



## **ORDENANZA N° 1359/2021**

### **OBJETO:**

Modificar la Ordenanza N° 825/2014.-

### **VISTO:**

La Ley Orgánica Municipal de la Provincia de Córdoba N° 8.102 Artículo 30° inciso 4°, la Ordenanza N° 18/1974, la Ordenanza N° 34/1986 la Ordenanza N° 825/2014, la Ordenanza N° 1186/2019, la Ordenanza N° 1208/2019, la Ordenanza N° 1283/2020 y demás normativas legales vigentes.-

### **Y CONSIDERANDO:**

Que desde el desarrollo de la Ordenanza N° 825/2014 se han producido modificatorias en las dinámicas de urbanización tanto a nivel local como regional que es necesario plasmar en la normativa local.-

Que el avance de la urbanización sobre corredores principales (especialmente sobre la Ruta E-53) se ha visto en alza y es menester regular dicha situación.-

Que con el fin de fomentar la protección del área de mayor pendiente (oeste), las normativas actuales limitan la expansión hacia dicha zona y que para el crecimiento de la localidad es necesario fomentar el desarrollo de la zona Este de la localidad.-

Que la zona Este de la localidad, históricamente de producción agropecuaria, se ve imposibilitada de mantener dichos usos por la incapacidad de la utilización de agroquímicos en pos de la salud de la población que habita en las cercanías.-

Que existen usos actuales y futuros proyectados a través de distintas presentaciones que es de interés incorporar y regular para el ordenado desarrollo de la localidad.-

Que en función de la histórica situación de déficit habitacional en nuestra provincia, hoy atravesada por otra variable negativa respecto de la caída de ingresos familiares por la pandemia del COVID 19 (Coronavirus), es que se requiere flexibilizar políticas públicas facilitando el acceso a la vivienda (C.N. Art. 14 bis y Art. 67 Inc 11).-



Que la gestión municipal debe promover, acompañar y controlar estos procesos de desarrollo y ejecución de proyectos urbanos adecuando la normativa vigente, siendo condición irrenunciable el respeto irrestricto de principios ambientales y de seguridad social. -

Que, por otra parte, se hace necesario aceitar el mecanismo de producción y comercialización de bienes y servicios para que el comercio y la mano de obra local cuenten con demandas y fuentes de trabajo.-

Que es necesario habilitar mayor diversidad usos en ciertas áreas de Unquillo que promuevan el comercio y el trabajo local e impulsen la economía de la localidad.-

Que es conveniente la radicación de mayor número de población en zonas de la Ciudad que constan con todos los servicios básicos, infraestructura fomentando una ciudad compacta y más eficiente.-

Que existen diversas propuestas en la actualidad que, la Oficina de Obras Privadas cree factibles ser desarrolladas, pero que en este momento no están contempladas por las Ordenanzas vigentes.-

Que para incorporar algunos de los usos propuestos es necesario establecer parámetros urbanísticos que regulen zonas en la Ordenanza N° 825/2014.-

Por todo ello

## **EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE UNQUILLO**

### **SANCIONA CON FUERZA DE**

### **ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º:** Incorporar el uso “Vivienda Individual Agrupada” como uso dominante en la Zona Residencial 1, la Zona Residencial 2 y la Zona Residencial 3 (Artículo 44º) de la Ordenanza N° 825/2014.-

**ARTÍCULO 2º:** Establecer los parámetros urbanísticos mínimos para Vivienda Individual Agrupada en las zonas determinadas en el Artículo precedente:

- Superficie de lote: 1200m<sup>2</sup> a 3000m<sup>2</sup>
- FOS: 40%
- FOT: 1.20
- Altura máxima: 9m + tanque (planta baja + 2 pisos)
- Unidades habitacionales: 1 unidad cada 200m<sup>2</sup>
- Frente mínimo 20m
- Retiros
  - Frente: 3m
  - Lateral: 1.5m de cada lateral
  - Fondo: 1.5m
- Se deberán respetar todos los parámetros establecidos en el Artículo 2° de la Ordenanza N° 1208/2019.-

**ARTÍCULO 3°:** Incorporar al Artículo 44° de la Ordenanza N°825/2014 la siguiente zona que se delimita en el ANEXO gráfico 1 que forma parte integral de la presente ordenanza:

### **ZONA RESIDENCIAL R8 (ZR8)**

---

#### **1. DELIMITACION: según ANEXO N° 1**

Comprende: sectores colindantes a ruta E-57, en su margen Este desde proyección de calle República de Israel hasta rotonda a la altura de barrio Las Corzuelas y su margen Oeste desde continuación de Av. Sabattini hasta rotonda a la altura de barrio Las Corzuelas.

#### **2. USOS DEL SUELO:**

##### **USOS DOMINANTES:**

###### **Uso habitacional**

- a) Vivienda Unifamiliar
- f) Vivienda agrupada
- g) Vivienda colectiva

##### **USOS COMPLEMENTARIOS:**

###### **Uso Comercial**

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
  - a.1) Micro escala (hasta 100 m<sup>2</sup>)

- b) Comercios minoristas en general  
b.1) Micro escala (hasta 100 m<sup>2</sup>)

**Uso Equipamiento**

- a) Educativo  
a.1) Educación Nivel inicial  
a.2) Educación Nivel Primario  
a.3) Educación Nivel Medio  
a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas)  
b) Equipamiento sanitario  
b.1) Para atención de personas  
b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150 m<sup>2</sup>)

**USOS CONDICIONADOS:**

**Uso Equipamiento**

- c) Social y Deportivo  
c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300 m<sup>2</sup>)  
d) Cultural  
d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150 m<sup>2</sup>)

**Uso Servicios.**

- c) Servicios Recreativos  
c.1) Servicios Recreativos generales  
c.1.1) De pequeña escala (hasta 300 m<sup>2</sup>)

**ARTÍCULO 4º:** Establecer los parámetros urbanísticos mínimos para la zona establecidas en el artículo N° 3 de la presente según la siguiente tabla:

UNIDAD	SUP. MIN.	FOS	FOT	ALTURA	UNIDADES HABITACIONALES	FRENTE MIN.	RETIROS MINIMOS		
							FRENTE	LATERAL	FONDO
Lote vivienda única/unidad única	400m <sup>2</sup>	40%	0,80	9m + tanque	Vivienda única	12m	3m	1,5m de 1 lateral	1,5m

Vivienda individual agrupada/ dúplex	600m <sup>2</sup>	40%	0,80	9m + tanque	2 unidades de vivienda	20m	3m	1,5m de c/lateral	1,5m
Vivienda individual agrupada/housing	1200m <sup>2</sup> a 3000m <sup>2</sup>	40%	1.20	9m + tanque (Planta baja + 2 piso)	1 unidad c/200m <sup>2</sup> (requisitos según ord 1208/2019)	20m	3m	1,5m de c/lateral	1,5m
Vivienda Colectiva	1200m <sup>2</sup> a 3000m <sup>2</sup>	40%	2,00	15m + tanque (Planta baja + 4 piso)	1 unidad c/120m <sup>2</sup> (requisitos según ord 1208/2019)	20m	3m	1,5m de c/lateral	1,5m

**ARTÍCULO 5º:** Los lotes aptos para viviendas individuales agrupadas/housing y/o colectiva no podrán superar el 30% de los lotes resultantes del proyecto de loteo.-

**ARTÍCULO 6º:** Incorporar el uso “Vivienda Multifamiliar” como uso dominante en la Zona Residencial 6 (Artículo 44º) de la Ordenanza N° 825/2014.-

**ARTÍCULO 7º:** Eliminar el área Residencial 6 de zona oeste (según Ordenanza N° 825/2014), comprendida en sector de barrio San José y sector de barrio Tortosa y la zona Industrial Mixta ubicada en barrio Tortosa (según Ordenanza N° 825/2014) e incorporar ambas superficies al área Residencial 5, según ANEXO gráfico 1 que forma parte integral de la presente Ordenanza.-

**ARTÍCULO 8º:** Eliminar el área diferida de zona oeste (según Ordenanza N° 825/14), comprendida en sector de barrio San José y sector de barrio Tortosa e incorporarla en área Residencial 6, según ANEXO gráfico 1 que forma parte integral de la presente Ordenanza.-

**ARTÍCULO 9º:** Incorporar una franja de área diferida desde límite vertical de área Residencial 8 hasta línea vertical 900m hacia el Oeste, según ANEXO gráfico 1 que forma parte integral de la presente ordenanza.-

**ARTÍCULO 10º:** Incorporar 3 zonas Industrial Mixta, la primera sobre calle Gustavo Centeno, barrio Tortosa (zona ex Cantera), la segunda en barrio Forchieri, sobre calle Los Álamos desde calle Los Olmos hasta fin de dicho barrio (ya delimitado como precinto según Ordenanza N° 825/2014) y la

tercera sobre Camino Juárez Celman lado Norte, todas ellas según ANEXO gráfico 1 que forma parte integral de la presente Ordenanza.-

**ARTÍCULO 11º:** Incorporar 2 zonas Industrial de Impacto, la primera sobre Ruta E-53, entre proyección de calle República de Israel y ex frigorífico; la segunda sobre extensión de Av. Sabattini, desde limite vertical de área Residencial 8 hasta línea vertical 900 m hacia el Oeste con un ancho de 300 m de Norte a Sur, según ANEXO gráfico 1 que forma parte integral de la presente ordenanza.-

**ARTÍCULO 12º:** Incorporar los siguientes usos en Corredor E-53:

- **TRAMO 1**

- **USOS COMPLEMENTARIOS:**

- Uso Habitacional

- d) Alojamiento temporario:

- d.1) Hotel

- d.2) Apart Hotel

- Uso Servicios

- h) Depósitos

- h.2) Depósitos 2 (mayores a 301m<sup>2</sup> y hasta 2000m<sup>2</sup>)

- **TRAMO 2**

- **USOS COMPLEMENTARIOS:**

- Uso Habitacional

- d) Alojamiento temporario:

- d.1) Hotel

- d.2) Apart Hotel

- d.10) Complejo Turístico

- d.11) Complejo Especializado

- Uso Servicios

- c) Servicios recreativos:

- c.2) Con actividades incómodas

**ARTÍCULO 13º:** Unificar los tramos 1, 2 y 3 del corredor San José, en un solo tramo que quedará redactado de la siguiente manera:

**CORREDOR SAN JOSÉ**

**TRAMO 1:** Desde Gustavo Centeno hasta ruta E-53.

**1. DELIMITACION:** según ANEXO N° 1

**2. USOS DEL SUELO:**

**USOS DOMINANTES:**

**Uso Comercial**

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
  - a.1) Micro escala (hasta 100 m<sup>2</sup>)
  - a.2) Pequeña escala (hasta 300m<sup>2</sup>)
  - a.3) Mediana escala (mayor a 300m<sup>2</sup> y hasta 500m<sup>2</sup>)
- b) Comercios minoristas en general
  - b.1) Micro escala (hasta 100 m<sup>2</sup>)
  - b.2) De pequeña escala (mayor a 100m<sup>2</sup> y hasta 300m<sup>2</sup>)
  - b.3) Mediana escala (mayor a 300m<sup>2</sup> y hasta 500m<sup>2</sup>)

**Uso Servicios.**

- a) Básicos y generales
  - a.1) De pequeña escala (hasta 100m<sup>2</sup>)
  - a.2) De mediana escala (mayor a 100 m<sup>2</sup> hasta 300m<sup>2</sup>)

**USOS COMPLEMENTARIO:**

**Uso Habitacional.**

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar

**USOS CONDICIONADO:**

**Uso Equipamiento.**

- c) Social y Deportivo
  - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m<sup>2</sup>)
- d) Cultural
  - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m<sup>2</sup>)

**ARTÍCULO 14°:** Incorporar al Artículo N° 45 de la Ordenanza N°825/2014 las siguientes zonas que se delimitan en el ANEXO gráfico 1 que forma parte integral de la presente ordenanza:

### **CORREDOR Alejandro Centeno**

---

Desde Gustavo Centeno hasta ruta E-53.

**1. DELIMITACION:** según ANEXO N° 1

**2. USOS DEL SUELO:**

#### **USOS DOMINANTES:**

##### **Uso Comercial**

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
  - a.1) Micro escala (hasta 100 m<sup>2</sup>)
  - a.2) Pequeña escala (hasta 300m<sup>2</sup>)
  - a.3) Mediana escala (mayor a 300m<sup>2</sup> y hasta 500m<sup>2</sup>)
- b) Comercios minoristas en general
  - b.1) Micro escala (hasta 100 m<sup>2</sup>)
  - b.2) De pequeña escala (mayor a 100m<sup>2</sup> y hasta 300m<sup>2</sup>)
  - b.3) Mediana escala (mayor a 300m<sup>2</sup> y hasta 500m<sup>2</sup>)

##### **Uso Servicios.**

- a) Básicos y generales
  - a.1) De pequeña escala (hasta 100m<sup>2</sup>)
  - a.2) De mediana escala (mayor a 100 m<sup>2</sup> hasta 300m<sup>2</sup>)
- b) Servicios Centrales
  - b.1) Servicios centrales de pequeña escala (hasta 300 m<sup>2</sup>)
  - b.2) Servicios centrales de mediana y gran escala (mayor a 300 m<sup>2</sup>)

#### **USO COMPLEMENTARIO**

##### **Uso Habitacional.**

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar

#### **USOS CONDICIONADO**

##### **Uso Equipamiento.**

- a) Educativo
- c) Social y Deportivo



- c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300 m<sup>2</sup>)
- d) Cultural
  - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m<sup>2</sup>)

### **CORREDOR República de Israel**

Desde Gustavo Centeno hasta ruta E-53.

**1. DELIMITACION:** según ANEXO N° 1

**2. USOS DEL SUELO:**

#### **USOS DOMINANTES:**

##### **Uso Habitacional**

- d) Alojamiento temporario:
  - d.2) Apart Hotel
  - d.3) Hostería
  - d.10) Complejo Turístico
  - d.11) Complejo Especializado

##### **Uso Servicios**

- c) Servicios recreativos:
  - c.2) Con actividades incómodas

##### **Uso Comercial**

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
  - a.1) Micro escala (hasta 100 m<sup>2</sup>)
  - a.2) Pequeña escala (hasta 300m<sup>2</sup>)
- b) Comercios minoristas en general
  - b.1) Micro escala (hasta 100 m<sup>2</sup>)
  - b.2) De pequeña escala (mayor a 100m<sup>2</sup> y hasta 300m<sup>2</sup>)

#### **USO COMPLEMENTARIO**

##### **Uso Habitacional.**

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar

#### **USOS CONDICIONADO**

##### **Uso Servicios**

- c) Servicios recreativos:
  - c.1) Generales

### **Uso Equipamiento.**

#### c) Social y Deportivo

c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m<sup>2</sup>)

#### d) Cultural

d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m<sup>2</sup>)

## **CORREDOR AV SABATTINI**

TRAMO 4: Desde E-53 hasta fin de ejido.

### **1. DELIMITACION: según ANEXO N° 1**

### **2. USOS DEL SUELO:**

#### **USOS DOMINANTES**

##### **Uso Comercial**

a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados

a.3) Mediana escala (mayor a 300m<sup>2</sup> y hasta 500m<sup>2</sup>)

b) Comercios minoristas en general

b.3) Mediana escala (mayor a 300m<sup>2</sup> y hasta 500m<sup>2</sup>)

##### **Uso Industrial**

a.2) Tolerables

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

##### **Uso Servicios.**

h) Depósitos

h.1) Deposito 1 (hasta a 300m<sup>2</sup>)

h.2) Deposito 2 (mayor a 300m<sup>2</sup> y hasta 2000m<sup>2</sup>)

#### **USOS CONDICIONADOS:**

##### **Uso Comercial**

d) Comercios minoristas y/o mayoristas incómodos y/o peligrosos

##### **Uso Servicios.**

- f) Servicios de automotor
  - f.1) Talleres mecánicos
    - f.1.2) Talleres mecánicos de mayor complejidad (supera 300m<sup>2</sup>)
  - f.2) Lavaderos
    - f.2.2) lavaderos de pequeña escala
  - f.4) Estaciones de servicio
- g) Transporte y comunicación
  - g.2) Servicios de transporte de pequeña y mediana escala
  - g.3) Servicios de transporte de gran escala
- h) Depósitos
  - h.2) Depósitos 2 (mayor a 300m<sup>2</sup> y hasta 2000m<sup>2</sup>)
- i) Servicios industriales
- j) Infraestructuras urbanas

### **Uso Industrial**

- a.3) Molestas

## **CORREDOR PROPUESTO**

Corredor Norte-Sur futuro, corredor Este-Oeste futuro

**1. DELIMITACION:** según ANEXO N° 1. Estos futuros corredores corresponden a vías proyectadas.

## **2. USOS DEL SUELO:**

### **USOS DOMINANTES**

#### **Uso Comercial**

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
  - a.1) De micro escala (hasta 100m<sup>2</sup>)
  - a.2) De pequeña escala (mayor a 100m<sup>2</sup> y hasta 300m<sup>2</sup>)
- b) Comercios minoristas en general.
  - b.1) Micro escala (hasta 100m<sup>2</sup>)
  - b.2) De pequeña escala (mayor a 100m<sup>2</sup> y hasta 300m<sup>2</sup>)
  - b.3) De mediana escala (mayor a 301 m<sup>2</sup> y hasta 500 m<sup>2</sup>)

**Uso Servicios.**

- a) Servicios Básicos y Generales
  - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100 m<sup>2</sup>)
  - a.2) Servicios básicos y generales de mediana escala (101 a 300 m<sup>2</sup>)

**USOS COMPLEMENTARIOS:**

**Uso Habitacional.**

- a) Vivienda unifamiliar
- d) Vivienda multifamiliar

**Uso Equipamiento.**

- a) Educativo
  - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas)

**Uso Servicios.**

- b) Servicios Centrales
  - b.1) Servicios centrales de pequeña escala (hasta 300 m<sup>2</sup>)
  - b.2) Servicios centrales de mediana y gran escala (mayor a 300 m<sup>2</sup>)
- c) Servicios Recreativos
  - c.1) Servicios Recreativos Generales
    - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300m<sup>2</sup>)

**USOS CONDICIONADOS:**

**Uso Equipamiento.**

- b) Sanitario
  - b.1) Equipamiento sanitario para atención de personas
- d) Cultural (hasta 300 m<sup>2</sup>)
  - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta a 150m<sup>2</sup>).

**ARTÍCULO 15°:** Comuníquese, Publíquese en el Boletín Oficial, dese al Registro Municipal, a las Oficinas de Obras Públicas, Obras Privadas,



CONCEJO  
DELIBERANTE

Av. San Martín 2186  
Unquillo | Córdoba | CP 5109

Planeamiento, Medio Ambiente, Contaduría, al interesado a sus efectos y archívese.-

CARMEN VILMA VERGA  
SECRETARIA CONCEJO DELIBERANTE

FRANCISCO CARLOS GABUTTI  
PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE

**PROMULGADO POR D.E.M. – DECRETO N° 157/2021 – FECHA 22/12/2021.-**

Dada en la Sesión Ordinaria realizada por videoconferencia tal lo estipulado por Resolución N° 327/2020 del Concejo Deliberante de la Ciudad de Unquillo, el día 21 de diciembre de Dos Mil Veintiuno, constando en Acta N° 646/2021.-