- q) Estudio de suelo, definiendo tipo, capacidad portante y permeabilidad.
- r) Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura. **Dicho plazo no podrá exceder de cinco (5) años.**
- s) garantías
- t) Enviar via e-mail una copia digitalizada de todos los planos y Proyectos a obrasprivadasanisacate@gmail.com (con extensión dwg).

#### **7- Disposiciones Particulares del Visado del Loteo**

Los planos de proyecto de la urbanización, deberán responder al diseño visado, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención del o los organismo/s competente/s.

Toda urbanización de inmuebles afectados por cursos de agua o líneas de



electrificación, deberá acompañar, además de lo establecido en los artículos anteriores, un plano visado y un certificado del organismo competente, determinando línea de ribera, traza de canales y/o traza de líneas de luz, según corresponda.

### **8- Garantías del Loteo**

Aprobados los Proyectos de Infraestructura, los interesados deberán constituir una Garantía, mediante Depósito en la Tesorería Municipal para cada obra de Infraestructura, se incluyen dentro de las obras de Infraestructura, el Arbolado Público y la Parquización de Espacios Verdes, la misma, deberá ser suficiente para cubrir el presupuesto que verifique y acepte la Autoridad de Aplicación. A dicho presupuesto se adicionará un porcentaje de hasta el 30 % (treinta por ciento) para atender gastos imprevistos de ejecución.

La Garantía, podrá constituirse mediante hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por la Municipalidad a estos efectos, avales de bancos calificados con sucursal en Alta Gracia o la Ciudad de Córdoba.

Cuando se presenten Seguros de Caución, los mismos, deberán ser pactados con la entidad que los otorgue por el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza, endosada a favor de la Municipalidad de Anisacate. La póliza quedará depositada en caja de Tesorería, siendo anexada al expediente municipal una (1) copia de la misma.

La Tesorería Municipal, será el Organismo responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas (vencimientos y renovaciones), dando a conocer la situación a la Autoridad de Aplicación.

Las garantías mencionadas podrán liberarse de modo progresivo y proporcional a medida que las obras vayan ejecutando conforme a lo proyectado y aceptado según plan de avance de obra. La liberación total de la garantía se producirá cuando todas las obras se ejecuten del modo previsto. En lo que se refiere al Arbolado, Parquización De Espacios Verdes Y Tratamiento de Calzada solo se desafectará el 70 % (setenta por ciento) de lo presupuestado para lo cual deberá cambiarse la caución por el monto



restante, (el 30 % treinta por ciento) este monto, se conservará en la Tesorería Municipal como garantía del mantenimiento y se desafectará en el término de un año el monto correspondiente a Tratamiento De Calzada y en término de tres (3) años en forma progresiva a razón de una sexta parte cada seis meses el monto correspondiente a Arbolado y Parquizacion. En ambos casos previo informe favorable de los Organismos Municipales de Aplicación.

En el caso que la normativa Provincial vigente solicite una mayor garantía deberá adecuarse a lo solicitado por la misma.

#### **9- Inicio de Inspección de las Obras del Loteo**

Una vez aprobados los proyectos del Loteo se deberá dar aviso de Inicio de Obra al Área Técnica Municipal.

La inspección de los trabajos de infraestructura y el control del plazo de ejecución, estará a cargo de la Autoridad de Aplicación, quien informará al loteador con una antelación no menor de 30 días a que acaezca su vencimiento, a fin de que se efectivice la garantía en caso de incumplimiento del responsable, debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamientos que legalmente procedan.

Las obras de infraestructura deberán iniciarse no más allá de tres meses después de garantizadas las mismas y su término no se extenderá más de un veinticinco por ciento (25 %) del plazo propuesto, con pena de ejecución de la garantía.

#### **10- Final del Loteo**

Una vez culminadas las obras de infraestructura con sus respectivos FINALES DE OBRA, la Autoridad de Aplicación labrará un informe final con el cual el interesado podrá solicitar la devolución de la parte correspondiente de la póliza.

Se deberá presentar el Plano Conforme a Obra.

El loteador presentará el Plano aprobado por la DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA, Así como la LICENCIA AMBIENTAL OTORGADA POR LA SECRETARÍA DE AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA



## PROVINCIA DE CÓRDOBA.

Concluidas las etapas anteriores, el urbanizador dará aviso mediante nota de la finalización del proceso de urbanización a los efectos de la confección del DECRETO DONDE CONSTABA QUE EL FRACCIONAMIENTO SE ENCUENTRA DE ACUERDO CON ORDENANZAS MUNICIPALES VIGENTES. A continuación el D.E.M. remitirá el Expediente al Concejo Deliberante para su visado y autorización de las transferencias de las superficies destinadas a calles, avenidas, pasajes públicos, peatonales, espacios verdes, etc.

Con el Decreto, la conformidad del HCD y la Ordenanza correspondiente, se hará entrega a los propietarios de una (1) copia del Decreto de conformidad, del Plano Visado por la Municipalidad y de la Ordenanza de aceptación de espacios públicos, a los fines de que el interesado pueda proseguir la tramitación en los Organismos Provinciales pertinentes.

### **11- Método de Cálculo del Valor de la Plusvalía en Fraccionamientos y Loteos:**

El monto de la contribución por plusvalía se aplicara a aquellos fraccionamientos pretendidos que no cumplan con la presente ordenanza y que soliciten la adaptabilidad de su pretensión a la normativa vigente y se calculará tomando como base el incremento en el valor del terreno o inmueble producido por el hecho generador, utilizando los siguientes criterios:

1. Valor inicial del suelo: Se tomará en cuenta el valor del suelo antes de la modificación del uso del suelo, la ejecución de obras o la subdivisión.
2. Valor actualizado del suelo: El valor actualizado será determinado por un tasador municipal o por una entidad independiente certificada, considerando el nuevo valor de mercado del suelo tras la ejecución de obras públicas o cambios urbanísticos.
3. Porcentaje de plusvalía: El porcentaje aplicable a la plusvalía será



determinado por el Departamento Ejecutivo Municipal, dentro de un rango que no podrá ser inferior al 10% ni superior al 30% del incremento en el valor del suelo.

### **12- Aprobación de las Obras Propuestas:**

Las obras de infraestructura propuestas por el propietario como forma de contribución deberán ser aprobadas por el área técnica correspondiente del Municipio. Estas obras deberán cumplir con los requisitos técnicos y plazos establecidos por el Municipio.

### **13- Afectación de los Fondos u Obras:**

Cuando se otorguen factibilidades de Subdivisión se deberá calcular el porcentaje de plusvalía resultante en las unidades generadas (parcelas).

Los recursos generados por la contribución de plusvalía, ya sea a través de fondos o de obras ejecutadas, serán destinados exclusivamente a:

- Mejoramiento de infraestructura en áreas de interés público, especialmente en aquellas que carezcan de servicios básicos adecuados.
- Desarrollo de nuevas infraestructuras en zonas de expansión urbana que requieran equipamiento comunitario.
- Realización de obras de infraestructura: El propietario podrá proponer, como forma de pago, la ejecución de obras de infraestructura en áreas del municipio a determinar por la Municipalidad, tales como:
  1. Pavimentación o enripiado de calles.
  2. Construcción o mejora de redes de agua potable y saneamiento.
  3. Obras viales tales como ingresos desde Ruta 5 en ambos laterales
  4. Mejoramiento de balnearios



5. Desarrollo de espacios verdes o recreativos.
6. Provisión de alumbrado público y servicios básicos.
7. Equipamiento Público

#### **14- Excepciones:**

El Departamento Ejecutivo podrá establecer excepciones a la contribución de plusvalía en casos justificados de subdivisiones destinadas a programas de vivienda social o cuando el proyecto tenga fines comunitarios o de interés público.

#### **15- Altas Tributarias:**

Las altas tributarias de cuenta de parcelas a incorporar en registro tributario del Municipio de Anisacate tendrán tres orígenes: por subdivisión (en todas sus formas), por loteo y por posesión

##### Ata tributaria de parcelas debido a subdivisión:

- El plano de subdivisión debe ser aprobado por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.
- Certificación de servicios y contribuciones, se deberá adjuntar la certificación de que origen se encuentra al día con las tasas por servicios.

##### Ata tributaria de manzanas y parcelas debido a loteo:

- El plano de loteo debe ser aprobado por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.
- Entrega de las obras de infraestructura, aprobaciones y/o certificaciones que requiera a tal fin el Departamento Ejecutivo Municipal
- Certificación de servicios y contribuciones, se deberá adjuntar la certificación de que origen se encuentra al día con las tasas por servicios



#### Alta tributaria por mensura de posesion:

- El plano de mensura de posesión debe ser aprobado por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.
- Deberá presentar libre de deuda de la cuenta madre original.

### **CAPÍTULO 3 - PROCEDIMIENTOS SOBRE OBRAS PRIVADAS**

#### **1- PROCEDIMIENTO DE PERMISO DE OBRA**

DISPONGASE que el proceso para registro y aprobación de planos consta de los siguientes pasos:

1. El/los propietarios/s o profesional/es responsables deberán presentar la documentación para registro del expediente en el área de Obras Privadas (ver resolución 02/2022 para requisitos y documentación). Abonar apertura de Legajo y tener libre deuda de tasas municipales.
2. Se presenta, en primera instancia, los planos municipales (previo a aprobación del colegio profesional) para visado, otorgando un plazo de 20 días hábiles para su devolución por parte del área.
3. En segunda instancia, una vez que desde el área de Obras privadas se le indica al profesional que los planos ya se encuentran en condiciones acorde a cumplimiento de ordenanza y sin observación alguna; se deberá continuar con la correspondiente aprobación de la documentación en el Colegio profesional registrando las correspondientes tareas. Para colegiar el plano, el municipio otorga un plazo de 6 meses. Pasado dicho plazo el expediente pierde validez y deberá volver a ser visado.
4. Una vez que la documentación se encuentra aprobada por el Colegio profesional, se deberá presentar nuevamente en el municipio para su sellado, aprobación final y permiso de edificación según corresponda. Previo se procede a efectuar la liquidación del expediente abonando los aranceles correspondientes a lo



que establece la Tarifaria del año en curso según la planilla de monto de obra del Colegio profesional.

5. La liquidación definitiva quedará sujeta a porcentaje (según corresponda proyecto o relevamiento) de Monto de Obra establecido por los colegios profesionales de la construcción. Dicha liquidación deberá estar actualizada al momento de emitir la misma, según precio referencial del valor del m<sup>2</sup>.

6. Una vez concluido el pago y sellado el plano, se entregará al propietario o profesional, el correspondiente Cartel de Obra, el cual deberá estar presente en todo momento que dure la obra en construcción, visible desde la calle.

7. Los proyectos con planos definitivos aprobados dentro de los plazos del punto 3 y aquellos aprobados con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza contará con un plazo de 24 meses para dar inicio a la obra y para finalización de la misma un plazo máximo de 10 años. Vencidos dichos plazos sin cumplimentarse lo dispuesto deberá iniciar nuevamente los planos de aprobación de planos cumpliendo con la presente ordenanza.

## **2- PIEZAS GRÁFICAS A PRESENTAR**

En la presentación de Planos Municipales de Arquitectura de Proyecto/Ampliación/Relevamiento DEBEN INCLUIRSE las siguientes piezas gráficas a saber y ninguna otra: Carátula reglamentaria (Anexo I), Planta de Arquitectura con indicación de Sangría y retiros reglamentarios, Planta de Techos, Fachadas sobre la vía pública, 2 cortes transversales en diferentes sentidos para cada edificación existente en el terreno, Planilla de Aberturas (Anexo: vidrios de seguridad para todo proyecto que no sea residencial), Planilla de Iluminación y ventilación de locales. Planilla de Ahorro de Agua.

En los casos particulares en que el Área Técnica Municipal evalúe necesario la presentación de otras piezas gráficas lo solicitará expresamente. -



### 3- ESTUDIO DE ESCORRENTIAS:

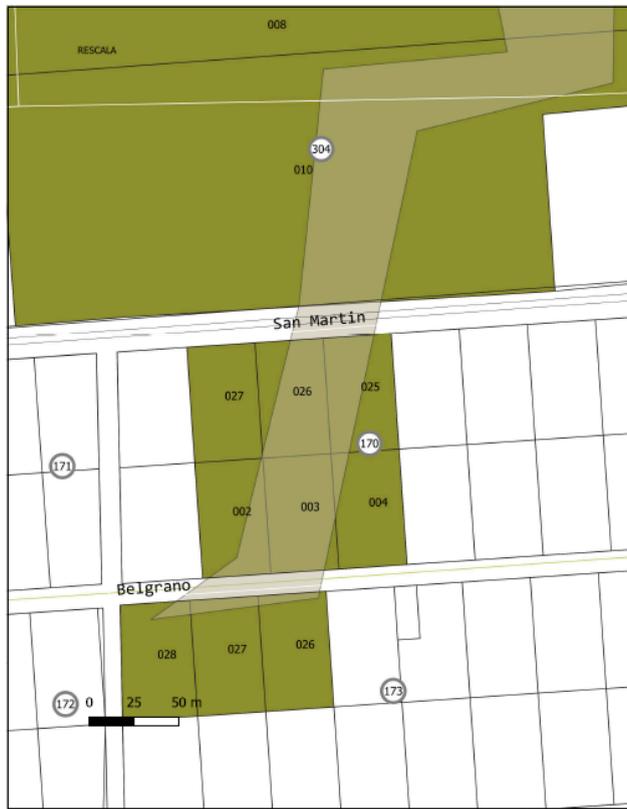
Dispongase la presentación para la aprobación de los expedientes de obras de arquitectura de la sección de Obras Privadas, de un estudio de escorrentías de las cuencas urbanas que afectan dichas parcelas, realizado, firmado y sellado por el profesional correspondiente y en caso que este mismo determine una solución para canalizar el agua sin riesgos de inundación en la edificación ni afectar a ninguna otra parcela. Establézcase que, a los fines de la aprobación del expediente, el mismo podrá seguir su curso haciendo la obra correspondiente en cada caso indicada por el profesional idóneo y bajo la inspección municipal de la misma. Teniendo en cuenta que quien firme el proyecto, será responsable en caso de futuros problemas con el escurrimiento del agua, dejando exenta a la Municipalidad de Anisacate, de cualquier tipo de responsabilidad por daños y perjuicios provocados por el escurrimiento natural de cuencas urbanas que afectan a dichas parcelas.

#### REFERENCIAS

- CURSOS AGUA
- Zona Inundable
- Parcelas Afectadas por Ordenanza de Escorrentias









#### **4- VISACIÓN DE LOS PLANOS MUNICIPALES DE ARQUITECTURA DE PROYECTO Y/O RELEVAMIENTO.**

DISPONGASE que la presentación de Planos Municipales de Arquitectura de Proyecto/Ampliación/Relevamiento se solicite la siguiente documentación para registro de expediente a saber y ninguna otra: dos copias de plano con la correspondiente carátula municipal y firma de profesional y propietario/s; copia D.N.I. del propietario o poseedor, informe de Matrícula expedido por el Registro de la Propiedad o impuesto de Rentas donde figuren los datos catastrales o Reporte catastral (titular), Cesión de derechos posesorios o Acta de Posesión o el trámite ingresado en la unidad ejecutora para el saneamiento de títulos (poseedor); Contrato de adhesión de Fideicomiso (fiduciante); Constancia de matrícula de profesional interviniente; Certificado de Amojonamiento o Mensura de posesión, por donde se individualice el bien inmueble afectado. En los casos particulares en que el Área Técnica Municipal evalúe necesario la presentación de otras piezas gráficas lo solicitará expresamente

#### **5- Proceso para la Obtención del valor de Plusvalía para Obras de Arquitectura.**

La plusvalía municipal se calculará aplicando un tipo de gravamen (un porcentaje) al incremento del valor del bien inmueble sujeto a la penalidad. **En cualquier caso, el porcentaje que se aplica al beneficio obtenido no podrá superar nunca el 30 %.**

Para calcular la base imponible de la plusvalía municipal - *es decir el valor del bien mueble sujeto a penalidad*- se tomará la Base Imponible de la Dirección de Catastro Córdoba.

El porcentaje a aplicar dependerá del tipo de situación constatada:

Situacion	% minimo - Hasta 50 m <sup>2</sup>	% variable - Desde 50 m <sup>2</sup> a 100 m <sup>2</sup>	% maximo . Mas de 150 m <sup>2</sup>
Exceso en la construccion	8	15	30
Invasion del espacio Publico	8	15	30
Invasion de lineas de retiro	8	15	30



## **CAPÍTULO 4 - PROCEDIMIENTOS SOBRE AMBIENTE E HIGIENE URBANA**

### **RESPECTO A LA COBERTURA VEGETAL**

#### **1- Procedimiento en situaciones de emergencia**

En casos donde la vegetación nativa o exótica represente un riesgo inmediato para la seguridad de personas, bienes o infraestructuras, se establecerán los siguientes procedimientos:

- Notificación Inmediata: Cualquier ciudadano que identifique un riesgo inminente (como árboles inestables, ramas peligrosas o vegetación afectada por plagas) deberá notificar de inmediato a la Autoridad de Aplicación a través de un canal de comunicación designado (teléfono y/o correo electrónico del área de ambiente).
- Evaluación de Riesgo: La Autoridad de Aplicación deberá realizar una evaluación del riesgo en un plazo no mayor a 72 horas desde la recepción de la notificación. Esta evaluación incluirá un análisis del estado de la vegetación y su potencial para causar daño.
- Medidas Provisionales: Si se determina que existe un riesgo inminente, se podrán tomar medidas provisionales, que pueden incluir la delimitación de áreas de peligro, señalización adecuada y, en casos extremos, la evacuación de personas en las proximidades.
- Autorización de Intervención: Si la evaluación confirma que la intervención es necesaria, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar la eliminación, poda o cualquier acción correctiva sobre la vegetación afectada, sin necesidad de un trámite previo, siempre documentando la situación y justificación de la acción.
- Comunicación a la Comunidad: Se informará a la comunidad sobre las acciones tomadas, el motivo de la intervención y recomendaciones para prevenir futuras situaciones similares. Esto se llevará a cabo a través de medios de comunicación locales y redes sociales.
- Registro de Incidentes: Se llevará un registro de todos los incidentes relacionados con emergencias ambientales, incluyendo la naturaleza del riesgo, las acciones



tomadas y los resultados de la intervención. Este registro se utilizará para evaluar y mejorar los procedimientos de respuesta.

- Capacitación para Emergencias: Se desarrollarán capacitaciones específicas para el personal municipal y los ciudadanos sobre cómo identificar y reportar riesgos relacionados con la vegetación, así como sobre procedimientos de respuesta ante emergencias.
- Evaluación Anual: Se realizará una evaluación anual de los procedimientos de emergencia para identificar áreas de mejora y ajustar las estrategias según sea necesario.

## **2- Procedimiento para la solicitud de retiro de árbol nativo/exótico en espacio público y/o privado.**

EN casos de fuerza mayor, donde deba erradicar u eliminar arbolado ya sea nativo y/o exótico tanto de espacio público como de espacio privado, se deberá:

- solicitar al área de ambiente la correspondiente autorización de manera virtual, para luego realizar el relevamiento del arbolado en cuestión.
- indicara los motivos por los cuales se debe extraer dicho arbolado, debidamente justificado.
- se enviará la autorización y se dispondrá el retiro de poda del lugar, el cual deberá quedar sobre la vereda sin generar inconvenientes para los vecinos.
- en caso de cortes de energía eléctrica para la extracción de arbolado, el municipio solicitará el mismo a la cooperativa de electricidad de la localidad.

## **3- Procedimiento para cuando no se cubra el 50% de la cobertura vegetal en un lote.**

Se realizará una evaluación Inicial, con una Inspección Visual, es decir una inspección del área afectada para identificar las causas de la baja cobertura vegetal; se realizará un monitoreo de Suelo, se observarán las condiciones del suelo (nutrientes, pH, humedad) que pueden estar afectando el crecimiento de la vegetación.



Se realizará un plan de acción o de reforestación del lote por parte del propietario del mismo, el cual deberá incluir:

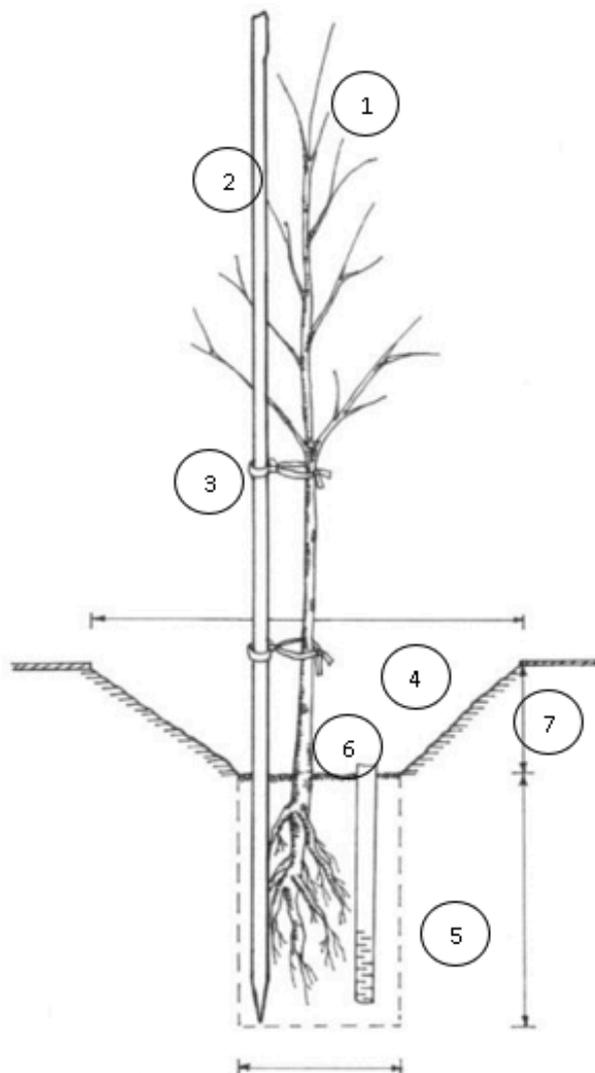
Restauración de Suelo: Si es necesario, se deberá mejorar la calidad del suelo mediante enmiendas orgánicas, como compost o abono.

Selección de Especies: especies vegetales nativas que se adapten bien a las condiciones de la localidad.

Siembra o Reforestación: Realiza la siembra de las especies seleccionadas en el área afectada teniendo en cuenta el plan de siembra que se detalla a continuación:

- ✓ **ÁRBOL**: debe ser de la especie indicada (ver especies autorizadas- artículo 11-cap. IV), con una altura superior a los 50 cm entre el cuello de la raíz y la primera ramificación. Tiene que poseer un solo tronco, recto y sin heridas.
- ✓ **TUTOR**: de madera, de por lo menos 1,5m de alto. Se coloca en el fondo del pozo antes de poner el árbol para evitar dañar las raíces.
- ✓ **ATADURA**: se utiliza hilo vegetal tipo ocho, sin dañar la corteza.
- ✓ **LA CAZUELA**: debe realizarle a 1m desde el borde de la línea de mensura.
- ✓ **EL POZO**: tendrá 60cm de diámetro, y 40-60 cm de profundidad.
- ✓ **EL CUELLO DE LA RAÍZ**: lugar donde comienza el sistema radical. No debe quedar mas a 2 cm de profundidad.
- ✓ **A SUPERFICIE DE LA CAZUELA**: quedará a unos 10cm por debajo del nivel de la vereda para facilitar el riego por inundación.

Luego de colocar el árbol, se rellena el pozo con tierra de buena calidad, abono, sin escombros, ni basura blanca; se apisona suavemente con el pie para facilitar el contacto de raíces- suelo y se efectúa un riego de unos 20l de agua evitando que la tierra quede lodosa.



Mantenimiento: considerar los siguientes ítems:

1. RIEGO: al menos, dos veces a la semana se regará con unos 20 litros de agua cada vez, inundando la cazuela.
2. PODA: se van cortando las ramitas que brotan desde la base del tronco o aquellas que surgen a baja altura para ir formando la copa a una altura adecuada.
3. CAZUELA: se debe realizar, limpieza, desmalezado y carpido de cazuela para que favorezca el ingreso de agua y aire.
4. TUTOR: ver estado y fijación del tutor, de ser necesario, volver a clavarlo para que se mantenga firme, al menos un par de años.
5. ATADURAS: control del hilo, sino reemplazar.



6. OBSERVACIÓN DEL ESTADO SANITARIO: la aparición de cualquier tipo de plaga (insectos u hongos), marchitamiento o caída de las
7. hojas, descortezamiento, indican algún problema fitosanitario. Se deberá llamar a un profesional para evaluar al ejemplar.

Monitoreo y Evaluación: se realizará monitoreos periódicos para evaluar el crecimiento de la vegetación y la recuperación del ecosistema. Si es necesario, ajusta el plan de acción según los resultados obtenidos.

#### **4- Procedimiento para atención zoonótica, finalidad de zoonosis**

La finalidad del estudio y manejo de zoonosis incluye:

1. Salud Pública: Proteger la salud de las personas al prevenir enfermedades que pueden ser transmitidas por animales.
2. Bienestar Animal: Asegurar el bienestar de los animales al gestionar adecuadamente las enfermedades que los afectan.
3. Sostenibilidad Ecológica: Contribuir a la conservación de ecosistemas saludables al controlar enfermedades que afectan a la fauna silvestre y doméstica.
4. Educación y Conciencia: Fomentar el conocimiento sobre la relación entre humanos y animales, y la importancia de la prevención y control de zoonosis.
5. Seguridad Alimentaria: Proteger la cadena alimentaria al prevenir la transmisión de enfermedades zoonóticas que pueden afectar la producción y calidad de alimentos.

Implementar un enfoque integral en la atención de zoonosis es esencial para mejorar la salud pública, la salud animal y la sostenibilidad ambiental.

Por todo lo mencionado, la atención de zoonosis implica un enfoque integral para manejar enfermedades que pueden transmitirse entre animales y humanos, por ello se deberá realizar el siguiente protocolo en caso de un animal sospechoso:

##### Identificación de Casos:



- **Monitoreo de Síntomas:** el veterinario encargado del centro de zoonosis identificará, si los síntomas son compatibles con enfermedades zoonóticas (humanos y animales).
- **Reportes de Casos:** el veterinario a cargo notificará a veterinarias de las zonas, y centros de salud y al centro de zoonosis provincial el caso confirmado de alguna de las enfermedades zoonóticas; en caso sospechoso, se informa de manera preventiva a centros de salud de la localidad.

#### Evaluación y Diagnóstico:

- **Historia Clínica:** el veterinario recopila información sobre el historial de contacto con animales, viajes recientes y síntomas.
- **Pruebas Diagnósticas:** se realizará pruebas de laboratorio para confirmar la presencia de agentes patógenos zoonóticos.

#### Control y Manejo:

- **Aislamiento y Tratamiento:** en caso positivo, se aislará a los individuos infectados (tanto humanos como animales) y proporcionará el tratamiento adecuado a la enfermedad en cuestión.
- **Control de la Población Animal:** se implementará medidas de control en la población de animales (vacunación, eutanasia, control de vectores).

#### Prevención:

- **Vacunación:** se promoverá la vacunación de animales domésticos y de ganado para prevenir la transmisión.
- **Educación Pública:** se realizará campañas de concienciación sobre la zoonosis, sus modos de transmisión y prevención.

#### Investigación y Vigilancia:

- **Estudios Epidemiológicos:** se realizará investigaciones sobre la prevalencia y patrones de transmisión de zoonosis en la localidad.
- **Vigilancia Continua:** se mantendrá un sistema de vigilancia para detectar brotes y tendencias en la aparición de zoonosis en la localidad.

#### Colaboración Interinstitucional:



- Trabajo en Equipo: se fomentará la colaboración entre instituciones de salud pública, veterinaria, medio ambiente tanto de la localidad como de zonas aledañas.

#### **5- Procedimiento para realizar denuncias sobre maltrato animal:**

En caso de maltrato animal se deberá:

- realizar la denuncia por maltrato animal en la Comisaría correspondiente al lugar del hecho y/o en una Unidad Funcional de Instrucción (UFI) de turno, de acuerdo con la Ley de Protección al Animal 14.346.
- Cualquier ciudadano que haya presenciado un hecho delictivo puede realizar la denuncia, y quienes sean menores de 16 años de edad, deberán hacerlo acompañados de sus representantes legales.
- El relato debe ser una descripción circunstanciada de los hechos, incluyendo el lugar y tiempo y, si se lo conoce, el nombre, apellido, apodo, señas, y domicilio de la persona que realizó el maltrato animal, como así también, cualquier otro dato de interés que pueda facilitar la investigación (fotos impresas, videos, testigos, etc.).
- Se da aviso al centro de zoonosis y en conjunto con inspectoría municipal se realiza una constatación del hecho en un acta.
- Una vez que fiscalía habilite el rescate y/o secuestro del animal, se trasladará el mismo a un depositario judicial o tenedor responsable asignado.
- El animal quedará a cargo del depositario judicial hasta que fiscalía dictamine lo contrario o finalice la sentencia del caso.

#### **6- Procedimiento para realizar denuncias sobre animales de granja sueltos.**

En caso de animales de granja sueltos sin marcas, en la vía pública se deberá:

- Dar aviso al centro de zoonosis de la localidad, enviando datos precisos como georeferenciación, barrio, manzana u lote.
- Se realizará un acta de constatación del animal, de su estado general de salubridad en conjunto con el veterinario a cargo del centro de zoonosis y el área de inspectoría municipal.
- Se trasladará a los animales a un depositario judicial o tenedor responsable el cual tendrá los mismos por un tiempo determinado por el juzgado de faltas de la localidad.



- Pasado ese tiempo de tenencia, el tenedor responsable dispondrá de los animales, en caso de no haber sido reclamados por los dueños de los mismos.

## **TITULO IX: INFRACCIONES Y PENALIDADES**

### **INFRACCIONES Y PENALIDADES ESTABLECIDAS SOBRE LOS TITULOS II, III IV Y VI DE LA PRESENTE ORDENANZA**

#### **CAPÍTULO 1 - OBRAS PRIVADAS**

##### **A- Sin autorización de Obras Privadas.**

EL que iniciare, reformare o modificare construcciones existentes sin haber obtenido el **Permiso de Edificación**; se apartare de lo estrictamente autorizado por la Dirección de Obras Privadas y Planificación; demoliere edificaciones sin el Permiso de Demolición pertinente; continuare con los trabajos de obra sin el Aviso de Avance de Obra respectivo; o realizare cualquier obra sujeta a autorización sin haber obtenido el permiso por parte de Dirección de Obras Privadas, será sancionado con una multa de veinte (200) a dos mil (2000) (U.M.), para las obras desde 60 m2 a 800 m2; y de dos mil (2.000) a diez mil (10.000) (U.M.), para las obras desde 800 m2 a 5.000 m2, en ambos casos según la tipología de la Ordenanza presente y sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace. La falta de cualquier tipo de permiso o autorización en construcción de obras o edificaciones sujetas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (E.I.A.), será sancionado con multa de ciento cincuenta (150) a mil quinientos (1.500) (U.M.). El Juez podrá disponer, además, la paralización o clausura de las obras o edificaciones y demás medidas de seguridad, hasta tanto se obtenga el correspondiente permiso o autorización. –

##### **B- Intervención en lugares no autorizados.**

EL que demoliere total o parcialmente, o que apartándose de lo estrictamente autorizado o careciendo de permiso otorgado por los Organismos de Asesoramiento



Técnico Competentes de la Dirección de Obras Privadas y Planificación y, mediante acciones u omisiones, provocare alteraciones o modificaciones sobre bienes inmuebles declarados de "Interés Municipal" o inscriptos como Integrantes del "Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio de la Provincia de Córdoba", o la que en el futuro la reemplace, o en zonas de prohibición ambiental dispuesto por el área de ambiente, será sancionado con una multa de quinientas (500) a cinco mil (5.000) (U.M.) de acuerdo a la gravedad de la falta. El Juez podrá disponer, además, la paralización o clausura de las obras o edificaciones y demás medidas de seguridad o resguardo, hasta tanto se obtenga el correspondiente permiso o autorización.

**C- Actos de vandalismo.**

TODO aquel que realizare intervenciones físicas y/o actos de vandalismo que dañaren bienes del Dominio Público Municipal y del mobiliario urbano en general será sancionado con una multa de doscientos (200) a mil (1.000) (U.M.) de acuerdo a la gravedad de la falta.

Teniendo en cuenta los antecedentes del infractor el Juez podrá disponer la realización de **capacitación o trabajo comunitario**, en este caso ante la negativa del infractor la sanción de multa se triplicará.

**D- Ocupaciones o actividades sin habilitación.**

EL que ocupare construcciones o iniciare actividades, sin estar habilitada la edificación para ello será sancionado con una multa de doscientos (200) a diez mil (10.000) (U.M.)-

**E- Sobre las restricciones impuestas.**

EL o los profesionales intervinientes, poseedores, tenedores, propietario/s y constructor/es, que no acataren la Orden de Paralización de Obra o de Clausura dispuesta por la Autoridad de Aplicación, serán sancionados solidariamente con una multa de doscientos (200) a dos mil (2.000) (U.M.), para el caso de obras 60 m<sup>2</sup> a 800 m<sup>2</sup>; y de dos mil (2.000) a diez mil (10.000) (U.M.), para el caso de obras de 800 m<sup>2</sup> a 5000 m<sup>2</sup>, en ambos casos según la tipología de la Ordenanza vigente sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace.



#### **F- Sin documentación a disposición.**

EL o los profesionales intervinientes, poseedores, tenedores, propietario/s y constructor/es, que no contaran en la obra con la documentación exigible a disposición de la Inspección Municipal, **o no permitieran el ingreso a obra de los inspectores municipales**, serán sancionados solidariamente con una multa de doscientos cincuenta (250) a mil (1.000) (U.M.), para el caso de obras o establecimientos 60 m<sup>2</sup> a 800 m<sup>2</sup>, y de doscientos cincuenta (250) a diez mil (10.000) (U.M.), para el caso de obras o establecimientos de 800 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup>, según la tipología de la Ordenanza vigente sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace. -

#### **G- Vicios en la documentación.**

EL o los profesionales intervinientes, poseedores, tenedores, propietario/s y constructor/es que hubieren ocultado información o falseado datos que, de haberse conocido, hubieren motivado la denegación de la autorización o permiso respectivo, o modificado las condiciones de su otorgamiento, serán sancionados solidariamente con una multa de (250) a mil (1.000) (U.M.), para el caso de obras o establecimientos 60 m<sup>2</sup> a 800 m<sup>2</sup>, y de doscientos cincuenta (250) a diez mil (10.000) (U.M.), para el caso de obras o establecimientos de 800 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup>, según la tipología de la Ordenanza vigente sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace. –

*Además, el o los profesionales quedan vetados para realizar futuras presentaciones en la Municipalidad.*

#### **H- Comercialización sin autorización División Mensuras.**

LOS responsables de la comercialización, el o los profesionales intervinientes, poseedores, tenedores, propietario/s y constructor/es de bienes inmuebles, **en proyecto o en construcción**, sujetos a subdivisión bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o régimen de subdivisión, o conjunto inmobiliario o cualquier fraccionamiento pretendido, que no cumplan lo establecido por la División Mensuras de la Municipalidad, serán sancionados con una multa que variara entre el tres por ciento (3 %) y el quince por ciento (15 %) del valor de venta del inmueble respectivo.



#### **I- EXCESOS en superficies o unidades.**

El o los profesionales intervinientes, poseedores, tenedores, propietario/s y constructor/es, construcciones o edificaciones, que se hubiesen excedido en la superficie cubierta o número de unidades de vivienda permitidas, ocupando superficie del lote, o invadido el espacio aéreo de Dominio Privado (altura y planos límites), serán sancionados con una multa que se fija en el cuarenta por ciento (40 %) del monto resultante de multiplicar los metros cuadrados de superficie cubierta y/o ocupada en contravención, por el valor del costo del metro cuadrado para las construcciones que fijan los colegios profesionales para cada tipo de construcción de la Provincia de Córdoba.

#### **J- INVASIÓN del Espacio Público.**

El o los profesionales intervinientes, poseedores, tenedores, propietario/s y constructor/es, construcciones o edificaciones de 60 m<sup>2</sup> a 800 m<sup>2</sup> que hubiesen invadido el Espacio de Dominio Público o Privado de Uso Público, serán sancionados con una multa cuyo mínimo se fija en el cuarenta por ciento (40 %) y cuyo máximo en el sesenta por ciento (60 %) y para construcciones o edificaciones de 800 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup>, y con una multa cuyo mínimo se fija en cincuenta por ciento (150 %) y doscientos por ciento (200 %) del monto resultante de multiplicar los metros cuadrados de superficie cubierta y/o ocupada en contravención, por el valor del costo del metro cuadrado para las construcciones que fijan los colegios profesionales para cada tipo de construcción de la Provincia de Córdoba.

#### **K- CONTRAVENCIÓN en las construcciones.**

El o los profesionales intervinientes, poseedores, tenedores, propietario/s y constructor/es, construcciones o edificaciones que **contravengan** normas del Plan de ordenamiento urbano y territorial, de Edificación relativas a la seguridad, funcionalidad, habitabilidad, medios de egreso, tratamiento de línea municipal, tratamiento de eje medianero y construcción, serán sancionados con una multa de ochenta (80) a doscientos cincuenta (250) (U.M.), para el caso de obras de 60 a 800 m<sup>2</sup> y de doscientos cincuenta (250) a dos mil (2000) (U.M.), para el caso de obras de



800 m<sup>2</sup> a 5000 m<sup>2</sup>. según Ordenanza vigente sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace. –

La Dirección de Obras Privadas y Planificación podrá en caso de ser necesario solicitar la demolición, pago de Plusvalía o compensación en caso de corresponder luego del análisis.

Los retiros de Línea Municipal, Línea de Edificación y ochavas son OBLIGATORIOS, por lo tanto, su demolición tiene carácter de inmediato.

#### **L- Sobre aplicación de Plusvalía**

Todas las construcciones que incurran en la violación, exceso y excepciones a la presente Ordenanza, serán sujetos de aplicación del concepto de Plusvalía.

Se define el concepto de Plusvalía como: incremento del valor económico de una propiedad o construcción a lo largo del tiempo, como resultado de varios factores externos o internos o condicionantes del ambiente que aumentan su atractivo o demanda.

La misma se establece en el Título V – Valor de la Plusvalía, y Título II según corresponda

#### **LL- Infracción sobre las intimaciones.**

El o los profesionales intervinientes, poseedores, tenedores, propietario/s y constructor/es, construcciones o edificaciones que habiendo sido intimados no corrigieren una infracción en el plazo legal o no dieran cumplimiento a emplazamientos legítimos efectuados por la Autoridad de Aplicación, serán sancionados con una multa de ochenta (80) a mil (1.000) (U.M.), para el caso de obras de 60 m<sup>2</sup> a 800 m<sup>2</sup> y de ochenta (80) a dos mil (2.000) (U.M.), para el caso de obras de 800 m<sup>2</sup> a 5.000m<sup>2</sup>. según Ordenanza vigente y sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace.



#### **M- Infracción sobre el uso de suelo.**

El o los profesionales intervinientes, poseedores, tenedores, propietario/s y constructor/es, construcciones o edificaciones que sin incurrir en las faltas anteriores infringere las Normas sobre edificación y/o uso del suelo, será sancionado con multa de diez (10) a cien (100) (U.M.), para el caso de obras de 60 m<sup>2</sup> a 800 m<sup>2</sup>; y de cincuenta (50) a quinientas (500) (U.M.), para el caso de obras 800 m<sup>2</sup> a 5000m<sup>2</sup>, según Ordenanza vigente y sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace. –

#### **N- Profesional interviniente Obligatorio.**

TODAS las construcciones o edificaciones que se realicen o quieran realizarse dentro del ejido Municipal deberán contar con profesional interviniente con incumbencia acreditada en la materia y su matrícula vigente. El o los profesionales deberán acompañar a la obra pretendida durante todo su desarrollo, a decir, **proyecto, conducción técnica y final de obra.**

La RENUNCIA del/los profesionales intervinientes en la obra deberán ser comunicada a la Dirección de Obras Privadas y Planificación de la Municipalidad. En caso de detectarse una construcción **sin intervención profesional** la multa a aplicar será de doscientos cincuenta (250) U.M. al propietario, poseedor o tenedor y/o profesional que renunció al cargo **sin avisar**. La misma es de carácter unitario por cada construcción detectada.

#### **Ñ- Continuidad de las obras en infracción**

TODAS las construcciones que se encuentran en infracción establecidas en esta Ordenanza y acreditadas mediante acta de constatación y que continúen con actividad sin haber regularizado su situación serán perceptibles de una multa de mil (1.000) U.M. aplicadas al propietario, poseedor o tenedor del inmueble y una multa de quinientos (U.M.) aplicadas al constructor.

#### **O- Empresas Constructoras de casas prefabricadas.**

LAS empresas constructoras de casas prefabricadas que ejecuten construcciones de este tipo dentro del ejido municipal serán perceptibles de una multa de dos (2.000) U.M. por cada construcción detectada que viola la presente Ordenanza.



### **P- Aplicación de multas**

LAS multas establecidas en los Artículos del presente Capitulo, podrán ser aplicadas en forma individual, o a todos y cada uno de los responsables, según la envergadura o categoría de la obra, el riesgo potencial, en relación a la cantidad de ocupantes y al tipo de infracción cometida.

## **CAPÍTULO 2 - ESTÉTICA URBANA.**

### **A- Sobre cercas, aceras y fachadas.**

EL que no construyere, mantuviere en buen estado o no reparare cercas y/o aceras, fachadas total o parcialmente, o mantuviere las veredas en condiciones de transitabilidad y/o libre de malezas u obstrucciones, conforme lo establecen las disposiciones legales vigentes, será sancionado con multa de cincuenta (50) a doscientos (250) (U.M.).-

### **B- Alteración de la vía pública.**

EL que causare la alteración de la vía pública de modo contrario a la seguridad, la clausurare, ocupare u omitiere los resguardos exigidos para preservar la seguridad de las personas o los bienes, será sancionado con multa de ochenta (80) a doscientos cincuenta (250) (U.M.). Si el hecho fuera cometido por personas físicas o jurídicas que realicen habitualmente obras publicas y/o privadas, será sancionado con multa de doscientos (200) a dos mil (2.000) (U.M.).-

### **C- Alteración de la vía pública por parte de Empresas.**

TODA empresa del Estado Nacional, Provincial, sus concesionarios y demás empresas privadas que ejecutaren obras en la vía pública, sin la previa autorización de la Municipalidad de Anisacate, o en violación a las exigencias de seguridad e higiene será sancionada de la siguiente manera conforme a las pautas fijadas al efecto por la Norma vigente en la materia:

a) Intervenciones Menores: multa de doscientos (200) a mil (1.000) (U.M.).

b) Intervenciones Intermedias: multa de mil (1.000) a cinco mil (5.000) (U.M.).



c) Intervenciones Mayores: multa de cinco mil (5.000) a diez mil (10.000) (U.M.).

**D- Abandono de obra por parte de Empresas.**

TODA empresa del Estado Nacional, Provincial, sus concesionarios y demás empresas privadas, que ejecutaren obras en la vía pública y que abandonaren, interrumpieren o no finalizaren los trabajos en el plazo y forma autorizadas, o no cumplimentaren con especificaciones técnicas fijadas por Normas vigentes o por la Autorización Municipal, serán sancionadas, según la escala prevista en el Artículo anterior, sin perjuicio de la facultad del Municipio de ejecutarlas a cargo del responsable. En caso de abandono de la obra, el Juez aplicara una multa diaria de cincuenta (50) (U.M.), por cada día que la obra se encuentre paralizada para el caso del inciso a), de cien (100) (U.M.), para el caso del inciso b) y de ciento cincuenta (150) (U.M.), para el caso del inciso c).-

**E- A los Propietarios de postes de electrificación.**

LAS empresas del Estado Nacional, Provincial, sus concesionarios y demás empresas privadas propietarias de postes utilizados como soporte de cables conductores de los servicios del cual presta el servicio, que no procedieren en el plazo legal a rotularlos o no mantuvieren el mismo en las condiciones de seguridad adecuadas, serán sancionadas con multa de sesenta (60) a doscientos (250) (U.M.) por cada unidad detectada.

Aplica aquellas instalaciones que no se encuentren en condiciones de seguridad e higiene la multa de mil (1.000) U.M. por cada instalación que no se encontrara en condiciones. La misma será relevada por profesional competente en la materia e informada a la prestadora del servicio mediante acta de constatación. En infracciones relevadas de malas condiciones de seguridad e higiene se notifica la infracción y se intima a la regularización inmediata.

**F- Erradicación de basurales a cielo abierto.**

EL que infringere las Normas sobre higiene de terrenos baldíos, presentando características de basurales a cielo abierto o de obras no concluidas y de propiedades desocupadas; como así también las Normas sobre presentación de Declaración



Jurada anual de superficie o falsee su contenido, será sancionado con multa de doscientos (200) a diez mil (10000) (U.M.).-

### **CAPÍTULO 3- PLANEAMIENTO URBANO**

#### **A- PROHIBICION VENTA DE LOTEOS**

ESTABLEZCASE una multa de hasta (250.000) doscientos cincuenta mil U.M., para aquellas nuevas urbanizaciones y las visadas sin final de obra otorgado por la Municipalidad, que no cumplieran con la provisión de servicios de Infraestructura, dentro del plazo establecido por la autoridad de aplicación y el loteador.

#### **B- Fraccionamiento sin Autorización Municipal**

LOS propietarios, urbanizadores, poseedores, tenedores, profesionales y responsables de ejecutar urbanizaciones, fraccionamientos y loteos que no cuenten con aprobación municipal serán sancionados con multa de quinientos (500) a cinco mil (5.000) U.M. Idéntica sanción se impondrá **a los que comercialicen parcelas o lotes** que no cuenten con aprobación municipal. Se dispondrá la clausura preventiva hasta tanto cuenten con la autorización respectiva. En caso de reincidencia se podrá disponer el secuestro y decomiso de las maquinarias, herramientas y demás elementos utilizados para ejecutar las tareas en infracción. –

#### **C- Fraccionamiento sin Autorización Municipal y en ejecución en zonas no permitidas.**

LOS propietarios, urbanizadores, profesionales, constructores y responsables de ejecutar y comercializar urbanizaciones, fraccionamientos y loteos que no cuenten con autorización municipal y se ejecuten en zonas no permitidas por la normativa vigente según su destino, serán sancionados con multa de un mil (1.000) a diez mil (10.000) U.M. Se dispondrá la clausura preventiva y se podrá ordenar el secuestro y decomiso de las maquinarias y herramientas y demás elementos utilizados para ejecutar las tareas en infracción.



**D- Fraccionamiento en violación de la Autorización Municipal.**

LOS responsables de urbanizaciones, fraccionamientos y loteos que se apartaren de lo estrictamente autorizado por la autoridad de aplicación, cerraren calles públicas, construyeren sobre espacios pertenecientes al dominio público municipal; serán sancionados con multa de dos mil (2.000) a cinco mil (5.000) U.M., se ordenara la apertura de las calles indebidamente cerradas y el retiro o demolición de las construcciones que ocupen indebidamente el dominio público municipal.

**E-Incumplimiento de plazos y/o autorización de obra.**

LOS responsables de urbanizaciones, fraccionamientos y loteos que incumplieren un emplazamiento legítimo dispuesto por la autoridad de aplicación o que no contarán en la obra con la documentación que autoriza su ejecución serán sancionados con multas de mil (1.000) a cinco mil (5.000) U.M.

**F- Prohibición de comercialización de lotes.**

Establézcase la prohibición de comercialización de lotes, cuando no se cumplimente con los plazos acordados en el avance de obra en infraestructura, trámites Municipales y trámites Provinciales necesarios para la aprobación de la urbanización.

**G- Mantenimiento de lotes.**

El propietario de la urbanización esta siempre obligado al mantenimiento de las parcelas en condiciones de higiene, libre de malezas y sin afectar el arbolado nativo, mientras las mismas no hayan sido transferidas, el loteador deberá hacer saber al adquirente de los lotes que deberá cumplimentar con lo establecido en la ordenanza 83 en cuanto a la regulación de vertidos de líquidos. -

Corresponde aplicar una multa mínima de doscientos (250) U.M. y una máxima cinco mil (5.000) a quienes no cumplan con lo establecido en el presente artículo. Dicha infracción deberá ser resuelta en un mínimo de quince (15) días, caso contrario se aplicará nuevamente la multa y la municipalidad resolverá a través del departamento de Obras Privadas y Planificación la continuidad de la autorización que corresponde al loteo.



## **CAPITULO 4- AMBIENTE E HIGIENE URBANA.**

### **1- Contaminación en general**

EL que contaminare o degradare el ambiente será sancionado con multa de cien (100) a cinco mil (5.000) (U.M.). Podrá disponerse, además, la remediación del ambiente, la clausura y/o inhabilitación del o los locales comerciales, industriales o de otra naturaleza donde se origine, incluido el secuestro de los equipos, vehículos u otros elementos utilizados para configurar la falta aun cuando estos últimos se encuentren fuera del ejido del Municipio. En tal supuesto, será menester la correspondiente orden judicial. -

### **2- Incineración orgánicos.**

EL que incinerare hojas, restos de poda, pastizales y residuos en general, será sancionado con multa de cien (100) a dos mil (2.000) (U.M.).- Corresponde también la denuncia en policía ambiental y secretaria de ambiente de la provincia de Córdoba.

### **3- Incineración inorgánicos.**

EL que incinerare neumáticos, objetos plásticos u otros que por su composición produzcan gases tóxicos, será sancionado con una multa de ciento cincuenta (150) a diez mil (10.000) (U.M.). Podrá disponerse, además, la clausura y/o inhabilitación del o los locales comerciales, industriales o de cualquier otra naturaleza donde se origine. Cuando dicha conducta fuera desplegada por partidos políticos, Asociaciones gremiales, Asociaciones civiles, Organizaciones no gubernamentales, o agrupación de personas, se aplicará una multa de mil (1.000) a tres mil (3.000) (U.M.), al ente que corresponda.

### **4- Generación de basurales a cielo abierto**

EL que arrojaré, depositare o volcare neumáticos en espacios libres, espacios verdes, espacios de uso público, en baldíos, en cursos de agua y sus riberas, de jurisdicción de esta Municipalidad, será sancionado con una multa de doscientos cincuenta (250) a dos mil (2.000) (U.M.).

### **5- Fumigaciones.**

DE la actividad de Fumigación en las grandes extensiones.



El que realizare por sí o por intermedio de terceros, tareas de aplicación de plaguicidas o biácidas químicos mediante fumigación terrestre, infringiendo las practicas permitidas por la Autoridad de Aplicación, será sancionado con multa de doscientas (250) a dos mil quinientas (2.500) (U.M.). Si la infracción fuera cometida mediante aplicación aérea, será sancionado con una multa de cien (100) a mil (1.000) (U.M.); y si la infracción se cometiera en contraposición a lo dispuesto por la Ordenanza vigente la multa será de trescientas cincuenta (350) a mil quinientas (1.500) (U.M.). Podrá disponerse, además, la clausura y/o inhabilitación del o los locales comerciales, industriales o de otra naturaleza donde se origine, incluido el secuestro de los equipos, vehículos u otros elementos utilizados para configurar la falta aun cuando estos últimos se encuentren fuera del ejido de la Municipalidad . En tal supuesto, será menester la correspondiente orden judicial. -

#### **6- Aplicación de Agroquímicos.**

APLICACIÓN de productos agroquímicos a la producción frutihortícola. El propietario o responsable de un establecimiento dedicado a la producción frutihortícola que aplicare o hiciere aplicar a los productos que cultiva agroquímicos que estuvieren prohibidos o restringidos por las Resoluciones N° 934/2010 y N° 511/2011 del Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria (SENASA), o por la que dicha Autoridad de Aplicación dicte en el futuro en reemplazo de la primera, será sancionado con multa de ciento cincuenta (150) a tres mil (3.000) (U.M.). El Juez deberá disponer el decomiso o “destrucción” de la hortaliza y fruta cosechada. En el caso de que las acciones u omisiones pudieren constituir un delito, se deberá poner en conocimiento del Ministerio Publico Fiscal, sin perjuicio de aplicar las sanciones establecidas en este ordenamiento . –

#### **7- Distribución de productos frutihortícolas.**

EL productor o responsable que distribuyere o comercializare productos frutihortícolas, que hubiesen sido cosechados sin observar el periodo de carencia indicado en el agroquímico que hubiere aplicado a los mismos, o que lo hiciere presentando un nivel residual superior al límite de tolerancia máximo permitido fijado por la Resolución No 934/2010 del Servicio Nacional de Sanidad y Calidad



Agroalimentaria (SENASA) o por la que dicha Autoridad de Aplicación dicte en el futuro en su reemplazo, será sancionado con multa de ciento cincuenta (150) a tres mil (3.000) (U.M.). El Juez deberá disponer el decomiso o “destrucción” de la hortaliza y fruta distribuida o comercializada. En el caso de que las acciones u omisiones pudieren constituir un delito, se deberá poner en conocimiento del Ministerio Público Fiscal, sin perjuicio de aplicar las sanciones establecidas en este Ordenamiento.-

#### **8- Residuos.**

El o los generadores que incumplieren las normas municipales relativas a la generación, disposición, disposición final, entre otros aspectos considerados en la normativa aplicable, será sancionado con una multa de tres (3) a treinta (30) (U.M.). Los días de no recolección de basura, el mismo debe permanecer dentro de la propiedad. Para el caso de que el generador fuera un establecimiento institucional, comercial, industrial o de servicios, y los grandes generadores serán sancionados con una multa de trescientos (300) a mil (1.000) (U.M.).

#### **9- Circulación carro tracción animal.**

EL que circulara, sin autorización, en cualquier tipo de carro con tracción animal dentro del área residencial determinada por el Departamento Ejecutivo Municipal, será sancionado con multa de cincuenta (50) a doscientos (200) (U.M.).

Fuera del área central mencionada, dichos vehículos solo podrán transportar y dar disposición transitoria respecto de residuos inorgánicos reciclables, resto de poda, obras y demoliciones de menor escala, cartón o papel. Toda disposición transitoria deberá practicarse en lugar autorizado.

El que incumpliere lo establecido en el segundo párrafo del presente Artículo, será sancionado con apercibimiento. En caso de reincidencia será sancionado con multa de cien (100) a mil (1.000) (U.M.). En caso de una segunda reincidencia, además de la multa, el Juez deberá disponer el secuestro del carro, el animal y el decomiso de lo transportado.



#### **10- Alimentación de fauna silvestre.**

EL que alimentare con residuos, cualquiera sea su procedencia, aves, ganado o cualquier especie animal, e introdujere los mismos y sus productos alimenticios al ejido municipal, será sancionado con multa de diez (10) a cincuenta (50) (U.M.), y el Juez ordenara el decomiso de la mercadería en infracción. -

#### **11- Despojo de R.S.U. en vía pública.**

EL que arrojare residuos en la vía pública será sancionado con una multa de cincuenta (50) a mil (1.000) (U.M.). Idéntica multa se aplicará a quien arrojare residuos a la vía pública desde un vehículo y al que siendo dueño o responsable de un animal no recoge las heces de la vía pública.

#### **12- Residuos Patógenos.**

EL que realizare el tratamiento y disposición final de los residuos patógenos en infracción a las obligaciones establecidas en la Normativa vigente en la materia será sancionado con una multa de cien (100) a cinco mil (5.000) (U.M.). Igual multa se aplicará a quien ingrese residuos patógenos al ejido municipal, provenientes de otra jurisdicción. Además quien realizare actividad, de tratamiento de residuos patógenos que no cumplieren con las condiciones técnicas y operativas vigentes, será sancionado con una multa de cien (100) a cinco mil (5.000) (U.M.).-

#### **13- Vertido de efluentes domiciliarios.**

EL que arrojare a la vía pública aguas provenientes de una vivienda familiar, será sancionado con multa de doscientos (200) a mil (1.000) (U.M.).

Si la infracción se cometiere con aguas provenientes de piletas de natación, aguas jabonosas será sancionado con multa de doscientos (200) a dos mil (2.000) (U.M.). Si la infracción se cometiere con aguas provenientes de líquidos cloacales, contaminantes, tóxicos o peligrosos, el infractor será sancionado con multa de trescientos (300) a dos mil (2.000) (U.M.). Si la infracción se cometiere con aguas o líquidos provenientes de actividades comerciales o industriales, el infractor será sancionado con multa de mil (1.000) a cinco mil (5.000) (U.M.). **Para el caso de que**



**las infracciones descritas fueran cometidas entre las veinte (20:00 PM) horas y las siete (7:00 AM) horas, el monto de la sanción se duplicara.**

**14- Vertido de efluentes domiciliarios a cursos de agua.**

EL que enviare efluentes líquidos de cualquier origen, a toda fuente, curso o cuerpo receptor de agua, superficial o subterráneo, que signifique una degradación de desmedro de las aguas, sin previo tratamiento de depuración o neutralización indicados por la Autoridad de Aplicación será sancionado con una multa de quinientos (500) a cinco mil (5.000) (U.M.).

**15- Incumplimiento planes de gestión ambiental.**

EL titular o responsable de una actividad, emprendimiento o proyecto susceptible de causar impacto ambiental conforme a disposición de la Autoridad, que no practicare en tiempo y forma las medidas para reducir, eliminar o mitigar los efectos ambientales negativos, o no ejecutare los programas de recomposición y restauración ambiental o los planes y desmantelamiento de la actividad; o cuando no cumpliera con los programas de vigilancia y monitoreo de las variables ambientales, será sancionado con una multa de cien (100) a mil (1000) (U.M.).

**16- Actividades sin licencia ambiental.**

EL titular o responsable de una actividad, emprendimiento o proyecto, susceptible de causar impacto ambiental que, sin la autorización de la Autoridad de Aplicación, realizare modificaciones y/o ampliaciones en las instalaciones o cualquier obra o actividad no prevista en el Manifiesto de Impacto Ambiental o en el Estudio Técnico de Impacto Ambiental realizado por el área de ambiente de la Municipalidad, será sancionado con una multa de cien (100) a mil (1.000) (U.M.).

**17- Actividades de gestión del agua.**

Art. 45°.- EL titular o responsable de una actividad, emprendimiento o proyecto, que ejecutare un proyecto que conlleve una o más tareas u obras de tipo endicamento, embalses y/o polders, dragados, refulados, excavaciones, creación de lagunas, derivación de cursos de agua, modificación de costas, desagües naturales, cotas en superficies asociadas a valles de inundación y cursos de agua o ambientes isleños,



sin contar con Declaración de Impacto Ambiental, que apruebe su realización, expedida por la Autoridad de Aplicación, será sancionado con una multa de doscientas (200) a diez mil (10.000) (U.M.).-

#### **18- Introducción de especies No Nativas.**

TODA Persona Física o Jurídica que introdujere especies, variedades o líneas exóticas de flora con fines comerciales al ejido municipal sin la debida autorización de la Autoridad de Aplicación, será sancionado con una multa de ochenta (80) a quinientas (500) (U.M.).-

#### **19- Introducción de especies fauna exótica.**

TODA Persona Física o Jurídica que introdujere fauna exótica para cría en cautiverio o semicautiverio sin autorización de la Autoridad de Aplicación, será sancionado con una multa de ochenta (80) a quinientas (500) (U.M.).

#### **20- Documentación venida.**

TODA Persona Física o Jurídica titular de un establecimiento industrial, comercial o de servicios, que debiendo contar con Certificado Ambiental o Seguro por Daños Ambientales no lo hiciere, o los mismos se encontraren vencidos, será sancionada con una multa de cien (100) a quinientas (500) (U.M.). En caso de establecimientos categorizados como menores y de baja peligrosidad la multa será de cincuenta (50) a trescientas (300) U.M. El Juez podrá ordenar la clausura del establecimiento.

#### **21- Arbolado Publico**

Toda extracción, poda, corte parcial de arbolado publico (nativo o exótico) requiere sin excepción autorización del Área de ambiente de la Municipalidad, la cual dispondrá de medidas de mitigación y/o compensación **obligatorias** según sea el caso para autorizar la ejecución del pedido.

#### **22- Obligatoriedad de Arbolado Publico**

EL que infringiere las Normas reglamentarias sobre la obligación de arbolado de los frentes, será sancionado con multa de cien (100) a dos mil (2.000) (U.M.). Si la falta fuere cometida por quienes ejecutaren urbanizaciones y/o subdivisiones con apertura de calles, el monto de la sanción se duplicará.



### **23- Mutilación de Arbolado Publico**

EL que cortare, podare y/o destruyere parcialmente el arbolado público sin previa autorización, será sancionado con multa de doscientos cincuenta (250) a cinco mil (5.000) (U.M.). por cada árbol cortado o por metro cuadrado de desmonte. El que talare, eliminare, erradicare o destruyere totalmente el arbolado público, sin previa autorización, será sancionado con multa de quinientos (500) a cinco mil (.5000) (U.M.), por cada metro cuadrado de afectación. **Se considera afectado a este articulo las tareas de poda correspondiente al servicio de energía eléctrica.** Si la falta fuere cometida por Personas Jurídicas, por Prestatarias de Servicios Públicos o en relación a ejemplares autóctonos o declarados en peligro de receso o extinción, el monto de la sanción se triplicará. –

### **24- Fijación de elementos al Arbolado Publico**

EL que fijare elementos extraños, publicitarios o de otro carácter en los ejemplares del arbolado público, será sancionado con multa de cincuenta (50) a doscientos (250) (U.M.).-

### **25- Multas sobre arbolado público.**

EN las faltas concernientes al arbolado público será considerado hecho independiente el que se cometiere en relación a cada ejemplar o por metro cuadrado.

### **26- Aplicable a todas las infracciones sobre cobertura vegetal.**

TODAS las infracciones cometidas contra la cobertura vegetal, ya sea corte, mutilación parcial o total, extracciones total o parcial o pedidos de intervención sobre la misma llevan consigo actividades de mitigación y compensación ambiental, es decir tienen la obligatoriedad de remediar mediante las acciones indicadas en un plano no mayor a 60 días de recibida la notificación. El incumplimiento de plazo será sancionado con una multa de mil (1.000) U.M mas un incremento de treinta (30) U.M. por cada día de demora.

### **27- Acciones de remediación. Arbolado y/o cobertura vegetal Privado.**

LAS infracciones como mutilación parcial o total, extracción total, poda indiscriminada, o daño vegetal en terreno privados se sancionarán con multa y acciones de remediación de daños ambientales según la siguiente tabla por ejemplar o metro



cuadrado:

Diámetro árbol (DAP)	Multa (U.M). (litros nafta súper)	Acción de remediación obligatoria
de 3 hasta 30 cm	500 - 1500	Reposición del ejemplar in situ Plan de Compensacion ambiental en ejido, misma cantidad
de 30 hasta 70 cm	1500 - 2000	Reposición del ejemplar in situ Plan de Compensacion ambiental en ejido, misma cantidad
de 70 hasta 100 cm	2000- 2500	Reposición del ejemplar in situ Plan de Compensacion ambiental en ejido, misma cantidad
de mas de 100 cm	2500 - 5000	Reposición del ejemplar in situ Plan de Compensacion ambiental en ejido, misma cantidad
Cobertura vegetal (m2)	250-	Reposición del ejemplar in situ Plan de Compensacion ambiental en ejido, misma cantidad

## 28- Aplicación de sanciones

LAS sanciones previstas en esta norma podrán ser aplicadas al propietario del inmueble, sus sucesores universales y/o particulares, los poseedores o simples tenedores, a la persona física o jurídica que ejecute la obra y a todos aquellos que de un modo directo o indirecto hubieran participado en la comisión del hecho.

## 29- Sobre el servicio de agua.

Se considera que hay **clandestinidad** en el uso del agua cuando, de cualquier modo, un inmueble recibe el servicio sin la correspondiente autorización y/o habilitación de la Municipalidad o cuando existan conexiones no habilitadas por la Municipalidad. En tales casos, la Municipalidad tiene el derecho de **proceder al corte del suministro** y de aplicar las multas correspondientes.

Una conexión regular es aquella que habiendo sido solicitada ante la Municipalidad por el interesado cumpliendo los requisitos establecidos para ello, fue luego ejecutada por la misma o por quienes ésta hubiere habilitado formalmente a tales fines.

El incumplimiento a cualquiera de los artículos contenidos **sobre uso racional del agua**, será sancionado con multa, cuyo mínimo se fija en doscientos cincuenta (250)



U.M. y cuyo máximo se fija en cinco mil (5.000) U.M., pudiendo el Juez de Faltas, en caso de gravedad comprobada y/o reiteración en la falta de que se trate, duplicar el mínimo y máximo que en este artículo se establece.

Serán consideradas infracciones:

- a) RIEGO con agua de red en todas sus formas, cuando exista DECLARACION DE EMERGENCIA HIDRICA excepto el riego de plantas con recipientes, cubos o baldes, el cual sólo está permitido en el horario que según la época del año establezca la Municipalidad.
- b) QUEDA prohibido el llenado de piletas recreativas
- c) QUEDA prohibido cambiar de medidor de agua, solo podrá utilizarse y tener instalado el que autoriza el municipio, quedando prohibido su cambio, adulteración, modificación, alteración de la medición del mismo, y la desconexión sin autorización de la red.

### **30- Infracción a la disposición de EMERGENCIA HIDRICA.**

EL o LOS que infringieren la Emergencia Hídrica será sancionado con multas de doscientas (200) U.M. a dos mil (2.000) U.M. en los siguientes casos:

- a) Lavado de veredas y/o autos:
- b) Llenado de piletas, ya sea de material o de lona.
- c) Cuando el consumo de agua registrado en los medidores sea excesivo, superior a la media anual registrada por ese usuario, excepto cuando se tratare de hoteles y/o similares y en época turística – en dicha situación deberá ser meritudo el consumo de que se trate por la Municipalidad con relación al consumo de años anteriores en la misma época del año.-

### **31- Plan de Regularización del servicio de agua.**

LA Municipalidad deberá efectuará el control de todo aquel contribuyente que a la fecha de esta ordenanza carezca de medidor de agua en su vivienda y/o se encuentre en alguna infracción de las descritas precedentemente. En tal caso, intimara al



mismo para que en el plazo perentorio de treinta (30) días proceda a colocar a incorporarse al **Plan de Regularización del servicio de Agua**.

La no incorporación al plan será perceptible de una multa de doscientos cincuenta (250) U.M. y la incorporación automática al mismo mediante dictamen del juez.

### **32- Sobre las piletas de natación residenciales.**

LA Municipalidad se encuentra facultado para intimar a todo contribuyente que posea pileta de natación y/o similar a declarar la misma hasta el 30.12.2024, bajo apercibimiento de hacerlo de oficio y, sin perjuicio de la aplicación de la máxima multa en la presente normativa para construcciones no regularizadas, es decir, 2.000 (dos mil) U.M. Y, para el caso que, vencido el plazo dispuesto en el presente inciso, La Municipalidad y/o el Juzgado de Faltas previo informe de este, constate la omisión de dicha declaración, deberá duplicar la sanción, es decir, la multa a aplicarse será de 4000 (cuatro mil) U.M. Se deja establecido que, además de declarar la pileta y/o similar, pesa sobre el contribuyente la obligación de declarar el sistema de drenaje y filtrado de la misma, todo ello bajo apercibimiento de las mismas sanciones estipuladas en el presente.

### **33- Traslado y guarda de animales.**

LA Autoridad Municipal Competente podrá disponer el traslado en guarda del animal a la dependencia que el Órgano de aplicación determine, en los hechos en que existan indicios racionales de infracción a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Una vez tramitada la causa, el Juez de Faltas ordenará la devolución del animal al propietario o responsable cuando cesen las causas que motivaron la guarda, y previo pago de la multa y gastos en su caso.-

### **34- *Control de animales agresores.***

Los animales que hayan causado lesiones a una persona o a otro animal, así como los sospechosos de tal circunstancia ó de padecer rabia, se someterán a control veterinario municipal durante 14 días corridos a contar desde el día siguiente a la



fecha de la agresión. El propietario del animal agresor tiene obligación de trasladarlo, en un plazo máximo de 72 horas a partir de la fecha de la agresión, al Centro de Control Zoonosario de la Municipalidad, donde transcurrirá el período de observación. Transcurridas las 72 horas sin que se hubiera producido dicho traslado, se factible de aplicar una multa de doscientos (200) U.M.

El juez podrá ordenar el retiro del animal y traslado a la dependencia zoonótica a costas del propietario.

### **35- Desalojo y retirada.**

CUANDO en virtud de disposición legal, por razones sanitarias graves, **con fines de protección animal**, o por antecedentes de agresividad, no deba autorizarse la presencia o permanencia de animales en determinados lugares, la autoridad municipal, previa incoación del oportuno expediente, podrá requerir a los propietarios de estos animales para que los desalojen voluntariamente. Si la negativa del propietario se manifiesta el mismo será retirado por la Municipalidad cargando los costes que origine a su cuenta.

### **36- Infracciones sobre la tenencia animal.**

Se consideran infracciones administrativas los actos u omisiones que contravengan las normas contenidas en la presente Ordenanza. Las infracciones se califican como leves, graves y muy graves, de conformidad con lo establecido en las disposiciones siguientes:

#### **a) Constituyen infracciones leves:**

La tenencia de animales de compañía cuando las condiciones del alojamiento, el número de animales o cualquier otra circunstancia, impliquen riesgos higiénico-sanitarios, molestias para las personas, supongan peligro o amenaza, o no pueda ejercerse sobre ellos la adecuada vigilancia.



1. La no adopción, por el propietario o tenedor de un animal, de las medidas necesarias para evitar que la posesión, tenencia o circulación del mismo pueda infundir temor o suponer peligro o amenaza.
2. El incumplimiento de la obligación de identificar y censar a los animales, así como la no actualización de los datos registrales en los supuestos y plazos impuestos en la presente ordenanza.
3. La circulación de animales no calificados como potencialmente peligrosos, sin cadena o cordón resistente que permita su control, y bozal en los casos de animales de razas potencialmente peligrosos .
4. La permanencia de animales sueltos en zonas no acotadas especialmente para este fin, o fuera de los horarios establecidos en la presente ordenanza
5. La no adopción de medidas oportunas para evitar que los animales ensucien con sus deyecciones los espacios públicos o privados de uso común.
6. La no adopción de medidas oportunas para evitar la entrada de animales en zonas de recreo infantil o en otras no autorizadas para ellos.
7. Mantener animales en terrazas, jardines o patios de manera continuada, sin disponer de alojamiento adecuado y/o causando molestias
8. evidentes a los vecinos.
9. El abandono de animales muertos o su eliminación por métodos no autorizados
10. El baño de animales en fuentes ornamentales, estanques y similares, así como el permitir que estos beban directamente en las fuentes de agua potable para el consumo público.
11. Poseer en un mismo domicilio más de cinco animales sin la correspondiente autorización.

**b) Constituyen infracciones graves:**



1. La tenencia de los animales en condiciones higiénico-sanitarias inadecuadas, no proporcionarles alojamiento adecuado a sus necesidades o no facilitarles la alimentación y bebida necesarias para su normal desarrollo.
2. La permanencia continuada de animales en el interior de vehículos.
3. La tenencia de un animal potencialmente peligroso sin identificar o sin estar inscrito en el Registro Municipal a que hace referencia la presente ordenanza.
4. No someter a un animal a los tratamientos veterinarios paliativos o curativos que pudiera precisar.
5. La no vacunación antirrábica o la no realización de tratamientos declarados obligatorios.
6. La esterilización, mutilación o sacrificio sin control veterinario o en contra de los requisitos y condiciones previstos en la legislación vigente.
7. El incumplimiento de las normas sobre tenencia de animales potencialmente peligrosos establecidas en la presente Ordenanza.
8. Mantener los perros potencialmente peligrosos sueltos en lugares públicos sin bozal ni cadena o correa de las características recogidas en la presente Ordenanza.
9. Suministrar, por cualquier vía, sustancias nocivas que puedan causarles daño o sufrimiento innecesarios.
10. Incitar a los animales a que se ataquen entre sí o a que se lancen contra personas o vehículos, o hacer cualquier ostentación de su agresividad.
11. La negativa a facilitar información, documentación o prestar colaboración con los servicios municipales, así como el suministro de información o documentación falsa.
12. El incumplimiento de las normas contenidas en la presente Ordenanza referidas a los animales domésticos de explotación.



13. La concurrencia de infracciones leves o la reincidencia en su comisión.

**c) Se consideran infracciones muy graves:**

1. La organización y celebración de peleas entre animales u otros espectáculos no regulados legalmente que puedan ocasionar su muerte, lesión o sufrimiento.
2. El abandono de cualquier animal.
3. Maltratar, agredir físicamente o someter a los animales a cualquier práctica que les pueda producir sufrimientos o daños injustificados.
4. La tenencia de animales potencialmente peligrosos sin la preceptiva licencia, así como la venta o transmisión de los mismos a quien carezca de ella.
5. Adiestrar animales con el fin de reforzar su agresividad para finalidades prohibidas.
6. El incumplimiento de la normativa sobre el control de zoonosis.
7. La organización o celebración de concursos, ejercicios, exhibiciones o espectáculos de animales potencialmente peligrosos, o su participación en ellos, destinados a demostrar la agresividad de estos animales.
8. La concurrencia de infracciones graves o la reincidencia en su comisión.
9. Las que reciban expresamente dicha calificación en la normativa de especial aplicación.

Las sanciones aplicables por infracción de los preceptos contenidos en la presente Ordenanza serán los siguientes:

- a) Las infracciones leves serán sancionadas con multa de ochenta (80) U.M. a doscientos cincuenta (250) U.M.
- b) Las infracciones graves, con multa comprendida con multa de doscientos cincuenta (250) U.M. a mil (1.000) U.M.



c) Las infracciones muy graves, con multa de mil (1.000) U.M. a tres (3.000) U.M.

Cuando se compruebe la imposibilidad de una persona para cumplir las condiciones de tenencia contempladas en la presente Ordenanza, deberá darse cuenta a las autoridades judiciales pertinentes, a efectos de su incapacitación para la tenencia de animales.

### **37- Animales en la vía Pública o Lugares Públicos**

Solo se permitirá la circulación y permanencia de perros en parques, plazas, avenidas, calles y otros lugares de uso público cuando estos estén acompañados por sus responsables y con correa, sin perjuicio de lo dispuesto por las Leyes Provinciales 9685 y 10326 cuando se trate de perros potencialmente peligrosos.

### **38- Animales en la vía Pública o Lugares Públicos. Animales de granja**

Se prohíbe la tenencia de estos animales (gallinas, patos, pavos, gansos, conejos, etc.) en la vía o lugares públicos. Los mismos deberán estar en predios privados y bajo las medidas de cuidado acorde a su necesidad.

La circulación de un animal de este tipo será susceptible a una sanción de cincuenta (50) U.M. a mil (1.000) U.M. dependiendo del tipo de animal y el lugar donde se constata su circulación. -

### **39- Animales en la vía Pública o Lugares Públicos. Caballos, ovejas, potrerillos, vacas, terneros**

Se prohíbe la tenencia de estos animales (caballos, ovejas, potrerillos, vacas, terneros, animales no domesticos, etc.) en la vía o lugares públicos. Los mismos deberán estar en predios privados y bajo las medidas de cuidado acorde a su necesidad.

La circulación de un animal de este tipo será susceptible a una sanción de cien (100) U.M. a tres (3.000) U.M. dependiendo del tipo de animal y el lugar donde se constata su circulación. –



## **CAPITULO 5- PUBLICIDAD Y CARTELERÍA.**

### **1- Publicidad sin permiso.**

EL que por cualquier medio efectuare propaganda o publicidad, sin obtener el permiso exigido o en contravención a las Normas específicas, será sancionado con multa de cien (100) a dos mil (2.000) (U.M.). Si la falta fuere cometida por empresas de publicidad, la multa será de trescientas (300) a tres mil (3.000) (U.M.).

### **2- Violación al cese de publicidad.**

LA violación a un emplazamiento efectuado para cesar una publicidad será sancionada con una multa de cien (50) a trescientos (300) (U.M.), por cada día en que se constate la subsistencia de la actividad publicitaria irregular. La sanción será impuesta solidariamente al beneficiario de la publicidad. El Juez podrá ordenar la remoción de la publicidad a costo del infractor o su beneficiario. –

### **3- Utilización de espacios públicos para publicidad.**

EL que de cualquier manera utilizare los edificios públicos, monumentos históricos, espacios públicos o lugares destinados al culto religioso, para realizar publicidad o propaganda, o escritura de cualquier tipo, será sancionado con multa de cien (100) a tres mil (3.000) (U.M.). El Juez podrá ordenar el decomiso sobre los elementos utilizados para cometer la falta.

### **4- Publicidad Prohibida**

TODA Persona Física o Jurídica que realizare publicidad o sus beneficiarios, que perturbaren la convivencia, ofendieren a la moral o a las buenas costumbres, discriminare por cuestiones de sexo, genero, religión, raza, idioma, o condición social de cualquier tipo, será sancionado con multa de cien (100) a quinientas (500) (U.M.).

El Juez ordenara el cese inmediato de la publicidad, la remoción de la cartelera si la hubiere a costo del infractor o beneficiario, y el decomiso de la misma. -



#### **5- Seguridad en Cartelería Publicitaria.**

TODA Persona Física o Jurídica que realizare publicidad o sus beneficiarios, que utilizaren carteles o estructuras de cualquier tipo deberán tomar todas las medidas necesarias tendientes a resguardar la integridad física de las personas. La falta de seguridad constatada en cualquiera de las cosas utilizadas para la publicidad será sancionada con multa de treinta (30) a trescientas (300) (U.M.). El Juez podrá ordenar el cese temporal de la publicidad hasta que se hayan revertido las condiciones de seguridad que dieron origen a la medida. –

#### **6- Responsabilidad en Cartelería Publicitaria.**

SERAN responsables de las contravenciones a las disposiciones sobre publicidad y propaganda, todos aquellos que de alguna manera hubieren participado o colaborado en la comisión de la falta, sea que hayan intervenido directamente o por terceros.

#### **7- Cartelería Publicitaria en infracción.**

EL Juez podrá ordenar retirar los anuncios o carteles en infracción a las disposiciones vigentes sobre la materia, siendo a cargo del infractor, los gastos por traslado y la estadía, conforme lo establece la Ordenanza Tributaria Vigente.-

#### **8- Sobre todas las infracciones.**

LA imposición de las sanciones a las infracciones cometidas contra las normas establecidas en la presente ordenanza no excluye de la responsabilidad civil de las personas sancionadas ni la indemnización que se le pueda exigir por daños y perjuicios.

### **FUNDAMENTOS**

El Ordenamiento Territorial promueve un crecimiento equilibrado y planificado del territorio, priorizando la sostenibilidad ambiental, económica y social. Permite prevenir la expansión urbana descontrolada, el agotamiento de los recursos naturales y la



degradación del entorno. Además, fomenta el uso racional del suelo, lo que favorece la protección de ecosistemas, el mantenimiento de servicios ambientales (como la provisión de agua y la regulación climática) y la reducción de vulnerabilidades ante desastres.

Esta Ordenanza permite asignar usos adecuados del suelo (residencial, industrial, comercial, agrícola, forestal, recreativo, etc.), según las características físicas y socioeconómicas de cada área. Así, se evita la saturación de ciertas zonas y se aprovechan mejor los espacios, promoviendo un desarrollo equitativo y funcional. También permite coordinar la provisión de infraestructuras y servicios públicos (agua, energía, transporte) para que respondan adecuadamente a las necesidades de los anisacatenses. Es justamente este faltante lo que generó el deterioro urbanístico de nuestra localidad, ya que durante años se permitió la subdivisión y la venta de tierras sin Infraestructura, en perjuicio del comprador, y en beneficio de la especulación inmobiliaria. Y es aquí donde destacamos que el estado no debe ser socio de este negocio que a futuro solo genera problemas para el municipio. Por este motivo, establecemos reglas claras respecto a loteos y subdivisiones, para terminar rotundamente con este problema.

Además, el crecimiento descontrolado de las ciudades trae consecuencias como la aparición de asentamientos informales, la sobrecarga de servicios públicos y problemas de movilidad, con otro problema derivado que es la INSEGURIDAD. En este apartado se establecen directrices para el crecimiento urbano controlado, promoviendo el desarrollo compacto, la densificación controlada, la continuidad vial, y el control de grandes vacíos urbanos. Y también al exigir infraestructura de calidad, favorecemos la instalación de sistemas de control en todas las áreas que se urbanicen a futuro.

Todo esto contribuye a evitar la urbanización de zonas no aptas (por ejemplo, áreas inundables o con suelos de alto valor agrícola) y la especulación inmobiliaria.



Esta Ordenanza también protege áreas de valor ambiental, paisajístico o histórico-cultural, prohibiendo actividades que pongan en riesgo estos recursos. Esta normativa puede delimitar zonas de conservación natural, crear corredores biológicos, proteger monumentos y fomentar el turismo responsable. Así, se conservan elementos que son fundamentales para la identidad local y la calidad de vida.

Por la experiencia, el uso inadecuado del suelo suele generar conflictos entre diferentes actores, como entre residentes y actividades industriales contaminantes, o entre desarrollos urbanos y comunidades rurales. Esta ordenanza establece normativas claras que delimitan los derechos y responsabilidades de todos los actores involucrados, reduciendo los conflictos de intereses. También garantiza la equidad territorial, de manera que todos los sectores de la población, independientemente de su ubicación, tengan acceso a los mismos servicios.

Este ordenamiento territorial permite identificar zonas de riesgo (deslizamientos, inundaciones, incendios forestales, etc.) y restringir el uso de suelo en esas áreas para evitar construcciones que puedan poner en peligro a la población.

En conclusión, una ordenanza de OT no solo ayuda a ordenar y planificar el crecimiento territorial, sino que también asegura un futuro próspero, equitativo y sostenible para la población, al equilibrar los intereses sociales, económicos y ambientales en nuestra localidad.