

PROYECTO DE ORDENANZA

REF: MODIFICA 993/18

FUNDAMENTOS:

En enero del corriente año ha sido aprobado el Código Urbano y de Edificación de Nono (ordenanza 993/18) como resultado de un intenso trabajo de planificación territorial, y tras su implementación, el Departamento Ejecutivo ha efectuado un trabajo de corrección y de adaptación basado en la dinámica de su aplicación efectiva, en las necesidades puestas de manifiesto en las instancias participativas y en los nuevos estudios en materia ambiental concluidos por los equipos técnicos contratados a tales fines.

En este sentido, es necesario efectuar modificaciones en la redacción de algunos artículos a los fines de evitar conflictos interpretativos; agregar conceptos faltantes como el tratamiento de “pérgolas” y mejorar el tratamiento legislativo de algunas zonas.

Previo a iniciar el análisis particularizado de las modificaciones propuestas, debemos destacar que la sanción y puesta en vigencia del Código Urbano y de Edificación de Nono ha resultado absolutamente positiva, ya que en el transcurso del periodo anual pudo observarse una merma significativa en los conflictos ocasionados por la “falta de planificación”, una mayor seguridad jurídica y un notorio, mejor y más apropiado uso del suelo.-

El Código fue revisado por diversas instituciones académicas y científicas, e incluso ha sido presentado en diferentes niveles estatales, y en todos los casos se exaltó la precisión, el basamento argumental, el carácter innovador y ejemplar de la legislación.

El compromiso asumido por el gobierno municipal, de proyectar y planificar el desarrollo de la localidad de forma armónica, equilibrada y sustentable a corto, mediano y largo plazo, garantizando la equidad intergeneracional en el uso de los recursos e implementando políticas públicas de fomento, protección y difusión de los intereses locales, obliga a efectuar una continua y permanente

mejoría en las herramientas e instrumentos legislativos que sirven a esos fines.

Bajo estas premisas se propone las modificaciones que a continuación se detallan, analizándolas por orden de artículos modificados.

Particularmente, se incorpora al artículo 13 el concepto de pérgola, y la reglamentación relativa a éstas, así como se propone la modificación del artículo 87 de la ordenanza N°993/18, a los fines de adaptar los retiros de los pozos de captación de aguas subterráneas a lo estipulado por la ley 5589.

Asimismo, y a los fines de determinar los usos a que será sometida el agua captada mediante tales perforaciones, se estipula como requisito previo haber obtenido los permisos de obra, permitiendo garantizar la seguridad de los bienes y las personas.-

También se dispone introducir en el artículo n° 131, correspondiente a la zona "i" previsiones que alienten la unificación de parcelas preexistentes para obtener superficies prediales mayores. A tales fines, se otorga una flexibilización del FOS y del FOT, en el caso de que se efectivice la unificación.

Así también, se mejora la redacción del punto relativo a unidades funcionales. La zona se rediseña gráficamente, modificando los límites del polígono, según anexo "C" para incluir el sector oeste de la Ruta n°14 dado que este tramo comparte mayores características con la zona "i" que con la zona "G3".-

En la sub-zona F2 se establece el índice de ocupación del suelo en un tres por ciento, teniendo en cuenta la relación de la sub-zona con las zonas colindantes y el estado de la situación predial, manteniendo la restricción en el número de unidades funcionales.

Se introduce una modificación en el artículo n° 134, consistente en aclarar la redacción del carácter urbanístico de la zona y para evitar confusiones interpretativas en el punto 5 sobre unidades funcionales.-

Asimismo se efectúa la modificación del capítulo IV del Código de Urbano a los fines de mejorar la sistemática y organización de la norma. Se incorporan principios y axiomas tendientes a la consecución del bien común, profundizando la planificación de territorio.

Al capítulo sobre “Zona No Urbanizable”, se lo divide en dos secciones, la primera sobre Disposiciones Generales y la segunda sobre Disposiciones Especiales, que a su vez se divide en cuatro sub-secciones que corresponden a la regulación específica de la zona no urbanizable I, II, III y zona especial, respectivamente.-

La zona especial se divide en tres partes, la “Zona Especial Rocsen”, “Zona Especial Campings” y “Zona Especial” en general.-

De esta forma, se organiza y se facilita la lectura del capítulo. También se clarifican ciertos conceptos y se mejora la redacción en general para tornarla más asequible.-

Se sistematizan los conceptos con los establecidos en la ordenanza ambiental 890/13 y en la ley de Agricultura Familiar.

En la sección I sobre disposiciones generales, se modifica el título “carácter urbano” por el título “características”, excluyendo el uso de la alusión “carácter urbano” por producir confusión, en tanto la zona es no urbanizable.-

Se promueve y enfatiza la protección de la agricultura familiar, en consonancia con la normativa nacional ley n°27.118 adherida mediante el artículo 247 de la ordenanza 993/18.

Además se sistematiza la legislación con la actual ordenanza de Fomento de Productores Locales n°1011/18.-

Se mantiene el tratamiento diferencial para los proyectos vinculados a la agricultura familiar y producción local de baja escala, estipulándose que para la factibilidad de localización del emprendimiento deberán considerarse los aspectos económicos, sociales, urbanísticos, culturales y ambientales, dictaminándose en el caso concreto sobre los índices edilicios (FOS- FOT).

A los fines de promover y permitir el desarrollo de las actividades mencionadas, es imperativo otorgar tratamiento diferencial para obtener una correcta evaluación del proyecto desde una mirada holística.

Así, podrán autorizarse dependencias (Vrg. Galpones, depósitos) que sean demandados como necesarios para el giro normal del emprendimiento familiar. La subsistencia de ésta infraestructura se condiciona al mantenimiento efectivo de la actividad que motivó la autorización de la colocación.-

Se mantienen las disposiciones vinculadas con el tratamiento morfológico acorde al entorno, protegiendo la estética urbana, y mitigando el impacto visual negativo de la intervención.-

Se introducen disposiciones relativas al fomento de culturas, tradiciones locales y comunidades autóctonas, en línea con la protección del patrimonio cultural inmaterial o intangible, establecido por la ordenanza n°981/17, sometiendo los proyectos de este tipo a disposiciones especiales. En este sentido, se estimula el desarrollo integral y la conservación cultural desde una mirada multidimensional, ponderando los aspectos económicos, sociales, urbanísticos, culturales y ambientales. De la misma forma, recibirán tratamiento diferencial los proyectos vinculados a la protección de sectores vulnerables.

En cuanto a la constitución de las Áreas Naturales, se mantienen las previsiones normativas vigentes, particularmente las que disponen el tratamiento legislativo especial, en virtud de lo establecido por la ordenanza n°890/13.-

Por otro lado, se observó al aplicar la normativa vinculada a la zona no urbanizable que era necesario prever el caso de ampliaciones de unidades funcionales preexistentes para garantizar el acceso a la vivienda digna.

Ello, dado que existen construcciones utilizadas como viviendas familiares de muy baja superficie, y que demandan futuras ampliaciones para evitar situaciones de hacinamiento.

Por ello se permite que la vivienda sea ampliada hasta un máximo de 150m², previa registración y relevamiento.

En materia de fraccionamientos de la zona no urbanizable se calculó las superficies mínimas en virtud de la aplicación de la unidad económica y ambiental mínima (UEAM) para los usos de suelo admitidos, a los fines de que no se torne antieconómica la división del suelo. La unidad económica y ambiental mínima se fijó teniendo en cuenta los siguientes criterios: 1)

Garantizar el equilibrio ecológico y la conservación del ecosistema; 2) Garantizar el uso racional y sustentable de los recursos, 3) El uso de suelo actual, y los usos permitidos 4) Promover el equilibrio económico de la empresa familiar y su sustentabilidad.-

En la subsección I correspondiente a la zona no urbanizable I se precisa la caracterización urbanística manteniéndose la superficie de fraccionamiento mínimo en diez hectáreas.

Se incorpora la posibilidad de concentrar el potencial edilicio en sectores de mejor y mayor accesibilidad que permitan asegurar la prestación de servicios públicos, a la vez que se evita la intervención extensiva en toda la superficie.

Así podrán resultar parcelas inferiores a las exigidas no menores a 5000 m², siempre que tales índices sean compensados en el resto de las parcelas resultantes.-

En la subsección II se incorpora la zona no urbanizable II correspondiente al sector de “Carrupachina o Karrupachina”, teniendo en cuenta para su regulación las limitaciones ambientales que presenta, los relieves, la protección de cuenca hídrica, y la importancia como zona arqueológica y paleontológica. También se consideró la ocupación actual, que se estableció informalmente sin planificación, pero que hoy se encuentra consolidada.

Por ello, se requieren acciones que en base a los principios de la ley n°9150 permitan regularizar la situación de tales ocupaciones, previo diagnóstico de la situación, y siempre que tal plan de regularización garantice la conservación de los recursos naturales y culturales del sector. –

Se mantienen los índices de fraccionamiento y ocupación.

En la subsección III se aglutinan las zonas no urbanizables de protección especial como las áreas naturales protegidas y las áreas naturales urbanas protegidas, manteniéndose la aplicabilidad de la ordenanza 890/13, y previéndose la aplicación subsidiaria de la presente normativa.-

Las zonas precitadas se clasifican en el área de “Sierras de Achala”; “Área Sierras de Pocho y Ojo de Agua” y “Área de Protección de Cuenca Hídrica Río Los Sauces y Río Chico De Nono.-

Se realizó la caracterización del área de Sierras de Achala, manteniendo los usos de suelo permitidos por la ordenanza 993/18, y las exigencias relativas a los estudios de impacto ambiental, modificándose la delimitación al noroeste de la zona para incluir sectores que corresponden a Carrupachina a la zona no urbanizable II .

También se continúa con el criterio de división en base a las líneas de cota entre 950 msnm a 1100 msnm, y de más de 1100 msnm a 1600 msnm, con posibilidades de fraccionamiento en un mínimo de cinco hectáreas en el primer caso, y de cincuenta hectáreas en el segundo.

La superficie de cincuenta hectáreas también es resultado de la aplicación de la UEAM en virtud del análisis de los usos de suelo admitidos, en relación a las características del área. Así, y tomando en cuenta los niveles de productividad y las posibilidades de intervención actuales en el suelo, en línea con la ley n° 5485 y sus decretos reglamentarios, surge que cincuenta hectáreas es la mínima superficie posible para que el territorio sirva de sustento a una familia tipo, que desarrolle las actividades de patrón IV de forma sustentable y sin comprometer el equilibrio ecológico.

Contemplando la protección de la vivienda, se establece que la superficie ya edificada, y destinada a residencia permanente podrá ser ampliada, de modo que se garanticen condiciones de vida apropiadas. Tales ampliaciones no reportan índices significativos en la intervención, considerando que el FOS actual es limitado, y que la cantidad de unidades funcionales en el área es restringida.-

También se propicia el agrupamiento y la concentración del potencial edificable, evitando intervenir sobre la superficie total. Las parcelas de las cuales se ha transferido el potencial de edificabilidad son no edificables.-

En el Área Sierras de Pocho y Ojo de Agua, se agrega la descripción del sector, adecuando los usos de suelo a la categoría de riesgo de degradación ambiental determinado en el estudio INTA- *“Ordenamiento Ambiental de Bosques y Ecosistemas Asociados para el Desarrollo Sustentable del ejido del*

Municipio de Nono, Valle de Traslasierra, Córdoba”, Octubre de 2.018, realizado por el “Inta” a través del equipo técnico formado por Laura Cavallero, Nicolás Marí, Carlos Carranza, Diego Pons, Francisco Alaggia, Santiago Lameiro, Marcela Ledesma, Dardo R. López, y que como anexo “A” forma parte de la presente norma.

Todo ello sin perjuicio de las mayores exigencias requeridas por la legislación provincial.-

El fraccionamiento mínimo, se mantiene en cincuenta hectáreas, teniendo en cuenta, al igual que en el sector de las Sierras de Achala, que dicha superficie es la mínima posible para resguardar las economías locales y garantizar la subsistencia de una familia tipo, en función de las características y potenciales productivos del territorio, en base a los usos admitidos y la gestión sustentable de los recursos. Los porcentajes de ocupación del suelo se mantienen de forma idéntica a la normativa preexistente, entendiendo a la ocupación edilicia como accesoria a la actividad principal, y dejando a salvo las excepciones establecidas en incentivo de la producción local, agricultura familiar, protección de comunidades autóctonas y situaciones de vulnerabilidad.

La zona declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación, así como las áreas de reservas existentes y futuras se regirán por normativa especial en la materia.

La Zona Urbana de Ojo de Agua, posee estipulaciones diferenciadas en razón a los sectores ya consolidados, sin que haya sufrido modificaciones respecto lo ya establecido por la ordenanza 993/18.-

Se crea el “Área de Protección de Cuenca Hídrica Río Los Sauces y Río Chico De Nono”, que prevé un buffer acorde a la zona de reserva de ribera (ZRR), y zona de manejo de cauce (ZMC) establecida en el estudio *“Ordenamiento Ambiental de Bosques y Ecosistemas Asociados para el Desarrollo Sustentable del ejido del Municipio de Nono, Valle de Traslasierra, Córdoba”*, Octubre de 2.018, ya citado, y según se grafica en el “Anexo B”. En estas zonas no se

admite el cambio de uso de suelo y se establecen disposiciones relativas a protección de los márgenes de cuenca.-

En la subsección IV se incluyen las zonas especiales “Museo Rocsen, “Campings” y “AE” sin modificaciones respecto la anterior normativa.-

Debido a que se encuentran aún en proceso los estudios encargados a La Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Córdoba para la revisión de la normativa sobre ordenamiento territorial, y los estudios relativos a las zonas arqueológicas según convenio con Fundación Ledda, entre otros, resulta necesario extender el plazo del artículo 249 de la ordenanza 993/18.-

Por ello, y en virtud de las facultades conferidas por el art. 5 y 123 de la Constitución Nacional, art. 180 y 186 inc. 7 y 11 de la Constitución Provincial y art. 30 inc. 1 de la ley 8102,

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA LOCALIDAD DE NONO

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA:

Artículo 1: AGRÉGUENSE al artículo n°13 como inciso 43 de la ordenanza 993/2018- Código Urbano y de Edificación el siguiente texto: *“Pérgola: Es un elemento arquitectónico y estructural, conformado por columnas verticales que soportan vigas longitudinales que unen las columnas de cada lado, y otras transversales apoyadas en las anteriores (cabios) a una altura igual o superior uniendo ambos lados y que conforman un enrejado abierto, donde usualmente se desarrollan plantas trepadoras.”*

Consecuentemente, reenumérense los incisos 43 a 50 del mismo artículo para adecuarlo al agregado precedente, y las referencias y remisiones normativas a los mismos.-

Artículo 2: MODIFÍCASE el artículo n° 87 de la ordenanza 993/2018- Código Urbano y de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo 87: Ubicación: El pozo de captación de agua distará no menos de 3.00 metros del eje divisorio entre predios linderos y tendrán una bóveda o cierre asentado en suelo firme que puede efectuarse en albañilería de 30 cm. de espesor o en hormigón armado de no menos de 10 cm de espesor; deberá estar calzado o con anillos de arriostre. La profundidad del pozo deberá llegar a la primera napa semisurgente como mínimo.

Para el caso específico de perforaciones la distancia a ejes linderos será de 3,00 m.- Las captaciones podrán llevarse a cabo una vez obtenido el permiso de obra correspondiente.-“

Artículo 3: MODIFÍCASE el punto 5.2.1. del art. 128 relativo a la “Zona F2” de la ordenanza n° 993/2018- Código Urbano y de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“5.2.1. Índices edilicios:

FOS máximo: 0,03

FOT máximo: 0,03”

Artículo 4: MODIFÍCASE el artículo n° 131 de la ordenanza 993/2018- Código Urbano y de Edificación, incorporándose el anexo C como parte de la presente, y que quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo 131: “ZONA i”. La zona denominada como “ZONA i” se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona predominantemente turística. Parcelamiento con predios de grandes dimensiones relativas. Importante presencia de verde natural e implantado, a conservar con tales características.

Se alienta la unificación de parcelas existentes. En el caso de que parcelas existentes con superficie inferior a la exigida se unificaren, el FOS y el FOT serán de 0.075.-

2. Delimitación: según plano de zonificación.

3. Uso de suelo:

3.1. Dominante: Residencial. Fundamentalmente temporal (viviendas individuales, conjuntos de viviendas y/o cabañas, hotelería de mediana escala). Actividades recreativo-deportivas orientadas a la población permanente y

estacional. En el último caso particularmente relacionadas con los cursos de agua (balnearios, paradores, etc.).

3.2. Complementarios: Servicios comerciales orientados al turismo y productivo (fundamentalmente artesanal).

3.3. Condicionado: Actividades recreativas vinculadas a recursos naturales del sector y campings.

4. Fraccionamiento. Dimensiones de parcelas:

Superficie mínima: 5.000 m²

Frente mínimo: 50,00 m

5. Ocupación y Edificación:

5.1. Índices edilicios:

FOS máximo: 0.05

FOT máximo: 0.05

5.2. Alturas:

Para edificaciones de 1 (un) nivel: Altura máxima de fachada: 3,50 m. con flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento).

Para edificaciones de dos (2) niveles: Las alturas máximas de fachada se fijan 6,00 m. respectivamente, con una flexibilización en exceso del 5% (cinco por ciento).

Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares:

Las alturas máximas podrán llegar, en edificaciones de 1 (un) nivel a 4,50m y en las de 2 (dos) niveles a 7,00 m, con una flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento) y 5 % (cinco por ciento), respectivamente

5.3. Retiros

5.3.1. De frente

para parcelas entre líneas divisorias laterales se fijan como retiros mínimos, tanto para edificaciones de 1 (un) nivel como de 2 (dos) niveles sobre ruta provincial 20.00 m , sobre el resto de red vial 15,00 m.-

En el caso de construcciones inclinadas 30° o más respecto de la L.M. y compensación de retiros, la distancia mínima entre aristas y la mencionada línea podrá reducirse en un 20%.

5.3.2. Lateral/es y de fondo:

Para parcelas entre líneas divisorias laterales.

Para edificaciones paralelas a la L.M. la sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela respecto de su frente) se fija, como mínimo, en el 50 % de la dimensión del mismo o del ancho de la parcela en correspondencia con la franja edificada. En el caso de edificaciones inclinadas respecto de la L.M. la sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela respecto de su frente se fija, como mínimo en 40 % de la dimensión del mismo, o del ancho de la parcela en correspondencia con la franja edificada.

6. Número de unidades funcionales por parcela:

Para terrenos menores de 2.000 m² de superficie: 1 (una) unidad funcional.

En terrenos existentes de entre 2.000 m² y 3.000 m² de superficie: 1 (una) unidad principal y otra secundaria (la secundaria de no más de 50,00 m², siempre respetando los índices edilicios aplicables).

Para terrenos mayores a 3.000 m²: 1 (una) unidad cada 1,500 m² de terreno.

7. Número mínimo de espacios para estacionamiento (vehículos livianos):

Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad. Adoptando para la misma una superficie teórica mínima de 12,50 m² (construidos o no) a incluir en el cómputo de los índices edilicios admitidos.

En el caso de la unidad residencial secundaria, la plaza de estacionamiento no se computará a los fines del cómputo de los índices edilicios admitidos.”.-

Artículo 5: MODIFICASE el artículo 132 de la ordenanza 993/2018- Código Urbano y de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo 132: “ZONA J”. La zona denominada como “ZONA J” se regirá por los parámetros especificados a continuación:

- 1. Carácter urbanístico:** Área caracterizada por ser un núcleo de ocupación poblacional cercana al Rio Chico de Nono y al Balneario Pasos de las Tropas muy concentrado en terrenos de pocas dimensiones y de ocupación

espontánea y usos diversos residenciales y comerciales, con condiciones diferenciadas de suelo, grandes diferencias de niveles, una densa masa arbolada y ollas naturales sobre el río que atraen al público turista lo que produce el asentamiento espontáneo y masivo de la población. Rigen las pautas de restricción para conservación de la cuenca hídrica.-

2. Delimitación: según plano de zonificación.

3. Uso de suelo:

3.1. Dominante: residencia permanente y temporario.

3.2. Complementario: comercio y servicios orientados al turista.-

4. Fraccionamiento: No se podrán fraccionar las parcelas preexistentes. A los fines del art. 23 se computará la superficie mínima como de 20.000m².-

5. Ocupación y Edificación.

5.1. Índices edilicios.

FOS máximo: 0,02

FOT máximo: 0,02

5.2. Alturas.

Para edificaciones de 1 (un) nivel: Altura máxima de fachada: 3,50 m. con flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento).

Para edificaciones de dos (2) niveles: Las alturas máximas de fachada se fijan 6,00 m. respectivamente, con una flexibilización en exceso del 5% (cinco por ciento).

Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares: Las alturas máximas podrán llegar, en edificaciones de 1 (un) nivel a 4,50m y en las de 2 (dos) niveles a 7,00 m, con una flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento) y 5 % (cinco por ciento), respectivamente

5.3. Retiros:

5.3.1. De frente:

Sobre vías principales: 12 metros.-

Sobre vías accesorias: 10 metros.-

5.3.2. Laterales y de fondo:

Para edificaciones paralelas a la L.M. la sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela respecto de su

frente) se fija, como mínimo, en el 50 % de la dimensión del mismo o del ancho de la parcela en correspondencia con la franja edificada. En el caso de edificaciones inclinadas respecto de la L.M. la sumatoria de los retiros laterales y entre edificaciones ubicadas en la misma franja de la parcela respecto de su frente se fija, como mínimo en 40 % de la dimensión del mismo, o del ancho de la parcela en correspondencia con la franja edificada.

De fondo:

6. Número de unidades funcionales por parcela: una cada 10.000 m².- “

Artículo 6: MODIFICASE el artículo 134 de la ordenanza 993/2018- Código Urbano y de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“ZONA L”. La zona denominada como “ZONA L” se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona ubicada al norte de Nono entre la Ruta Provincial Nº 14 y el Río de Los Sauces, sobre la que no han avanzado aún urbanizaciones. Por tal razón, y por la posición topográficamente dominante de la Ruta, la zona se percibe como una ventana abierta al paisaje del Río y las serranías del oeste desde el tramo de la Ruta coincidente con ella. Esta es una situación singular, y de interés para la localidad, que se pretende preservar, admitiendo solamente asentamientos que afecten predios de amplias dimensiones con bajas densidades edilicias (conjuntos o complejos de viviendas, cabañas, hotelería y otros usos ligados al turismo, fraccionamientos con predios de importantes dimensiones) y manteniendo los amplios retiros de edificación respecto de la Ruta, que ya han adoptado los asentamientos existentes y entre edificaciones potenciando la presencia del espacio libre por sobre éstas. El emplazamiento dominante de la Ruta confiere una mayor visibilidad a los techos de las edificaciones, aún a distancia, por lo que se exigirá una adecuada resolución y tratamiento de los mismos y de las instalaciones auxiliares.

2. Delimitación. Según Plano.

3. Usos del suelo.

3.1. Dominante: Residencial, fundamentalmente temporario.

3.2. Condicionados: Actividades recreativas y deportivas vinculadas al recurso del río, actividades comerciales y de servicios complementarias de las mismas o de las de uso dominante.

4. Fraccionamiento. Dimensiones de parcelas.

4.1. Para conjuntos de viviendas o cabañas

Superficie mínima: 50.000 m² (5,00 Has.)

Frente mínimo: 200,00 m. (Con una flexibilización del 20% en defecto)

4.2. Para Residencia permanente:

Superficie mínima: 10.000 m² (con una flexibilización del 10% en defecto).-

Frente mínimo: 100,00 m. (Con una flexibilización del 10% en defecto)

Ocupación y edificación.

4.3. Índices edilicios.

Para conjuntos de viviendas y cabañas:

FOS máximo: 0,015

FOT máximo: 0,015

Para residencia permanente:

FOS máximo: 0.025

FOT máximo: 0.030

4.4. Altura de edificación.

La altura máxima de fachada en edificaciones de 1 (un) nivel se fija en 3,00 m. para viviendas o cabañas y en 3,50 m. para otros usos que se incorporen (hotelería, recreativos, servicios gastronómicos, etc.). Para edificaciones de 2 (dos) niveles, 6,00 m. en el primer caso y 6,50 m. en el segundo. En edificaciones con techos inclinados, curvos, quebrados o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de las mismas para 1 (un) nivel se fija en 4,50 m. y 5,00 m. para los dos casos diferenciados, y en 7,50 m. para las de 2 (dos) niveles. Se desalienta la incorporación de techos planos, salvo tratamiento morfológico de los mismos.-

4.5. Retiros de edificación.

4.5.1. Respecto de la Ruta Provincial Nº 14.

En el caso de conjuntos de viviendas, cabañas o complejos: 80,00 m. mínimo. El retiro resultante tendrá que ser forestado y parquizado con especies autóctonas, sin obstruir totalmente la visión del río y de las serranías del oeste. Las construcciones complementarias que éstos pudieran requerir (sanitarios, gradas/tribunas de escasa altura tendrán que solucionarse integrándolas al tratamiento paisajístico de esas áreas.-

4.5.2. Respeto del Río de Los Sauces. Retiro de 35,00 m. mínimo desde la línea de riesgo hídrico.-

4.5.3. Para el resto de la Zona:

4.5.3.1. Retiros de frente.

Para calles públicas actuales y futuras: 12,00 m. mínimo con un 25% de reducción en el retiro entre el punto más cercano a la L.M. y la misma en el caso de compensación de retiros de diferentes construcciones en los conjuntos de viviendas o cabañas y en complejos (reducción a autorizar sobre el 30% de las unidades).

4.5.3.2. Lateral/es, de fondo y entre edificaciones: 10,00 m. *En el caso de construcciones auxiliares de conjuntos o complejos (depósitos, lavaderos, estacionamientos cubiertos de vehículos del emprendimiento, etc.) de no más de 50 m² de superficie y de 1 (un), nivel podrá autorizarse una reducción de hasta el 50% en los retiros de frente, laterales y de fondo antes fijados.*

5. Número de unidades funcionales:

En conjuntos de viviendas o cabañas: 1 (una) unidad cada 5000 m² de terreno. Unidades de hotelería: Las habitaciones se computarán una cada 2.500 m².- Residencia permanente: 1 unidad cada 10.000 m² más una unidad accesoria de servicio.-

6. Número mínimo de espacios de estacionamiento (vehículos livianos).

Para uso residencial (viviendas o cabañas en conjuntos y complejos, o en loteos): 1 (una) plaza por unidad funcional. Adoptando para la misma una superficie teórica de 12,50 m² (construidos o no) a incluir en el cómputo de los índices edilicios admitidos. Se excluye de esta condición la vivienda secundaria admitida en loteos. Para otros usos (hotelería, recreativo-deportivos, etc.): sujetos a reglamentación específica.

Artículo 7: MODIFICASE el CAPITULO IV- artículo 135 de la ordenanza 993/2018- Código Urbano y de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“CAPITULO IV- ZONA NO URBANIZABLE.-

Artículo 135: “ZONA NU”. La zona denominada como “ZONA NU” se registrá por los parámetros especificados a continuación:

SECCIÓN I - DISPOSICIONES GENERALES

1. Características: *Se trata de zonas que por su rol ecológico y características ambientales requieren de protección especial. En general son representativas de los sistemas ambientales locales y poseen riqueza en los recursos faunísticos, flora, suelo, hídrico, o importancia cultural, antropológica, paleontológica, religiosa o científica. Su conservación es determinante de la sustentabilidad del asentamiento urbano y como tal prioritaria. Se promueve la intervención baja. Ante la duda en la interpretación deberá prevalecer la normativa de carácter ambiental sobre la presente ordenanza.-*

2. Delimitación: *según plano de zonificación.*

Además todo sector con más de diez por ciento (10 %) de pendiente se considera como zona especial sujeta a las disposiciones de este capítulo y es no edificable.-

3. Agricultura Familiar y Producción Local: *La Municipalidad promueve y protege la agricultura familiar y la producción local sustentable de baja escala. Estos proyectos no se registrarán por los índices edilicios (F.O.S.- F.O.T.-) y cantidad de unidades funcionales establecidos en el presente capítulo, sino que serán dictaminados para cada caso concreto por el Departamento Ejecutivo, teniendo en cuenta para otorgar la factibilidad de localización del emprendimiento los aspectos económicos, sociales, urbanísticos, culturales y ambientales.- La subsistencia de la infraestructura que se autorice con motivo de una actividad determinada, se encontrará condicionada al mantenimiento efectivo de dicha actividad.-*

4. Fomento de culturas, tradiciones locales y comunidades autóctonas:

La Municipalidad fomenta, promueve y estimula la protección, conservación y difusión de las expresiones culturales locales o autóctonas. Asimismo fomenta, contribuye, estimula el desarrollo integral y conservación cultural de las comunidades autóctonas. Los proyectos relacionados a las mismas no se registrarán por los índices edilicios (F.O.S.- F.O.T.) y cantidad de unidades funcionales establecidos en el presente capítulo, sino que serán dictaminados para cada caso concreto por el Departamento Ejecutivo, teniendo en cuenta para otorgar la factibilidad de localización del emprendimiento los aspectos económicos, sociales, urbanísticos, culturales y ambientales.-

5. Protección a sectores vulnerables:

La Municipalidad protege, estimula el desarrollo integral, y acciona para propender la satisfacción de las necesidades básicas de los sectores de la sociedad que se encuentran en estado de vulnerabilidad debido a problemáticas sociales, ambientales, económicas, de salud o discapacidad. Estos proyectos no se registrarán por los índices edilicios (F.O.S.- F.O.T.) y cantidad de unidades funcionales establecidos en el presente capítulo, sino que serán dictaminados para cada caso concreto por el Departamento Ejecutivo, teniendo en cuenta para otorgar la factibilidad de localización del emprendimiento los aspectos económicos, sociales, urbanísticos, culturales y ambientales.-

6. Áreas Naturales:

Las áreas naturales declaradas por la Municipalidad como Parques Naturales, Monumentos Naturales y/o Culturales, Refugios de Vida Silvestre, Reservas de Uso Múltiple, Reservas Hídricas, Forestales, de Fauna, Recreativas Naturales, y Reservas Culturales Naturales se registrarán por legislación especial y en base a un plan específico para la constitución, conservación, uso y manejo del área.-

7. Tratamiento Morfológico:

Las construcciones e infraestructuras deberán poseer un tratamiento morfológico que las adecue al entorno. Se deberán utilizar colores tenues y miméticos. Se encuentran prohibidos los techos que produzcan efectos reflectivos.-

8. Ampliaciones: Las edificaciones preexistentes destinadas a residencia permanente, podrán ser ampliadas hasta un 10 % de lo ya construido, y/o hasta llegar a los 150 m²; previa registración y relevamiento en el municipio.-

9. Fraccionamientos: La zona se encuentra sujeta a valores mínimos de fraccionamiento, que se determinaron en virtud de la fijación de la unidad económica y ambiental mínima (UEAM), teniendo en cuenta los usos de suelo permitidos en cada zona y especialmente el impacto ambiental de los mismos. La unidad económica y ambiental mínima se fija teniendo en cuenta los siguientes criterios: 1) Garantizar el equilibrio ecológico y la conservación del ecosistema; 2) Garantizar el uso racional y sustentable de los recursos, 3) El uso de suelo actual, y los usos permitidos 4) Promover el equilibrio económico de la empresa familiar y su sustentabilidad.-

SECCIÓN II- DISPOSICIONES ESPECIALES

SUB-SECCIÓN I - ZONA NO URBANIZABLE I

1. Caracterización urbanística: Zona suburbana de baja densidad con parcelas de amplias dimensiones que compromete sector de bosque autóctono protegido (categoría amarillo en ley 9814). Uso actual exclusivamente rural, suelo tipo VII-es (Atlas de Suelo de Córdoba). Topografía elevada con pendiente. Se propicia evitar la apertura de vías que ocasionen desmontes en tanto que provocaría un aumento inadmisibles de la actividad erosiva en el suelo.

En el suelo existen afloramientos rocosos y se caracteriza por ser de baja absorción, por lo que se estima no conveniente la localización de actividades que produzcan efluentes.

2. Usos de suelo: Actividades de carácter rural para sustentabilidad familiar de patrón IV. Actividades de investigación, protección ambiental, y cultivo de bosques con especies autóctonas. Actividades de Ecoturismo. No urbanizable, no apto para urbanizaciones. Todo proyecto destinado a ser localizado en el Área No Urbanizable que signifique un cambio en el uso de suelo deberá ir acompañado de un estudio de impacto ambiental y un plan de

manejo de suelo, y será objeto de un estudio particularizado a los fines de determinar la conveniencia de su autorización y las condiciones especiales para la misma. Las disposiciones especiales se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo previo estudio e informe de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

3. Delimitación: según plano.

4. Fraccionamiento: Superficie de fraccionamiento mínimo: 10 ha (100.000 m²).

5. Unidades funcionales: Solo se autorizará el emplazamiento de una unidad residencial cada 50.000 metros cuadrados, que se considerará accesoria a las actividades primarias que se efectúen.

En nuevos fraccionamientos se propiciará la agrupación de edificaciones sobre sectores que, a consideración del Departamento Ejecutivo, posean factibilidad de prestación de servicios y acceso vial. A tales fines podrá utilizarse el porcentaje de edificabilidad y compensar superficies mínimas de fraccionamiento, evitando la dispersión. Así podrán resultar parcelas inferiores a las exigidas no menores a 5000 m², siempre que tales índices sean compensados en el resto de las parcelas resultantes.-

Las parcelas de las cuales se ha transferido el potencial de edificabilidad son no edificables y no podrán volverse a fraccionar.-

6. Ocupación y Edificación:

F.O.S. 0.006 %

F.O.T. 0.006%

7. Alturas: La altura máxima de fachada en edificaciones de 1 (un) nivel se fija en 3,00 m. Para edificaciones de 2 (dos) niveles), 6,00 m. En edificaciones con techos inclinados, curvos, quebrados o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de las mismas para 1 (un) nivel se fija en 4,50 m. y en 7,50 m. para las de 2 (dos) niveles.

SUB-SECCIÓN II - ZONA NO URBANIZABLE II

1. Carácter Urbanístico: *Presenta un relieve con una acentuada topografía de norte a sur, de pendientes medianamente abruptas quebradas, y arroyos de escaso caudal con fuerte capacidad de arrastre. El arroyo Los Sanjuaninos y sus afluentes constituyen el eje principal de esta área.*

Presenta un suelo de escaso desarrollo con roca expuesta muy próxima a la superficie.

Es la base de origen de la cuenca del Arroyo Chico de Nono.

Comprende el área de protección del bosque chaqueño, y zonas de interés arqueológico como Karrupachina.

Accesibilidad compleja por lo abrupto de las pendientes, requiriendo protección.

Actualmente existen usos residenciales consecuencia de urbanizaciones informales.-

2. Usos de suelo: *Actividades de carácter rural para sustentabilidad familiar de patrón IV. Actividades de investigación, protección ambiental, y cultivo de bosques con especies autóctonas. Actividades de Ecoturismo No urbanizable, no apto para urbanizaciones. Todo proyecto destinado a ser localizado en el Área No Urbanizable que signifique un cambio en el uso de suelo deberá ir acompañado de un estudio de impacto ambiental y un plan de manejo de suelo, y será objeto de un estudio particularizado a los fines de determinar la conveniencia de su autorización y las condiciones especiales para la misma. Estas disposiciones especiales se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo previo estudio e informe de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano. En parcelas preexistentes a la vigencia del Código Urbano y de Edificación se permitirá el uso residencial, alentando a la unión de lotes.-*

3. Disposición Especial: *El Departamento Ejecutivo se encuentra facultado a crear planes de regularización que permitan un mejor diagnóstico, relevamiento y saneamiento de las situaciones preexistentes o pre-constituidas.*

4. Delimitación. *Según plano*

Fraccionamiento: *No serán autorizadas subdivisiones del suelo cuando las parcelas resultantes posean una superficie menor a 50.000 m² (cincuenta mil*

metros cuadrados). En nuevos fraccionamientos se propiciará la agrupación de edificaciones sobre sectores que, a consideración del Departamento Ejecutivo, posean factibilidad de prestación de servicios y acceso vial. A tales fines podrá utilizarse el porcentaje de edificabilidad y compensar superficies mínimas de fraccionamiento, evitando la dispersión. Así podrán resultar parcelas inferiores a las exigidas no menores a 5000 m², siempre que tales índices sean compensados en el resto de las parcelas resultantes.-

Las parcelas de las cuales se ha transferido el potencial de edificabilidad son no edificables y no podrán volver a fraccionarse.-

5. Unidades funcionales: Solo se autorizará el emplazamiento de una unidad residencial cada 50.000 metros cuadrados, que se considerará accesoria a las actividades primarias que se efectúen.

En toda parcela existente a la fecha de sanción del presente Código, ubicada en ésta zona no urbanizable podrá construirse al menos 1 (una) unidad funcional de 200 m².

6. Ocupación y Edificación:

F.O.S. 0.006%

F.O.T.: 0.006%

7. Alturas: La altura máxima de fachada en edificaciones de 1 (un) nivel se fija en 3,00 m. Para edificaciones de 2 (dos) niveles), 6,00 m. En edificaciones con techos inclinados, curvos, quebrados o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de las mismas para 1 (un) nivel se fija en 4,50 m. y en 7,50 m. para las de 2 (dos) niveles.

SUB-SECCIÓN III - ZONAS NO URBANIZABLES III DE PROTECCIÓN ESPECIAL

PARTE I - GENERALIDADES

1. Aplicación subsidiaria: Las zonas declaradas “Áreas Naturales Protegidas” y “Áreas Naturales Urbanas Protegidas” por ordenanza n°890/2013, se regirán por las disposiciones especiales establecidas en la

precitada normativa, con excepción de las superficies mínimas de fraccionamiento, FOS, FOT y cantidad de unidades funcionales. En lo demás la presente normativa será de aplicación subsidiaria.-

PARTE II- CLASIFICACION DE ZONAS NU III:

1. Área de Sierras de Achala:

1.1. *Carácter:* *Constituye un ambiente frágil e inestable por sus grandes pendientes, lluvias estivales de arrastre, concentrada en sectores parciales de la cuenca, con escasa vegetación concentrada en pequeños vallecitos, suelos no consolidados y procesos de erosión y desertización incipiente, presenta cursos de agua semipermanentes producto de vertientes, de régimen hídrico árido a semiárido, con torrentes o vados. La cercanía con el centro urbano de Nono genera una gran atracción sobre ese ambiente y lo somete a una alta presión de usos que inducen la desertificación, y erosión del suelo. Por encima de los 1500 msnm la región está protegida por decreto provincial N° 361 (31 de marzo de 1999), y su denominación real es "Reserva Hídrica Provincial Pampa de Achala", ya que esta región es cabecera de cuenca de la gran mayoría de los cursos de agua que atraviesan la Provincia de Córdoba, y parte de la región pampeana argentina.*

1.2. *Uso de suelo:* *Actividades de carácter rural para sustentabilidad familiar de patrón IV. Actividades de investigación, protección ambiental, y cultivo de bosques con especies autóctonas. Actividades de Ecoturismo. No urbanizable, no apto para urbanizaciones. Todo proyecto destinado a ser localizado en el Área No Urbanizable que signifique un cambio en el uso de suelo deberá ir acompañado de un estudio de impacto ambiental y un plan de manejo de suelo, y será objeto de un estudio particularizado a los fines de determinar la conveniencia de su autorización y las condiciones especiales para la misma. Estas disposiciones especiales se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo previo estudio e informe de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.*

1.3. Delimitación: *La zona ubicada en el sector Este del radio municipal correspondiente a las Sierras de Achala desde los 950 msnm y hasta los 1600 msnm de patrimonio natural y cultural de la localidad de Nono, limitada al noroeste por la ZNUII. Según plano de zonificación.-*

1.4. Fraccionamiento:

Entre la cota mayor a 1100 msnm y hasta los 1600 msnm: admite como fraccionamiento mínimo cincuenta (50) hectáreas.-

Entre la cota mayor a 950 msnm y hasta los 1100 msnm: admite un fraccionamiento mínimo de 50.000 metros cuadrados (5 hectáreas).-

1.5. Ocupación y Edificación:

La superficie edificada destinada a residencia permanente, existente a la fecha de sanción del presente Código Urbano, podrá ser ampliada hasta un veinte por ciento (20%) más de lo ya construido, o hasta conformar una unidad funcional de 150 m².-

Entre la cota mayor a 1100 msnm y hasta los 1600 msnm:

F.O.S.: 0.001 %

F.O.T. 0.001%

Entre la cota mayor a 950 msnm y hasta los 1100 msnm:

F.O.S.: 0.006 %

F.O.T. 0.006%

En parcelas preexistentes a la vigencia del Código Urbano y de Edificación se permitirá el uso residencial, alentando a la unión de lotes.-

1.6. Unidades Funcionales:

Entre la cota mayor a 1100 msnm y hasta los 1600 msnm:

Una unidad funcional cada 50 hectáreas. No se computará como unidad la correspondiente a la construcción utilizada como de servicio o de vivienda del encargado o cuidador de superficie hasta 120 m².

Entre la cota mayor a 950 msnm y hasta los 1100 msnm:

Una unidad funcional cada 50.000 metros cuadrados.

1.7. Agrupamiento: *En nuevos fraccionamientos se propiciará la agrupación de edificaciones sobre sectores que, a consideración del Departamento Ejecutivo, posean factibilidad de prestación de servicios, acceso vial e impliquen un menor impacto ambiental negativo. A tales fines podrá transferirse el potencial de edificabilidad de una parcela a otra, efectuar agrupamiento de unidades funcionales permitidas en el inmueble, para concentrarlas en un sector de la parcela y compensar superficies mínimas de fraccionamiento, evitando la dispersión. Así, podrán resultar parcelas inferiores a las exigidas no menores a 5000 m², siempre que tales índices sean compensados en el resto de las parcelas resultantes.-*

Las parcelas de las cuales se ha transferido el potencial de edificabilidad son no edificables y no podrán volver a fraccionarse.-

2. Área Sierras de Pocho y Ojo de Agua:

2.1. Carácter: *La zona se ubica al oeste del Río Grande (Río Los Sauces) y hasta el límite oeste del radio municipal. Las Sierras Occidentales tienen de sur a norte dos cordones eslabonados principales: la Sierra de Pocho que se explaya hacia el norte a partir de un ramal del Champaquí, y Guasapampa. Es una región de escaso desarrollo socioeconómico, y muy buena conservación de sus ambientes naturales por la baja presión sobre sus recursos.*

En el sector sud- oeste del ejido se encuentra la mayor cobertura de bosque nativo del radio municipal, con parches de entre 500 a 1000 hectáreas, cuya conectividad es fundamental para la conservación del corredor biológico. Asimismo existe un sistema de cuencas hídricas de importancia, que alimentan

el cauce principal del Río Grande.- En dichos sectores se conservan especies de fauna y flora nativa representativas de la biodiversidad de la región.

Además en este sector se ubican los “Cerros Los Nonos”, que forman parte del patrimonio natural y cultural inmaterial del pueblo de Nono.

Existen registros de números yacimientos arqueológicos y paleontológicos, así como según los estudios geológicos, atraviesa de sur a norte la “Falla San Alberto”.-

Usos de suelo: *Se adecua a la categoría de restricción ambiental determinada para cada área, según el plano “mapa de restricciones ambientales calculados en base al riesgo de degradación ambiental” obrante en el anexo A como figura 13, y ampliado como “Plano MRA”, que forma parte de la presente norma.- Se establecen las siguientes categorías de restricción ambiental:*

2.1.1. Nivel de Restricción extremo (marrón): *Zonas que representan una vulnerabilidad extrema, comprometiendo conservación de cuenca hídrica, con pendiente mayor al 10%, altamente erosionables. En estas zonas no se admite ningún tipo de cambio de uso de suelo, no urbanizables, y deben mantenerse en óptimas condiciones de conservación. Solo pueden destinarse a actividades de investigación y protección ambiental.*

2.1.2. Nivel de Restricción muy alto (violeta): *Zonas de muy alta vulnerabilidad, sujetas a riesgo ambiental por comprometer cuenca hídrica o por poseer una pendiente mayor al 10%. No admiten cambio de usos de suelo, son no urbanizables, admitiéndose únicamente actividades de investigación, protección ambiental, restauración ecológica, ecoturismo, actividades de interpretación ambiental y/o reforestación con especies autóctonas. Excepcionalmente se podrán admitir usos rurales no intensiva, para beneficiar economías familiares o de baja escala (recolección responsable de hierbas y frutos del monte, apicultura), debiendo acompañarse un plan de manejo ambiental que será evaluado en el marco de la ordenanza 890/13 o la que en el futuro la reemplace.*

2.1.3. Nivel de Restricción alto (rojo): Zonas de alto riesgo no urbanizables, admitiéndose únicamente actividades de investigación, protección ambiental, ecoturismo (trekking, avistaje de aves), restauración ecológica y/o reforestación con especies autóctonas. Se podrán admitir usos rurales para beneficiar economías familiares o de baja escala, no intensiva, (recolección responsable de hierbas y frutos del monte, apicultura), debiendo acompañarse un plan de manejo ambiental que será evaluado en el marco de la ordenanza 890/13 o la que en el futuro la reemplace.

2.1.4. Nivel de Restricción medio (amarillo): Zonas de riesgo ambiental medio, que son moderadamente susceptibles a la erosión por poseer pendientes entre 3-5 %, relictos de bosque nativo, proximidad a cursos de agua, comunidades de mediano valor de conservación o que forman parte de corredores biológicos. Admite previa presentación de factibilidad de proyecto y Evaluación de Impacto Ambiental un uso agropecuario sustentable sin reemplazar los ecosistemas naturales existentes (ganadería extensiva de bajo impacto, uso múltiple del bosque, agricultura familiar de baja escala), uso recreativo, ecoturismo.

2.1.5. Nivel de Restricción bajo (verde): El cambio de uso de suelo podría admitirse previa presentación de factibilidad de proyecto (fruticultura, horticultura, verdeos, cría de aves de corral, uso residencial). El Departamento podrá solicitar el estudio de Impacto Ambiental de considerarlo necesario.-

2.2. Delimitación: Según plano de zonificación.-

Todo ello sin perjuicio de las mayores exigencias requeridas por la legislación provincial.-

2.3. Fraccionamiento mínimo:

Admite como fraccionamiento mínimo cincuenta (50) hectáreas, con un factor de ocupación de suelo máximo de 0.001, y un factor de ocupación total de 0.001.

La zona declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación, así como las áreas de reservas existentes y futuras se registrarán por normativa especial en la materia.

2.4. Agrupamiento: *En nuevos fraccionamientos se propiciará la agrupación de edificaciones sobre sectores que, a consideración del Departamento Ejecutivo, posean factibilidad de prestación de servicios, acceso vial e impliquen un menor impacto ambiental negativo. A tales fines podrá transferirse el potencial de edificabilidad de una parcela a otra, efectuar agrupamiento de unidades funcionales permitidas en el inmueble, para concentrarlas en un sector de la parcela y compensar superficies mínimas de fraccionamiento, evitando la dispersión. Así, podrán resultar parcelas inferiores a las exigidas no menores a 30.000 m², siempre que tales índices sean compensados en el resto de las parcelas resultantes.-*

Las parcelas de las cuales se ha transferido el potencial de edificabilidad son no edificables y no podrán volver a fraccionarse.-

2.5. Zona Urbana de Ojo de Agua: *sector correspondiente a la zona urbanizada de Ojo de Agua según plano de delimitación (ZUOA), donde el fraccionamiento mínimo es de 5 hectáreas con un factor de ocupación suelo de 0.003 y un factor de ocupación total de 0.005.-*

3. Área de Protección de Cuenca Hídrica Río Los Sauces y Río Chico De Nono

Se establece un área de protección de cuenca hídrica de un ancho de sesenta metros desde la cota máxima del cauce, delimitada según el anexo B que forma parte de la presente norma, en los márgenes del Río Los Sauces (Río Grande de Nono) y del Río Chico de Nono, donde no se admite el cambio de uso de suelo, y se promoverá la realización de acciones de restauración de márgenes de cuenca, evitando además cualquier tipo de vertido de efluentes cloacales o contaminantes.-

SUB-SECCIÓN IV- ZONAS ESPECIALES

PARTE I- Zona AE ROCSEN

Las ampliaciones y modificaciones del Museo Rocsen (Declarado de Interés Público Municipal) serán evaluados por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, no encontrándose alcanzadas por los índices edilicios determinado en el presente capítulo.-

PARTE II- ZONAS “AEC”- CAMPINGS:

Zonas actualmente utilizadas para actividad de camping. Los parámetros edilicios y demás pautas urbanísticas serán determinados mediante resolución fundada del Departamento Ejecutivo previo dictamen de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano a solicitud del particular.-

PARTE III- ZONAS “AE”:

Los parámetros edilicios y demás pautas urbanísticas serán determinados mediante resolución fundada del Departamento Ejecutivo previo dictamen de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano a solicitud del particular.- “

Artículo 8: MODIFIQUESE el artículo 192 de la ordenanza 993/2018- Código Urbano y de Edificación el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Cubiertas y pérgolas: No se admitirán, en las cubiertas de techos, la utilización de materiales reflectantes.

Se podrán utilizar pérgolas, que pueden ser independientes o adosadas a un edificio u otra estructura, pudiendo utilizarse para zonas de paso de áreas ajardinadas, o como protección de zonas peatonales.

La superficie ocupada por la pérgola se contará, a los fines del cálculo de FOS Y FOT, al 25% de la misma, debiendo respetar el resto de las pautas generales, y no podrá superar el 30 % del cálculo total de FOS Y FOT.

La pérgola no podrá ser cubierta por chapa u otro material que la conviertan en superficie semi – cubierta, de lo contrario se le contabilizará la superficie para el

cálculo de FOS Y FOT al 100%, sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

La pérgola no podrá utilizarse para definir espacios de estacionamientos y otros espacios principales, solo podrá usarse como elemento decorativo, pasos, transición de un espacio a otro ya sea comerciales o de vivienda.-“

Artículo 9: MODIFIQUESE el artículo 248 de la ordenanza 993/2018- Código Urbano y de Edificación el que quedará redactado de la siguiente manera: *“Manténgase la vigencia de las ordenanzas 873/13, 874/13, 890/13, 930/15 y 981/17 en lo que no se contraponga con la presente normativa.-“*

Artículo 10: MODIFIQUESE el artículo 249 de la ordenanza 993/2018- Código Urbano y de Edificación el que quedará redactado de la siguiente manera: *“Una vez transcurridos los primeros veinte meses de vigencia, la modificación de la presente norma requerirá en todos los casos doble lectura y audiencia pública. Cualquier modificación del libro I, II y IV que implique la disminución, flexibilización o supresión de los recaudos, requisitos, exigencias, mayor permisión en cuanto a los índices edilicios, mínimos de parcelamiento o unidades funcionales deberá efectuarse con dictamen previo de institución oficial con competencia en la materia de donde surja la conveniencia de la modificación propuesta, y deberá realizarse por doble lectura mediando audiencia pública que tendrá carácter vinculante.”*

Artículo 11: MODIFÍCASE el anexo I de la ordenanza 993/2018- Código Urbano y de Edificación, obrante como “Plano de Zonificación” el que quedará modificado según el anexo C incorporado en la presente norma.-

Artículo 12: PROTOCOLICÉSE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL, PUBLÍQUESE, CUMPLIDO ARCHÍVESE.-

Nono, de noviembre de 2.018