



## **ORDENANZA N° 1208/2019**

### **OBJETO:**

Incorporar y regular área restituida al Ejido Municipal en la Ordenanza N° 825/2014.-

### **VISTO:**

La Ley Orgánica Municipal N° 8.102, Artículo 30° inciso 4°; la Ordenanza N° 18/1974; la Ordenanza N° 34/1986; Ordenanza N° 698/2011; la Ordenanza N° 825/2014; la Ordenanza N° 1186/2019; la Ordenanza N° 1201/2019 y demás normativas legales vigentes.-

### **Y CONSIDERANDO:**

Que la Ordenanza N° 1201/2019, que ratifica el convenio de acuerdo de ejidos entre la Municipalidad de Unquillo y de la Municipalidad de Estación Juárez Celman, restituye una zona perteneciente al ejido histórico pretendido de la Ciudad de Unquillo y que la zona no consta en las ordenanzas vigentes.-

Que existen usos actuales y futuros proyectados a través de distintas presentaciones en la jurisdicción anterior (Municipalidad de Estación Juárez Celman) que deben ser incorporados y regulados.-

Que existen figuras, vinculadas a tipologías arquitectónicas, no incorporadas en nuestro código de edificación y demás normativas vigentes, que a los fines de respetar derechos adquiridos y en virtud del acuerdo firmado es menester incorporar.-

Que las normativas de ambos municipios difieren en los parámetros mínimos para la ejecución de urbanizaciones y que es menester consensuar y establecer parámetros para la intervención en dicha zona.-

Que existen proyectos de extensión de redes de Agua y Gas en dicho sector en el cual están vinculados los propietarios de las parcelas restituidas.-

Por todo ello

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE UNQUILLO**  
**SANCIONA CON FUERZA DE**  
**ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º:** Incorporar las figuras Vivienda Individual Agrupada y Vivienda Colectiva al Artículo 26º de la Ordenanza N° 825/2014 y que se definen como:

- f) Vivienda Individual Agrupada: Edificación o grupo de edificaciones compuestas por más de una unidad de vivienda individual permanente sobre una misma parcela, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, instalaciones generales, accesos, espacios comunes de uso común, cocheras, etc., siendo condición necesaria la existencia de espacios comunes de uso propio. Serán consideradas en esta categoría las edificaciones, que reuniendo las condiciones antes mencionadas, se resuelvan a través de superposición total o parcial de unidades, que no superen en la resolución del proyecto planta baja y una planta, respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.
- g) Vivienda Colectiva: Edificación o grupo de edificación de más de una unidad de vivienda permanente sobre una misma parcela bajo el régimen de propiedad horizontal, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos, espacios comunes de uso común y uso propio, etc. Serán consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que sin reunir las condiciones anteriormente mencionadas, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades, superando en la resolución del proyecto planta baja y una planta alta, respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.-

**ARTÍCULO 2º: DISPOSICIONES ESPECIALES PARA VIVIENDAS INDIVIDUALES AGRUPADAS/HOUSING Y VIVIENDAS COLECTIVAS:**  
**GENERALIDADES:**

1. Esta tipología solo se permitirá cuando el acceso a la parcela sea desde pasajes o calles públicas con un ancho mínimo de 10 metros.
2. La accesibilidad de las viviendas hacia y desde la vía pública se realizará en forma directa o bien a través de espacios comunes de circulación.
3. Para toda intervención de más de 10 unidades habitacionales será necesario estudio de impacto de tránsito vehicular emitido por profesional habilitado u organismos competentes.
4. Los cerramientos sobre línea municipal no podrán ser lonas verdes o muros, podrá construirse una pirca perimetral que no supere los 0.70m, pudiendo llegar a dos metros con rejas, tejido o materiales permeables o cerramiento verde (vegetal).
5. En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna del emprendimiento y control sobre los servicios comunes.

#### **AMBIENTE:**

1. Para toda intervención de más de 10 unidades habitacionales será necesario la presentación de aviso de proyecto aprobado por autoridad competente.
2. Deberá presentar relevamiento de arbolado existente, demarcando cuáles de ellos serán extraídos o removidos y por cuales especies van a ser reemplazados y en qué sitio del mismo predio aprobado por la oficina de Ambiente Municipal.

#### **INFRAESTRUCTURA:**

1. Las calles interiores, de existir, no tendrán carácter público, estableciéndose que los servicios e infraestructura serán considerados como redes internas y su mantenimiento será de exclusiva responsabilidad de la entidad civil administradora. Asimismo, la Municipalidad no será responsable de la recolección de residuos en dichos espacios circulatorios. Se deberá generar un espacio técnico para el mismo, accesible desde calle pública.
2. Las calles interiores, de existir, deberán contar con cordón cuneta, badenes de hormigón y calzadas de con al menos 50% de pavimentos porosos, absorbente o piedra partida a los fines de generar una

superficie absorbente y de retardo del escurrimiento de aguas pluviales hacia la vía pública.

3. Redes de servicios: Alumbrado, distribución de energía eléctrica domiciliaria, distribución de telefonía, televisión y conexión a internet o similares, deberán ser subterráneas en el predio y en su perímetro de veredas y calles.
4. Para la aprobación del proyecto será indispensable presentar factibilidad previa de los entes públicos y/o privados con respecto a electricidad, gas natural (de corresponder) y Agua Potable. A su vez se deberán prever en el predio, los espacios físicos que pudieren requerir los entes prestadores a los efectos de la construcción de cámaras, subestaciones, áreas para medidores y toda otra infraestructura necesaria.
5. No se admitirán soluciones técnicas que impliquen transferir a la Municipalidad la responsabilidad por el mantenimiento de equipos mecánicos, electromecánicos o de cualquier otra índole, incorporados a las redes respectivas y considerados indispensables para asegurar el funcionamiento del servicio de infraestructura correspondiente.
6. **Para viviendas colectivas:**
  - a. Cada bloque o conjunto compuesto de varias unidades habitacionales deberá compartir el manejo de todas las infraestructuras (acometida y tanque de agua, acometida de gas, acometida eléctrica, manejo de efluentes cloacales y pluviales, etc).
  - b. El ingreso a unidades habitacionales o a espacios comunes que superen los 3 niveles deberán incorporar ascensor.

#### **DESAGÜES CLOACALES:**

1. Para toda intervención de más de 5 unidades habitacionales será necesario disponer de factibilidad de conexión a la Red Cloacal y/o sistema de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales autorizado por los Organismos competentes, incorporando estudio de absorción y en todo respetando lo dispuesto por el Decreto Provincial N° 847/2016. El sistema propuesto deberá ser por métodos que reduzcan el impacto de dichos efluentes en el ambiente.

#### **MANEJO DE AGUA:**

1. Desagües pluviales: deberá presentarse un plan de manejo de aguas pluviales, incorporando algún elemento de manejo sustentable de escorrentías (jardines de lluvia, swales, etc) y/o recolección para riego.
2. Provisión de agua para riego: se deberá presentar un proyecto de captación y distribución de aguas provenientes de desagües pluviales, cubiertas de techos, balcones, etc., el sobrante del mismo podrá salir a la vía pública.
3. Provisión de agua piscinas: No podrá utilizarse agua de red para el llenado de la/s piscinas.
4. Las piscinas de superficie de lámina de agua superior a treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>), sean de uso privado o común, deberán poseer sistemas de reutilización y/o de recirculación y reciclaje de agua.

#### **ESTACIONAMIENTO:**

1. Requerimiento de Estacionamiento Mínimo: 1 (una) plaza por unidad habitacional de hasta dos dormitorios y 2 (dos) plazas por unidad habitacional de tres dormitorios o más. A su vez se incorporará un 25% (veinticinco por ciento) extra de plazas destinado a estacionamiento de cortesía.
2. Los estacionamientos externos a las viviendas deberán contar con pavimentos absorbentes, siendo estos lugares posibles de retención de agua.

#### **VIVIENDA:**

1. Las unidades de vivienda previstas no deben presentar características tales de agrupamiento que dificulten o impidan establecer su plena individualidad funcional.
2. Superficie mínima para unidad de vivienda de un dormitorio o mono ambiente: 50m<sup>2</sup> (cincuenta metros cuadrados).
3. Para la presentación de previa municipal será necesario presentar estudio de suelo para verificar fundaciones.
4. El retiro mínimo entre bloques de vivienda colectiva será de 6m.

**ARTÍCULO 3º:** INCORPORAR al Artículo 44º de la Ordenanza N°825/2014 la siguiente zona que se delimita en el ANEXO I (grafico compuesto de 21 fojas útiles) que forma parte integral de la presente ordenanza:

## **ZONA RESIDENCIAL R7 (ZR7)**

---

### **1. DELIMITACION:** según **Anexo I**

Comprende: sector Este de la Ruta E-53 desde rotonda a la altura de barrio Las Corzuelas hasta fin de ejido municipal.

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

#### **USOS DOMINANTES:**

##### **Uso habitacional**

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

#### **USOS COMPLEMENTARIOS:**

##### **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 m2)

#### **USOS CONDICIONADOS:**

##### **Uso Comercial**

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
  - a.1) Micro escala (hasta 100 m2)
- b) Comercios minoristas en general
  - b.1) Micro escala (hasta 100 m2)

##### **Uso Equipamiento**

- c) Social y Deportivo
  - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300 m2)
- d) Cultural
  - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150 m2)

### **Uso Servicios.**

- c) Servicios Recreativos
  - c.1) Servicios Recreativos generales
    - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300 m2)

**ARTÍCULO 4º:** INCORPORAR al Artículo N° 45 de la Ordenanza N°825/2014 las siguientes zonas que se delimitan en el **ANEXO I** (compuesto de 21 fojas útiles) que forma parte integral de la presente ordenanza:

### **CORREDOR E – 53**

**TRAMO 3:** Desde rotonda a la altura de barrio Las Corzuelas hasta fin de Ejido Municipal (en dirección Sur).

**1. DELIMITACION:** según **ANEXO I** (compuesto de 21 fojas útiles)

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

### **USOS DOMINANTES:**

#### **Uso Comercial**

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
  - a.3) De mediana escala (mayor a 300 y hasta 500 m2)
  - a.4) Grandes Superficies comerciales (superior a 500m2)
- b) Comercios minoristas en general.
  - b.3) De mediana escala (mayor a 300 y hasta 500 m2)
  - b.4) Grandes Superficies comerciales (superior a 500m2)

#### **Uso Servicios.**

- g) Transporte y Comunicación
  - g.3) Transporte de gran escala (supera los 300m2)
  - g.4) Transporte con actividades incómodas
- h) Depósitos
  - h.2) Depósitos 2 (mayores a 301 m2 y hasta 2.000 m2)

### **USO COMPLEMENTARIO**

#### **Uso Habitacional.**

- d) Alojamiento temporario
  - d.1) Hotel
  - d.2) Apart Hotel

### **Uso Equipamiento.**

#### c) Social y Deportivo

c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300m<sup>2</sup> y hasta 1500m<sup>2</sup>)

c.3) Equipamiento social y deportivo de gran escala (superior 1500m<sup>2</sup>)

### **USOS CONDICIONADO**

#### **Uso Habitacional.**

a) Vivienda unifamiliar

f) Vivienda individual agrupada

g) Vivienda colectiva

### **CORREDOR PROPUESTO**

Extensión Corredor San José desde E-53, extensión Av. Tissera desde E-53 hasta fin del Ejido Municipal.

**1. DELIMITACION:** según **ANEXO I**. Estos futuros corredores corresponden a vías actuales y/o proyectadas.

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

### **USOS DOMINANTES**

#### **Uso Habitacional.**

a) Vivienda unifamiliar

f) Vivienda individual agrupada

g) Vivienda colectiva

#### **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>)

### **USOS COMPLEMENTARIOS:**

#### **Uso Equipamiento.**

##### a) Educativo

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

#### **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>)

##### 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 Habitacional.**

##### d) Alojamiento temporario

d.2) Apart Hotel

d.5) Hostal

#### **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 5º:** INCORPORAR la zona de ejido restituido en el Anexo gráfico I de la Ordenanza N° 825/2014, ampliando la zona Agropecuaria No Contaminante y las zonas establecidas en la presente ordenanza, siendo este Anexo grafico parte integral de la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 6°:** ESTABLECER los parámetros urbanísticos mínimos para las figuras establecidas en el Artículo 1° de la presente según la siguiente tabla y para las zonas dispuestas en el Artículo 3° y 4° de la presente:

UNIDA D	SUP. MIN	F O S	F O T	ALTU RA	UNIDADES HABITACIO NALES	FRE NTE MIN.	RETIROS MINIMOS		
							FRE NTE	LATE RAL	FON DO
Lote vivienda única	350 m <sup>2</sup>	40 %	0, 80	9m + tanque	Vivienda única	12m	3m	1,5m de 1 lateral	1,5m
Vivienda individu al agrupada / duplex	500 m <sup>2</sup> a 1200 m <sup>2</sup>	40 %	0, 80	9m + tanque	2 unidades de vivienda	16m	3m	Sin retiro mínim o	1,5m
Vivienda individu al agrupada / housing	1200 m <sup>2</sup> a 3000 m <sup>2</sup>	40 %	0, 80	9m + tanque (Plant a baja + 1 piso)	1 unidad c/150m <sup>2</sup> (requisitos especiales)	20m	3m	1,5m de c/latera l	1,5m
Vivienda Colectiv a	1200 m <sup>2</sup> a 3000 m <sup>2</sup>	40 %	2, 00	15m + tanque (Plant a baja + 4 piso)	1 unidad c/80m <sup>2</sup> (requisitos especiales)	20m	3m	1,5m de c/latera l	1,5m
Lote Comerci al Producti vo	350 m <sup>2</sup>	70 %	1, 50	9m + tanque	---	12m	3m	Sin retiro mínim o	1,5m

**ARTÍCULO 7°:** Los lotes aptos para viviendas individuales agrupadas/dúplex no podrán superar el 30% de los lotes resultantes del proyecto de loteo.



CONCEJO  
DELIBERANTE

Av. San Martín 2186  
Unquillo | Córdoba | CP 5109

**ARTÍCULO 8º:** Comuníquese, Publíquese en el Boletín Oficial, dese al Registro Municipal, a las Oficinas de Obras Públicas, Obras Privadas, Planeamiento, Medio Ambiente y 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°172/2019 – FECHA 16/12/2019.-**

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Ciudad de Unquillo, en la Sesión Ordinaria del día 12 de diciembre de Dos Mil Diecinueve, constando en Acta N° 545/2019.-