



## Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



### **ORDENANZA N° 1047/19**

**REF: MODIFICA 993/18, 1026/18**

#### **FUNDAMENTOS:**

Tras la sanción del Código Urbano y de Edificación de Nono los equipos técnicos municipales, en conjunto con el consultor ambiental que se encuentra elaborando el estudio de Impacto Ambiental del Ordenamiento Territorial, realizaron un análisis exhaustivo de los parámetros establecidos por la norma, y de los resultados de la aplicación en los casos concretos que se fueron presentando desde su vigencia.

Producto de dicho análisis, se realizaron modificaciones tendientes a la corrección de los textos que resultaban de interpretación dudosa, y la variación y ajuste de los índices edilicios en zonas urbanizables, complementando así la modificatoria introducida mediante ordenanza 1026/18.-

Entre las modificaciones propuestas, se corrigió la redacción del art. 8 inciso 20, y se mejoró y precisó la definición de unidad funcional en el art. 9 inciso 3 y de los retiros laterales en el artículo 13 inciso 46.-

Se simplificó la aplicación del artículo 22 sacando el cómputo por sumatoria de metros para espacios comunes, en la convicción de que es necesario promover el mejoramiento de la infraestructura y de los servicios en los alojamientos turísticos.

En el artículo 81 inciso 4 se introducen retiros de las ventilaciones de pozos absorbentes respecto las medianeras de los vecinos, y se prevé la incorporación de sistemas de medición de consumo de agua corriente en el artículo 93.-



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



Se incorpora en el artículo 97 disposiciones generales relativas a superficies mínimas para locales comerciales, que deberá concordarse en el futuro con las ordenanzas relativas a comercio y bromatología.-

Se realizan en base a la experiencia adquirida en la aplicación de la ordenanza 993/18 a casos concretos que se fueron dando desde enero de 2018 el ajuste de los índices edilicios de sectores urbanos, en previsión de que el crecimiento de la localidad se proyecta sobre los sectores ya intervenidos, política que deberá acompañarse del mejoramiento y evolución de la prestación de servicios públicos directos e indirectos.-

Los índices modificados en las zonas respectivas, no varían en general, la cantidad de unidades funcionales, motivo por el cual a priori se puede suponer que la carga de población admitida por zona se mantiene estable respecto los índices que arroja la ordenanza 993/18.-

La modificación que se propone sobre los índices edilicios de cada zona no supera en general “un punto porcentual”, motivo por el cual la variación de los índices de impermeabilización de suelo son insignificantes. Sin embargo se fortalecen las normas vinculadas a la mitigación de tales efectos, con las disposiciones relativas a la captación de aguas de pluviales, recolección y reutilización de aguas, y prohibición de modificación de escorrentías naturales.-

Entre otras disposiciones, se incorporan rubros faltantes en el anexo II de patrones comerciales, y se especifican en el anexo gráfico zonas que no tenían los límites definidos.

Por último se modifica el artículo 249, para dinamizar la posibilidad de corrección de la norma durante el proceso de obtención de licencia ambiental de la misma (anexo I de la ley 10.208), previendo que puede ser necesario a los fines de completar el procedimiento, variar en aumento o defecto algunas disposiciones.-



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



Sobre esto último es dable destacar que la Municipalidad de Nono es el único municipio de la provincia cuyo ordenamiento territorial está en trámite de obtener la licencia ambiental en los términos de las ley de Política Ambiental Provincial (10.208), y que éste procedimiento garantizará el cumplimiento de la ley 9814, 7343 y demás previsiones de las normas provinciales, así como la homogenización de las directrices regionales y del uso sustentable y protección de los recursos naturales y culturales del corredor departamental.-

Que es facultad del Municipio en virtud del art. 5, 123 de la C.N, art. 180 y 186 inc. 1, 7, 11 y 14 de la Constitución Provincial, art. 30 inc. 1 y 30,. Art. 49 inc. 19 de ley 8102.-

Por ello:



## Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



### **EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA LOCALIDAD DE NONO SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA N° 1047/19**

**Artículo 1: Modifíquese** el artículo 8 inciso 20 de la ordenanza n°993/18, el que quedará redactado de la siguiente forma:

*“Parcela entre Líneas Divisorias: la que no se encuentra en esquina.”*

**Artículo 2: Modifíquese** el artículo 9 inciso 3 de la ordenanza n°993/18, el que quedará redactado de la siguiente forma:

*“**Unidad de Uso (o Unidad Funcional):** ámbito compuesto de uno o más locales o espacios cubiertos que admite una utilización funcionalmente independiente. Se considerará que es funcionalmente independiente cuando no requiera de instalaciones accesorias para cumplir su finalidad.*

*A los fines de determinar la cantidad las unidades funcionales en hotel, apart-hotel, hostería y/o posada, motel, hostel, residencial y albergues se debe computar una unidad funcional cada dos habitaciones, salvo que se estipule distinto en las disposiciones por zona.-*

*La infraestructura de servicios de los alojamientos turísticos no se computará como unidades funcionales.*

*Esta infraestructura no podrá en ningún caso ser utilizada como unidad de alojamiento.”*

**Artículo 3: Modifíquese** el artículo 13 inciso 46 de la ordenanza n°993/18, el que quedará redactado de la siguiente forma:

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

***a- Retiro de frente:** distancia obligatoria o voluntaria entre la edificación y la/s Línea/s Municipal/es.*

***b- Retiro de fondo:** distancia obligatoria o voluntaria entre la edificación y la línea divisoria de fondo.*

***c- Retiro/s lateral/es:** distancia obligatoria o voluntaria entre la edificación y la/s línea/s divisoria/s lateral/es. En el caso de las parcelas en esquina, los lados medianeros se considerarán como laterales. Los retiros laterales fijados sobre el ancho de parcela,*



## Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



*se computarán trazando una línea imaginaria paralela a la línea de frente, que partirá desde la ubicación de la edificación proyectada hacia ambos lados.-*

- d- En el caso de predios afectados por futuros vínculos viales, los retiros (de frente y/o laterales) tendrán que tener en cuenta el ancho a reservar para la futura calle, a más del retiro propio de edificación (que podrá ser algo menor que el exigido por norma, y que será fijado por la Municipalidad)."*
- e- En caso de que no existiera disposición en contrario en cada zona, los retiros mínimos serán de tres metros.-*

**Artículo 4: Modifíquese** el artículo 22 de la ordenanza n°993/18, el que quedará redactado de la siguiente forma:

**“Artículo 22: Cómputo de unidades en alojamientos turísticos:** *en los conjuntos de cabañas, casas o similares de alquiler temporario, y alojamientos turísticos los espacios comunes que se exijan como necesarios, como por ejemplo recepción, espera, desayunador, sanitarios, depósitos, área de recreación, etc., no se computarán a los efectos del número de unidades funcionales permitidas. “*

**Artículo 5: Modifíquese** el artículo 81 inc. 4 de la ordenanza n°993/18, el que quedará redactado de la siguiente forma:

**“4. Ventilación:** *Deberá colocarse una cañería de 63 (sesenta y tres) a 110 (ciento diez) milímetros de diámetro alejada como mínimo a 4 metros de toda puerta y tanque de agua, y a 2 metros por encima de estos. La ventilación deberá alejarse como mínimo tres metros de las medianeras, y deberá ubicarse sobre la edificación a cual sirve.”.-*

**Artículo 6: Modifíquese** el artículo 93 de la ordenanza n°993/18, el que quedará redactado de la siguiente forma:

**“Artículo 93: Red de provisión de agua corriente.** *Es obligación del frentista solicitar la conexión a la red de provisión de agua corriente. El Departamento Ejecutivo podrá, en cualquier momento, disponer la colocación de sistemas de medición de consumo.*

*Deberá poseer tanque de reserva en forma obligatoria, conforme a la capacidad de uso de la construcción.”*



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



**Artículo 7: Agréguese** al artículo 97 de la ordenanza 993/18, como inciso 6 el siguiente texto:

*“La Superficie mínima de locales comerciales será de treinta metros cuadrados (30m<sup>2</sup>), y de cuatro metros (4m) de frente como mínimo.- “*

**Artículo 8: Modifíquese** el punto 5.1. del artículo 109 (Zona A.C.1) de la ordenanza n°993/18, el que quedará redactado de la siguiente forma:

### ***“5.1 Ocupación y edificación.***

#### ***Índices edilicios.***

5.1.1. *Para predios entre medianeras:*

*FOS máximo: 0.50*

*FOT máximo: 0,60*

5.1.2. *Para predios en esquina:*

*FOS máximo: 0,60*

*FOT máximo: 0,60”*

**Artículo 9: Modifíquese** el punto 6.2 del artículo 109 (Zona A.C.1) de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente forma:

*“6.2. Para conjunto de locales comerciales: Según el FOS fijado para la zona adoptando una superficie promedio de 50,00 m<sup>2</sup> por local y un frente mínimo de 4,00 m. La superficie de cálculo fijada incluye la correspondiente a espacios comunes del conjunto.*

*La superficie promedio de 50.00m<sup>2</sup> fijada precedentemente se utilizará únicamente a los efectos de realizar el cálculo de la cantidad de unidades funcionales permitidas, y no para determinar la medida mínima de los locales comerciales.”*

**Artículo 10: Agréguese** como punto 6.3 del art. 109 (zona A.C.1.) de la ordenanza 993/18, el siguiente texto:

***“6.3 Superficie mínima de locales comerciales: treinta metros cuadrados (30m<sup>2</sup>), cuatro metros (4m) de frente como mínimo.- “***



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



**Artículo 11: Modifíquese** el artículo 110 (zona A.C.2.) punto 5.1. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

### **“5.1.Ocupación y edificación.**

#### **5.1.1. Índices edilicios.**

FOS máximo: 0,50

FOT máximo: 0,60

*Con una flexibilización en exceso del 10% (diez por ciento) para ambos índices.”*

**Artículo 12: Modifíquese** el artículo 110 (zona A.C.2.) punto 5.3.1. de la ordenanza 993/18, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*“5.3.1.De frente: En la manzana 01-01-025, sobre el tramo norte de la calle Sarmiento, se exige la materialización de la línea municipal, ya sea apoyando las edificaciones de 1 (un) nivel sobre la misma o incorporando elementos constructivos (muros, entramados, etc.), naturales (cercos vivos, etc.) o combinación de los mismos a fin de mantener la continuidad y escala del tejido en el tramo. En edificaciones con un segundo nivel, éste deberá retirarse respecto de la línea municipal 6,00 m. como mínimo.*

*En el resto de la zona se podrá efectuar la materialización de la línea municipal, ya sea apoyando las edificaciones de 1 (un) nivel sobre la misma o incorporando elementos constructivos (muros, entramados, etc.), naturales (cercos vivos, etc.) o combinación de los mismos a fin de mantener la continuidad y escala del tejido en el tramo. De lo contrario se deberá dejar un retiro mínimo de 4.00 metros.*

*En edificaciones con un segundo nivel, éste deberá retirarse respecto de la línea municipal 6,00 m. como mínimo.”*

**Artículo 13: Modifíquese** el artículo 110 (zona A.C.2.) punto 5.3.2. de la ordenanza 993/18, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*“Lateral/es: No corresponden al tejido continuo propuesto para las parcelas frentistas de la calle Sarmiento en la Mz. 01-01-025. En caso de adoptarse, el/los retiros no podrá/n manifestarse como tales en la lectura de la edificación desde el espacio-calle.*



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



*Para el resto de la zona los retiros laterales son optativos. De optar por retiro lateral no podrá ser inferior a 3.00 metros.-“*

**Artículo 14: Modifíquese** el artículo 110 (zona A.C.2.) punto 6.2. de la ordenanza 993/18, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*“6.2. Para conjunto de locales comerciales: Según el FOS fijado para la zona adoptando una superficie promedio de 50,00 m<sup>2</sup> por local y un frente mínimo de 4,00 m. La superficie de cálculo fijada incluye la correspondiente a espacios comunes del conjunto.*

*La superficie promedio de 50.00m<sup>2</sup> fijada precedentemente se utilizará únicamente a los efectos de realizar el cálculo de la cantidad de unidades funcionales permitidas, y no para determinar la medida mínima de los locales comerciales.”*

**Artículo 15: Agréguese** como punto 6.3 del artículo 110 (zona A.C.2.) de la ordenanza 993/18, el siguiente texto:

*“6.3 Superficie mínima de locales comerciales: treinta metros cuadrados (30m<sup>2</sup>), cuatro metros (4m) de frente como mínimo.- “*

**Artículo 16: Modifíquese** el artículo 111 (zona A.C.3.) punto 5.1.de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

### ***“Ocupación y edificación.***

#### ***5.1.Índices edilicios:***

##### ***5.1.1. Para predios entre medianeras:***

*FOS máximo: 0,40*

*FOT máximo: 0,60*

*Cuando la superficie admitida por el FOS máximo fijado llegue a 100,00 m<sup>2</sup> construibles (parcelas de 250,00 m<sup>2</sup>) se mantendrá constante esa superficie edificable en P.B. en predios menores. No hay modificaciones en el FOT máximo estipulado.*

##### ***5.1.2. Para predios en esquina:***

*FOS máximo: 0,45*

*FOT máximo: 0,60*





## Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



*Cuando la superficie admitida por el FOS máximo fijado llegue a 112,50 m<sup>2</sup> construibles (parcelas de 250,00 m<sup>2</sup>) se mantendrá constante esa superficie edificable en P.B. en predios menores. No hay modificaciones en el FOT máximo estipulado.”*

**Artículo 17: Modifíquese** el artículo 111 (zona A.C.3.) punto 6.2.de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

*“6.2. Para conjunto de locales comerciales: Según el FOS fijado para la Zona adoptando una superficie promedio de 50,00 m<sup>2</sup> por local y un frente mínimo de 4,00 m. La superficie de cálculo fijada incluye la correspondiente a espacios comunes del conjunto.*

*La superficie promedio de 50.00m<sup>2</sup> fijada precedentemente se utilizará únicamente a los efectos de realizar el cálculo de la cantidad de unidades funcionales permitidas, y no para determinar la medida mínima de los locales comerciales.”*

**Artículo 18: Agréguese** como punto 6.3 del artículo 111(zona A.C.3.) de la ordenanza 993/18, el siguiente texto:

*“6.3 Superficie mínima de locales comerciales: treinta metros cuadrados (30m<sup>2</sup>), cuatro metros (4m) de frente como mínimo.”*

**Artículo 19: Modifíquese** el artículo 112 Zona Semicéntrica- I) punto 4 de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

*“4. Fraccionamiento: Dimensiones de parcelas:*

- 4.1. Superficie mínima: 360,00 m<sup>2</sup>.*
- 4.2. Frente mínimo: 12,00 m.*

*Admitiendo una flexibilización en defecto del 10% en ambas variables.*

*Las parcelas, importantes por sus dimensiones y emplazamiento en la zona designada como 01-02-061 (actual cancha de futbol del Club Atlético Sportivo Nono) y parcela 01-02-063-011 afectadas actualmente a usos deportivos son indivisibles y quedan sujetas a estudios particulares y pautas urbanísticas específicas a fijar en caso de refuncionalización ya que permitirían abrir vinculaciones viales que mejorarían la conectividad de la Zona, y/o localizar equipamientos comunitarios deficitarios y necesarios a futuro.”*



## Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



**Artículo 20: Modifíquese** el artículo 112 Zona Semicéntrica- I) punto 5.1. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

### **“5.1. Índices edilicios:**

FOS máximo: 0,45

FOT máximo: 0,60

*Cuando la superficie admitida por el FOS máximo fijado llegue a 135,00 m<sup>2</sup> (parcelas de 300,00 m<sup>2</sup>) se mantendrá constante esa superficie edificable en P.B. en predios menores hasta llegar a un FOS de 0,50 (parcelas de 270,00 m<sup>2</sup>). Para predios de menor superficie los Índices Edilicios máximos se mantienen en ese valor.”*

**Artículo 21: Modifíquese** el artículo 112(Zona Semicéntrica- I) punto 5.3.2. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“5.3.2. Lateral/es:** *Parcelas entre líneas divisorias laterales y en esquina: Los retiros laterales son optativos. En el caso de dejar retiro lateral, éste no podrá ser inferior a tres metros. Cuando exista la posibilidad de ubicar una o más unidades funcionales en la parte posterior del predio, el ancho libre del pasaje de acceso se fija en 3,00 m. mínimo.”*

**Artículo 22: Modifíquese** el artículo 112(Zona Semicéntrica- I) punto 5.3.3. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“5.3.3. De fondo:** *Los retiros de fondo son optativos. En todas las parcelas se podrán apoyar edificaciones de 1 (un) nivel sobre la línea divisoria siempre que su altura, no sobrepase los 3,50 m. En caso de techos inclinados, curvos y similares, la altura máxima de la edificación podrá alcanzar los 4,50 m. siempre que no supere un plano inclinado a 45° que parta de la altura máxima admitida sobre la medianera.*

*Cuando el ancho del fondo del predio supere los 15,00 m. el desarrollo de la edificación sobre el mismo no podrá superar ese valor.*

*Para edificaciones de 2 (dos) niveles se fija una distancia mínima de 4,50 m. para edificaciones paralelas a la línea divisoria y de 3,00 m. mínimos cuando sean inclinadas 30° o más respecto de la misma y con compensación de retiros.”*



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



**Artículo 23: Modifíquese** el artículo 113(Zona Semicéntrica- II) punto 5.1. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

### ***“5. Ocupación y edificación.***

#### **5.1. Índices edilicios:**

*FOS máximo: 0,40*

*FOT Máximo: 0,50*

*En parcelas menores a 400 m<sup>2</sup> el máximo de superficie edificable se mantendrá constante en 160,00 m<sup>2</sup>.-*

*Para predios de menor superficie los Índices Edilicios máximos se mantienen en ese valor”.*

**Artículo 24: Modifíquese** el artículo 113(Zona Semicéntrica- II) punto 6 de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

### ***“6. Número de unidades funcionales.***

*6.1. Para uso residencial u otro admitido: 1 (una) unidad cada 300,00 m<sup>2</sup> de terreno o fracción igual o mayor de 0,50.-*

*6.2. Para conjunto de locales comerciales y/o de servicio: 2 (dos) locales de 50 m<sup>2</sup> promedio por unidad funcional definida en el primer párrafo, sujetos a los índices edilicios fijados y a las especificaciones del Cuadro de Localización de Actividades Económicas por patrón. La superficie promedio de 50.00m<sup>2</sup> fijada precedentemente se utilizará únicamente a los efectos de realizar el cálculo de la cantidad de unidades funcionales permitidas, y no para determinar la medida mínima de los locales comerciales.”*

**Artículo 25: Modifíquese** el artículo 114(Zona Semicéntrica- III) punto 4.3. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

### ***“4.3. Retiros de edificación:***



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



### **4.3.1. De frente/s:**

4.3.1.1. *Para las parcelas entre líneas divisorias laterales el retiro mínimo se fija en 4,00 m.*

4.3.1.2. *Parcelas en esquina el retiro mínimo respecto de uno de los frentes se fija en 4,00 m.*

4.3.1.3. *Respecto del segundo frente, el retiro mínimo se fija en 3,00 m.. En el caso de las parcelas con frente a la calle Hipólito Irigoyen el retiro mínimo será siempre de 4,00m.-*

*En caso de edificaciones inclinadas a 30° o más respecto de la/s L.M./s y compensación de retiros, los retiros mínimos antes fijados podrán reducirse en un 25% y nunca menos de 3,00 m., tanto en parcelas entre líneas divisorias como en esquina.*

### **4.3.2. Lateral/es:**

4.3.2.1. *Parcelas entre líneas divisorias laterales:*

*La dimensión mínima del retiro o sumatoria de los mismos se fija en 30% de la dimensión del frente de la parcela. Cuando éste sea menor a 20,00 m. la edificación podrá apoyar sobre 1 (una) de las líneas divisorias para favorecer la concentración de los retiros.*

*En caso de edificaciones separadas de los ejes medianeros el retiro mínimo se fija en 3,00 m. En parcelas con 15,00 m. o menos de frente el retiro lateral es optativo.*

4.3.2.2. *Parcelas en esquinas:*

*En parcelas con frentes menores o iguales a 15,00 m. el retiro lateral es optativo.*

*En el caso de parcelas con frentes mayores a 15,00m: El retiro lateral para el frente mayor será de un mínimo del 40 % de dicho frente. A los fines de calcular éste porcentaje se computará el retiro dejado en el frente menor de la parcela.*

*El retiro para el frente menor será del 30% del frente del lote. A los fines de calcular éste porcentaje se computará el retiro dejado en el frente mayor de la parcela.*

*En ambos casos se establece una flexibilización del 10% en defecto para frentes menores de 35,00 m.*

**4.3.3. De fondo:** *En parcelas con un ancho de fondo de 15,00 m. o menos, se podrán apoyar edificaciones de 1 (un) nivel sobre la línea divisoria siempre que su altura, no sobrepase los 3,50 m. En caso de techos inclinados, curvos y similares, la altura máxima de la edificación podrá alcanzar los 4,50 m. siempre*



## Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



*que no supere un plano inclinado a 45° que parta de la altura máxima admitida sobre la línea divisoria. Cuando el ancho del fondo del predio supere los 15,00 m. el desarrollo de la edificación sobre el mismo no podrá superar ese valor. Para edificaciones de 2 (dos) niveles se fija una distancia mínima de 4,50 m. respecto de la línea divisoria cuando sean paralelas a la misma y de 3,50 m. mínimos cuando sean inclinadas a 30° o más respecto de la misma y con compensación de retiros.”*

**Artículo 26: Modifíquese** el artículo 114(Zona Semicéntrica- III) **punto 5** de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“5. Número de unidades funcionales.**

*5.1. Para uso residencial u otro admitido: 1 (una) unidad cada 150,00 m<sup>2</sup> de terreno o fracción igual o mayor de 0,50.*

*5.2. Para conjunto de locales comerciales y/o de servicio: 2 (dos) locales por unidad funcional definida en el primer párrafo, sujetos a los índices edilicios fijados.”*

**Artículo 27: Modifíquese** el artículo 114(Zona Semicéntrica- III) punto 7 de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“ 7. Disposiciones especiales para parcela 001 de la manzana 26 sección 01:**

**7.1. Uso de suelo:** Dominante: Alojamiento turístico.-

**7.2. Fraccionamiento:** No permitido.-

**7.3. Ocupación de suelo:**

*FOS: 0.12*

*FOT: 0.12*

**7.4. Alturas de edificación:** *Altura máxima de fachada: 6,00m. En edificaciones con techos inclinados, curvos, quebrados o que incorporen lucernarios o recursos similares, la altura máxima de la edificación podrá llegar a 7,50 m.-*

**7.5. Retiros:** A reglamentar.-

**7.6. Unidades funcionales:** *1 unidad funcional cada 1000 m<sup>2</sup> de terreno.-“*



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



**Artículo 28: Modifíquese** el artículo 115(Zona Semicéntrica- IV) punto 4 de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

*“4. **Fraccionamiento:** Zona parcelada casi en su totalidad en la que se promueve la integración apareada de parcelas para la localización de alojamientos turísticos con las modalidades aceptadas en la misma.*

*4.1. Dimensiones de las parcelas:*

*Superficie mínima: 800,00 m<sup>2</sup>*

*Frente mínimo: 20,00 m*

*4.2. Dimensiones de las parcelas para conjuntos de viviendas, cabañas, hoteles y similares:*

*Superficie mínima: 1.600,00 m<sup>2</sup>*

*Frente mínimo:40,00 m<sup>2</sup> con una flexibilización en defecto del (10%) diez por ciento.”*

**Artículo 29: Modifíquese** el artículo 115 (Zona Semicéntrica- IV) punto 5.1. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“5. Ocupación:**

**5.1. Índices edilicios:**

*FOS máximo: 0,30*

*FOT máximo: 0,35”*

**Artículo 30: Modifíquese** el artículo 115(Zona Semicéntrica- IV) punto 5.3.1.1.de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“5.3.Retiros de edificación:**

**5.3.1.De frente/s.**

*5.3.1.1.Parcelas entre líneas divisorias laterales: Para toda la Zona: 6,00 m mínimos o del 20% de la profundidad de la parcela si el largo fuera menor a 30 m. En edificaciones inclinadas 30° o más respecto de la L.M. y compensación de retiros, el retiro antes fijado entre la arista de la edificación y/o tramo de la misma y la L.M. podrá disminuirse en un 25 %.”*



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



**Artículo 31: Modifíquese** el artículo 115(Zona Semicéntrica- IV) punto 5.3.2.2. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

*“5.3.2.2. Parcelas en esquina: Para el frente menor se adopta lo estipulado para el/los retiro/s mínimo/s en parcelas entre líneas divisorias laterales. Para el frente mayor, la dimensión mínima del retiro o sumatoria de los retiros se fija en el 40% de la dimensión del mismo. A los fines de calcular éste porcentaje se computará el retiro dejado en el frente menor de la parcela.”*

**Artículo 32: Agréguese como punto 6.1.3.** del artículo 115(Zona Semicéntrica- IV). de la ordenanza 993/18 el siguiente texto:

*“6.1.3.Para hoteles, hosterías y similares en lotes iguales o mayores a 1.600 m2 tres habitaciones por unidad funcional residencial permitida.”*

**Artículo 33: Modifíquese** el artículo 117(ZonaX)de la ordenanza 993/18 punto 1.1.4.1. el que quedará redactado de la siguiente manera:

### **“1.1.4.1.Índices edilicios**

#### **Sub- zona a:**

FOS máximo: 0,20

FOT máximo: 0,25

#### **Sub- zona b:**

FOS máximo: 0,10

FOT máximo: 0,15”

**Artículo 34: Modifíquese** el artículo 117(ZonaX)de la ordenanza 993/18 punto 1.1.5.el que quedará redactado de la siguiente manera:

### **“1.1.5.Número de unidades funcionales:**

**Sub- zona a:** una (1) unidad cada 1000 m2 o superficie igual a mayor a 0.50.-

**Sub- zona b:**



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



*En parcelas inferiores a 5000 m<sup>2</sup>, una (1) unidad cada 1.250 m<sup>2</sup>.*

*En parcelas de 5000m<sup>2</sup> o mayores, una (1) unidad cada 2.500m<sup>2</sup>, o superficie igual a mayor a 0.50.-“*

**Artículo 35: Modifíquese** el artículo 117(ZonaX)de la ordenanza 993/18 punto 1.1.4.2. el que quedará redactado de la siguiente manera:

### **1.1.4.2. Retiros:**

#### **1.1.4.2.1. Retiros de frente:**

Parcelas entre líneas divisorias laterales, y en esquina:

sobre Av. Los Porteños: 8,00 m.

Resto de la zona: 4,00m.-

**1.1.4.2.2. Retiros laterales:** La sumatoria de los retiros laterales deberá alcanzar como mínimo el cuarenta por ciento (40%) del ancho del lote. Como mínimo el retiro lateral respecto de la medianera deberá ser de 3, 00 m.-

**1.1.4.2.3. Retiros de Fondo:** 3,00 m. el retiro para primer nivel, y 4,50 m. mínimo para el segundo nivel.-

**Artículo 36: Modifíquese** el artículo 117(ZonaX)de la ordenanza 993/18 punto 1.2.el que quedará redactado de la siguiente manera:

### **“1.2. ÁREA SUR**

*Por su ubicación, forma, afectación por potenciales inundaciones y características de inserción requiere un especial estudio de vinculación funcional mediante la propuesta de la red vial conectora y la elección del sitio para localizar los equipamientos comunitarios que se requieren.*

*No será factible realizar urbanización alguna, sin que se prevea la continuidad de la red vial, permitiendo la adecuada conectividad del barrio El Sauzalito con el casco céntrico.-*

#### **1.2.1. Usos del suelo:**

**1.2.1.1.** *Dominante: Residencial permanente y transitorio (en sus diferentes modalidades).*

**1.2.1.2.** *Complementario: Equipamientos comunitarios. Comercial y de servicios orientados a la población estable y transitoria. Patrón a fijar en el momento de decidir su incorporación.*





## Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



### **1.2.2. Fraccionamiento.**

*Dimensiones de parcelas:*

*Superficie mínima: 2000,00m<sup>2</sup>*

*Frente mínimo: 20,00 m.*

### **1.2.3. Ocupación y edificación.**

#### **1.2.3.1. Índices edilicios:**

*FOS máximo: 0,15*

*FOT máximo: 0,20*

#### **1.2.3.2. Retiros:**

**1.1.1.1.1. De frente:** Parcelas entre líneas divisorias laterales: 6,00 a 8,00 m. mínimos (a ajustar en el momento de decidir su incorporación).

**1.1.1.1.2. Otros retiros:** a reglamentar.-

**1.2.3.3. Número de unidades funcionales:** una (1) unidad cada 1000 m<sup>2</sup> o superficie igual o mayor a 0.50.”

**Artículo 37: Modifíquese** el artículo 118(ZonaC.1.1)punto 5.1.2. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

*“Lado Oeste:*

*FOS: 0.15*

*FOT: 0.15*

*En parcelas mayores a 2500 m<sup>2</sup>:*

*FOS: 0.07*

*FOT: 0.07”*

**Artículo 38: Modifíquese** el artículo 118(ZonaC.1.1)punto 5.3.2.2. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“Lado Oeste:** Serán equivalentes al 50 % del frente de la parcela. En el caso de las parcelas con profundidad mayor a cien metros los retiros laterales serán equivalentes al 40% del frente de la parcela.”



## Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



**Artículo 39: Modifíquese** el artículo 118(ZonaC.1.1)punto 6.2. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

### **“6.2. Lado Oeste:**

Uso residencial: 1 unidad funcional cada 1000 m2.-

### **Para parcelas mayores de 2.500 m2:**

Una unidad cada 1.800 m2.-

Uso comercial: 3 locales comerciales por cada unidad funcional permitida.”.-

**Artículo 40: Modifíquese** el artículo 119 (ZonaC.1.2.)punto 3.1. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

### **“3.1. Índices edilicios:**

#### **3.1.1. En sub-zona “a”:**

*FOS máximo: 0,40*

*FOT máximo: 0,50*

*Para parcelas existentes, inferiores a 360,00 m2, cuando la superficie admitida por el FOS llegue a los 144,00 m2, esta magnitud se mantendrá constante para parcelas de una superficie menor.*

*Cuando el valor del FOT llegue a 180,00 m2 (predios de 360,00 m2) se mantendrá constante esta superficie construible en los predios menores.”*

#### **3.1.2. En sub-zona “b”:**

*Las condiciones que se detallan a continuación se aplicarán en todas las parcelas, de esta sub-zona, frentistas a la Ruta Provincial N° 14:*

*FOS máximo: 0,40*

*FOT máximo: 0,55*

*Cuando la superficie admitida por el FOS llegue a los 144.00 m2 (Parcela de 360,00 m2) esta magnitud se mantendrá constante para parcelas de una superficie menor.-*

*Cuando el valor del FOT llegue a 198,00 m2 (predios de 360,00 m2) se mantendrá constante esta superficie construible en los predios menores.*



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



*Las unidades funcionales deberán respetar los índices y el número de unidades funcionales por superficie de parcela que corresponda al lugar de implantación de las mismas.”*

**Artículo 41: Modifíquese** el artículo 119 (Zona C.1.2.) punto 3.3.1. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

### **“Retiros de edificación mínimos**

#### **De frente/s**

*En sub-zona “a”:*

*Para edificaciones de 1 (un) nivel: Retiro optativo (tanto para predios entre medianeras como en esquina).*

*Para el 2º nivel: 4,00 m respecto de la edificación del 1er nivel.*

*En sub-zona “b”:*

*Predios entre medianeras: 6,00 m para edificaciones de 1 (un) y 2 (dos) niveles.”*

*Predios en esquina: 6,00 m para edificaciones de 1 (un) y 2 (dos) niveles sobre la Ruta 14, y el segundo frente 3.00 m de retiro.-*

*Predios en esquina con frente a Ruta 14 y calle Recalde: 6,00 m ambos frentes para edificaciones de 1 (un) y 2 (dos) niveles.”*

**Artículo 42: Modifíquese** el artículo 120 (Zona C.1.3.) punto 5.2. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“Alturas de edificación:** *Altura máxima de fachadas: 3,50 m en edificaciones de 1 (un) nivel y 6,00 m para la del segundo nivel.- Para edificaciones con techos inclinados, curvos o que incorporen lucernarios o recursos similares la altura máxima de edificación podrá llegar a 4,50 m y 7,50 m respectivamente.”*

**Artículo 43: Modifíquese** el artículo 121 (Zona C.2.1, 2 y 3) punto 5.1. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

### **“Ocupación y edificación.**



## Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



### 5.1. **Índices edilicios:**

#### 5.1.1. *Tramo Este:*

*FOS máximo: 0,35*

*FOT máximo: 0,45*

#### 5.1.2. *Tramo central:*

*FOS máximo: 0,20*

*FOT máximo: 0,25*

#### 5.1.3. *Tramo Oeste:*

*FOS máximo: 0,30*

*FOT máximo: 0,40*

*Los conjuntos de viviendas o cabañas sólo podrán localizarse en predios de 1.600,00 m<sup>2</sup> o más.”*

**Artículo 44: Modifíquese** el artículo 121(ZonaC.2.1, 2 y 3)punto 5.3. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

### **“5.3.Retiros:**

#### **5.3.1. De frente:**

5.3.1.1. **Tramo Este:***Las parcelas frentistas a la calle Recalde tendrán un retiro mínimo de 6,00m.-*

5.3.1.2. **Tramo central:***Las parcelas frentistas a la calle Recalde tendrán un retiro mínimo de 6.00m.-*

5.3.1.3. **Tramo Oeste:***Para parcelas entre líneas divisorias: Se fija en 6,00 m para los casos de edificaciones con usos residenciales y no residenciales.*

*En edificaciones inclinadas 30° o más respecto de la L.M. el retiro antes fijado entre la arista de la edificación y/o tramo de la misma y la L.M. podrá disminuirse en un 25 %.*

*Para parcelas en esquina: El retiro mínimo sobre calle Recalde se fija en 6,00 m. y en 4,00 m. el correspondiente al segundo frente. Se mantienen las otras*



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



*condiciones de retiros mínimos explicitadas para construcciones en predios entre líneas divisorias.*

### **5.3.2. Lateral/es y entre edificaciones.**

5.3.2.1. *Tramo Este: El/los retiro/s lateral/es son optativos tanto en predios entre líneas divisorias como en esquina.*

*Para el caso de usos no residenciales, que por su escala y el tipo de uso generen impactos funcionales importantes, prever espacios para carga y descarga dentro del predio con dimensiones adecuadas de acceso y maniobra de vehículos.*

5.3.2.2. *Tramo central y Tramo Oeste: Parcelas entre líneas divisorias: La dimensión mínima del retiro o sumatoria de los retiros se fija en el 40% de la dimensión del frente de la parcela. Cuando esta dimensión sea igual o menor de 20,00 m la edificación podrá apoyar sobre una de las líneas divisorias para favorecer la concentración del retiro. En caso de efectuar retiros respecto de ambas líneas laterales, la dimensión mínima de uno de ellos será de 3,00 m.*

*En caso de edificaciones inclinadas respecto de la L.M. y compensación de retiros la sumatoria de la/s distancia/s libre/s de edificación respecto de la/s línea/s divisoria/s no podrá ser menor del 30 % de la dimensión del frente.*

*En parcelas con posibilidad de incorporar una o más unidades funcionales independientes en el interior de las mismas se exige un paso directo de 3,00 m mínimo de ancho.*

*Parcelas en esquina: En general 6,00 m mínimos en un frente y 4,00 m mínimos en el segundo. En las esquinas con ángulos agudos (45° o menores) los retiros de ambos lados serán de 4,00 m (para edificaciones de un nivel y de 8,00 m para las de 2 niveles).-*

### **5.3.3. De fondo:**

5.3.3.1. *Tramo Este: Se deberá dejar un retiro de fondo de tres metros como mínimo.*

5.3.3.2. *Tramo central: Se deberá dejar un retiro de fondo de seis metros como mínimo.-*

5.3.3.3. *Tramo Oeste: Se deberá dejar un retiro de fondo de tres metros como mínimo.”*



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



**Artículo 45: Modifíquese** el artículo 121(ZonaC.2.1, 2 y 3)punto 6 de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“6. Número de unidades funcionales por parcela.**

- 6.1. *Para uso residencial u otro uso: 1 (una) unidad funcional cada 400,00 m2 de terreno o fracción igual o mayor de 0,50.*
- 6.2. *Para conjunto de locales comerciales y/o de servicios: 3 (tres) locales por cada unidad funcional admitida, sujetas a los índices edilicios fijados.-*
- 6.3. *Habitaciones de hoteles y similares: 3 (tres) habitaciones por cada unidad funcional admitida, sujetas a los índices edilicios fijados.-“*

**Artículo 46: Modifíquese** el artículo 122(ZonaAEP)punto 2.2. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

*“2.2. Complementario: Residencial permanente Equipamientos comunitarios. Sobre Av. Los Porteños servicios comerciales orientados al turismo y productivo (fundamentalmente artesanal) de patrón II.”.-*

**Artículo 47: Modifíquese** el artículo 124(ZonaB)punto 3 de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“3. Uso de suelo:**

*Dominante: Residencial. Fundamentalmente temporal*

*Complementarios: Solo sobre Av. Los Porteños servicios comerciales orientados al turismo y productivo (fundamentalmente artesanal) de Patrón I.*

*Resto de la zona servicios de recreación y esparcimientos, actividades deportivas y vinculadas al recurso hídrico. Actividades de viveros, invernaderos, huertas orgánicas y familiares. Se permitirán comercios de patrón I sobre la calle Molle.”.-*

**Artículo 48: Modifíquese** el artículo 124 (Zona B) punto 3.1.2. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“3.1.2. Sub-zona B.2.**

Superficie mínima: 3.000,00 m2

Frente mínimo: 40,00 m.”



## Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



**Artículo 49: Modifíquese** el artículo 124(ZonaB)punto 4.3.1. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“4.3.1. 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 Av. Los Porteños: 15,00 m.*

*Sobre vías secundarias: 12,00 m*

*Sobre las previstas calles costeras del curso de agua, sin perjuicio de la Z.R.R.: 40,00 m.*

*Para parcelas en esquinas de calles principales o de éstas y la calle costera, se mantendrá el retiro mínimo planteado para una de las calles principales en el primer caso, y para la calle costera en el segundo pudiéndose autorizar para la otra calle el retiro mínimo fijado para las calles secundarias.”*

**Artículo 50: Modifíquese** el artículo 125(ZonaC)punto 3 de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

### **“3. Uso de Suelo:**

*3.1.Dominante: Residencial. Fundamentalmente temporal (viviendas individuales, conjuntos de viviendas y/o cabañas, hotelería de mediana escala).*

*3.2.Complementaria: Actividades deportivas orientadas a la población permanente y estacional. Actividades de patrón I especialmente regionales, artesanías, santería. Comercio minoristas de alimentos.”*

**Artículo 51: Modifíquese** el artículo 125(ZonaC)punto 8.2. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“8.2.Para parcelas existentes con superficie menor que la mínima antes estipulada:**

*1 (una) unidad en parcelas menores de 3.750,00 m2. En parcelas de 3.750,00 m2 y de hasta 5.000,00 m2, una unidad principal y una accesoria de hasta 45,00/50,00 m2 cubiertos.*

*A partir de los 5.000,00 m2 y de la segunda unidad, las relaciones de m2 de terreno por unidad fijadas para los nuevos fraccionamientos en la Zona.*



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



*Para usos residenciales se podrá agregar una unidad accesoria con destino a local comercial, como actividad complementaria a la principal.”.-*

**Artículo 52: Modifíquese** el artículo 127(ZonaE)punto 3 de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“3. Uso de suelo:**

*3.1. Dominante: Para residencia permanente o temporaria turística. Alojamiento Turístico.*

*3.2. Complementario: actividades relacionadas con el turismo y equipamientos recreativo-deportivos orientados a la población estable y estacional.”.-*

**Artículo 53: Modifíquese** el artículo 127(ZonaE)punto 5 de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“5. Ocupación y Edificación:**

**5.1. Índices edilicios:**

**FOS y FOT máximo:**

*Para parcelas menores de 4.000 m<sup>2</sup> se fija un FOS y FOT máx. de 0,10.*

*Para Parcelas menores a 1.500m<sup>2</sup> este índice se mantendrá constante.-*

*Para parcelas mayores a 4000m<sup>2</sup> se podrá construir hasta 400 m<sup>2</sup>, hasta alcanzar un FOS/FOT de 0.075, (parcelas de 5.600m<sup>2</sup>). Para predios de mayor superficie se mantiene constante éste índice máximo.”*

**Artículo 54: Modifíquese** el artículo 127(ZonaE)punto 7.1. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“7. Retiros:**

*7.1. 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 las calles que componen la Red Vial Principal (Calle las Moras, calle Don Diego) 20.00 m y Secundaria 15.00 m, o hasta llegar a una profundidad del 20% del lote.-*





## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



*En el caso de construcciones inclinadas 30° o más respecto de la L.M. y como compensación de retiros, la distancia mínima entre aristas y la mencionada línea podrá reducirse en un 25%.”*

**Artículo 55: Modifíquese** el artículo 127(ZonaE)punto 8.2.de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

*“8.2. Para Conjunto de Cabañas:*

*Una unidad cada 1500 m2 de terreno y fracción igual o mayor a 0.75.*

*Para Locales comerciales destinados a usos complementarios: 2 locales por cada unidad residencial admitida.”.-*

**Artículo 56: Modifíquese** el artículo 128 (ZonaF)de la ordenanza 993/18 punto 3 el que quedará redactado de la siguiente forma:

*“Uso de suelo: Dominante: Residencial de uso permanente o temporario. Condicionado: Actividades comerciales vinculados al recurso del río.”.-*

**Artículo 57:Modifíquese** el artículo 128(ZonaF)punto4.2.3. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“4.2.3. Número de unidades funcionales por parcela:** *1 (una) unidad cada 50000 m2 (5Ha). Se puede adicionar una unidad complementaria de servicio – no apta para residencia.-*

**Parcelas existentes con superficie menor a la reglamentaria:** *una unidad funcional para residencia de hasta 150m2.”.-*

**Artículo 58: Modifíquese** el artículo 129(ZonaG)punto 4.1. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“4. Sub- Zona G1:**

**4.1. Fraccionamiento.** *La factibilidad de fraccionamiento se encontrará condicionada a la presentación y ejecución de un plan de reforestación predial con especies autóctonas que ocupe por lo menos un veinte porciento del mismo.-*

**Dimensiones de Parcelas:**

*Superficie mínima para uso residencial: 5000 m2*



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



*Frente mínimo: 50 m2*

*Superficie mínima para uso de alojamiento turístico: 15.000m2*

*Frente mínimo: 100,00 m.”*

**Artículo 59: Agréguese** al artículo 129(ZonaG1)punto4.2.de la ordenanza 993/18 el siguiente texto:

### ***“4.2. Ocupación y edificación.***

*La factibilidad de ocupación y edificación se encontrará condicionada a la presentación y ejecución de un plan de reforestación predial con especies autóctonas que ocupe por lo menos un veinte por ciento del mismo.*

**Artículo 60: Modifíquese** el artículo 129(ZonaG1)punto 4.2.1. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

### ***“4.2.1. Índices edilicios:***

*FOS máximo: 0,05*

*FOT máximo: 0,06”*

**Artículo 61: Modifíquese** el artículo 129(ZonaG3)punto 7.2.1. de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

### ***“7.2.1. Índices edilicios.***

*FOS 0.035*

*FOT 0.035*

*Para parcelas existentes menores a la superficie mínima exigida se permitirá una unidad funcional para uso residencial de hasta 150m2.”.-*

**Artículo 62: Modifíquese** el artículo 129(ZonaG) punto 8.2. (corredor T)de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

***“8.2. Uso de suelo: Comercial para servicios al turista de patrón I y II.”.-***



## Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



**Artículo 63:** Modifíquese el artículo 130(ZonaH)de la ordenanza 993/18el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“Artículo 130: “ZONA H”.** La zona denominada como “ZONA H” se regirá por los parámetros especificados a continuación:

**1. Carácter urbanístico:** Áreas en cotas intermedias, antes utilizadas para actividades productivas. Zona suburbana de baja densidad. Dominantemente residencial orientada al turismo. Fraccionamiento de dimensiones relativamente importantes con predominio de los espacios libres de edificación en tenencia privada. Permeabilidad del tejido. Condiciones funcionales y espaciales que las pautas urbanísticas adoptan y consolidan.-

**2. Delimitación:** según plano de zonificación

**3. Uso de suelo:**

**4.1.** Dominante: Residencial. Fundamentalmente temporario, en sus diversas modalidades.

**4.2.** Complementario: Comercial y de servicios de limitada escala compatibles con la actividad dominante de patrón I.-

**4.3.** **Condicionado:** Actividades recreativas vinculadas a los recursos naturales de la Zona (cursos de agua). Sujetos a la evaluación de proyectos específicos.

**5. Fraccionamiento:** Dimensiones de parcelas:

Superficie mínima: 30000 m<sup>2</sup> (3HA).

Frente mínimo: 100,00 m

**6. Ocupación y Edificación:**

**6.1. Índices edilicios.**

FOS máximo: 0,01

FOT máximo: 0,01

**6.2. Alturas:** Para edificaciones de 1 (un) nivel:

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



## Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



*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*

### **6.3. Retiros:**

#### **6.3.1. De frente/s:**

*Para parcelas reglamentarias y existentes de mayores dimensiones, se fijan como retiros mínimos 40,00 m. para vías principales y 20,00 m. para vías secundarias y para las existentes, un retiro no mayor del 25% de la profundidad de los predios en ambos casos.*

*Para parcelas existentes con una profundidad de 80,00 m. o menos respecto de las vías principales y de 60,00 m. o menos respecto de vías secundarias, los retiros mínimos se fijan en 20,00 m. y 15,00 m. respectivamente.*

*En parcelas existentes con limitada profundidad (50,00 m. o menos), a concertar con el Municipio priorizando la dimensión a dar al retiro de frente a expensas del retiro de fondo ("lateral" en esquinas) los que podrán llegar a eliminarse. En estos casos el desarrollo de la edificación que apoye sobre las líneas divisorias no podrá superar los 13,00 m. en edificaciones de 1 (un) nivel y 10,00 m. en edificaciones de 2 (dos) niveles. En ambos casos con una flexibilización del 10% en exceso.*

#### **6.3.2. Lateral/es y de fondo:**

*Para predios reglamentarios y existentes (no reglamentarios) de mayores dimensiones (1,00 Ha. o más) los retiros mínimos laterales se fijan en 20,00 m. y los de fondo en 30,00m.*

*Para predios de 50,00 m. / 60,00 m. o menos de frente, la sumatoria de los retiros de frente y entre edificaciones se fijan en un 60% del ancho de la parcela para edificaciones paralelas a las líneas divisorias laterales y en 50% para las inclinadas a 30ª o más para lograr la discontinuidad y transparencia del tejido.*

*Para predios con frentes menores de 100,00 m el retiro lateral mínimo se fija en 15% de la dimensión del frente para edificaciones paralelas a las líneas*



## Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



*divisoria pudiendo reducirse en un 25% en edificaciones inclinadas a más de 30° respecto de las mismas.*

*Para predios de menos de 40,00 m. de frente el retiro lateral mínimo se fija en 4,50 m. para edificaciones de 1 (un) nivel paralelas a la/s Línea/s divisoria/s y de 2 (dos) niveles, y en 3,00 m. mínimo para edificaciones de 1 (un) nivel inclinadas 30° o más respecto de las mismas.*

*Para predios de 30,00 m. o menos de frente podrán adoptarse las condiciones planteadas para las zonas suburbanas.*

*Para los retiros de fondo se fijan las mismas dimensiones mínimas planteadas para los retiros laterales según dimensión de frentes.*

**7. Número de unidades funcionales por parcela:** 1 unidad cada 10.000 m<sup>2</sup> o superficie mayor a 0.50.-

***En parcelas existentes de superficie menor a la exigida se permitirá una unidad funcional para residencia de hasta 150m<sup>2</sup>.”.-***

**Artículo 64: Modifíquese** el artículo 131(Zonal)de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“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 0.085.-

**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



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



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 m<sup>2</sup>

Frente mínimo: 50,00 m

#### **5. Ocupación y Edificación:**

##### **5.1. Índices edilicios:**

FOS máximo: 0.075

FOT máximo: 0.075

##### **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 7,00 m.-



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



*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/esy 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 m<sup>2</sup> de superficie: 1 (una) unidad funcional.*

*En terrenos existentes de entre 2.000 m<sup>2</sup> y 3.000 m<sup>2</sup> de superficie: 1 (una) unidad principal y otra secundaria (la secundaria de no más de 50,00 m<sup>2</sup>, siempre respetando los índices edilicios aplicables).*

*Para terrenos mayores a 3.000 m<sup>2</sup>: 1 (una) unidad cada 1,500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 65: Modifíquese** el artículo 133(ZonaK) punto 1 de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



### **“1. Carácter urbanístico.**

**1.1.1. Zona predominantemente turística.** Parcelamiento con predios de grandes dimensiones relativas. Importante presencia del verde natural e implantado, a conservar con tales características. Se promoverá la unificación de parcelas.”

**Artículo 66: Modifíquese** el artículo 133(ZonaK) punto 6 de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

### **“6. Número de unidades funcionales por parcela:**

**6.1. Para uso residencial permanente (viviendas):** 1 (una) c/ 3.000 m<sup>2</sup> o fracción superior a 0,50 (No se computará como unidad la correspondiente a la construcción utilizada como vivienda del encargado o cuidador o para funciones administrativas o complementarias de superficie hasta 100 m<sup>2</sup>).

En parcelas existentes de superficie menor a la exigida se podrá construir hasta una unidad de uso residencial de hasta 150 m<sup>2</sup>.-

**6.2. Para uso de alojamiento, conjuntos de cabañas y conjuntos de casas y departamentos:** 1 (una) c/ 1.500 m<sup>2</sup> o fracción superior a 0,50.”

**Artículo 67: Agréguese** como punto 8 del artículo 133 (Zona K) de la ordenanza 993/18 el siguiente texto:

**“8. Fraccionamientos existentes:** Los loteos existentes aún no materializados deberán readecuar sus características unificando parcelas de modo que cumplimenten como mínimo con el cincuenta por ciento de la superficie exigida para la zona, con una flexibilidad en defecto del 10%. Además deberán proporcionar de los servicios públicos, y cumplimentar con las previsiones de la ordenanza ambiental (n°890/13). A tales fines el Departamento Ejecutivo celebrará los convenios que se estimen pertinentes.”.-

**Artículo 68: Modifíquese** el artículo 134(ZonaL) punto de la ordenanza 993/18 el que quedará redactado de la siguiente manera:

**“Artículo 134: “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 N° 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





## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



*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.*

*A los fines de mitigar los efectos de la impermeabilización del suelo deberá exigirse la recolección de las aguas de lluvia, conforme el artículo 72 del Código Urbano y de Edificación.-*

### **2. Delimitación. Según Plano.**

### **3. Usos del suelo.**

**3.1. Dominante:** Residencial, fundamentalmente temporario. Alojamiento turístico.-

**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 m<sup>2</sup> (5,00 Has.) (Con una flexibilización del 10% en defecto)

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

#### **4.2. Para Residencia permanente:**

Superficie mínima: 10.000 m<sup>2</sup> (con una flexibilización del 10% en defecto).-

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



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



### **Ocupación y edificación.**

#### **4.3. Índices edilicios.**

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 parqueado 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. Respecto 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*



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



*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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de terreno. Unidades de hotelería: Las habitaciones se computarán una cada 2.500 m<sup>2</sup>.*

*Residencia permanente: 1 unidad cada 10.000 m<sup>2</sup> más una unidad accesoría de servicio.*

*En parcelas existentes de superficie menor a la exigida para uso residencial (10.000m<sup>2</sup>) se permitirá 1 unidad más una unidad accesoría de servicio.*

*En parcelas existentes menores a la superficie reglamentaria (50.000m<sup>2</sup>) podrá autorizarse el uso de suelo para unidades de hotelería, computando una habitación cada 2.500m<sup>2</sup> de parcela.*

### **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 m<sup>2</sup> (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 69: Modifíquese** el artículo 135- SECCIÓN II- SUB-SECCIÓN IV- ZONAS ESPECIALES- PARTE II- ZONA AEC (Campings)de la ordenanza 993/18 modificada por la ordenanza 1026/2018 el que quedará redactado de la siguiente manera:



## Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



### **“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.-*

*Podrá modificarse el uso de suelo actual de las parcelas correspondientes a la Manzana 23 y 27 – Sección 02, del Camping Municipal de Nono, el que deberá ser aprobado previamente por el Concejo Deliberante.- “*

**Artículo 70: Agréguese** al artículo 230 de la ordenanza 993/18 el siguiente texto:

*“El espacio ocupado por las piletas descubiertas no se computará para el cálculo del factor de ocupación de suelo, salvo que estas fueran mayores a 40m<sup>2</sup>, en este caso, el F.O.S. se computará al cincuenta por ciento (50%).-“*

**Artículo 71: Modifíquese** el artículo 249 de la ordenanza 993/18 modificada por la ordenanza 1026/2018 el que quedará redactado de la siguiente manera:

*“Artículo 249: Una vez obtenida la licencia ambiental expedida por el organismo provincial competente, conforme ley 10.208 o la que la reemplace en el futuro, 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 72: Modifíquese** el anexo gráfico I de la ordenanza 993/18 (modificada por la Ordenanza 1026/18, el que quedará según el anexo I de la presente ordenanza.-

**Artículo 73: Agréguese** al anexo II del Código Urbano y de Edificación “Cuadro de Localización de Actividades Económicas por Patrones” los siguientes rubros:



## **Concejo Deliberante - Municipalidad de Nono**

Sarmiento 365 - CP (5887) - CÓRDOBA

03544-498874 - concejodeliberantedenono@gmail.com



	Reparación de autopartes y de repuestos en general sin intervención directa sobre los vehículos	100	200	300	*	
--	---	-----	-----	-----	---	--

**Artículo 74: PROTOCOLICÉSE, PÚBLIQUÉSE, DESE AL ARCHIVO MUNICIPAL, CUMPLIDO ARCHÍVESE.-**

### **ORDENANZA N° 1047/19**

Dada en la sala del Sesiones del Concejo Deliberante de la Municipalidad de Nono, a los veintisiete días del mes de Septiembre 2019.-.