

# **CÓDIGO URBANO RURAL CIUDAD DE VILLA NUEVA**

**2025**





# CÓDIGO URBANO RURAL DE LA CIUDAD DE VILLA NUEVA

## Índice

<b>TÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO - ALCANCE Y REGULACIONES NORMATIVAS DEL PRESENTE CÓDIGO ....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO SEGUNDO - DIAGNÓSTICO URBANO RURAL .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO TERCERO - OBJETIVOS DEL CUERPO NORMATIVO.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPÍTULO CUARTO - NORMAS DE PRESENTACIÓN .....</b>	<b>8</b>
SECCIÓN I - NORMAS PARTICULARES DE PRESENTACIÓN .....	8
SECCIÓN II - SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA RADICACIÓN DE USOS/ FUNCIONES/ ACTIVIDADES EN EL EJIDO MUNICIPAL .....	8
<b>TÍTULO 2 - INDICADORES URBANÍSTICOS .....</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO - FACTORES DE APROVECHAMIENTO DE TERRENO .....</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO SEGUNDO - RETIROS .....</b>	<b>10</b>
SECCIÓN I - GENERALIDADES .....	10
SECCIÓN II - LÍMITE A LA EXIGENCIA DE RETIROS .....	10
SECCIÓN III - RETIROS EN PARCELAS AFECTADAS A NUEVA LÍNEA DE EDIFICACIÓN POR ENSANCHE DE VEREDAS .....	10
SECCIÓN IV - RETIROS EN PARCELAS CON MÁS DE UN LADO SOBRE LÍNEA MUNICIPAL .....	10
SECCIÓN V - CONSTRUCCIONES AFECTANDO A MÁS DE UNA PARCELA .....	11
SECCIÓN VI - CANTIDAD MÁXIMA DE UNIDADES POR LOTE .....	11
SECCIÓN VII - ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICIOS .....	11
<b>TÍTULO 3 - USOS, FUNCIONES DE SUELO Y ZONIFICACIÓN .....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO - USOS Y FUNCIONES DE SUELO .....</b>	<b>12</b>
SECCIÓN I - ACTIVIDADES PREEXISTENTES EN ZONAS DE USOS DE SUELO NO CONFORME .....	12
SECCIÓN II - USOS NO CONSIDERADOS EN LA PRESENTE NORMA .....	12
SECCIÓN III - CONVOCATORIA DE CONSEJO ASESOR MUNICIPAL .....	13
SECCIÓN IV - USO DE SUELO INDUSTRIAL O ASIMILABLES.....	13
SECCIÓN V - COLINDANCIAS DE TRANSICIÓN ENTRE ZONAS URBANIZADAS Y ZONAS A URBANIZAR O EDIFICAR.....	14
<b>CAPÍTULO SEGUNDO - ZONIFICACIÓN URBANA RURAL .....</b>	<b>15</b>
SECCIÓN I - PLANO DE ZONIFICACIÓN URBANA - RURAL.....	15
<b>CAPÍTULO TERCERO - ZONAS, USOS E INDICADORES URBANÍSTICOS Y RURALES.....</b>	<b>16</b>
SECCIÓN I - ZONA CENTRAL [ZCen] .....	16
SECCIÓN II - ZONA CENTRAL EN ALTURA [ZCenA] .....	17
SECCIÓN III - ZONA CENTRAL RESIDENCIAL [ZCenR].....	18



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

### CÓDIGO URBANO - RURAL

2

SECCIÓN IV - ZONA EJE COMERCIAL-RESIDENCIAL 1 [ZComR1].....	19
SECCIÓN V - ZONA EJE COMERCIAL-RESIDENCIAL 2 [ZComR2].....	21
SECCIÓN VI - ZONA EJE COMERCIAL – RESIDENCIAL 3 [ZComR3] .....	22
SECCIÓN VII - ZONA EJE COMERCIAL – RECREATIVA 4 [ZComRecre4] .....	23
SECCIÓN VIII - ZONA EJE COMERCIAL – SERVICIOS 5 [ZComSer5] .....	24
SECCIÓN IX - ZONA PERICENTRAL CONSOLIDADA [ZPCons].....	25
SECCIÓN X - ZONA URBANA PRODUCTIVA INTENSIVA 1 [ZUrbProd1] .....	26
SECCIÓN XI - ZONA URBANA PRODUCTIVA INTENSIVA 2 [ZUrbProd2] .....	27
SECCIÓN XII - ZONA PRODUCTIVA URBANA 1 [ZProdUrb1] .....	28
SECCIÓN XIII - RESIDENCIAL 1 [ZR1] .....	30
SECCIÓN XIV - ZONA RESIDENCIAL 2 [ZR2] .....	31
SECCIÓN XV - SUB-ZONAS RESIDENCIALES 2.....	32
SECCIÓN XVI - ZONA DESARROLLO URBANO 1 [ZDUrb1] .....	36
SECCIÓN XVII - ZONA DESARROLLO URBANO 2 [ZDUrb2] .....	38
SECCIÓN XVIII - ZONA COMERCIAL - INDUSTRIAL [ZComI 1]. .....	40
SECCIÓN XIX - ZONA COMERCIAL – INDUSTRIAL 2 y 3 [ZComI2 y ZComI3].....	42
SECCIÓN XX - ZONA CIRCUNVALACIÓN Y RUTA NACIONAL N° 158 [Zcir] .....	44
SECCIÓN XXI - ZONA RURAL INTENSIVA DE PEQUEÑA ESCALA [ZRurI] .....	45
SECCIÓN XXII - ZONA RURAL EXTENSIVA – DE GRAN ESCALA [ZRurE].....	47
SECCIÓN XXIII - ZONA INDUSTRIAL ALIMENTARIA EXISTENTE [ZIAE]. .....	49
SECCIÓN XXIV - ZONAS ESPECIALES [ZE].....	51
SECCIÓN XXV - RESERVA NATURAL AUTÓCTONA (RNA) .....	53
SECCIÓN XXVI - ÁREA VERDE PROTEGIDA [AVP] .....	55
SECCIÓN XXVII - ZONA VERDE PERIURBANA DE PRESERVACIÓN SELECTIVA Y USO CONDICIONADO [ZVP] .....	57
SECCIÓN XXVIII - ZONA ESPECIAL CONDICIONADA POR LA PLANTA DEPURADORA DE EFLUENTES CLOACALES [ZEC]. .....	59
SECCIÓN XXIX - ZONA PARQUE HIPÓLITO YRIGOYEN [ZPARQUE]. .....	60
<b>TÍTULO 4 - DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....</b>	<b>61</b>



# **TÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES**

## **CAPÍTULO PRIMERO - ALCANCE Y REGULACIONES NORMATIVAS DEL PRESENTE CÓDIGO**

Art 1.- Esta ordenanza será conocida y citada como "Código Urbano Rural" de la Ciudad de Villa Nueva, Provincia de Córdoba, República Argentina.

Art 2.- Las disposiciones del presente Código Urbano Rural regulan lo relacionado con los indicadores urbanísticos, condiciones de las construcciones, usos y funciones del suelo urbano-rural del Ejido Municipal de la Ciudad de Villa Nueva.

Art 3.- Se disponen condiciones y prescripciones según la ubicación de cada lote urbano o rural, dentro del Ejido Municipal, tanto en áreas de suelo urbanizado con trazado de calles y edificaciones, suelo urbanizable a futuro y suelo no urbanizable (áreas de preservación, protección de espacios naturales y producción rural).

Art 4.- A los fines de la regularización de edificaciones preexistentes al presente Código Urbano Rural, que no cumplan con algunas de las características de la Zonificación Urbana Rural, podrán solicitar un Certificado Final de Obra Preexistente, detallados en el Código de Edificación.

Art 5.- En cada Zona Urbano Rural, se define ubicación, usos, alturas máximas, Factor de Ocupación de suelo (F.O.S.), Factor de Ocupación Total (F.O.T.), retiros de construcción de frente y laterales, subdivisiones de anchos y superficies mínimas de lotes, preservación de Patrimonio, condiciones de espacio público y especiales, con características mínimas de construcción veredas, franjas verdes o cazuelas para arbolado, muros medianeros, infraestructura y criterios de colindancias de transición entre zonas.

Art 6.- El presente Código Urbano Rural y anexos gráficos son complementarios al Código de Fraccionamiento y Código de Edificación de la Ciudad de Villa Nueva, conformando el Cuerpo Normativo de cumplimiento obligado en el Ejido Urbano del Municipio de Villa Nueva.

Art 7.- El Cuerpo Normativo con sus tres Códigos, definen de manera complementaria, rangos y parámetros mínimos y/o máximos a cumplimentar en el diseño macro (urbano-rural) o micro (en las edificaciones y su entorno), en pos de nivelar criterios básicos y reducir al mínimo los conflictos entre vecinos, debiendo el profesional habilitado, asumir el compromiso con sus comitentes y terceros. En todas las instancias y tareas que se realizan vinculadas a proyectos, remodelaciones, construcciones, loteos y urbanizaciones nuevas, la responsabilidad civil y penal es del profesional interviniente.

Art 8.- El Cuerpo Normativo, reglamenta la normativa urbana y rural para toda la ciudad con particularidades sectoriales y barriales adquiridas en el tiempo, con clasificaciones y criterios para una comunidad de escala pequeña o intermedia en proceso de desarrollo socioeconómico, con el objetivo de lograr un hábitat integral, con mayor nivel de convivencia social, ambientalmente sostenible y respetando su patrimonio, historia e identidad.

Art 9.- Se define la Zonificación Urbana y Rural de la Ciudad de Villa Nueva, previo diagnóstico de situación actualizado al año 2025, sobre las condiciones socioeconómicas, urbanísticas y paisajísticas encontradas. Se reglamentan los usos y funciones de suelo por actividades a consolidar, potenciar, regular, relocalizar, sean áreas urbanas, en transición urbana-rural o rurales.

Art 10.- Las ZONAS URBANO RURALES del presente Código, se definen por los presentes usos y funciones del suelo:



- a) USOS/FUNCIONES PERMITIDOS: Son los que caracterizan la zona o son potenciales para consolidarse en el tiempo.
- b) USOS/FUNCIONES COMPATIBLES CONDICIONADOS: Son los compatibles con una zona, pero están condicionados a la presentación de estudios detallados que demuestren que no generarán impactos negativos. Están sujetos a condiciones o requisitos adicionales, para demostrar que no afectarán el entorno y a los vecinos. En este tipo de uso se debe detallar como se mitigarán los posibles impactos sobre el entorno inmediato, a nivel de tráfico, aglomeraciones de personas y vehículos, contaminación sonora y atmosférica y convivencia con los barrios preexistentes.
- c) USO/FUNCIONES NO CONFORMES: Son los incompatibles con la zona y que no se encuentran conformes con la zona que se pretende consolidar y potenciar. Los usos no conformes podrán ser aquellas actividades que se desarrollan autorizadas con vigencia cronológica anterior a la presente normativa urbana rural y que no cumplen con el uso permitido o compatible condicionado.
- d) USO/FUNCIONES TRANSITORIOS O PRECARIOS: Son los que podrán ser limitados a futuro en función del desarrollo de una zona urbano rural.

## **CAPÍTULO SEGUNDO - DIAGNÓSTICO URBANO RURAL**

Art 11.- A partir del análisis y diagnóstico del estado actual de la Ciudad de Villa Nueva al año 2025, considerando su ejido urbano rural, trazado, vías de circulación, modos de ocupación, actividades, usos de suelo y funciones, se reconocen diversas áreas y zonas con características que pueden clasificarse para su organización y ordenamiento territorial en el presente y de cara al futuro. Bajo un análisis y caracterización de la Ciudad de Villa Nueva desde su centro hacia la periferia, podemos destacar los siguientes aspectos principales:

- a) Se destaca la **Zona Central**, área histórica fundacional de baja altura con la mayor dotación de equipamientos sociales (institucionales, educativos, culturales, sanitarios, entre otros), residencias de baja altura (mayoritariamente viviendas individuales de planta baja y también dos plantas) y comercios barriales minoristas y mayoristas, además de 3 (tres) nodos, reconocidos y valorados por los vecinos<sup>1</sup>, como espacios públicos de calidad: Plaza Capitán de los Andes, Parque Hipólito Yrigoyen y la Costanera del Río Ctlamochita. La Zona Central cuenta con edificación patrimonial y en la dinámica de los últimos 25 años, se manifiesta como una zona con bajo nivel de renovación y refuncionalización edilicia y de usos de suelo, siendo incipiente y con mayor dinámica en los ejes viales principales y secundarios (Av. Carranza en mayor medida y Calles céntricas, como Marcos Juárez, Belgrano y Lima, además de alrededor de Plaza Capitán de los Andes).
- b) La **Zona Central se vincula a una Zona Pericentral** con trazado urbano con distinta orientación del trazado de calles (discontinuéndose el trazado histórico, dificultando la lectura urbana y orientación para circular en la ciudad) hacia el sur en su extensión más antigua y hacia el oeste, este y sureste en el proceso de fuerte crecimiento por extensión residencial de baja densidad fundiaria (loteos residenciales de baja densidad para vivienda unifamiliar). Sobre la red vial principal sean arterias principales (Ruta Nacional N°158, Ruta Provincial N°2 y N°4) o los tramos urbanos de las mismas (Av. Carranza o Av. Libertad), se desarrollaron en los últimos 30 años con mixtura de usos de suelo, comercios (minoristas y mayoristas), servicios locales variados, talleres e industrias (lácteas y alimenticias).

---

<sup>1</sup> Según Talleres y Entrevistas realizadas desde septiembre a noviembre de 2024 con representantes de Comisiones de Centros Vecinales de la Ciudad de Villa Nueva.



- c) La **Zona Pericentral** presenta barrios residenciales tradicionales e históricos y barrios residenciales de expansión urbana aún no consolidados con construcciones (con viviendas de fin de semana, vivienda de uso permanente y comercios barriales).
- d) Se destaca en la Zona Pericentral la localización de **clubes y espacios recreativos** de la ciudad (ALEM, Club Náutico, Parado Español, SITRAMUN, UEPC, Unión Eléctrica, Club de Teléfonos, AOITA, Golf Club VMGC y los Baby Fútbol locales, entre otros), estando en muchos casos en cercanías al Río Ctlamochita.
- e) La **Zona Periférica** posee espacios de transición entre suelo urbanizado y suelo rural, siendo este último el predominante. Hacia el sur existe trazado urbano con bajo nivel de actividad (mayor nivel de fraccionamiento de lotes cercano a Bv. Argentino y menor hacia Av. de Circunvalación de Ruta N°2), existiendo mixtura de usos, residencial, comercial, servicios, industrias, talleres, microbasurales y campos o lotes sin actividad.

El proceso de **extensión urbana acelerado** en los últimos 24 años (posterior al año 2001), alcanzó más de 250 hectáreas de nuevo suelo urbano, proyectado para los estratos socioeconómicos de mayor poder adquisitivo, prácticamente sin oferta de suelo con servicios para sectores bajos y medio-bajos. Por cada hectárea de suelo urbano para sectores populares, se extendieron 114 hectáreas de suelo urbano para sectores de mayores ingresos.

- f) La generación de **espacios verdes de uso público**, también estuvo limitada en cantidad y calidad de su tratamiento, cómo los **espacios para uso comunitario o equipamiento social** (infraestructura, educación, salud, seguridad, etc.).
- g) Hacia el sur de Av. de Circunvalación de Ruta N°2 y hacia el oeste de la Ciudad (posterior a la Cañada de los Castañones, que corre norte-sur desde el Río Ctlamochita), se encuentran **lotes con actividad productiva rural diversa**, con usos de agricultura extensiva (industrializada) e intensiva (invernaderos, viveros, quintas), agrícola ganadera, cría de animales, tambos, venta y acopio de cereales, industrias de distintas complejidades, áreas con monte autóctono y forestación implantada de valor a preservar.

La red vial de la zona pericentral y periférica de la Ciudad de Villa Nueva (con rutas nacionales y provinciales de excelente accesibilidad y vínculo cercano con la autopista Córdoba - Rosario), se manifiesta como un área de oportunidad para regular usos y funciones del suelo, otorgando zonas aptas para el desarrollo de un hábitat más integral mixturando usos variados, zonas de transición urbano - productivas y zonas de periurbanas de perfil rural e industrial, más alejadas y con menores riesgos e impactos ambientales.

- h) Los **Ejes Viales** estructurantes de mayor jerarquía urbana (Av. Carranza, Av. Libertad y Marcos Juárez entre otras) sumados a las rutas de acceso interurbanas (Ruta Nacional R.N. 158, Rutas Provinciales R.P.4, R.P.2 y Av. de Circunvalación), como también ejes urbanos Secundarios (Av. Barberis, Av. Los Lirios, Av. Padre Hugo y Av. La Pichona), que se vinculan a otras ciudades y garantizan el acceso entre las Ciudades de Villa María y Villa Nueva, como a la autopista Córdoba Rosario (y futura autovía Río IV - Villa Nueva - Villa María - San Francisco), han consolidado múltiples usos de suelo en sus inmediaciones, tanto comerciales (barriales, minoristas y mayoristas), servicios, fabricas e industrias, áreas verdes y de reserva natural, mixturados con residencias y con algún grado de incompatibilidad entre actividades. Se destaca la dificultad de continuidad de trazas de red vial principal (con anchos y jerarquías necesarias), que conecten barrios y zonas de la ciudad, generando un movimiento de poca fluidez de las personas, transporte e infraestructura de servicios, además de una baja legibilidad del trazado urbano, por cambio de dirección de amansamientos. La ciudad no cuenta con red ferroviaria activa dentro del Ejido Municipal (existió en el pasado con el ferrocarril Pacífico que cruzaba a Villa María por el Puente Isidro Fernández Núñez a finales del siglo XIX), por lo que no se manifiestan barreras y dificultades adicionales para la movilidad local.



- i) El **Río Ctalamochita**, su zona costanera y el Parque Hipólito Yrigoyen se conforman como un eje estructurador y límite urbano, de gran potencial como espacio verde de uso público, que debe ser protegido, conservado y mejorado, para lograr el disfrute de los vecinos con múltiples posibilidades de tratamiento según su localización y vínculo entre ciudades en las zonas periféricas, pericentrales y centrales (arbolado y forestación, red vial de calles y bicisendas en sus alrededores, senderos, iluminación y equipamientos sociales e institucionales cercanos, ente otros).

Art 12.- El **análisis territorial** planteado permite afirmar que el proceso de desarrollo urbano de la Ciudad de Villa Nueva, ha estado caracterizado por una expansión acelerada y de baja densidad poblacional, con una estructuración centrada en ejes viales principales y secundarios, con una consolidación desigual del tejido urbano, siendo un perfil de ciudad de baja altura.

Respecto a las áreas caracterizadas, la coexistencia de un área central con bajo nivel de renovación y refuncionalización edilicia (con mayor dinámica en algunos ejes viales), un área pericentral con cambio de trazados y amanzanamientos anexados con el paso del tiempo (siendo inicio de los procesos de extensión urbana por fragmentos), un área periférica en transición y tensión entre lo urbano y lo rural, culminando con un borde periurbano rural y productivo, configuran un entramado de ciudad compleja con múltiples lógicas de ocupación del suelo y manifestación de usos, funciones y actividades con diversos grados de consolidación.

Art 13.- Los procesos identificados, requieren de ciertos lineamientos estratégicos para su ordenamiento, consolidación o redefinición, que quedan plasmados dentro del Código Urbano Rural. A saber:

- a) El cuidado y protección patrimonial construido y cultural del área central y sus espacios públicos, en un equilibrio con los procesos de renovación y/o refuncionalización de tipologías y nuevas actividades (residenciales, comerciales, de servicios e institucionales), ganando mayores densidades poblacionales en algunas calles y avenidas que ratifiquen esa tendencia.
- b) Las áreas pericentrales requieren una mejor articulación entre fragmentos de amanzanamientos, lotes vacantes y expectantes de actividad, aportando usos mixtos urbanos compatibles con las situaciones existentes, que den vitalidad a estas zonas, sin perturbar condiciones preexistentes.
- c) Las áreas periféricas inmediatas al trazado urbano (donde existen calles y servicios básicos de infraestructura), deben otorgar oportunidades para la integración socio-urbana de sectores populares, medios y medio-altos, con expansiones reguladas que aporten densidades de mayor altura y áreas verdes libres, con flexibilidad en las subdivisiones, superficies mínimas de lotes y progresividad de servicios, tanto en emprendimientos estatales, cooperativos-asociativos y privados.
- d) Los loteos residenciales existentes, aislados y desconectados del trazado urbano, son costosos en términos sociales, de movilidad, servicios, condicionamiento de otras actividades valiosas para la ciudad, entre otros impactos negativos. Estas tensiones donde lo urbano ocupa lo rural en cualquier parte del Ejido Municipal, genera una presión constante y creciente, deteriorando valores ambientales y productivos, en áreas rurales y en áreas de calidad paisajística sobresaliente del Río Ctalamochita y Cañada de los Castaños.
- e) Los usos industriales, talleres y galpones diseminados por distintas partes de la Ciudad, generan una alerta de incompatibilidad con los demás usos urbanos y la convivencia, que deben ser regulados y reorientados hacia zonas de potencial logístico y de vinculación regional.



- f) Los usos deportivos, recreativos y de carácter colectivo, deben ser ponderados positivamente como instituciones para su desarrollo y la transformación, vinculándolos con las áreas verdes y circuitos públicos a mejorar.



### **CAPÍTULO TERCERO - OBJETIVOS DEL CUERPO NORMATIVO**

Art 14.- Considerando las dinámicas de crecimiento y el desarrollo urbano – rural de la Ciudad de Villa Nueva, se plantea un Cuerpo Normativo con 3 (tres) instrumentos complementarios para su gestión, por un lado, el presente Código Urbano Rural y de manera complementaria el Código de Edificación (con el Plano de Zonificación Urbana Rural) y Código de Fraccionamiento de suelo.

Art 15.- Con este Cuerpo Normativo, se pretenden regulaciones y criterios para lograr los siguientes **objetivos a nivel urbano y rural**:

- a) Consolidar las actividades, usos y funciones de suelo urbano – rurales por zonas con características similares, reduciendo las incompatibilidades de los mismos, ya sean usos residenciales, comerciales, de servicios, industriales, rurales, productivos, recreativos y de ocio, entre otros, considerando todo el ejido urbano rural.
- b) Renovar y refuncionalizar construcciones y usos en las áreas centrales y pericentrales, ampliando densidades existentes, respetando y revalorizando el patrimonio de la ciudad.
- c) Consolidar el suelo vacante y/o expectante de usos, actividades o funciones, dentro de las zonas urbanizadas, aprovechando servicios, equipamiento e infraestructuras existentes, ponderando la calidad ambiental preexistente.
- d) Dar continuidad a las propuestas de desarrollo que completen y amplíen el trazado urbano de calles y manzanas en las zonas colindantes a loteos aprobados o en trámite de aprobación, con usos mixtos compatibles, combinando en ciertas zonas usos residenciales, comerciales, recreativos e institucionales y generando franjas de servicios, talleres e industrias sobre red vial principal.
- e) Ampliar cantidad y calidad del espacio público de plazas, parques y paseos, generando áreas verdes protegidas y de reserva natural, con manejo y gestión de la forestación, veredas y circuitos de bicisendas, equipamientos sociales públicos y privados, infraestructuras y servicios aledaños.
- f) Aprovechar el acceso rápido y vínculo regional por arterias principales existentes y proyectadas o tentativas, para promover diferentes zonas que amplíen oportunidades de empleo y patrones de vida desde una mirada integral con zonas que combinan y mixturan actividades residenciales con equipamiento institucional (educativo, salud, recreación, deportes y turismo), comercial y de servicios, separadas otras zonas de perfil industrial y de talleres, zonas de producción rural (intensiva, extensiva y otras) como zonas de protección ambiental.





## **CAPÍTULO CUARTO - NORMAS DE PRESENTACIÓN**

### **SECCIÓN I - NORMAS PARTICULARES DE PRESENTACIÓN**

Art 16.- Para cualquier propuesta urbana o rural, los profesionales, proyectistas o inversores podrán anexar legajos técnicos y/o documentaciones para el análisis, interpretación, información sobre aspectos o características particulares de los proyectos y/o propuestas urbano-rurales, que permitan dar precisiones de las mismas, siempre y cuando se complete la información mínima requerida por el Municipio de Villa Nueva y su cuerpo normativo de cumplimiento obligado en el Ejido del Municipio de Villa Nueva.

Art 17.- La observancia de lo regulado en el presente Código Urbano Rural, se complementa y analiza conjuntamente con lo tratado en el Código de Edificación y Código de Fraccionamiento, por lo que habiendo acreditado el cumplimiento de las prescripciones de todo el Cuerpo Normativo, más definiciones que en el futuro se incorporen, se emitirán los permisos, certificados y autorizaciones para el desarrollo urbano y rural.

### **SECCIÓN II - SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA RADICACIÓN DE USOS/ FUNCIONES/ ACTIVIDADES EN EL EJIDO MUNICIPAL**

Art 18.- Se podrá solicitar AUTORIZACIÓN SIMPLIFICADA de Usos de suelo e indicadores urbanísticos exclusivos en cualquier zona urbano rural, siempre que se cumplan las siguientes variables:

- a) Ser USOS/FUNCIONES PERMITIDOS en la Zonificación urbano rural (ANEXO I).
- b) Lograr los valores mínimos de los Indicadores Urbanísticos conformes a la Zonificación Urbana Rural.

Art 19.- La Secretaría de Obras Públicas y Privadas del Municipio de Villa Nueva, podrá generar una NUEVA SUBZONA URBANO RURAL, en base al desarrollo de proyectos en el tiempo y su consolidación.

Art 20.- El plazo para entregar la autorización simplificada por parte de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas del Municipio de Villa Nueva, no podrá ser mayor a 10 (diez) días hábiles.

Art 21.- La Secretaría de Obras Públicas y Privadas del Municipio de Villa Nueva, podrá requerir estudios más detallados previo a la autorización, si se trata de una obra Tipo 2 (de mayor complejidad), según la Clasificación de Tipo de Obra del Código de Edificación o si se trata de proyectos de suelo y/o edificación de gran escala.

Art 22.- Se podrá solicitar AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO O INDICADORES URBANÍSTICOS, cuando no se cumplan algunas de las variables de la AUTORIZACIÓN SIMPLIFICADA de la presente, debiendo el profesional, proyectista y/o desarrollador describir las siguientes variables:

- a) Definir si los USOS/FUNCIONES son COMPATIBLES CONDICIONADOS;
- b) Definir si los USOS/FUNCIONES son NO CONFORMES, autorizadas con vigencia cronológica anterior a la presente normativa urbana rural y que no cumplen con el uso permitido o compatible condicionado.
- c) Definir si los USOS/FUNCIONES son TRANSITORIOS O PRECARIOS, con autorización que puede ser limitada a futuro.
- d) Detallar si se da continuidad al uso de suelo preexistente en las inmediaciones, según Zonificación Urbana - Rural.
- e) El profesional, proyectista y/o desarrollador, deberá presentar el proyecto completo a nivel arquitectónico, paisajístico y urbanístico con sus características detalladas.



## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

### CÓDIGO URBANO - RURAL

9

- f) Para obras Tipo 2 (de mayor complejidad, según la Clasificación de Tipo de Obra del Código de Edificación) o para fraccionamientos de suelo, se podrá solicitar desde el Municipio de Villa Nueva, la presentación de Aviso de Proyecto o Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), bajo pautas de la Ley General de Ambiente (Ley Nacional 25.675, art. 11, 12 y 13) para definir los niveles de impacto social, en el entorno cercano (social, ecosistémico y ambiental) del proyecto con sus acciones mitigatorias y en resguardo de los vecinos aledaños, firmada por profesional con incumbencias en la materia.
- g) La Secretaría de Obras Públicas y Privadas del Municipio de Villa Nueva, podrá conformar un Consejo Asesor Municipal con profesionales y técnicos especializados en la materia, que analizarán el CAMBIO DE USO DE SUELO O INDICADORES URBANÍSTICOS, en relación a toda la normativa urbana rural vigente, cómo también el Aviso de Proyecto o Evaluación de Impacto Ambiental presentado, detallando un Informe Técnico de la propuesta.
- h) La Secretaría de Obras Públicas y Privadas del Municipio de Villa Nueva, elevará al Poder Ejecutivo y Consejo Deliberante el Informe Técnico sobre la aceptación o no aceptación del CAMBIO DE USO DE SUELO O INDICADORES URBANÍSTICOS.
- i) El plazo para entregar el Informe Técnico por parte de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas del Municipio de Villa Nueva para CAMBIO DE USO DE SUELO O INDICADORES URBANÍSTICOS, no podrá ser mayor a 30 (treinta) días hábiles.
- j) El Concejo Deliberante será el encargado de expedir la autorización de CAMBIO DE USO DE SUELO O INDICADORES URBANÍSTICOS, creando una NUEVA SUB-ZONA, bajo ordenanza correspondiente, arbitrando los medios necesarios para informar a los vecinos y partes involucradas.



## **TÍTULO 2 - INDICADORES URBANÍSTICOS**

### **CAPÍTULO PRIMERO - FACTORES DE APROVECHAMIENTO DE TERRENO**

Art 23.- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)

Es el porcentaje máximo de terreno a ocupar con construcción, fijado por la Municipalidad de Villa Nueva, para establecer la superficie cubierta edificable de una parcela en su proyección horizontal sobre el terreno, según ubicación en la zonificación urbana-rural.

Art 24.- Factor ocupación total (F.O.T.)

Es el coeficiente máximo fijado por la Municipalidad para establecer la superficie cubierta total edificable en una parcela, contando cada planta (cada piso). La superficie cubierta edificable, es la que resulta de multiplicar el área del lote por los coeficientes asignados según ubicación en la zonificación urbana-rural (que varían según las posibilidades de otorgar mayor o menor edificabilidad en la Ciudad).

Art 25.- Los coeficientes máximos de F.O.S. y F.O.T permitidos para las parcelas, se detallan en el apartado donde se describen las Zonas Urbano Rurales (representadas en el Plano Anexo I y II) con sus indicadores urbanísticos.

### **CAPÍTULO SEGUNDO - RETIROS**

#### **SECCIÓN I - GENERALIDADES**

Art 26.- Deberán respetarse los retiros exigidos para cada zona, los que determinan la posición de la línea de edificación (L.E.) respecto a la línea municipal (L.M.) y ejes medianeros (E.M.). Se definirán según perfiles e indicadores urbanísticos correspondientes a cada zona y de acuerdo al plano de zonificación urbana-rural, zonas sin retiros obligatorios y zonas con retiros obligatorios.

Art 27.- Para cualquier nueva propuesta urbanística, se deberán definir retiros en distancia, es decir metros de espacio libre desde línea de edificación (L.E.) respecto a la línea municipal (L.M.) y ejes medianeros (E.M.) y no podrán definirse porcentajes en relación al lote.

#### **SECCIÓN II - LÍMITE A LA EXIGENCIA DE RETIROS**

Art 28.- La aplicación del retiro obligatorio para espacio no construido, no podrá reducir la superficie disponible para edificación a menos de 150,00 m<sup>2</sup> o abarcar más del 10% (diez por ciento) de la superficie del terreno. En proyectos de nuevos loteos y urbanizaciones, que propongan en sus indicadores urbanísticos retiros LATERALES, podrán reducir el retiro de FRENTE, respetando cómo mínimo 1.50 (un metro cincuenta) en el mismo (entre Línea Municipal y Línea de Edificación).

#### **SECCIÓN III - RETIROS EN PARCELAS AFECTADAS A NUEVA LÍNEA DE EDIFICACIÓN POR ENSANCHE DE VEREDAS**

Art 29.- Los retiros a considerar serán los exigidos según plano de zonificación urbana y rural.

#### **SECCIÓN IV - RETIROS EN PARCELAS CON MÁS DE UN LADO SOBRE LÍNEA MUNICIPAL**

Art 30.- Los retiros se definen según plano de Zonificación Urbana Rural, perfiles e indicadores urbanísticos. Para el caso de parcelas en esquina la superficie de retiro será cómo máximo de un 10% de la superficie total del lote, siendo el ancho mínimo de las áreas de destinadas a retiro de 1,50 m.



Art 31.- En parcelas entre medianeras con frente a dos calles paralelas o espacios de dominio público de cualquier clase se deberá dejar una superficie de retiro máximo de un 10% de la superficie total del lote distribuida en ambos frentes de manera indistinta y a criterio del proyectista, siendo el ancho mínimo de 1,50 m.

#### SECCIÓN V - CONSTRUCCIONES AFECTANDO A MÁS DE UNA PARCELA

Art 32.- En todos los casos se tomará el proyecto o construcción existente como una totalidad. En caso de presentar una subdivisión a una construcción existente, cada unidad divisible deberá cumplimentar con los requerimientos del presente código.

#### SECCIÓN VI - CANTIDAD MÁXIMA DE UNIDADES POR LOTE

Art 33.- Para el caso de proyectos o construcciones en zona residencial con vivienda tipo “dúplex”, se admitirán 2 unidades para lotes de 12,00 m de ancho y 3 unidades para lotes de 15,00 m de ancho. Y a razón de 150 m<sup>2</sup> de terreno como mínimo por unidad de vivienda.

#### SECCIÓN VII - ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICIOS.

Art 34.- Las alturas máximas establecidas en la Zonificación Urbana - Rural, solo podrán ser superadas con locales no habitables tales como cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua, y elementos filares como ornamentos, pérgolas, pórticos, conductos de ventilación y/o piezas estructurales.

Art 35.- Condiciones de altura máxima:

- a) Cuando la Zonificación Urbana - Rural habilite planta baja y primer piso, se permitirá una altura máxima de 7.00 m (siete metros).
- b) Cuando la Zonificación Urbana - Rural habilite planta baja, primer y segundo piso, se permitirá una altura máxima de 10.50 m (diez con cincuenta metros).
- c) Cuando la Zonificación Urbana - Rural habilite más de tres plantas, las mismas tendrán una altura máxima de 3.50 m (tres con cincuenta) cada una.

Art 36.- Sin perjuicio de las disposiciones específicas vigentes para cada zona urbana - rural, cuando existiesen calles de anchos menores a 10,00 m (diez metros), la edificación en su fachada de frente tendrá una altura máxima de 8,00 m (ocho metros). A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 12,00 m (doce metros) a contar del eje de la calle medido perpendicularmente a ella. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta la altura máxima fijada para la Zona.



## TÍTULO 3 - Usos, funciones de suelo y zonificación

### CAPÍTULO PRIMERO - USOS Y FUNCIONES DE SUELO

#### SECCIÓN I - ACTIVIDADES PREEXISTENTES EN ZONAS DE USOS DE SUELO NO CONFORME

Art 37.- Los propietarios de un inmueble preexistente que se encuentre en actividad (independientemente de su uso residencial, comercial, servicios, industrial y cualquier otro) que deseen presentar proyectos de ampliaciones, mejoras y/o refuncionalizaciones (rubricados por profesionales), siendo su USO DE SUELO NO CONFORME, serán analizados por los presentes parámetros para su aprobación:

- a) Detallar todos los usos/funciones de suelo del inmueble, con tipos (permitido, compatible condicionado, no conforme, transitorio o precario) y porcentajes de cada uno, detallados en Disposiciones Generales de la presente;
- b) Compatibilidad del uso/función de suelo en la Zonificación Urbana Rural vigente;
- c) Impacto de la ampliación, mejora y/o refuncionalización en el entorno inmediato (vecinos aledaños);
- d) Impacto en la Zonificación Urbana Rural.
- e) Detallar si cuenta con mejoras en favor de la prevención de contaminación del ambiente, pautas de sustentabilidad para el manejo del agua, eficiencia energética, protección contra incendio, higiene y seguridad, condiciones sociales de los trabajadores y del personal del establecimiento, espacios de carga y descarga.

Art 38.- La Secretaría de Obras Públicas y Privadas del Municipio de Villa Nueva, podrá conformar una Comisión con profesionales y técnicos para analizar la presentación, pudiendo solicitar a los propietarios los estudios socio-ambientales que se consideren por la complejidad, magnitud y riesgo de la actividad.

Art 39.- La Secretaría de Obras Públicas y Privadas del Municipio de Villa Nueva, se deberá expedir sobre la autorización del proyecto de ampliación, mejora y/o refuncionalización, siendo su USO DE SUELO NO CONFORME.

#### SECCIÓN II - USOS NO CONSIDERADOS EN LA PRESENTE NORMA

Art 40.- Ante la solicitud de autorización para la radicación de actividades y usos de suelos, no consideradas en la presente Norma o en el Cuerpo Normativo, la Secretaria de Obras Públicas y Privadas del Municipio, solicitará al interesado toda la información complementaria y aclaratoria que se considere necesaria para el análisis del caso con el propósito de sustentar una decisión fundada y argumentada sobre la misma.

Art 41.- La Secretaria de Obras Públicas y Privadas del Municipio, podrá solicitar el procedimiento de AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO O INDICADORES URBANÍSTICOS del presente Código Urbano Rural.



### SECCIÓN III - CONVOCATORIA DE CONSEJO ASESOR MUNICIPAL

Art 42.- La Secretaria de Obras Públicas y Privadas podrá convocar un Consejo Asesor Municipal, cómo órgano de consulta y asesoramiento, compuesto por técnicos, profesionales y especialistas, para analizar propuestas específicas de loteos, desarrollos inmobiliarios de envergadura o desarrollos productivos, rurales o industriales, que:

- a) Puedan generar un impacto urbano o rural por su escala y alcance;
- b) Que combinen múltiples usos (residenciales de media y alta densidad, comercios de mediana o gran superficie, equipamientos del tipo Institucional y de reunión bajo techo o afines, de interés general y de carácter colectivo);
- c) Que se propongan en lotes baldíos, lotes expectantes o vacantes de actividad en el Ejido Municipal de la Ciudad de Villa Nueva.

Art 43.- La Secretaria de Obras Públicas y Privadas podrá coordinar y articular con otras Secretarías y Direcciones del Municipio, para analizar propuestas de loteos, desarrollos inmobiliarios de envergadura o desarrollos productivos, rurales o industriales.

### SECCIÓN IV - USO DE SUELO INDUSTRIAL O ASIMILABLES

Art 44.- La posibilidad de localización de usos diferentes a los aquí mencionados y siempre que los mismos se orienten exclusivamente al funcionamiento del uso industrial o asimilables, solo será admitida a juicio de las Secretarías Municipales con injerencia en la materia, como la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, Secretaria de Gobierno, Subsecretaria de Habilitaciones del Municipio de Villa Nueva (y las Secretarías y Subsecretarías que las reemplacen en el futuro), mediante estudio particularizado que fije condiciones especiales para su asentamiento.

Art 45.- Para la clasificación del establecimiento y su habilitación municipal, se considerará la Ordenanza N°2271/15 (y sus modificatorias a futuro), que detalla las actividades económicas a ser habilitadas según su naturaleza:

- a) Actividades Primarias;
- b) Salud;
- c) Alimentación;
- d) Venta de cosas muebles;
- e) Servicios y Oficios;
- f) Hospedajes;
- g) Espectáculos Públicos;

Art 46.- Las actividades económicas se detallarán por su nivel de riesgo:

- a) Actividades de muy bajo riesgo (establecimiento de 150 m2, sin depósitos);
- b) Actividades de riesgo bajo (establecimiento de más de 150 m2 y hasta 500 m2, sin depósito);
- c) Actividades de riesgo intermedio;
- d) Actividades de riesgo alto (éstas últimas detalladas en Tabla Anexo I de Ordenanza Municipal N°2271/15 y sus modificatorias a futuro).

Art 47.- Se podrá solicitar informe firmado por profesional especialista, acerca de las siguientes consideraciones:

- a) Impacto Socio -Ambiental;
- b) Rubro y Subrubro de la actividad;



- c) Escala y Magnitud de la actividad (en superficies, energía y personal afectado);
- d) Localización exacta respecto a otros usos y Zonificación urbana -rural vigente;
- e) Emisiones de la actividad (gaseosa, líquida, sólida o semisólida);

Art 48.- Las industrias consideradas de alto riesgo, que comprenden diferentes locales destinados a usos industriales o asimilables (peligrosos, inflamables, explosivos o sumamente nocivos) o realicen acopio, carga y descarga de cereales y oleaginosas, definidos por normas en vigencia e informes respectivos, deberán ser relocalizadas en zonas industriales habilitadas, quedando excluido el asentamiento de residencias en sus lotes (a excepción de espacio para sereno o seguridad).

#### SECCIÓN V - COLINDANCIAS DE TRANSICIÓN ENTRE ZONAS URBANIZADAS Y ZONAS A URBANIZAR O EDIFICAR

Art 49.- Considerando que existe un proceso de Renovación/ Refuncionalización urbana, Consolidación de construcciones de manera dispar en la ciudad y Expansión por fragmentos en nuevos loteos y urbanizaciones, se definen las FRANJAS DE COLINDANCIA DE TRANSICIÓN, como una franja de suelo, entre suelo urbanizado y suelo no urbanizado.

Art 50.- Toda propuesta o proyecto de loteo / urbanización nueva o emprendimiento edilicio nuevo, que se encuentre en:

- a) Zonas de bordes urbanos – rurales y áreas de transición;
- b) Cercanías a límites de loteos / urbanizaciones existentes;
- c) Lotes baldíos, vacantes y/o expectantes de actividad urbana;

Deberán cumplir y garantizar la FRANJAS DE COLINDANCIA DE TRANSICIÓN, para no afectar con alturas de construcciones que impacten negativamente en los barrios preexistentes y en proceso de consolidación o consolidados.

Art 51.- Esta FRANJA DE COLINDANCIA DE TRANSICIÓN, se traza desde la línea de edificación y o línea medianera de la zona inmediata urbanizada (ya sea barrio existente o loteo/ urbanización en trámite), hacia la zona no urbanizada (donde pueden existir actividades variadas, tanto rurales, productivas, campos sin actividad, construcciones en desuso, lotes vacantes o expectantes, entre otros), con un ancho de 75.00m (setenta y cinco metros) por todo el largo del área inmediata urbanizada, donde se deberá garantizar la altura máxima de la zona inmediata urbanizada.

Art 52.- Fuera de la FRANJA DE COLINDANCIA DE TRANSICIÓN, el nuevo loteo o urbanización podrá realizar mayores alturas y lograr mayores densidades poblacionales.

Art 53.- La Secretaria de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad de Villa Nueva, se reserva la posibilidad de convocar a un Concejo Asesor Municipal, como órgano de consulta y asesoramiento, con técnicos, profesionales y especialistas en la materia, para que definan controversias respecto a las FRANJAS DE COLINDANCIAS DE TRANSICIÓN que se manifiesten en el tiempo.

Art 54.- El esquema de FRANJA DE COLINDANCIA DE TRANSICIÓN, deberá ser presentado por toda propuesta o proyecto de loteo / urbanización nueva o emprendimiento edilicio nuevo, con superficies y distancias en plano de Zonificación Urbana y Rural.





Art 55.- En nuevos emprendimientos/urbanizaciones a desarrollar por etapas, se puede dejar previsto en los parámetros e indicadores urbanísticos del sector, que los bordes correspondientes con la etapa consiguiente a ejecutar, admitan ser franja de transición para el nuevo loteo, evitándose en la nueva etapa dejar dicha franja de transición. Presentar la propuesta general de loteo / urbanización completa con las definiciones de usos, funciones y actividades permitidas, compatibles condicionados y no conformes y transitorios o precarios, además de los indicadores urbanísticos detallados.

## **CAPÍTULO SEGUNDO - ZONIFICACIÓN URBANA RURAL**

### **SECCIÓN I - PLANO DE ZONIFICACIÓN URBANA - RURAL**

Art 56.- La Zonificación urbana – rural del Ejido Municipal de la Ciudad de Villa Nueva, Provincia de Córdoba cuenta con 4685,44 ha (cuatro mil seiscientos ochenta y cinco hectáreas con cuarenta y cuatro) de superficie, detallados en **ANEXO I - Plano de Zonificación Urbano Rural** (con base vectorial de lotes de Catastro Provincial, capas georreferenciadas y ejes viales principales y secundarios) y el **ANEXO II - Plano de Zonificación Urbano Rural** (con base de imagen satelital y las mismas especificaciones que el ANEXO I).

Art 57.- En los planos ANEXO I y II, se detallan los ejes viales principales, secundarios, caminos rurales existentes y red vial tentativa a futuro, proponiendo criterios tentativos de futura interconexión de zonas y continuidad de tramas viales.

Art 58.- En los planos ANEXOS I y II, se detallan los cursos de agua: Río Ctalamochita y Cañada de los Castaños.

Art 59.- En los planos ANEXOS I y II, se detallan las ZONAS de usos/funciones permitidos para la Ciudad de Villa Nueva.

Art 60.- En el CAPITULO NOVENO – ZONAS, USOS E INDICADORES URBANÍSTICOS Y RURALES, se definen las características a cumplir para el Ejido Municipal de Villa Nueva.

Art 61.- El Municipio de Villa Nueva y la Secretaria de Obras Públicas y Privadas, se reserva la posibilidad de actualización del ANEXO I y II (Plano de Zonificación Urbana y Rural), a medida que la dinámica de la ciudad lo requiera, ya sea por nuevos usos habilitados, incorporación de nueva red vial, reconfiguración de trazados en zonas de desarrollo urbano y rural, obras estratégicas públicas y privadas concretadas.

Art 62.- Las actualizaciones de planos de Zonificación Urbana Rural y otros planos específicos por temáticas que pudieran surgir, deberán publicarse en la página WEB oficial de la Municipalidad de Villa Nueva o de organismo provincial, siendo de acceso libre y público.

Art 63.- Las ZONAS fueron determinadas por lo expuesto en el Diagnóstico Urbano Rural y en pos de lograr los objetivos del Cuerpo Normativo (que componen los Códigos de Edificación, Código Urbano Rural y Código de Fraccionamiento de suelo) y que definen usos, funciones y actividades, perfiles, factores de localización e indicadores urbanísticos.





## CAPÍTULO TERCERO - ZONAS, USOS E INDICADORES URBANÍSTICOS Y RURALES

16

### SECCIÓN I - ZONA CENTRAL [ZCen]

Art 64.- La Zona Central (ZCen) queda caracterizada por los siguientes puntos:

**a) Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)

Ejes viales del Área Central de mayor dinámica comercial, que incluyen el trazado regular de calles fundacionales y su expansión urbana inmediata hacia ejes viales y puentes del Río Ctlamochita.

Calle MARCOS JUÁREZ desde calle Mitre hasta Namuncura.

Calle MARCOS JUÁREZ desde Namuncurá hasta Puente Perón.

Calle BELGRANO desde calle Rivadavia hasta Av. Libertad.

Calle LIMA desde calle Marcos Juárez hasta Avenida Carranza.

Zona colindante Plaza Capitán de los Andes, en calles DEÁN FUNES, SAN MARTÍN Y BARTOLOMÉ MITRE.

**b) Usos, funciones y actividades permitidas:** Uso de suelo mixto, residencial, comercial barrial, pymes y servicios, turismo, deportivo, recreativo e institucional.

**c) Usos compatibles condicionados:** Comercial de grandes superficies.

**d) Usos no conformes:** Rurales, productivos e industriales.

**e) Retiros de frente:** Sin retiro obligatorio.

**f) Retiro laterales o posteriores:** Sin retiro obligatorio.

**g) Alturas:** Edificación en planta baja y 2 pisos superiores, con una altura máxima de 10.50 m (diez metros cincuenta).

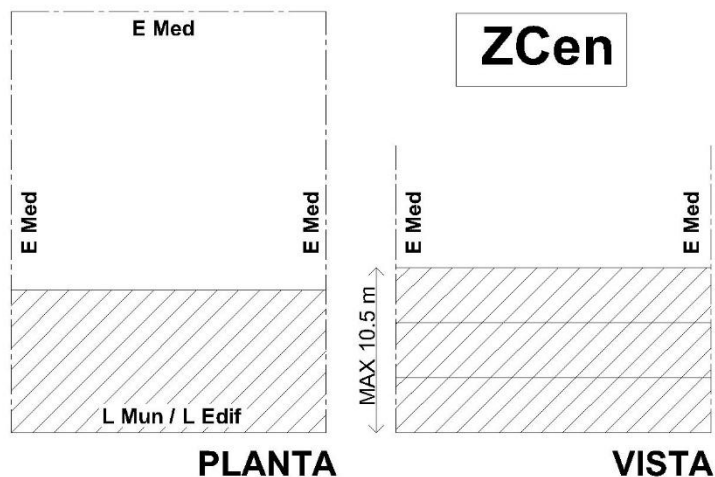
**h) F.O.S.:** 70 %.

**i) F.O.T.:** 2.

**j) Subdivisión:** Frente mínimo 10.00 m, superficie mínima 250.00 m<sup>2</sup>.

**k) Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.

**l) Condiciones de Espacio Público:** Dentro del ancho total de vereda, se debe materializar cómo mínimo un ancho de 1.50 m (un metro cincuenta), iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para circulación de peatones. Cazuelas o franja verde y acceso vehicular desde línea Municipal. Muros medianeros: Permitidos de material con altura máxima de 2.40m. Prohibidos muros de chapa.

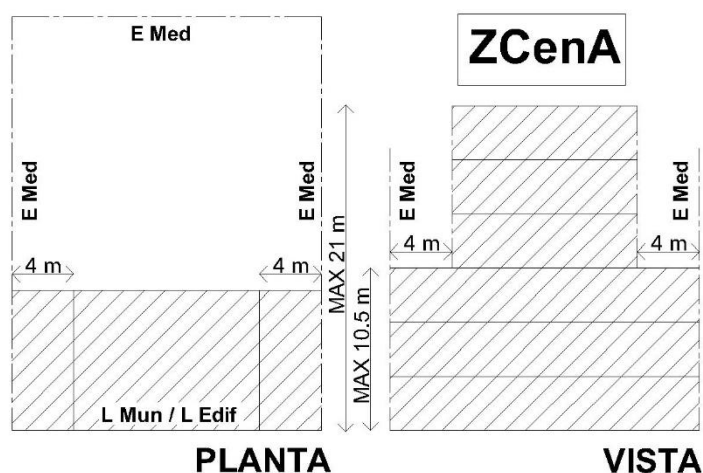




SECCIÓN II - **ZONA CENTRAL EN ALTURA [ZCenA]**

Art 65.- La Zona Central en Altura (ZCenA) queda caracterizada por los siguientes puntos:

- a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)  
Área Central con frente hacia el Parque Hipólito Yrigoyen.  
Calle BELGRANO desde Av. Carranza hasta Rivadavia.  
Calle RIVADAVIA desde Belgrano hasta Santa Cruz.  
Calle ITALIA desde Gral. Bustos hasta Belgrano.  
Calle GRAL. BUSTOS desde Av. Carranza hasta Italia.
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Uso de suelo mixto residencial de baja y alta densidad, comercial barrial, pymes y servicios, turismo, deportivo, recreativo e institucional.
- c) **Usos compatibles condicionados:** Comerciales de grandes superficies.
- d) **Usos no conformes:** Rurales, productivos e industriales.
- e) **Retiros de frente:** Sin retiro obligatorio.
- f) **Retiro laterales o posteriores:** Retiro lateral y posterior sólo en caso de Torre exenta.
- g) **Alturas:** Edificación en planta baja y 2 pisos superiores, con una altura máxima de 10.50 m (diez metros con cincuenta).  
Edificaciones de más de 3 plantas y máximo de 6 plantas en total, deberán ser en torre exenta con retiros laterales de 4.00 m (cuatro metros) a cada eje medianero. La altura máxima total sería 21.00m (veintiún metros). Puede ejecutarse un Basamento de planta baja y dos plantas superiores hasta medianeras (respetando F.O.S. y F.O.T.), elevándose en torre exenta desde la cuarta planta.
- h) **F.O.S.:** 70%.
- i) **F.O.T.:** 3.5
- j) **Subdivisión:** Frente mínimo 10.00 m, superficie mínima 250.00 m<sup>2</sup>.
- k) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- l) **Condiciones de Espacio Público:** Dentro del ancho total de vereda, se debe materializar cómo mínimo un ancho de 2.00 m (dos metros), iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para circulación de peatones. Cazuelas o franja verde y acceso vehicular desde línea Municipal. Muros medianeros: Permitidos de material con altura máxima de 2.40m. Prohibidos muros de chapa.





**SECCIÓN III - ZONA CENTRAL RESIDENCIAL [ZCenR]**

Art 66.- La Zona Central Residencial (ZCenR) queda caracterizada por los siguientes puntos:

**a) Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)

Área Central Residencial, que incluye el trazado regular de calles fundacionales y su expansión urbana inmediata.

Zona Central Residencial, no comprendida en ZCen (Zona Central) y ZCenA (Zona Central en Altura), delimitación del área según plano de zonificación: barrios Residencial América, Villa del Parque, Centro, Madre Tránsito Cabanillas y Virgen del Rosario.

**b) Usos, funciones y actividades permitidas:** **Uso de suelo mixto, residencial, comercial barrial, pymes y servicios, turismo e institucional.**

**c) Usos compatibles condicionados:** Deportivo y recreativo. Comercios de grandes superficies.

**d) Usos no conformes:** Rurales, productivos e industriales.

**e) Retiros de frente:** Sin retiro obligatorio.

**f) Retiro laterales o posteriores:** Sin retiro obligatorio lateral o posterior.

**g) Alturas:** Edificación en planta baja y un piso superior, con una altura máxima de 7.00 m (siete metros).

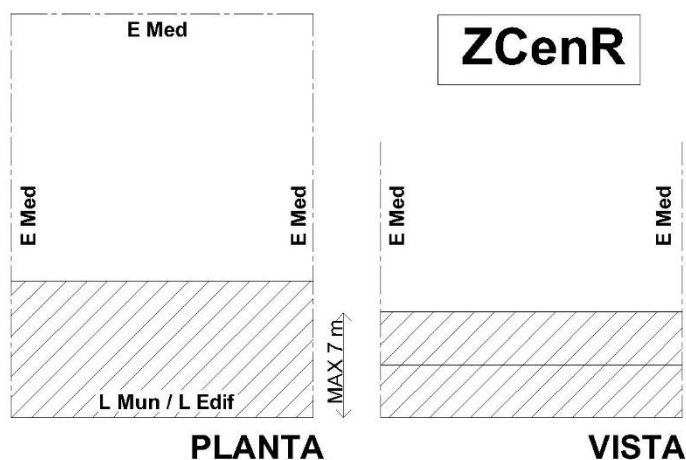
**h) F.O.S.: 70%.**

**i) F.O.T.: 1.5**

**j) Subdivisión:** Frente mínimo 10.00 m, superficie mínima 250.00 m<sup>2</sup>.

**k) Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.

**l) Condiciones de Espacio Público:** Dentro del ancho total de vereda, se debe materializar cómo mínimo un ancho de 2.00 m (dos metros), iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para circulación de peatones. Cazuelas o franja verde y acceso vehicular desde línea Municipal. Muros medianeros: Permitidos de material con altura máxima de 2.40m. Prohibidos muros de chapa.

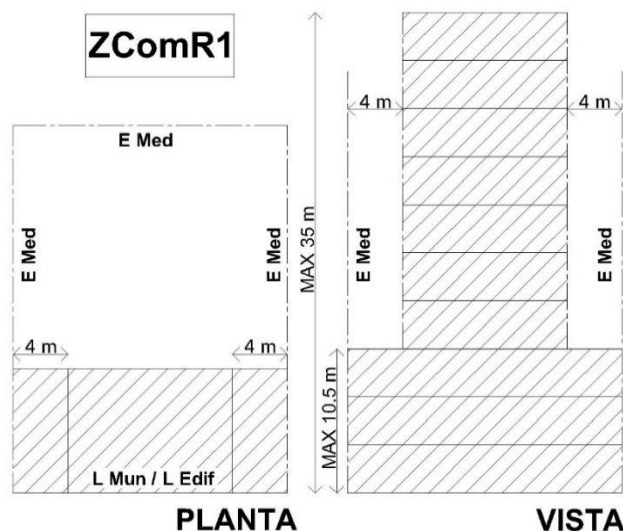




SECCIÓN IV - **ZONA EJE COMERCIAL-RESIDENCIAL 1 [ZComR1]**

Art 67.- La Zona Eje Comercial-Residencial 1 (ZComR1) queda caracterizada por los siguientes puntos:

- a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)  
AVENIDA CARRANZA (Tramo urbano de RUTA PROVINCIAL N°4) desde Puente Juan Bautista Alberdi hasta intersección con Ruta Provincial N°2.
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas: Arteria Principal a renovar y consolidar usos urbanos comerciales y de servicios existentes.**  
Uso de suelo prioritario comercial barrial y de gran superficie, pymes y servicios, talleres y galpones.  
Uso de suelo secundario Residencial, Turístico e Institucional.
- c) **Usos compatibles condicionados:** Recreativos y deportivos.
- d) **Usos no conformes:** Rurales, productivos e industriales. Edificios para reunión bajo techo tipo: Discotecas, boliches bailables, clubes nocturnos, peñas, circos, parques de diversiones.
- e) **Retiros de frente:** Sin retiro obligatorio de frente.
- f) **Retiro laterales o posteriores:** Sólo es obligatorio el retiro lateral o posterior, para edificaciones en altura en torre exenta, de 4.00 m (cuatro metros) a ejes medianeros.
- g) **Alturas:** Para todos los usos un equivalente a planta baja y 2 pisos superiores, con una altura máxima de 10.50 m (diez con cincuenta).  
Se podrá dejar como basamento una altura de hasta 10.50 m sin retiro lateral y a partir de allí se podrá realizar torre exenta hasta 10 plantas en total, alcanzando una altura máxima total de 35.00m (treinta y cinco metros).
- h) **F.O.S.:** 80 %.
- i) **F.O.T.:** 4
- j) **Subdivisión:** Frente mínimo 12.00 m; superficie mínima 350.00 m<sup>2</sup>.
- k) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capitulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- l) **Condiciones de Espacio Público:** Dentro del ancho total de vereda, se debe materializar cómo mínimo un ancho de 2.00 m (dos metros), iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para circulación de peatones. Cazuelas o franja verde y acceso vehicular desde línea Municipal. Se podrán ejecutar dársenas de estacionamiento y bisisendas, considerando las interferencias de infraestructura pluvial y/o energía existente y sin





## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO URBANO - RURAL

interrumpir paso peatonal cercano a línea de edificación. Muros medianeros: Permitidos de material con altura máxima de 2.40m. Prohibidos muros de chapa.



SECCIÓN V - **ZONA EJE COMERCIAL-RESIDENCIAL 2 [ZComR2]**

Art 68.- La Zona Eje Comercial-Residencial 2 (ZComR2) queda caracterizada por los siguientes puntos:

a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)

AVENIDA LIBERTAD desde cruce de rutas 2 y 4 hasta calle Padre Hugo Salvato (ex Tierra del Fuego).

BV. ARGENTINO desde cruce de rutas 2 y 4 hasta calle Juárez Celman y su prolongación oeste.

b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** **Arteria Principal a renovar y consolidar usos urbanos comerciales y de servicios.**

Uso de suelo prioritario comercial, servicios, pymes, talleres y turismo.

Uso de suelo secundario residencial.

c) **Usos no conformes:** Rurales, productivos e industriales. Edificios para reunión bajo techo tipo: Discotecas, boliches bailables, clubes nocturnos, peñas, circos, parques de diversiones.

d) **Retiros de frente:** Sin retiro obligatorio de frente

e) **Retiro laterales o posteriores:** Sin retiro obligatorio lateral o posterior

f) **Alturas:** Edificación P.B. y 2 pisos superiores, con una altura máxima de 10.50 m (diez con cincuenta metros).

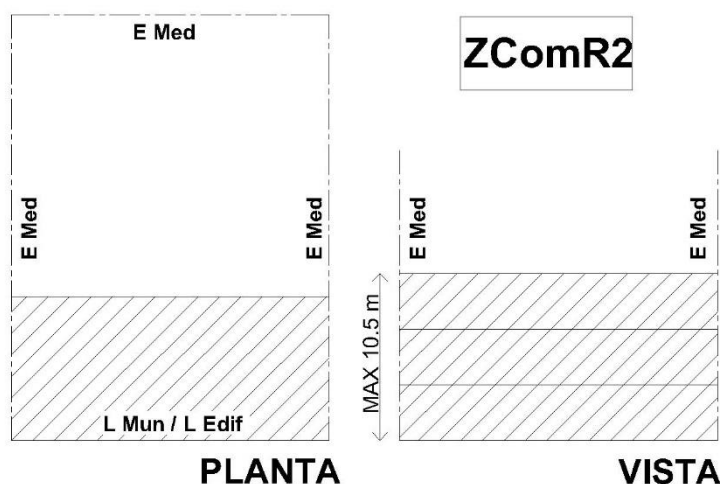
g) **F.O.S.:** 80%.

h) **F.O.T.:** 2.

i) **Subdivisión:** Frente mínimo: 10.00 m. Superficie mínima: 250.00 m<sup>2</sup>.

j) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.

k) **Condiciones de Espacio Público:** Dentro del ancho total de vereda, se debe materializar cómo mínimo un ancho de 2.00 m (dos metros), iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para circulación de peatones. Cazuelas o franja verde y acceso vehicular desde línea Municipal. Se podrán ejecutar dársenas de estacionamiento y bicisendas, considerando las interferencias de infraestructura pluvial y/o energía existente y sin interrumpir paso peatonal cercano a línea de edificación. Muros medianeros: Permitidos de material con altura máxima de 2.40m. Prohibidos muros de chapa.





**SECCIÓN VI - ZONA EJE COMERCIAL – RESIDENCIAL 3 [ZComR3]**

Art 69.- La Zona Eje Comercial-Residencial 3 (ZComR3) queda caracterizada por los siguientes puntos:

a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)

AVENIDA LOS LIRIOS (desde Henry Nestlé hasta Ruta Provincial N°2)

AVENIDA BARBERIS (desde Puente Bustos hasta Ruta Provincial N°2)

AVENIDA PADRE HUGO SALVATO -ex calle Tierra del Fuego- (desde Ruta Provincial N°2 a calle 2 de septiembre).

b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Arterias Secundarias con cantero central, a consolidar bajo los patrones de uso de suelo residenciales y comercios barriales existentes.

Uso de suelo residencial y comercial barrial hasta dos plantas de altura.

c) **Usos no conformes:** Residencias en altura de más de dos plantas, edificios o torres exentas. Comerciales de gran escala. Talleres. Usos Rurales, productivos o industriales. Edificios para reunión bajo techo tipo: Discotecas, boliches bailables, clubes nocturnos, peñas, circos, parques de diversiones.

d) **Retiros de frente:** Retiro obligatorio de frente de 2.50 m (dos con cincuenta metros).

e) **Retiro laterales o posteriores:** Sin retiro obligatorio lateral o posterior.

f) **Alturas:** Edificación P.B. y 1 piso superior, con una altura máxima de 7.00 m (siete metros).

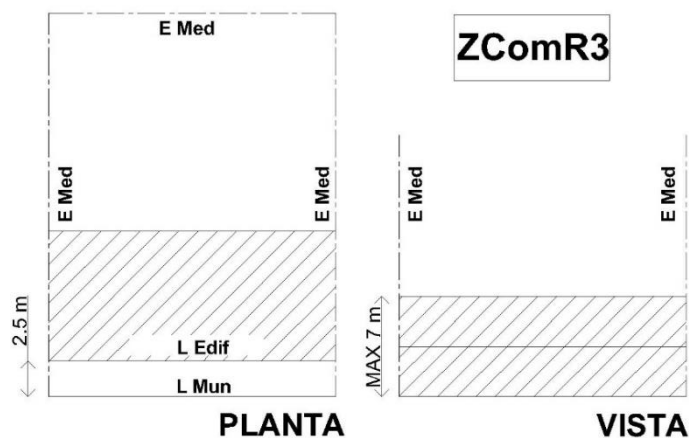
g) **F.O.S.:** 70%.

h) **F.O.T.:** 1,5.

i) **Subdivisión:** Frente mínimo: 12.00 m. Superficie mínima: 350.00 m<sup>2</sup>.

j) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.

k) **Condiciones de Espacio Público:** Dentro del ancho total de vereda, se debe materializar cómo mínimo un ancho de 1.50 m (un metro con cincuenta), iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para circulación de peatones. Cazuelas o franja verde y acceso vehicular desde línea Municipal. Se podrán ejecutar dársenas de estacionamiento y bicisendas, considerando las interferencias de infraestructura pluvial y/o energía existente y sin interrumpir paso peatonal cercano a línea de edificación. Muros medianeros: Permitidos de material con altura máxima de 2.40m. Prohibidos muros de chapa.







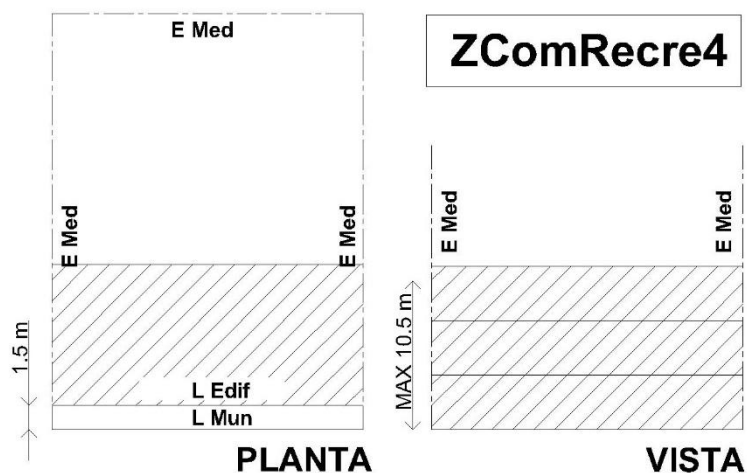
SECCIÓN VII - **ZONA EJE COMERCIAL – RECREATIVA 4 [ZComRecre4]**

Art 70.- La Zona Eje Comercial-Recreativa 4 (ZComRecre4) queda caracterizada por los siguientes puntos:

a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)

AVENIDA LA PICHONA (desde Ruta N°2 hasta ingreso Barrio Los Algarrobos)

- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Arteria Secundaria con cantero central, a consolidar bajo los patrones de uso de suelo residenciales, comerciales y de servicios, deportivos y recreativos.
- c) **Usos no conformes:** Talleres. Usos Rurales, productivos o industriales. Edificios para reunión bajo techo tipo: Discotecas, boliches bailables, clubes nocturnos, peñas, circos, parques de diversiones.
- d) **Retiros de frente:** Retiro obligatorio de frente de 1.50 m (un con cincuenta metros).
- e) **Retiro laterales o posteriores:** Sin retiro obligatorio lateral o posterior.
- f) **Alturas:** Edificación con una altura máxima de 10.50 m (diez con cincuenta metros).
- g) **F.O.S.:** 70%.
- h) **F.O.T.:** 1,5.
- i) **Subdivisión:** Frente mínimo: 12.00 m. Superficie mínima: 300.00 m<sup>2</sup>.
- j) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- k) **Condiciones de Espacio Público:** Dentro del ancho total de vereda, se debe materializar cómo mínimo un ancho de 1.50 m (un metro con cincuenta), iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para circulación de peatones. Cazuelas o franja verde y acceso vehicular desde línea Municipal. Se podrán ejecutar dársenas de estacionamiento y bicisendas, considerando las interferencias de infraestructura pluvial y/o energía existente y sin interrumpir paso peatonal cercano a línea de edificación. Muros medianeros: Permitidos de material con altura máxima de 2.40m. Prohibidos muros de chapa.







SECCIÓN VIII - **ZONA EJE COMERCIAL – SERVICIOS 5 [ZComSer5]**

Art 71.- La Zona Eje Comercial-Servicios 5 (ZComSer5) queda caracterizada por los siguientes puntos:

- a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)

INGRESO Y CAMINO RURAL HACIA LA HERRADURA – Av. Bomberos Voluntarios, desde Ruta Provincial N°2 hasta Av. Circunvalación este.

- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Arteria Secundaria con o sin cantero central a consolidar bajo patrones de uso de suelo mixto.

Uso residencial, comercial barrial, de grandes superficies, pymes y servicios. Uso recreativo y Deportivo.

- c) **Usos no conformes:** Usos Rurales extensivos (cría de animales y tambos), talleres e industriales. Edificios para reunión bajo techo tipo: Discotecas, boliches bailables, clubes nocturnos, peñas, circos, parques de diversiones

- d) **Retiros de frente:** Retiro obligatorio de frente de 2.50 m (dos con cincuenta metros).

- e) **Retiro laterales o posteriores:** Sin retiro lateral o posterior obligatorio.

- f) **Alturas:** Edificación en planta baja y 2 pisos superiores, con una altura máxima de 10.50 m (diez metros con cincuenta).

Edificaciones de más de 3 plantas y máximo de 6 plantas en total, deberán ser en torre exenta con retiros laterales de 4.00 m (cuatro metros) a cada eje medianero. La altura máxima total sería 21.00m (veintiún metros). Puede ejecutarse un Basamento de planta baja y dos plantas superiores hasta medianeras (respetando F.O.S. y F.O.T.), elevándose en torre exenta desde la cuarta planta.

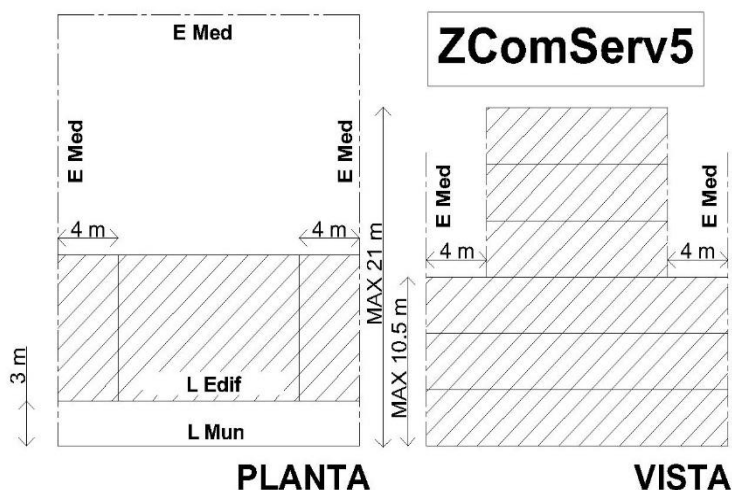
- g) **F.O.S.:** 70%

- h) **F.O.T.:** 3

- i) **Subdivisión:** Frente mínimo: 12.00 m. Superficie mínima: 300.00 m<sup>2</sup>.

- j) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.

- k) **Condiciones de Espacio Público:** Dentro del ancho total de vereda, se debe materializar cómo mínimo un ancho de 1.50 m (un metro con cincuenta), iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para circulación de peatones. Cazuelas o franja verde y acceso vehicular desde línea Municipal. Se podrán ejecutar dársenas de estacionamiento y bicisendas, considerando las interferencias de infraestructura pluvial y/o energía existente y sin interrumpir paso peatonal cercano a línea de edificación. Muros medianeros: Permitidos de material con altura máxima de 2.40m. Prohibidos muros de chapa.





SECCIÓN IX - **ZONA PERICENTRAL CONSOLIDADA [ZPCons]**

Art 72.- La Zona Perimetral Consolidada (ZPCons) queda caracterizada por los siguientes puntos:

a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)

Barrios Florida, El Vallecito, Sarmiento, La Floresta, San Antonio, Malvinas Argentinas, Los Olmos y parte de Las Quintas.

b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Zona de integración socio-urbana parcialmente consolidada con uso de suelo mixto.

Uso residencial, comercial barrial, pymes, talleres, galpones y servicios.

c) **Usos compatibles condicionados:** Usos productivos intensivos.

d) **Usos no conformes:** Usos Rurales e industriales. Edificios para reunión bajo techo tipo: Discotecas, boliches bailables, clubes nocturnos, peñas, circos, parques de diversiones.

e) **Retiros de frente:** Sin retiro obligatorio.

f) **Retiro laterales o posteriores:** Sin retiro obligatorio lateral o posterior.

g) **Alturas:** Edificación hasta 2 plantas o 7.00 m (siete metros) de altura máxima.

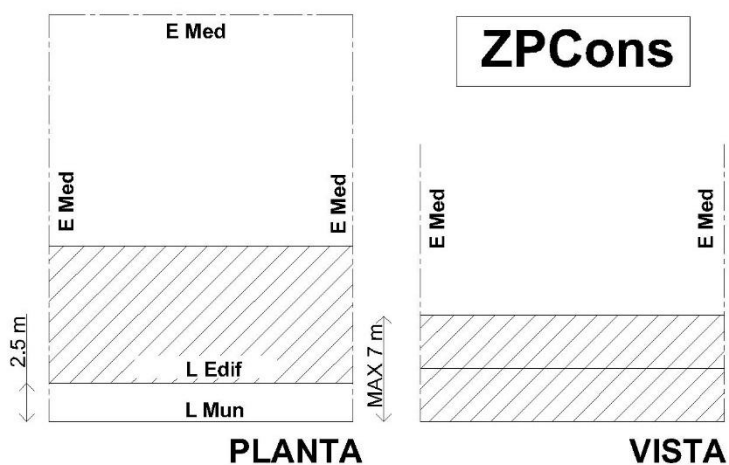
h) **F.O.S.:** 70%

i) **F.O.T.:** 1,5.

j) **Subdivisión:** Frente mínimo: 10.00 m. Superficie mínima: 200.00 m<sup>2</sup>. En el caso de realizar pasajes privados, deberán generarse norte-sur.

k) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.

l) **Condiciones de Espacio Público:** Dentro del ancho total de vereda, se debe materializar cómo mínimo un ancho de 1.50 m (un metro con cincuenta), iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para circulación de peatones. Cazuelas o franja verde y acceso vehicular desde línea Municipal. Se podrán ejecutar dársenas de estacionamiento y bisisendas, considerando las interferencias de infraestructura pluvial y/o energía existente y sin interrumpir paso peatonal cercano a línea de edificación. Muros medianeros: Permitidos de material con altura máxima de 2.40m. Prohibidos muros de chapa.

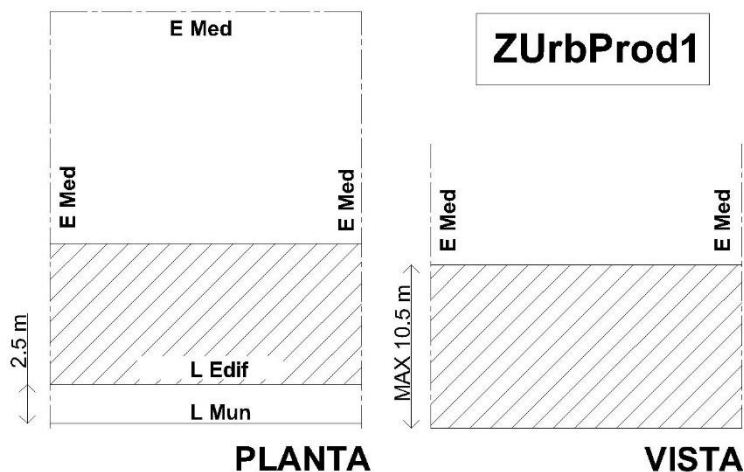




SECCIÓN X - **ZONA URBANA PRODUCTIVA INTENSIVA 1 [ZUrbProd1]**

Art 73.- La Zona Urbana Productiva Intensiva 1 (ZUrbProd1) queda caracterizada por los siguientes puntos:

- a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)  
Zona Sur y Suroeste de la Ciudad desde Barrio Las Quintas y Vallecito, hasta la Circunvalación de Ruta N°2.  
Localidad de Sanabria.
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Zona de integración socio-urbana y productiva, sin consolidación de uso de suelo, en proceso de transición urbano - rural, permitiendo uso de suelo mixto.  
Uso residencial para la producción social del hábitat complementando con uso comercial barrial, pymes y servicios, deportivo, recreativo, turístico rural, productivos intensivos de bajo impacto (viveros, invernaderos, huertas, hortícolas y similares). Uso de equipamientos e infraestructuras para la producción e infraestructura urbana.
- c) **Usos compatibles condicionados:** Talleres y galpones.
- d) **Usos no conformes:** Usos Rurales extensivos industriales y monocultivos. Ganadería, tambos, extractivas e industrias.
- e) **Retiros de frente:** Con retiro obligatorio de 2.50 m (dos metros cincuenta).
- f) **Retiro laterales o posteriores:** Sin retiro obligatorio.
- l) **Alturas:** Edificación hasta 10.50m (diez metros con cincuenta).
- m) **F.O.S.:** 70% para usos, funciones y actividades permitidas. 60% para usos compatibles condicionados.
- n) **F.O.T.:** 1,5.
- o) **Subdivisión:** Frente mínimo: 10.00 m. Superficie mínima: 200.00 m<sup>2</sup>. En la traza según APRHI de la Cañada de los Castaños, el frente mínimo será de 12.00 m y una superficie mínima de 300.00 m<sup>2</sup>.
- p) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- q) **Condiciones de Espacio Público:** Dentro del ancho total de vereda, se debe materializar cómo mínimo un ancho de 1.50 m (un metro con cincuenta), iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para circulación de peatones. Cazuelas o franja verde y acceso vehicular desde línea Municipal. Se podrán ejecutar dársenas de estacionamiento y bicisendas, considerando las interferencias de infraestructura pluvial y/o energía existente y sin interrumpir paso peatonal cercano a línea de edificación. Muros medianeros: Permitidos de material, chapa o tejido romboidal con altura máxima de 2.40m.





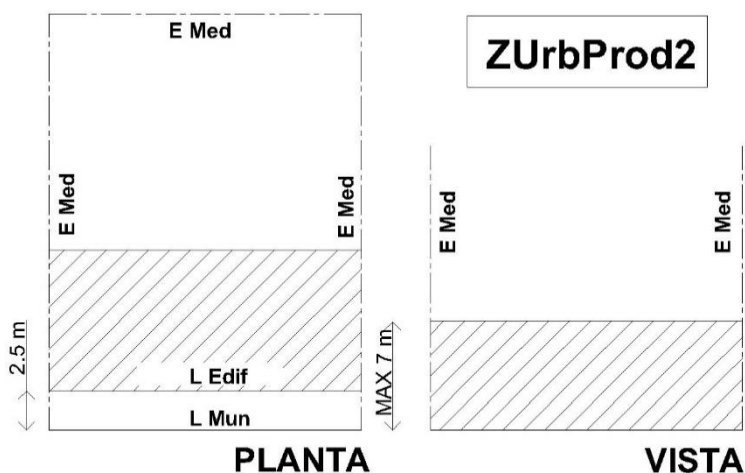
**SECCIÓN XI - ZONA URBANA PRODUCTIVA INTENSIVA 2 [ZUrbProd2]**

Art 74.- La Zona Urbana Productiva Intensiva 2 (ZUrbProd2) queda caracterizada por los siguientes puntos:

a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)

Zona Sureste de la Ciudad desde Barrio Villa Portal del Sur hasta antes de la Circunvalación de Ruta N°2.

- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Zona de integración socio-urbana y productiva, parcialmente consolidada en su uso de suelo, en proceso de transición hacia usos de suelo mixtos.
- c) **Uso residencial para la producción social del hábitat complementando con uso comercial barrial, pymes y servicios, deportivo, recreativo, turístico, productivos intensivos de bajo impacto (viveros, invernaderos, huertas, hortícolas y similares). Uso de equipamientos e infraestructuras para la producción e infraestructura urbana.**
- d) **Usos compatibles condicionados:** Talleres y galpones.
- e) **Usos no conformes:** Usos Rurales extensivos industriales y monocultivos. Ganadería, tambos, extractivas e industrias bajo, medio y alto riesgo.
- f) **Retiros de frente:** Con retiro obligatorio de 2.50 m (dos metros cincuenta).
- g) **Retiro laterales o posteriores:** Sin retiro obligatorio.
- h) **Alturas:** Edificación hasta 7.00 m (siete metros).
- i) **F.O.S.:** 70% para usos, funciones y actividades permitidas. 60% para usos compatibles condicionados.
- j) **F.O.T.:** 1,5.
- k) **Subdivisión:** Frente mínimo: 10.00 m. Superficie mínima: 250.00 m<sup>2</sup>.
- l) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- m) **Condiciones de Espacio Público:** Dentro del ancho total de vereda, se debe materializar cómo mínimo un ancho de 1.50 m (un metro con cincuenta), iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para circulación de peatones. Cazuelas o franja verde y acceso vehicular desde línea Municipal. Se podrán ejecutar dársenas de estacionamiento y bisisendas, considerando las interferencias de infraestructura pluvial y/o energía existente y sin interrumpir paso peatonal cercano a línea de edificación. Muros medianeros: Permitidos de material, chapa o tejido romboidal con altura máxima de 2.40m.





**SECCIÓN XII - ZONA PRODUCTIVA URBANA 1 [ZProdUrb1]**

La Zona Productiva Urbana 1 (ZProdUrb1) queda caracterizada por los siguientes puntos:

- a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)  
Zona Noroeste de la Ciudad, limitando al norte con el Río Ctlamuchita y Barrio Villa Oeste, al este el camino rural hacia Barrio Villa Oeste, al Sur Ruta Provincial N°2 y al oeste Barrio Poetas Argentinos.
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Zona Periurbana para actividades de bajo impacto ambiental vinculadas a la ruralidad y a la producción, de perfil agroecológico y agricultura intensiva de bajo impacto (viverismo de nativas, invernaderos, huertas, hortícolas e investigación natural), preservando el ambiente, su flora y su fauna. Se debe prever la preservación selectiva de especies nativas existentes en la zona.  
Se habilitan actividades educativas formales y no formales de contenido ambiental, ecológico e histórico, con circuitos para recorridos interpretativos vinculadas a la zona RNA del Río Ctlamuchita y zonas verdes protegidas (ZVP).  
Se habilita uso para equipamientos e infraestructuras para la producción e infraestructura urbana, espacios comunitarios, deportivos, recreativos y turísticos que preserven flora y fauna existente.
- c) **Usos compatibles condicionados:** Loteos residenciales existentes: ZR1 y ZR2, definidos en Plano de Zonificación Urbana y Rural.  
Nuevos loteos de usos mixtos: residenciales, comerciales, talleres y de servicios, respetando ejes viales tentativos/propuestos, ejecutando avenidas principales, y desagües pluviales previstos en Plano de Zonificación Urbana y Rural. Los espacios verdes y espacios comunitarios mínimo serán según Código de Fraccionamiento.  
Actividades agropecuarias de pequeña escala sin aplicación de agroquímicos, conforme adhesión a Ley Provincial N° 9.164.
- d) **Usos no conformes:** No serán conformes actividades industriales.  
No serán conformes los desmontes o remociones de vegetación sin previa evaluación técnica y autorización de la autoridad ambiental.  
No serán conformes los usos rurales de ganadería de gran escala, cría de animales, tambos, extractivas, talleres e industriales.  
Podrán emitirse usos/funciones transitorios o precarios, limitando a futuro el desarrollo urbano de la zona.
- e) **Retiros de frente:** Con retiro obligatorio de 3.00 m (tres metros).
- f) **Retiro laterales o posteriores:** Sin retiro obligatorio.
- g) **Alturas:** Edificación hasta 10.50m (diez metros con cincuenta).
- h) **F.O.S.:** 60%
- i) **F.O.T.:** 1,5.
- j) **Subdivisión:** Según zona adyacente y criterios de bajo impacto.  
Frente mínimo: 20.00 m. Superficie mínima: 500.00 m<sup>2</sup>. Se prioriza diseño que respete ejes bailes tentativos/propuestos, corredores biológicos y sectores de vegetación nativa cercana.
- k) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se deberá evaluar y conservar especies y ambientes autóctonos de valor ecosistémico, según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio natural del Código de Edificación.



- l) **Condiciones de Espacio Público:** Diseño sin dañar las condiciones de la Zona Verde Periurbana de preservación selectiva (ZVP) y Reserva Natural Autóctona (RNA) sobre Río Ctlamuchita.

Vereda verde permeable con cazuelas de nativas. Senderos peatonales integrados al paisaje. Espacios de transición paisajística entre urbano y rural. Senderos y bicisendas de materiales permeables con un ancho mínimo de 1.50 m.

- m) **Condiciones Especiales:** No podrá realizarse fraccionamiento para los usos, funciones y actividades permitidas o compatibles condicionadas, sin un diagnóstico, aviso de proyecto o evaluación de impacto ambiental realizado por profesional matriculado.

En caso de existir presencia de bosque nativo en categoría roja o amarilla según Ley Provincial N° 9.814, se deberá cumplir con el régimen específico de esa normativa.

Aplicación obligatoria de la normativa ambiental vigente:

- \_ **Ley Provincial N° 6.964** – Ambientes y Áreas Naturales.
- \_ **Ley Provincial N° 9.814** – Ordenamiento de Bosques Nativos.
- \_ **Ley Provincial N° 9.164** – Prohibición de productos agroquímicos en zona urbana.

Se deberá garantizar la funcionalidad ecológica de la zona, preservando parches de nativas, corredores verdes, y la infiltración de aguas pluviales. Las áreas con vegetación exótica podrán ser removidas o reemplazadas por nativas, bajo criterios técnicos.

Adherir a los Principios de interés público, definidos en el TÍTULO III De los Ambientes y Áreas Naturales en General. CAPÍTULO I, de la Ley Provincial N° 6.964, en pos de Contribuir a la racional conservación de los ecosistemas naturales; Conservar determinados ambientes naturales sometidos a diversos grados de transformación por el hombre, áreas con valores culturales y naturales asociados, o ciertas estructuras artificiales, por su interés agrario, científico, turístico, antropológico o histórico; Proporcionar oportunidades para fomentar en las personas el conocimiento de los valores citados, y también para que accedan al goce de paisajes naturales, vegetación, vida animal y recreo al aire libre, por medios y en lugares adecuados.

Se deben conservar y preservar flora y fauna características aledañas a las zonas verdes periurbanas (ZVP) y a la Reserva Natural Autóctona (RNA) del Río Ctlamuchita, definiendo rangos de conservación y gestión de manejo de suelos, pastizales, árboles y animales y demás seres vivos que garanticen biodiversidad con bajo impacto de seres humanos. No podrán realizarse podas, corte de césped e intervenciones de la vegetación sin el Plan de Manejo de Áreas Protegidas firmado por profesionales idóneos en la materia (Lic. En gestión Ambiental, Ing. Agrónomo, Ing. Ambiental, Biólogos, Lic. en Ecología, etc.).

Se deberán preservar los cursos naturales de agua, garantizar la infiltración de aguas de lluvia y conservar los sistemas de drenaje natural.

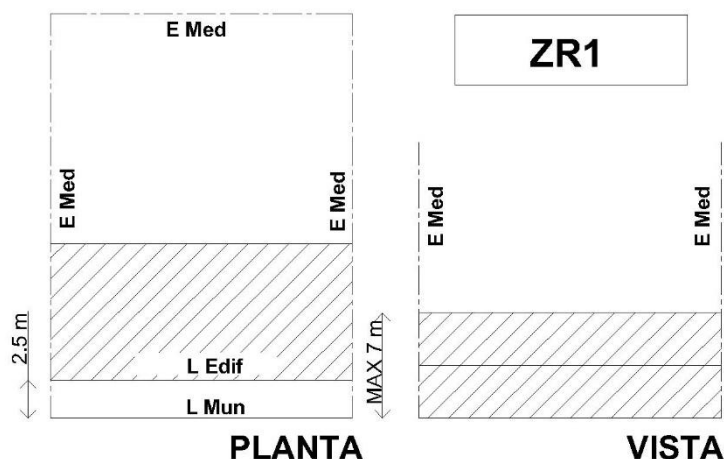




SECCIÓN XIII - RESIDENCIAL 1 [ZR1]

Art 75.- La Zona Residencial 1 (ZR1) queda caracterizada por los siguientes puntos:

- a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)  
Barrios de expansión urbana (la mayoría realizados posterior al año 2001): Costa de Oro y su ampliación, Prado Español, Aguaclara, Villa Oeste, Natalina, Rincón Escondido, Centro Empleados de Comercio, Miraflores, Pinar de las Tejas, Masterplan, Jardín del Golf, La Reserva, Miraflores, Portal de la Costa, Golf, Ctalamochita y áreas vacantes y/o expectantes dentro de esos barrios.
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Zona de uso de suelo residencial hasta 7.00 m (siete metros) de altura máxima a consolidar.  
Uso de suelo Residencial de hasta 7.00 m (siete metros) de altura máxima y hasta 2 (dos) unidades habitacionales por lote. Uso comercial barrial.
- c) **Usos compatibles condicionados:** Institucional, recreativo y deportivo.
- d) **Usos no conformes:** Residencias en altura de más de dos plantas, edificios o torres exentas y comercios de grandes superficies. Usos Rurales extensivos e intensivos, productivos, ganadería, tambos, extractivas, talleres e industrias de bajo, medio y alto riesgo. Edificios para reunión bajo techo tipo: Discotecas, boliches bailables, clubes nocturnos, peñas, circos, parques de diversiones.
- e) **Retiros de frente:** Retiro obligatorio de frente de 2.50 m (dos con cincuenta metros).
- f) **Retiro laterales o posteriores:** Sin retiro obligatorio lateral o posterior.
- g) **Alturas:** Edificación P.B. y 1 piso superior, con una altura máxima de 7.00 m (siete metros).
- h) **F.O.S.:** 70%.
- i) **F.O.T.:** 1,5.
- j) **Subdivisión:** Frente mínimo: 12.00 m. Superficie mínima: 300.00 m<sup>2</sup>.  
Para lotes vacantes y/o expectantes de actividad y uso, se deben respetar de ejes viales existentes en sentido de circulación y perfil de calle. Diseño y forma libre. Garantizar la continuidad del trazado de calles bajo ejes viales tentativos/propuestos por el Municipio en plano de Zonificación Urbana Rural y en barrios existentes.
- k) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- l) **Condiciones de Espacio Público:** Dentro del ancho total de vereda, se debe materializar cómo mínimo un ancho de 1.50 m (un metro con cincuenta), iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para circulación de peatones. Cazuelas o franja verde y acceso vehicular desde línea Municipal. Se podrán ejecutar dársenas de estacionamiento y bисendas, considerando las interferencias de infraestructura pluvial y/o energía existente





y sin interrumpir paso peatonal cercano a línea de edificación. Muros medianeros: Permitidos de material con altura máxima de 2.40m. Prohibidos muros de chapa.

**SECCIÓN XIV - ZONA RESIDENCIAL 2 [ZR2]**

Art 76.- La Zona Residencial 2 (ZR2) queda caracterizada por los siguientes puntos:

**a) Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)

Barrios de expansión urbana posterior al año 2001, en proceso de consolidación, con definiciones normativas previas en reglamentos y/o escrituras: Barrio Los Algarrobos (Sub-Zona A), Las Rosas (Sub-Zona B), Las Lilas (Sub-Zona C), Los Lirios (Sub-Zona D) y Barrio Poetas Argentinos (Sub-Zona E).

**b) Usos, funciones y actividades permitidas:**

**Se dividen en las siguientes Sub-Zonas:**

- \_ Uso residencial exclusivo: Barrio Los Algarrobos (Sub-Zona A), Las Rosas (Sub-Zona B), Las Lilas (Sub-Zona C), Los Lirios (Sub-Zona D).
- \_ Uso residencial y comercial barrial: Barrio Poetas Argentinos (Sub-Zona E).

**c) Usos no conformes:** Comercios de mediana o gran superficie. Usos Rurales, productivos, talleres e industriales. Edificios para reunión bajo techo tipo: Discotecas, boliches bailables, clubes nocturnos, peñas, circos, parques de diversiones.





SECCIÓN XV - SUB-ZONAS RESIDENCIALES 2

**Art 77.- La subzona residencial 2A (ZR2-A), Barrio Los Algarrobos, queda determinada por los siguientes puntos:**

- a) **Ubicación:** Barrio Los Algarrobos. Sub-Zona A [ZR2-A].
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Zona de uso de suelo residencial exclusivo consolidada, con una altura máxima de 10.00 m (diez metros).
- c) **Usos no conformes:** Residencias en altura de más de dos plantas, edificios o torres exentas, comercios de mediana o gran superficie. Usos Rurales, productivos, talleres e industriales.
- d) **Retiros de frente:** Retiro obligatorio de frente de 5.00 m (cinco metros).
- e) **Retiro laterales o posteriores:** Retiro obligatorio de fondo de 5.00 m (cinco metros). Retiro lateral de 2.50 (dos metros con cincuenta) en loteo 2da Etapa. Retiro lateral de 1.50 (un metro con cincuenta) en loteo 1era Etapa.
- f) **Alturas:** Edificación con una altura máxima de 10.00 m (diez metros).
- g) **F.O.S.:** 35%.
- h) **F.O.T.:** 1.
- i) **Subdivisión:** Prohibida propiedad horizontal y subdivisión de lote.
- j) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- k) **Condiciones de Espacio Público:** Prohibido muro medianero de mampostería. Cerco verde o alambre romboidal con cerco verde. Sólo se materializará desde Línea de Edificación hacia el fondo de lote.  
Se consideran como condiciones preexistentes el predio industrial (Zona Industrial Alimentaria Existente – ZIAE) y Zona Especial de Planta de Tratamiento de efluentes cloacales de la Ciudad de Villa Nueva (ZE).

**Art 78.- La subzona residencial 2B (ZR2-B), Barrio Las Rosas, queda determinada por los siguientes puntos:**

- a) **Ubicación:** Barrio Las Rosas. Sub-Zona B [ZR2-B].
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Zona de uso de suelo residencial exclusivo consolidada, en planta baja y 1er piso con una altura máxima de 10.50 m (diez metros con cincuenta).
- c) **Usos no conformes:** Residencias en altura de más de dos plantas, edificios o torres exentas, comercios de mediana o gran superficie. Usos Rurales, productivos, talleres e industriales.
- d) **Retiros de frente:** Obligatorio de 2.00 m (dos metros).
- e) **Retiro laterales o posteriores:** Retiro lateral en todo el largo del terreno y en ambos lados de 1.50 m (un metro cincuenta).
- f) **Alturas:** Edificación P.B. y 1 piso superior, con una altura máxima de 10.50 m (diez metros con cincuenta), incluyendo buhardillas o áticos.
- g) **F.O.S.:** 70%.
- h) **F.O.T.:** 1.
- i) **Subdivisión:** Prohibida propiedad horizontal y subdivisión de lote.
- j) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- k) **Condiciones de Espacio Público:** Vereda de material con ancho mínimo de 1.50 m (un metro cincuenta). Franja verde inmediatas a cordones cuneta.



Sobre los primeros 7.00 m de lote desde la Línea Municipal, se deberá realizar verja o tapia baja medianera de no más de 70 cm de alto. A partir de allí podrá elevarse hasta 2.20 m (dos metros veinte), estando prohibidos los muros de chapa.

Se consideran como condiciones preexistentes el predio industrial (Zona Industrial Alimentaria Existente – ZIAE) y Zona Especial de Planta de Tratamiento de efluentes cloacales de la Ciudad de Villa Nueva (ZE).

**Art 79.- La subzona residencial 2C (ZR2-C), Barrio Las Lilas, queda determinada por los siguientes puntos:**

- a) **Ubicación:** Barrio Las Lilas. Sub-Zona C [ZR2-C].
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Zona de uso de suelo residencial exclusivo consolidada, en planta baja y 1er piso con una altura máxima de 10.50 m (diez metros con cincuenta).
- c) **Usos no conformes:** Residencias en altura de más de dos plantas, edificios o torres exentas, comercios de mediana o gran superficie. Usos Rurales, productivos, talleres e industriales.
- d) **Retiros de frente:** Obligatorio de 1.50 m (uno con cincuenta).
- e) **Retiro laterales o posteriores:** Obligatorio lateral hasta la mitad del terreno en ambos lados de 1.50 m (un metro cincuenta). A partir de ese punto, se podrá construir hasta medianera.
- f) **Alturas:** Edificación P.B. y 1 piso superior, con una altura máxima de 10.50 m (diez metros con cincuenta), incluyendo buhardillas o áticos.
- g) **F.O.S.:** 70%.
- h) **F.O.T.:** 1.
- i) **Subdivisión:** Prohibida propiedad horizontal y subdivisión de lote.
- j) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- k) **Condiciones de Espacio Público:** Vereda de material con ancho mínimo de 1.50 m (un metro cincuenta). Franja verde inmediatos a cordones cuneta. Sobre los primeros 7.00 m de lote desde la Línea Municipal, se deberá realizar verja o tapia baja medianera de no más de 70 cm de alto. A partir de allí podrá elevarse hasta 2.20 m (dos metros veinte), estando prohibidos los muros de chapa.  
Se consideran como condiciones preexistentes el predio industrial (Zona Industrial Alimentaria Existente – ZIAE) y Zona Especial de Planta de Tratamiento de efluentes cloacales de la Ciudad de Villa Nueva (ZE).

**Art 80.- La subzona residencial 2D (ZR2-D), Barrio Los Lirios, queda determinada por los siguientes puntos:**

- a) **Ubicación:** Barrio Los Lirios. Sub-Zona D [ZR2-D]
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Zona de uso de suelo residencial exclusivo consolidada, en planta baja y 1er piso con una altura máxima de 10.50 m (diez metros con cincuenta).
- c) **Usos no conformes:** Residencias en altura de más de dos plantas, edificios o torres exentas, comercios de mediana o gran superficie. Usos Rurales, productivos, talleres e industriales.
- d) **Retiros de frente:** Obligatorio de 1.50 m (uno con cincuenta).
- e) **Retiro laterales o posteriores:** Obligatorio lateral hasta la mitad del terreno en ambos lados de 1.50 m (un metro cincuenta). A partir de ese punto, se podrá construir hasta medianera.



- f) **Alturas:** Edificación P.B. y 1 piso superior, con una altura máxima de 10.50 m (diez metros con cincuenta), incluyendo buhardillas o áticos.
- g) **F.O.S.:** 70%.
- h) **F.O.T.:** 1.
- i) **Subdivisión:** Prohibida propiedad horizontal y subdivisión de lote.
- j) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- k) **Condiciones de Espacio Público:** Vereda de material con ancho mínimo de 1.50 m (un metro cincuenta). Franja verde inmediatas a cordones cuneta. Sobre los primeros 7.00 m de lote desde la Línea Municipal, se deberá realizar verja o tapia baja medianera de no más de 70 cm de alto. A partir de allí podrá elevarse hasta 2.20 m (dos metros veinte), estando prohibidos los muros de chapa.  
Los loteos o desarrollos deberán garantizar el acceso público y tratamiento del CAMINO RURAL A LA HERRADURA – Av. Bomberos Voluntarios, en un porcentaje equivalente a la superficie de los loteos, urbanizaciones y desarrollos inmobiliarios.  
Se consideran como condiciones preexistentes el predio industrial (Zona Industrial Alimentaria Existente – ZIAE) y Zona Especial de Planta de Tratamiento de efluentes cloacales de la Ciudad de Villa Nueva (ZE).

**Art 81.- La subzona residencial 2E (ZR2-E), Barrio Poetas Argentinos, queda determinada por los siguientes puntos:**

- a) **Ubicación:** Barrio Poetas Argentinos. Sub-Zona E [ZR2-E].  
Se ratifican y conservan pautas de la **Ordenanza Municipal N° 2286/15 del Barrio Poetas Argentinos**, sobre regulaciones urbanísticas el Barrio Poetas Argentinos, transcribiéndose en la presente los aspectos centrales:
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Residencial (individual o unifamiliar) y comercial diario de escala barrial.
- c) **Usos no conformes:** Detallados en Ordenanza Municipal N° 2286/15: Industrial, galpones, depósito de servicios al transportista, locales recreativos nocturnos (confiterías, pub, bares, salones de fiesta, discotecas, boliches bailables). Residencias en altura de más de dos plantas, edificios o torres exentas, comercios de mediana o gran superficie. Usos Rurales, productivos y talleres.
- d) **Retiros de frente:** Obligatorio de 7% del tamaño del lote medial y del 10% del tamaño del lote en esquina. Se habilita el avance del 33% de lo construido en el frente con el resto retirado obligatoriamente a 2.50m (dos metros cincuenta).  
Se aplican porcentajes sólo para este barrio de la Ciudad de Villa Nueva, por existir Ordenanza preexistente que lo regula, no pudiéndose extender a otro barrio el mismo criterio.
- e) **Retiro laterales o posteriores:** Sin retiros obligatorios en laterales y posteriores.
- f) **Alturas:** Edificación P.B. y 1 piso superior. Altura máxima de 10.50 m (diez metros con cincuenta), según Ordenanza Municipal N° 2286/15.
- g) **F.O.S.:** 80%.
- h) **F.O.T.:** 1.
- i) **Subdivisión:** Según Ordenanza Municipal N° 2286/15, siendo el Frente mínimo: 12.00 m. Superficie mínima: 300.00 m<sup>2</sup>.



- j) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- k) **Condiciones de Espacio Público:** Vereda de material con ancho mínimo de 1.50 m (un metro cincuenta) iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para peatones. Cazuelas o franja verde inmediatas a cordones cuneta. Muros medianeros: Permitidos de material, altura 2.40 m (dos metros con cuarenta) y prohibidos muros de chapa.

**Art 82.- La Subzona Residencial 2 F, Barrio Villa Oeste, queda determinada por los siguientes puntos:**

- a) **Ubicación:** Barrio Villa Oeste. Sub-Zona F [ZR2-F].  
Se ratifican y conservan pautas de la **Ordenanza Municipal N° 942/2004 del Barrio Villa Oeste**, sobre regulaciones y normativas constructivas para dicho sector, transcribiéndose en la presente los aspectos centrales:
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Residencial (individual o unifamiliar) y comercial diario de escala barrial.
- c) **Usos no conformes:** Detallados en Ordenanza Municipal N° 942/04: Galpones destinados a cualquier fin, fábricas y talleres, asentamientos temporarios en carpas, casillas rodantes, y construcciones precarias. Confiterías, bares, clubes nocturnos, pubs, hoteles alojamientos y afines.  
Usos Rurales y productivos.
- d) **Retiros de frente:** Obligatorio de 3.00m y se habilita cocheras o garages sobre línea municipal sin retiro, según Ordenanza Municipal N° 942/2004.
- e) **Retiro laterales o posteriores:** Retiro obligatorio lateral de 1.50m según Ordenanza Municipal N° 942/2004. Posterior no obligatorio.
- f) **Alturas:** Edificación P.B. y 1 piso superior. Altura máxima de 7.00 m (siete metros).
- g) **F.O.S.:** 70%.
- h) **F.O.T.:** 1.
- i) **Subdivisión:** Frente mínimo: 12.00 m. Superficie mínima: 300.00 m<sup>2</sup>.
- j) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- k) **Condiciones de Espacio Público:** Vereda de material con ancho mínimo de 1.50 m (un metro cincuenta) iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para peatones. Cazuelas o franja verde inmediatas a cordones cuneta. Muros medianeros: Permitidos de material, altura mínima 1.80m y máximo 2.50 m según Ordenanza Municipal N° 942/2004. Prohibidos muros de chapa.
- l) **Condiciones Especiales:** Queda prohibido interrumpir u obstaculizar total o parcialmente las calles públicas. Todo propietario deberá permitir la libre circulación por calles principales o secundarias, según Ordenanza Municipal N° 942/2004. Ningún propietario podrá avanzar con construcciones, cerco u obstrucciones sobre línea de rivera del Río Ctalamuchita.



SECCIÓN XVI - ZONA DESARROLLO URBANO 1 [ZDUrb1]

Art 83.- La zona Desarrollo Urbano 1 (ZDUrb1) queda determinada por los siguientes puntos:

a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)

**Zona de Desarrollo Urbano 1:** Zona al sudeste de la Ciudad de Villa Nueva, al norte y al sur del Camino Rural a la Herradura – Av. Bomberos Voluntarios y al Noreste y Noroeste de Av. de Circunvalación.

b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Comprende zonas y barrios de expansión urbana reciente con bajos niveles de consolidación residencial y potencial de mixturar usos permitidos variados.

Usos residenciales de baja y media densidad, comercial barrial, de grandes superficies y servicios, turístico, institucional, recreativos, deportivos, oficinas y cocheras a definir según proyectos de loteos, urbanizaciones y desarrollos inmobiliarios.

Los proyectos de loteo, urbanización o fraccionamiento de suelo, podrán seleccionar uno o varios de los usos permitidos, generando así una NUEVA SUB-ZONA (Art 18.-) con los usos exclusivos para esa área particular que deberá ser aprobado por trámite de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas del Municipio.

c) **Usos compatibles condicionados:** Explotaciones de agricultura intensiva y/o productivas preexistentes, pudiendo emitirse usos/funciones transitorios o precarios, limitando a futuro el desarrollo de la zona.

d) **Usos no conformes:** Usos Rurales de ganadería y agricultura extensiva, cría de animales, tambos, extractivas, talleres e industriales (con excepción del predio detallado como Zona Industrial Alimentaria Existente - ZIAE).

e) **Retiros de frente:** Retiro obligatorio mínimo de frente de 3.00 m (tres metros).

Los proyectos de loteo, urbanización o fraccionamiento de suelo, podrán seleccionar retiros mayores a los permitidos, generando así una NUEVA SUB-ZONA para esa área particular.

**Retiro laterales o posteriores:** Sin retiro obligatorio lateral o posterior.

Los proyectos de loteo, urbanización o fraccionamiento de suelo, podrán seleccionar retiros laterales o posteriores mayores a los permitidos, generando así una NUEVA SUB-ZONA para esa área particular.

f) **Alturas:** Para todos los usos un equivalente a planta baja y 2 pisos superiores, con una altura máxima de 10.50 m (diez con cincuenta metros). Se podrá dejar como basamento una altura de hasta 10.50 m sin retiro lateral y a partir de allí se podrá realizar torre exenta hasta 10 (diez) pisos de altura en total o el equivalente de 35.00 m (treinta y cinco metros).

Los proyectos de loteo, urbanización o fraccionamiento de suelo, podrán seleccionar una altura menor a la permitida, generando así una NUEVA SUB-ZONA para esa área particular.

g) **F.O.S.:** 70%

h) **F.O.T.:** 4.

i) **Subdivisión:** Subdivisión simple ajustada a Código de Fraccionamiento de suelo, siendo el mínimo 12.00m de frente y 300m<sup>2</sup> de superficie mínima. Respeto de ejes viales futuros en sentido de circulación y perfil de calle. Diseño y forma libre. Garantizar la continuidad del trazado de calles bajo ejes viales tentativos/propuestos por el Municipio en plano de Zonificación Urbana Rural.

Los proyectos de loteo, urbanización o fraccionamiento de suelo, deberán garantizar el acceso público, tratamiento de calles y arbolado del CAMINO RURAL A LA HERRADURA – Av. Bomberos Voluntarios, en un porcentaje equivalente a la superficie del emprendimiento o desarrollo.

j) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.

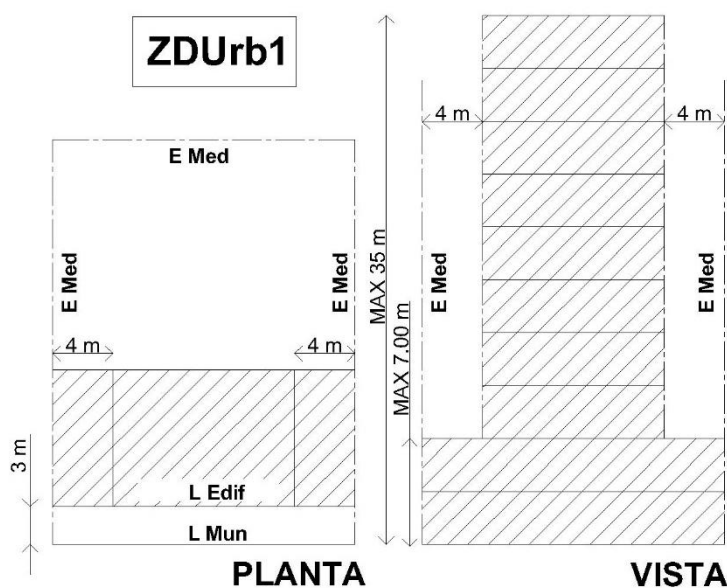


- k) **Condiciones de Espacio Público:** Dentro del ancho total de vereda, se debe materializar cómo mínimo un ancho de 1.50 m (un metro con cincuenta), iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para circulación de peatones. Cazuelas o franja verde y acceso vehicular desde línea Municipal. Se podrán ejecutar dársenas de estacionamiento y bisisendas, considerando las interferencias de infraestructura pluvial y/o energía existente y sin interrumpir paso peatonal cercano a línea de edificación. Cierre perimetral medianero con altura máxima de 2.40m. Prohibidos muros de chapa.
- l) **Condiciones especiales:** Se consideran como condiciones preexistentes el predio industrial (Zona Industrial Alimentaria Existente – ZIAE), Zona Especial de Planta de Tratamiento de efluentes cloacales de la Ciudad de Villa Nueva (ZE), Área Verde Protegida (AVP) en Costanera del Río Ctalamochita y cercanía a la Fábrica Militar de Pólvoras y Explosivos de la Ciudad de Villa María. Los proyectos de loteo, urbanización o fraccionamiento de suelo, deberán utilizar todas las estrategias y herramientas posibles para mitigar los efectos negativos de estas zonas preexistentes hacia el desarrollo como ser: cortinas forestales, pulmones verdes, calles perimetrales, etc.

Adherir a los Principios de interés público, definidos en el TITULO III De los Ambientes y Áreas Naturales en General. CAPITULO I, de la Ley Provincial N° 6.964, en pos de Contribuir a la racional conservación de los ecosistemas naturales; Conservar determinados ambientes naturales sometidos a diversos grados de transformación por el hombre, áreas con valores culturales y naturales asociados, o ciertas estructuras artificiales, por su interés agrario, científico, turístico, antropológico o histórico; Proporcionar oportunidades para fomentar en las personas el conocimiento de los valores citados, y también para que accedan al goce de paisajes naturales, vegetación, vida animal y recreo al aire libre, por medios y en lugares adecuados.

Adhesión a la Ley Provincial N°9.164, referida a la prohibición de aplicación de productos químicos o biológicos de uso agropecuario en la zona urbana.

Se deberá garantizar la absorción y mantenimiento de canales para el escurrimiento de aguas de lluvia.







SECCIÓN XVII - **ZONA DESARROLLO URBANO 2 [ZDUrb2]**

Art 84.- La zona Desarrollo Urbano 2 (ZDUrb2) queda determinada por los siguientes puntos:

a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)

**Zona de Desarrollo Urbano 2:** Zona al oeste de la Ciudad de Villa Nueva, aledaños al Barrio Agua Clara, Natalina y al este del Barrio Villa Oeste, entre la Ruta Provincial N°2 y el Río Ctlamochita.

Sector de nacimiento del curso de agua “Cañada de los Castaños” (traza según APRH), donde se debe garantizar el normal escurrimiento del curso de agua y los aportes de escurrimiento de aguas de lluvia y pluviales del sector, bajo cálculo de especialistas.

b) **Usos, funciones y actividades permitidas: Comprende zonas de potencial de expansión urbana por condiciones paisajísticas privilegiadas.**

Usos residenciales de baja y media densidad, comercial barrial, de grandes superficies y servicios, turístico, institucional, recreativos, deportivos, oficinas y cocheras a definir según proyectos de loteos, urbanizaciones y desarrollos inmobiliarios.

Los proyectos de loteo, urbanización o fraccionamiento de suelo, podrán seleccionar uno o varios de los usos permitidos, generando así una NUEVA SUB-ZONA con los usos exclusivos para esa área particular que deberá ser aprobado por trámite de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas del Municipio.

c) **Usos compatibles condicionados:** Explotaciones de agricultura intensiva y/o productivas preexistentes, pudiendo emitirse usos/funciones transitorios o precarios, limitando a futuro el desarrollo de la zona.

d) **Usos no conformes:** Usos Rurales de ganadería y agricultura extensiva, cría de animales, tambos, extractivas, talleres e industriales.

e) **Retiros de frente:** Retiro obligatorio mínimo de frente de 3.00 m (tres metros).

Los proyectos de loteo, urbanización o fraccionamiento de suelo, podrán seleccionar retiros mayores a los permitidos, generando así una NUEVA SUB-ZONA para esa área particular.

f) **Retiro laterales o posteriores:** Sin retiro obligatorio lateral o posterior.

Los proyectos de loteo, urbanización o fraccionamiento de suelo, podrán seleccionar retiros laterales o posteriores mayores a los permitidos, generando así una NUEVA SUB-ZONA para esa área particular.

g) **Alturas:** Para todos los usos un equivalente a planta baja y 2 pisos superiores, con una altura máxima de 10.50 m (diez con cincuenta metros). Se podrá dejar como basamento una altura de hasta 10.50 m sin retiro lateral y a partir de allí se podrá realizar torre exenta hasta 10 (diez) pisos de altura en total o el equivalente de 35.00 m (treinta y cinco metros).

Los proyectos de loteo, urbanización o fraccionamiento de suelo, podrán seleccionar una altura menor a la permitida, generando así una NUEVA SUB-ZONA para esa área particular.

h) **F.O.S.:** 70%

i) **F.O.T.:** 4.

j) **Subdivisión:** Subdivisión simple ajustada a Código de Fraccionamiento de suelo, siendo el mínimo 12.00m de frente y 300m<sup>2</sup> de superficie mínima. Respeto de ejes viales futuros en sentido de circulación y perfil de calle. Diseño y forma libre.

Los proyectos de loteo, urbanización o fraccionamiento de suelo, deberán garantizar el acceso público, tratamiento de calles y arbolado de la AVENIDA COSTANERA DE VILLA NUEVA, Zonas de Reserva Natural Autóctona (RNA) y Cañada de los Castaños, en un porcentaje equivalente a la superficie del emprendimiento o desarrollo. Deberá garantizarse las posibilidades de acceso público desde la RUTA PROVINCIAL N°2 o desde una nueva Arteria Principal.

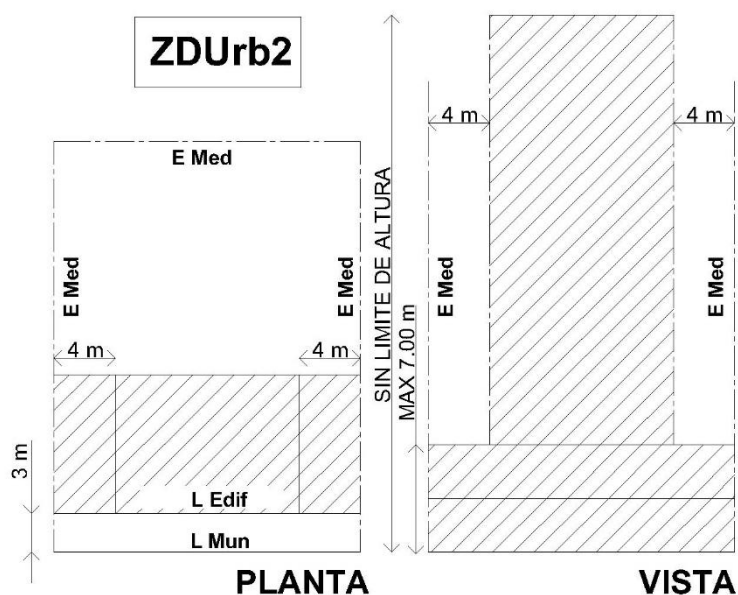


- k) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- l) **Condiciones de Espacio Público:** Dentro del ancho total de vereda, se debe materializar cómo mínimo un ancho de 1.50 m (un metro con cincuenta), iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para circulación de peatones. Cazuelas o franja verde y acceso vehicular desde línea Municipal. Se podrán ejecutar dársenas de estacionamiento y bicisendas, considerando las interferencias de infraestructura pluvial y/o energía existente y sin interrumpir paso peatonal cercano a línea de edificación. Cierre perimetral medianero con altura máxima de 2.40m. Prohibidos muros de chapa.
- m) **Condiciones Especiales:** Se consideran como condiciones preexistentes a preservar, la zona de “Reserva Natural Autóctona” (RNA) en la ribera del Río Ctalamochita comprendida entre calle González Camarero hasta el Puente Andino (sector hacia el oeste del Club Náutico), según Ordenanza Municipal N° 2880/19. También se consideran a preservar las Áreas Verdes Protegidas (AVP) en cercanía a la Costanera del Río Ctalamochita.

Adherir a los Principios de interés público, definidos en el TÍTULO III De los Ambientes y Áreas Naturales en General. CAPÍTULO I, de la Ley Provincial N° 6.964, en pos de Contribuir a la racional conservación de los ecosistemas naturales; Conservar determinados ambientes naturales sometidos a diversos grados de transformación por el hombre, áreas con valores culturales y naturales asociados, o ciertas estructuras artificiales, por su interés agrario, científico, turístico, antropológico o histórico; Proporcionar oportunidades para fomentar en las personas el conocimiento de los valores citados, y también para que accedan al goce de paisajes naturales, vegetación, vida animal y recreo al aire libre, por medios y en lugares adecuados.

Adhesión a la Ley Provincial N°9.164, referida a la prohibición de aplicación de productos químicos o biológicos de uso agropecuario en la zona urbana.

Se deberá garantizar la absorción y mantenimiento de canales para el escurrimiento de aguas de lluvia.







SECCIÓN XVIII - ZONA COMERCIAL - INDUSTRIAL [ZComI 1].

Art 85.- La zona Comercial Industrial 1 (ZComI1) queda determinada por los siguientes puntos:

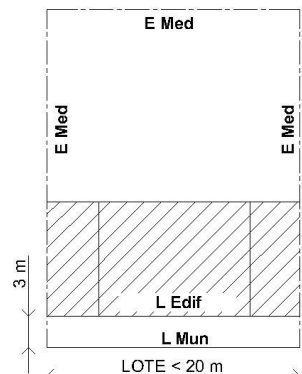
- a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)  
TRAMO URBANO DE RUTA PROVINCIAL N°2, desde calle Padre Hugo Salvato (Ex Tierra del Fuego) sentido este hasta Circunvalación Ruta Provincial N°2.  
TRAMO URBANO DE RUTA PROVINCIAL N°4, previa a convertirse en Av. Carranza, desde rotonda cruce Ruta Provincial N°2 sentido sur hasta rotonda Circunvalación Ruta Provincial N°2.
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Arteria Principal a renovar y consolidar usos urbanos comerciales de mediana y grandes superficies, pymes y servicios especializados, talleres e industriales de riesgo bajo y muy bajo (sin procesos biológicos).  
Usos recreativos, deportivos (equipamientos de uso colectivo), Edificios para reunión bajo techos (con fines cívicos, políticos, educacional, religiosos, sociales y recreativos).  
**Usos compatibles condicionados:** Industriales de impacto intermedio (sin procesos biológicos), agricultura y actividades turísticas (hospedajes, hotelería y entretenimiento). Se podrán emitir autorizaciones transitorias o precarias con plazos de uno a dos años para el desarrollo de actividades de producción agrícola intensiva (viveros, invernaderos, hortícolas).
- c) **Usos no conformes:** Usos Rurales de ganadería con cría de animales, tambos, extractivas, industriales de alto riesgo y/o con procesos biológicos. Usos de suelo residencial unifamiliar.
- d) **Retiros de frente:** Obligatorio de 3.00 metros (tres metros).
- e) **Retiro laterales o posteriores:** Sólo es obligatorio el retiro lateral o posterior, para edificaciones industriales, de 1.50 m (uno con cincuenta metros) a ejes medianeros.  
A partir de los 10.50 m (diez metros con cincuenta) de altura, se deberá respetar un retiro lateral de 4.00m (cuatro metros) a cada eje medianero y fondo de lote.
- f) **Alturas:** Para todos los usos un equivalente a planta baja y 2 pisos superiores, con una altura máxima de 10.50 m (diez con cincuenta metros). Se podrá dejar como basamento una altura de hasta 10,50 (diez metros con cincuenta) sin retiro lateral y a partir de allí se podrá realizar edificación hasta el equivalente a 21.00 m (veintiún metros) totales con FOS del 50% del predio urbanizado o lote.
- g) **F.O.S.:** 70% en hasta 10,50 m (diez metros con cincuenta) y 50% de 10,50 m (diez metros con cincuenta) hasta 21.00 m (veintiún metros).
- h) **F.O.T.:** 3.
- i) **Subdivisión:** Frente mínimo 20.00 m. Superficie mínima 500.00 m<sup>2</sup>. Subdivisión simple ajustada a Código de Fraccionamiento de suelo. Respeto de ejes viales futuros en sentido de circulación y perfil de calle. Diseño y forma libre. Garantizar la continuidad del trazado de calles bajo ejes viales tentativos/propuestos por el Municipio en plano de Zonificación Urbana Rural. Los loteos o desarrollos deberán garantizar el acceso público desde TRAMO URBANO DE RUTA PROVINCIAL N°2, o TRAMO URBANO DE RUTA PROVINCIAL N°4 y/o Nueva Arteria Secundaria.
- j) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- k) **Condiciones de Espacio Público:**  
Dentro del ancho total de vereda, se debe materializar cómo mínimo un ancho de 2.00 m (dos metros), iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para circulación de peatones. Cazuelas o franja verde y acceso vehicular desde línea Municipal. Se podrán ejecutar dársenas de estacionamiento y bicisendas, considerando las interferencias de infraestructura pluvial y/o energía existente y sin interrumpir paso peatonal cercano a línea



de edificación. Cierre perimetral medianero con altura máxima de 3.00m. Prohibidos muros de chapa.

- I) **Condiciones especiales:** Para los usos industriales se autoriza la localización de casilla de vigilancia o seguridad para personal y control de accesos, ubicada en línea municipal.

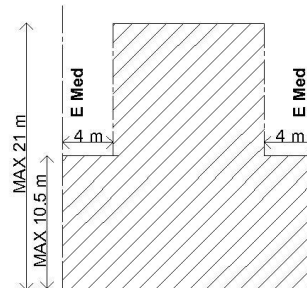
**ZCom1**



PLANTA

-Todo tipo de usos permitidos

- Lotes menores a 20 m de frente

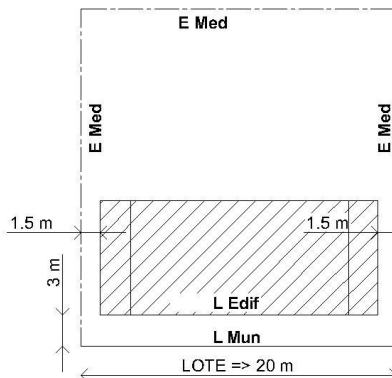


VISTA

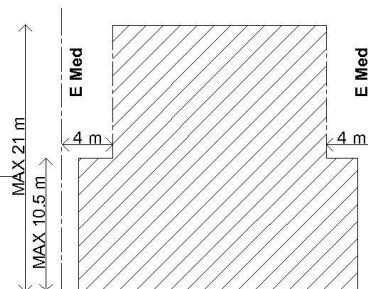
**ZCom1**

- Para Uso Industrial

- Lotes iguales o mayores a 20 m de frente



PLANTA



VISTA



**SECCIÓN XIX - ZONA COMERCIAL – INDUSTRIAL 2 y 3 [ZComI2 y ZComI3].**

Art 86.- La zona Comercial Industrial 2 y 3 (ZComI2 y ZComI2) queda determinada por los siguientes puntos:

**a) Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)

**ZComI 2:** TRAMO NORTE DE AVENIDA DE CIRCUNVALACIÓN de Ruta Provincial N°2 sentido al oeste, entre Ruta Provincial N°4 y Ruta Provincial N°2.

**ZComI 3:** TRAMO NORTE Y SUR DE AVENIDA DE CIRCUNVALACIÓN de Ruta Provincial N°2 sentido al este, entre Ruta Provincial N°4 y Río Ctalamochita.

**b) Usos, funciones y actividades permitidas: Arteria Interurbana de Circunvalación con potencial para la producción y logística urbano-rural.**

Usos comerciales de mediana y gran superficie, pymes y servicios especializados, talleres e industrial de riesgo intermedio, bajo y muy bajo (sin procesos biológicos).

Usos recreativos, deportivos (equipamientos de uso colectivo) y Edificios para reunión bajo techos (con fines cívicos, políticos, educacional, religiosos, sociales y recreativos).

**c) Usos compatibles condicionados:** Industriales de impacto alto (sin procesos biológicos), usos rurales de agricultura extensiva a intensiva y actividades turísticas (hospedajes, hotelería y entretenimiento). Se podrán emitir autorizaciones transitorias o precarias con plazos de uno a dos años para el desarrollo de actividades de producción agrícola intensiva (viveros, invernaderos, hortícolas) y extensivas (uso de maquinaria industrializada para cultivos y pasturas implantadas).

**d) Usos no conformes:** Usos Rurales de ganadería, cría de animales, tambos, extractivas, industriales con procesos biológicos. Usos de suelo residencial.

**e) Retiros de frente:** Obligatorio de 3.00 metros (tres metros).

**f) Retiro laterales o posteriores:** Sólo es obligatorio el retiro lateral o posterior, para edificaciones industriales, de 1.50 m (uno con cincuenta metros) a ejes medianeros. A partir de los 10.50 m (diez metros con cincuenta) de altura, se deberá respetar un retiro lateral de 4.00m (cuatro metros) a cada eje medianero y fondo de lote.

**g) Alturas:** Para todos los usos un equivalente a planta baja y 2 pisos superiores, con una altura máxima de 10.50 m (diez con cincuenta metros). Se podrá dejar como basamento una altura de hasta 10,50 (diez metros con cincuenta) sin retiro lateral y a partir de allí se podrá realizar edificación hasta el equivalente a 21.00 m (veintiún metros) totales con FOS del 50% del predio urbanizado o lote. No se incluirán en las alturas máximas, las construcciones de silos, chimeneas o tanques.

**h) F.O.S.:** 70% en hasta 10,50 m (diez metros con cincuenta) y 50% de 10,50 m (diez metros con cincuenta) hasta 21.00 m (veintiún metros).

**i) F.O.T.:** 1,5.

**j) Subdivisión:** Frente mínimo 25.00 m. Superficie mínima 750.00 m<sup>2</sup>. Subdivisión simple ajustada a Código de Fraccionamiento de suelo. Respeto de ejes viales futuros en sentido de circulación y perfil de calle. Diseño y forma libre. Garantizar la continuidad del trazado de calles bajo ejes viales tentativos/propuestos por el Municipio en plano de Zonificación Urbana Rural. Los loteos o desarrollos deberán garantizar el acceso público desde AVENIDA DE CIRCUNVALACIÓN de Ruta Provincial N°2 y/o Arteria Principal o Secundaria.

**k) Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.

**m) Condiciones de Espacio Público:** Dentro del ancho total de vereda, se debe materializar cómo mínimo un ancho de 2.00 m (dos metros), iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para circulación de peatones. Cazuelas o franja verde y acceso vehicular desde línea Municipal. Se podrán ejecutar dársenas de estacionamiento y bicisendas,



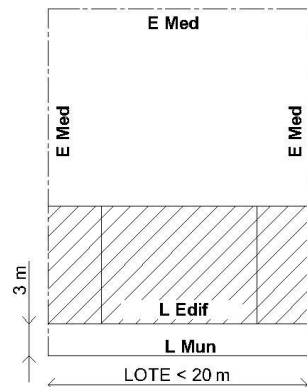
## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO URBANO - RURAL

43

considerando las interferencias de infraestructura pluvial y/o energía existente y sin interrumpir paso peatonal cercano a línea de edificación. Cierre perimetral medianero con altura máxima de 3.00m. Prohibidos muros de chapa.

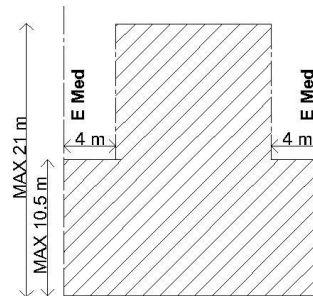
- n) **Condiciones especiales:** Para los usos industriales se autoriza la localización de casilla de vigilancia o seguridad para personal y control de accesos, ubicada en línea municipal.

### ZComl2 y 3



PLANTA

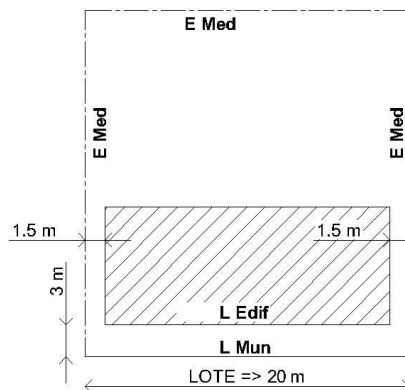
- Todo tipo de usos permitidos
- Lotes menores a 20 m de frente



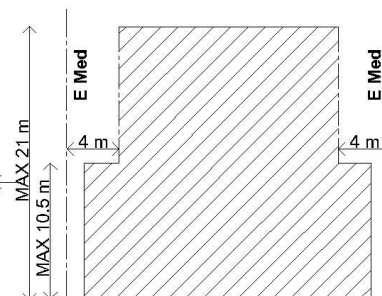
VISTA

### ZComl2 y 3

- Para Uso Industrial
- Lotes iguales o mayores a 20 m de frente



PLANTA



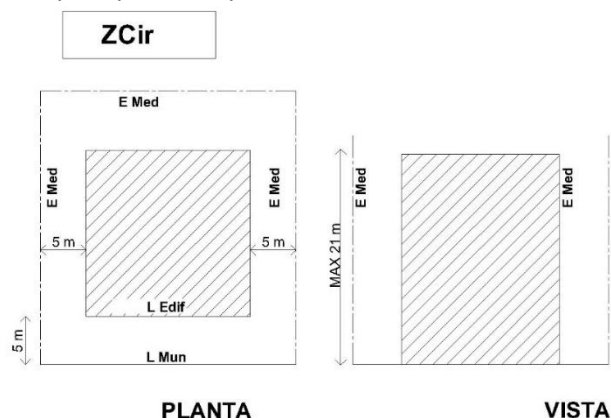
VISTA



SECCIÓN XX - **ZONA CIRCUNVALACIÓN Y RUTA NACIONAL N° 158 [Zcir]**

Art 87.- La zona Circunvalación y Ruta Nacional N°158 (ZCir) queda determinada por los siguientes puntos:

- a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)  
TRAMO SUR DE AVENIDA DE CIRCUNVALACIÓN de Ruta Provincial N°2 sentido al oeste, entre Ruta Provincial N°4 y Ruta Nacional N°158.  
TRAMO ESTE DE RUTA NACIONAL N°158 y puente de Circunvalación hacia Villa María
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** **Arteria interurbana con potencial para la radicación prioritaria de industrias y polos industriales de todo tipo de riesgo (alto e intermedio) y/o con procesos biológicos.**  
Usos logísticos, comerciales de grandes superficies, pymes y servicios especializados.  
Usos rurales de ganadería y agricultura extensiva.
- c) **Usos compatibles condicionados:** actividades turísticas (hospedajes, hotelería y entretenimiento). Cría de animales y tambos.
- d) **Usos no conformes:** Usos residenciales. Usos recreativos y deportivos.
- e) **Retiros de frente:** Obligatorio de 5.00 metros (cinco metros).
- f) **Retiro laterales o posteriores:** Obligatorio de 5.00 metros (cinco metros).
- g) **Alturas:** Máxima de 21.00 m (veintiún metros). No se incluirán en las alturas máximas, las construcciones de silos, chimeneas o tanques.
- h) **F.O.S.:** 60%
- i) **F.O.T.:** 1,5.
- j) **Subdivisión:** Frente mínimo 25.00 m. Superficie mínima 1250.00 m<sup>2</sup>. Subdivisión simple ajustada a Código de Fraccionamiento de suelo. Respeto de ejes viales futuros en sentido de circulación y perfil de calle. Diseño y forma libre. Garantizar la continuidad del trazado de avenidas intersectoriales y canales de desagües pluviales tentativos/propuestos por el Municipio en plano de Zonificación Urbana Rural.
- k) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- l) **Condiciones de Espacio Público:** Cunetas y veredas de acceso vehicular señalizadas con iluminación y bolardos de material. Vereda de material según tipo de circulación (peatonal o vehicular). Bicisenda de 1.50 m (un metro con cincuenta). Forestación preferentemente sin cazuelas en franjas verdes de absorción de agua de lluvia y riego natural. Dársenas de estacionamiento vehicular según proyecto, considerando las interferencias de infraestructura pluvial y/o energía existente y sin interrumpir paso peatonal cercano a línea de edificación. Cierre perimetral medianero con altura máxima de 3.00m. Prohibidos muros de chapa.
- m) **Condiciones especiales:** Para los usos industriales se autoriza la localización de casilla de vigilancia o seguridad para personal y control de accesos, ubicada en línea municipal.





SECCIÓN XXI - **ZONA RURAL INTENSIVA DE PEQUEÑA ESCALA [ZRurl]**

Art 88.- La zona Rural Intensiva de Pequeña Escala (ZRurl) queda determinada por los siguientes puntos:

- a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)  
SECTOR comprendido entre el tramo norte de Circunvalación de Ruta Provincial N°2, al sur de la Ruta Provincial N°2 y Oeste de la Cañada de Los Castaños.
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Uso de suelo rural agrícola productivo intensivo de pequeña escala (viveros, invernaderos, hortícolas). Uso para infraestructura urbana y rural, de energía, saneamiento, pluvial, gas y otras. Actividades turísticas (hospedajes, hotelería y entretenimiento). Usos recreativos y deportivos.
- c) **Usos compatibles condicionados:** Usos rurales de agricultura extensiva. Industriales de bajo riesgo. Usos logísticos, comerciales de grandes superficies, pymes y servicios especializados. Usos residenciales.
- d) **Usos no conformes:** Industriales de riesgo medio y alto. Cría de animales y tambos.
- e) **Retiros de frente:** Obligatorio de 3.00 metros (tres metros).
- f) **Retiro laterales o posteriores:** En lotes de 20.00 m (veinte metros de ancho) y superiores, se exigirá retiro lateral obligatorio de 1.50 m (uno con cincuenta metros).
- g) **Alturas:** Máxima de 21.00 m (veintiún metros). No se incluirán en las alturas máximas, las construcciones de silos, chimeneas o tanques.
- h) **F.O.S.:** 50%.
- i) **F.O.T.:** 1,5.
- j) **Subdivisión:** Frente mínimo 30.00 m. Superficie mínima 1500.00 m<sup>2</sup>. Subdivisión simple ajustada a Código de Fraccionamiento de suelo. Respeto de ejes viales futuros en sentido de circulación y perfil de calle. Diseño y forma libre. Garantizar la continuidad del trazado de avenidas intersectoriales y canales de desagües pluviales tentativos/propuestos por el Municipio en plano de Zonificación Urbana Rural.
- k) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- l) **Condiciones de Espacio Público:** Cunetas y veredas de acceso vehicular señalizadas con iluminación y bolardos de material. Vereda de material según tipo de circulación (peatonal o vehicular). Bicisenda de 1.50 m (un metro con cincuenta). Forestación preferentemente sin cazuelas en franjas verdes de absorción de agua de lluvia y riego natural. Dársenas de estacionamiento vehicular según proyecto, considerando las interferencias de infraestructura pluvial y/o energía existente y sin interrumpir paso peatonal cercano a línea de edificación. Cierre perimetral medianero con altura máxima de 3.00m. Prohibidos muros de chapa.
- m) **Condiciones Especiales:**  
Se consideran como condiciones preexistentes a preservar, la zona de “Cañada de los Castaños” traza según APRHI.

Adherir a los Principios de interés público, definidos en el TITULO III De los Ambientes y Áreas Naturales en General. CAPITULO I, de la Ley Provincial N° 6.964, en pos de Contribuir a la racional conservación de los ecosistemas naturales; Conservar determinados ambientes naturales sometidos a diversos grados de transformación por el hombre, áreas con valores culturales y naturales asociados, o ciertas estructuras artificiales, por su interés agrario, científico, turístico, antropológico o histórico; Proporcionar oportunidades para fomentar en las personas el conocimiento de los valores citados, y también para que





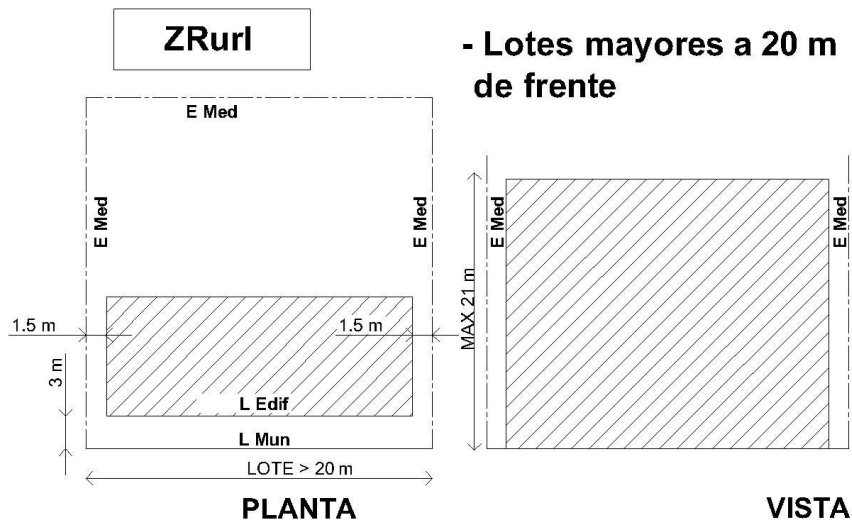
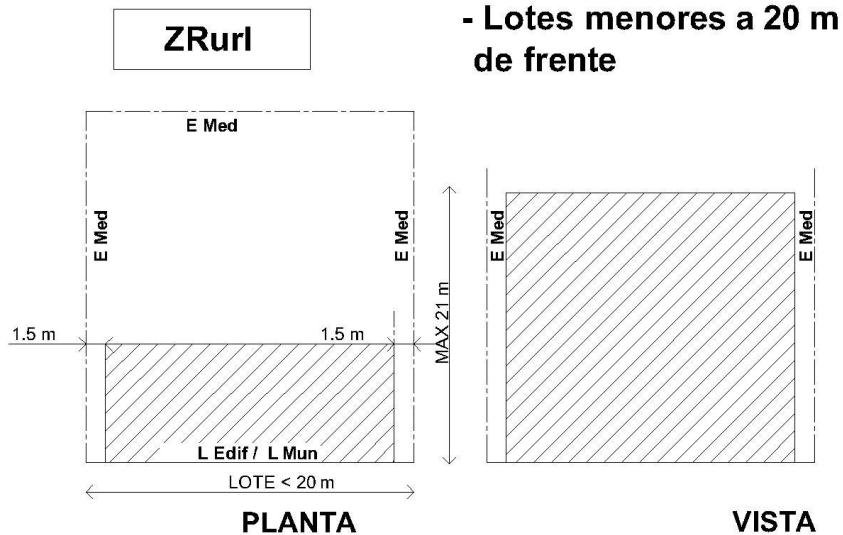
## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO URBANO - RURAL

accedan al goce de paisajes naturales, vegetación, vida animal y recreo al aire libre, por medios y en lugares adecuados.

Adhesión a la Ley Provincial N°9.164, referida a la prohibición de aplicación de productos químicos o biológicos de uso agropecuario en la zona urbana.

Se deberá garantizar la absorción y mantenimiento de canales para el escurrimiento de aguas de lluvia.

46







**SECCIÓN XXII - ZONA RURAL EXTENSIVA – DE GRAN ESCALA [ZRurE]**

Art 89.- La zona Rural Extensiva de Gran Escala (ZRurR) queda determinada por los siguientes puntos:

- a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)  
SECTOR RURAL comprendido al sur de la Avenida de Circunvalación de Ruta Provincial N°2.
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Uso de suelo rural predominantemente, productivo agrícola extensivo (uso de maquinaria industrializada para cultivos, pasturas implantadas, silos) principalmente de cereales, oleaginosas, soja, trigo y sorgo. Usos Rurales de ganadería extensiva, cría de animales y tambos. Uso productivo agrícola intensivo de pequeña escala (viveros, invernaderos, hortícolas forestales, frutícolas, florales, aromáticas y medicinales).  
Uso de suelo secundario para áreas de infraestructura urbana y rural, de energía, saneamiento, pluvial, gas y otras.
- c) **Usos compatibles condicionados:** Uso turístico rural. Uso industrial de cualquier riesgo (muy bajo, bajo, intermedio o alto), logísticos, talleres y galpones. Extractivas (ladrilleras). Vivienda rural. Feed Lot's (cría intensiva de grandes animales).
- d) **Usos no conformes:** Loteos residenciales.
- e) **Retiros de frente:** Obligatorio de 3.00 metros (tres metros).
- f) **Retiro laterales o posteriores:** En lotes de 20.00 m (veinte metros de ancho) y superiores, se exigirá retiro lateral obligatorio de 1.50 m (uno con cincuenta metros).
- g) **Alturas:** Máxima de 21.00 m (veintiún metros). No se incluirán en las alturas máximas, las construcciones de silos, chimeneas o tanques.
- h) **F.O.S.:** 50%.
- i) **F.O.T.:** 1,5.
- j) **Subdivisión:** Frente mínimo 50.00 m. Superficie mínima 5000.00 m<sup>2</sup>. Subdivisión simple ajustada a Código de Fraccionamiento de suelo. Respeto de ejes viales futuros en sentido de circulación y perfil de calle. Diseño y forma libre. Garantizar la continuidad del trazado de avenidas intersectoriales y canales de desagües pluviales tentativos/propuestos por el Municipio en plano de Zonificación Urbana Rural.
- k) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- l) **Condiciones Especiales:**  
Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental para cría de animales y tambos.  
Cierre perimetral medianero con altura máxima de 3.00m.  
Se consideran como condiciones preexistentes a preservar, las áreas verdes protegidas (AVP).

Adherir a los Principios de interés público, definidos en el TITULO III De los Ambientes y Áreas Naturales en General. CAPITULO I, de la Ley Provincial N° 6.964, en pos de Contribuir a la racional conservación de los ecosistemas naturales; Conservar determinados ambientes naturales sometidos a diversos grados de transformación por el hombre, áreas con valores culturales y naturales asociados, o ciertas estructuras artificiales, por su interés agrario, científico, turístico, antropológico o histórico; Proporcionar oportunidades para fomentar en las personas el conocimiento de los valores citados, y también para que



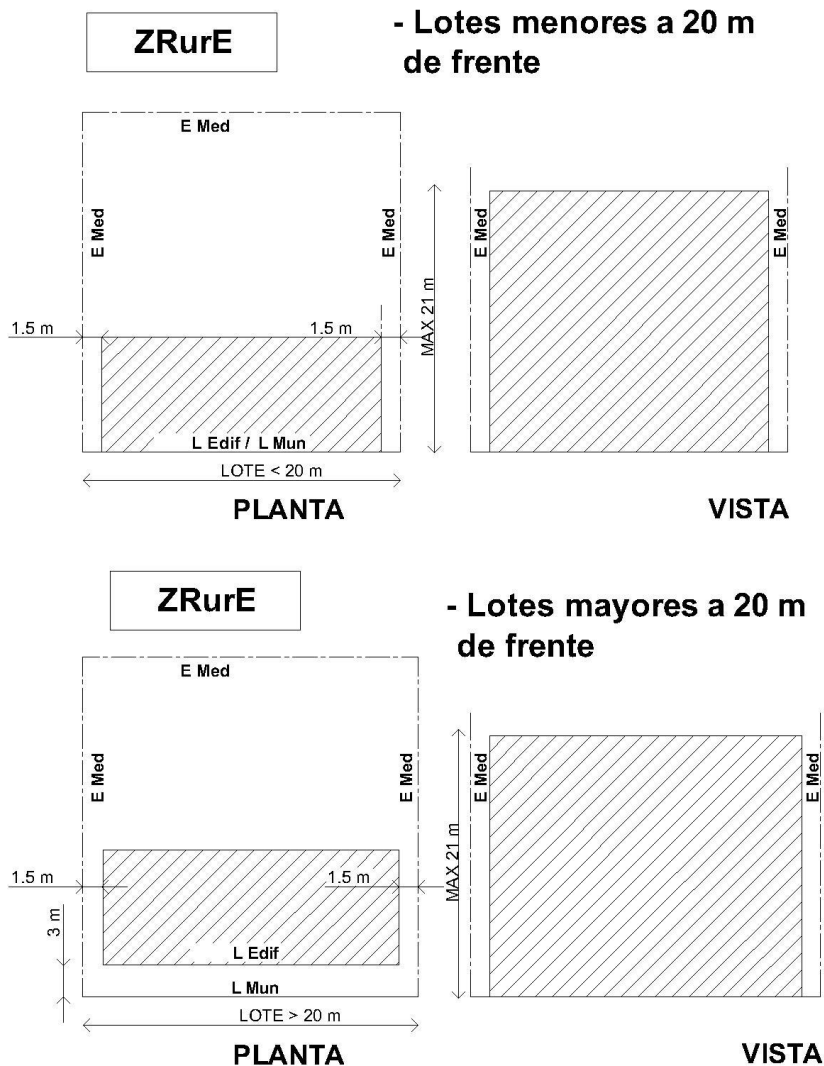
## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO URBANO - RURAL

accedan al goce de paisajes naturales, vegetación, vida animal y recreo al aire libre, por medios y en lugares adecuados.

Adhesión a la Ley Provincial N°9.164, referida a la prohibición de aplicación de productos químicos o biológicos de uso agropecuario en la zona urbana.

Se deberá garantizar la absorción y mantenimiento de canales para el escurrimiento de aguas de lluvia.

48





SECCIÓN XXIII - ZONA INDUSTRIAL ALIMENTARIA EXISTENTE [ZIAE].

Art 90.- La zona Industrial Alimentaria Existente (ZIAE) queda determinada por los siguientes puntos:

a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)

Predios Industriales distribuidos por toda la ciudad y de escala media o grande.

b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Predio de uso de suelo industrial predominante en funcionamiento y habilitado.

c) **Usos compatibles condicionados:** Ampliaciones del uso industrial.

d) **Usos no conformes:** Uso de suelo residencial unifamiliar o multifamiliar.

e) **Retiros de frente:** Retiros obligatorios de frente 3.00 m (tres metros).

f) **Retiro laterales o posteriores:** Retiros obligatorios laterales de 1.50 m (uno con cincuenta metros).

g) **Alturas:** Altura máxima de 14.00 m (catorce metros).

h) **F.O.S.:** 60%

i) **F.O.T.:** 1,5.

j) **Subdivisión:** Subdivisión simple ajustada a Código de Fraccionamiento de suelo. Respeto de ejes viales futuros en sentido de circulación y perfil de calle. Diseño y forma libre. Garantizar la continuidad del trazado de avenidas intersectoriales y canales de desagües pluviales tentativos/propuestos por el Municipio en plano de Zonificación Urbana Rural.

k) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.

l) **Condiciones Especiales:** Deberán respetarse las definiciones de la Sección X "ACTIVIDADES PREEXISTENTES EN ZONAS DE USOS DE SUELO NO CONFORME" y Sección XIII "USO DE SUELO INDUSTRIAL O ASIMILABLES".

Deberán cumplir con condiciones de saneamiento de efluentes y drenajes, según normativa que regule la actividad industrial y su impacto en el sector.

Sobre veredas se deberá disponer de un paso peatonal de 2.00 m (dos metros) de ancho, iniciando desde línea municipal hacia cordón cuneta, siendo posible ejecutar dársenas de estacionamiento y/o acceso de vehículos pesados y de gran porte, con materialización de veredas, señalización y alumbrado público correspondiente, siempre que se cumpla con la ubicación de cazuelas para arbolado público, considerando las interferencias de infraestructuras pluviales y/o energía existentes. Cierre perimetral medianero con altura máxima de 3.00m. Prohibidos muros de chapa.

Adherir a los Principios de interés público, definidos en el TÍTULO III De los Ambientes y Áreas Naturales en General. CAPÍTULO I, de la Ley Provincial N° 6.964, en pos de Contribuir a la racional conservación de los ecosistemas naturales; Conservar determinados ambientes naturales sometidos a diversos grados de transformación por el hombre, áreas con valores culturales y naturales asociados, o ciertas estructuras artificiales, por su interés agrario, científico, turístico, antropológico o histórico; Proporcionar oportunidades para fomentar en las personas el conocimiento de los valores citados, y también para que



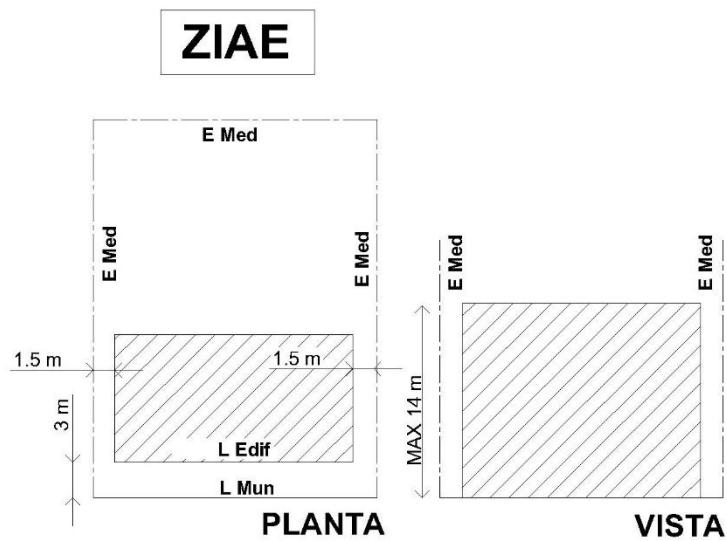
## MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA CÓDIGO URBANO - RURAL

accedan al goce de paisajes naturales, vegetación, vida animal y recreo al aire libre, por medios y en lugares adecuados.

Adhesión a la Ley Provincial N°9.164, referida a la prohibición de aplicación de productos químicos o biológicos de uso agropecuario en la zona urbana.

Se deberá garantizar la absorción y mantenimiento de canales para el escurrimiento de aguas de lluvia.

50





SECCIÓN XXIV - ZONAS ESPECIALES [ZE].

Art 91.- Las Zonas Especiales (ZE) queda determinada por los siguientes puntos:

**a) Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)

Zonas Especiales ubicadas en distintos lugares de la Ciudad de Villa Nueva.

Club de Golf (VMGC), Club Prado Español, Club Náutico, Zona desde el Parque Hipólito Yrigoyen hasta Puente J.E. Núñez (incluyendo Predio SITRAMUN, Club de Teléfonos y Predio AOITA), Baby Fútbol de Villa Nueva, Cementerio Parque, Cementerio Municipal, Planta de Tratamiento de Efluentes.

**b) Usos, funciones y actividades permitidas: Equipamientos e Instituciones de usos colectivos y comunitarios a promocionar.**

Usos de suelo recreativo, deportivo, gastronómico, turístico, social (estructuras y espacios para reunión al aire libre y/o edificios institucionales) y de infraestructura urbana de saneamiento cloacal (planta de tratamiento de efluentes).

**c) Usos compatibles condicionados:**

Uso de suelo residencial de baja y media densidad, comercial barrial y servicios. Usos turísticos (hospedajes, hoteles, alojamientos y entretenimientos).

Las Instituciones podrán proponer proyectos de loteo, urbanización o fraccionamiento de suelo, como también desarrollos o emprendimientos edilicios, seleccionando uno o varios de los usos permitidos o condicionados, generando así una NUEVA SUB-ZONA con los usos exclusivos para esa área particular que deberá ser aprobado por trámite de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas del Municipio.

**d) Usos no conformes:** Usos Rurales, talleres e industriales.

**e) Retiros de frente:** Retiros obligatorios de frente 3.00 m (tres metros). Los proyectos de loteo, urbanización o fraccionamiento de suelo, como también desarrollos o emprendimientos edilicios, podrán seleccionar retiros mayores a los permitidos, generando así una NUEVA SUB-ZONA para esa área particular.

**f) Retiro laterales o posteriores:** Sin retiro obligatorio lateral o posterior. Los proyectos de loteo, urbanización o fraccionamiento de suelo, como también desarrollos o emprendimientos edilicios, podrán seleccionar retiros laterales o posteriores mayores a los permitidos, generando así una NUEVA SUB-ZONA para esa área particular.

**g) Alturas:** Se deberán respetar los criterios definidos en la Sección XIV "COLINDANCIAS DE TRANSICIÓN ENTRE ZONAS URBANIZADAS Y ZONAS A URBANIZAR O EDIFICAR".

Edificación con una altura de 10.50 m (diez metros con cincuenta).

Los proyectos de loteo, urbanización o fraccionamiento de suelo, como también desarrollos o emprendimientos edilicios, podrán seleccionar una altura menor a la permitida, generando así una NUEVA SUB-ZONA para esa área particular.

**h) F.O.S.:** 60%.

**i) F.O.T.:** 1,5.

**j) Subdivisión:** Según zona adyacente. Frente mínimo: 12.00 m. Superficie mínima: 300.00 m<sup>2</sup>. Se deben respetar de ejes viales existentes en sentido de circulación y perfil de calle. Diseño y forma libre. Garantizar la continuidad del trazado de calles bajo ejes viales tentativos/propuestos por el Municipio en plano de Zonificación Urbana Rural y en barrios existentes.

**k) Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.

**l) Condiciones de Espacio Público:** Vereda de material con ancho mínimo de 1.50 m (un metro cincuenta) iniciando desde Línea Municipal hacia cordón cuneta para peatones.



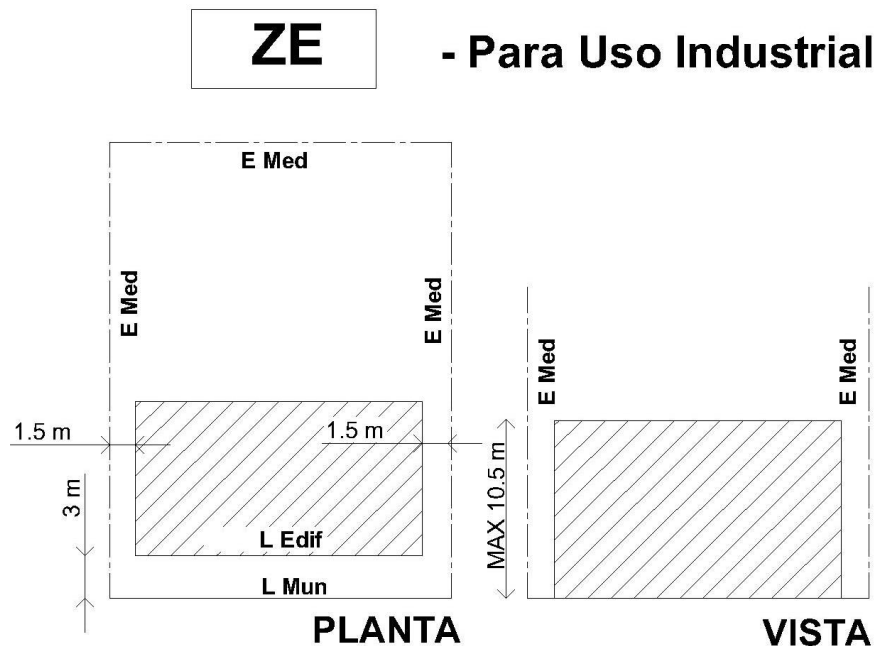
Cazuelas o franja verde inmediatas a cordones cuneta. Cierre perimetral medianero con altura máxima de 2.40m. Prohibidos muros de chapa.

- m) **Condiciones Especiales:** De proponerse cambio de uso de suelo en las Zonas Especiales (ZE), se deberán respetar los criterios definidos en la **SECCIÓN II "SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA RADICACIÓN DE USOS/ FUNCIONES/ ACTIVIDADES EN EL EJIDO MUNICIPAL"**, pudiendo requerirse Evaluación de Impacto Ambiental.

Se consideran como condiciones preexistentes a preservar, las áreas verdes protegidas (AVP).

Adherir a los Principios de interés público, definidos en el TÍTULO III De los Ambientes y Áreas Naturales en General. CAPÍTULO I, de la Ley Provincial N° 6.964, en pos de Contribuir a la racional conservación de los ecosistemas naturales; Conservar determinados ambientes naturales sometidos a diversos grados de transformación por el hombre, áreas con valores culturales y naturales asociados, o ciertas estructuras artificiales, por su interés agrario, científico, turístico, antropológico o histórico; Proporcionar oportunidades para fomentar en las personas el conocimiento de los valores citados, y también para que accedan al goce de paisajes naturales, vegetación, vida animal y recreo al aire libre, por medios y en lugares adecuados.

Se deberá garantizar la absorción y mantenimiento de canales para el escurrimiento de aguas de lluvia.





SECCIÓN XXV - RESERVA NATURAL AUTÓCTONA (RNA)

Art 92.- La Reserva Natural Autóctona (RNA) queda determinada por los siguientes puntos:

- a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)  
Zona de “Reserva Natural Autóctona” del Municipio de Villa Nueva, en la ribera del Río “Ctalamochita” comprendida entre calle González Camarero hasta el puente Andino (sector hacia el oeste del Club Náutico), según Ordenanza Municipal N° 2880/19.
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas: Usos de Suelo protegido por el Municipio de Villa Nueva, para su preservación y conservación según los incisos de la Ordenanza Municipal N° 2880/19:**
  - a) Reserva Natural Autóctona, tanto del paisaje, la flora, la fauna y los suelos del lugar, en la condición más similar a la original que sea posible;
  - b) El uso público por parte de la comunidad local y los visitantes, tanto nacionales como extranjeros;
  - c) La educación ambiental e histórica, sea formal o no formal;
  - d) La recreación y el turismo con impacto ambiental mínimo.
- c) **Usos compatibles condicionados:** Espacios y edificaciones para la educación ambiental e histórica, la recreación y el turismo (gastronomía, venta de productos regionales y cafeterías).
- d) **Usos no permitidos:** Intervenciones y deforestaciones sin un Plan de manejo y gestión de la Reserva Natural Autóctona del Municipio de Villa Nueva, avalado por profesional idóneo.
- e) **Subdivisión:** Según Código de Fraccionamiento.
- f) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- g) **Condiciones de Espacio Público:** Diseño sin dañar las condiciones de la Zona de “Reserva Natural Autóctona” del Municipio de Villa Nueva.  
Vereda de material con ancho mínimo de 1.50 m (un metro cincuenta). Bicisenda con ancho mínimo de 1.50 m (un metro cincuenta).
- h) **Condiciones Especiales: Prohibido el cambio de uso de suelo en la totalidad de la zona.**  
Toda intervención deberá estar precedida por un relevamiento técnico y un Aviso de Proyecto y/o Evaluación de Impacto Ambiental elaborada por profesionales idóneos (biólogos, ecólogos, ingenieros ambientales, licenciados en Ambiente y Energías Renovables, etc.), según sea solicitado por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas.

Podrán proponerse acciones de mejora del espacio público, para garantizar su acceso en el marco de la preservación y conservación, incluyendo senderos, alumbrado público, mobiliario (bancos, mesas, beberos, cestos de residuos) para garantizar actividades de cuidado y seguridad ciudadana.

Aplicación obligatoria de la normativa ambiental vigente:

- \_ **Ley Provincial N° 6.964** – Ambientes y Áreas Naturales.
- \_ **Ley Provincial N° 9.814** – Ordenamiento de Bosques Nativos.
- \_ **Ley Provincial N° 9.164** – Prohibición de productos agroquímicos en zona urbana.

Adherir a los Principios de interés público, definidos en el TÍTULO III De los Ambientes y Áreas Naturales en General. CAPÍTULO I, de la Ley Provincial N° 6.964, en pos de Contribuir a la racional conservación de los ecosistemas naturales; Conservar determinados ambientes naturales sometidos a diversos grados de transformación por el hombre, áreas con valores culturales y naturales asociados, o ciertas estructuras artificiales, por su interés agrario, científico, turístico, antropológico o histórico; Proporcionar oportunidades para





fomentar en las personas el conocimiento de los valores citados, y también para que accedan al goce de paisajes naturales, vegetación, vida animal y recreo al aire libre, por medios y en lugares adecuados.

Se deben conservar y preservar características naturales de estas áreas verdes protegidas (flora y fauna silvestre), definiendo rangos de conservación y gestión de manejo de suelos, pastizales, árboles y animales y demás seres vivos que garanticen biodiversidad con bajo impacto de seres humanos. No podrán realizarse podas, corte de césped e intervenciones de la vegetación sin el Plan de Manejo de Áreas Protegidas firmado por profesionales idóneos en la materia (Lic. En gestión Ambiental, Ing. Agrónomo, Ing. Ambiental, Biólogos, Lic. en Ecología, etc.).

En caso de no encontrarse bosque nativo dentro de línea de ribera, el área deberá conservarse como espacio verde público, permitiendo su restauración ecológica con especies del bioma del Espinal y de ambientes ribereños.

Se deberán preservar los cursos naturales de agua, garantizar la infiltración de aguas de lluvia y conservar los sistemas de drenaje natural.



SECCIÓN XXVI - ÁREA VERDE PROTEGIDA [AVP]

Art 93.- El Área Verde Protegida (AVP) queda determinada por los siguientes puntos:

**a) Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)

Comprende toda la franja Este del Río Ctalamochita, desde el Puente José Ernesto Núñez hasta el límite sur del ejido urbano, así como la traza del **Arroyo Cañada de los Castañones**, desde su nacimiento en el río hasta su trayecto hacia el sureste del ejido municipal. La zona se encuentra delimitada por la **línea de ribera establecida por la autoridad hídrica provincial** y una franja inmediata de resguardo ambiental, enmarcada por la futura **Avenida Costanera Este** u otras vías estructurantes. Incluye márgenes naturales de la Cañada, humedales, bosques ribereños y áreas verdes contiguas a su curso.

**b) Usos, funciones y actividades permitidas: Usos de Espacio verde público protegido, para la preservación paisajística, ambiental y ecológica.**

Usos recreativos de bajo impacto: senderismo, ciclismo, navegación sin motor, contemplación del paisaje;

Actividades educativas formales y no formales de contenido ambiental, ecológico e histórico;

Instalaciones menores de infraestructura ecológica como: senderos de bajo impacto, biciesendas, miradores, pérgolas, bancos, luminarias solares, señalética educativa, bebederos, baños secos y mobiliario urbano ecológico;

Recuperación, protección y restauración de flora y fauna nativa.

**c) Usos compatibles condicionados: Espacios y edificaciones para la educación ambiental e histórica, la recreación y el turismo (gastronomía, venta de productos regionales y cafetería).**

Estaciones de interpretación ambiental, puntos de vigilancia o monitoreo ambiental;

Proyectos de restauración o intervención educativa/turística sustentable con Evaluación de Impacto Ambiental;

Pasarelas, pérgolas o estructuras de observación que respeten los valores del paisaje y la biodiversidad local;

Zonas de amortiguación o humedales artificiales con función ecológica y didáctica.

**d) Usos no permitidos: Uso residencial o construcción de viviendas particulares (sin excepción).**

Fraccionamientos, loteos, urbanizaciones o proyectos inmobiliarios.

Actividades industriales, logísticas o comerciales intensivas.

Obras hidráulicas que modifiquen cauces sin autorización de la autoridad competente.

Rellenos, movimientos de suelo o intervenciones que alteren la morfología natural.

Aplicación de productos agroquímicos o agropecuarios.

Implantación de especies exóticas invasoras.

**e) Subdivisión:** Prohibida la subdivisión parcelaria en toda la zona. Las áreas verdes fuera de línea de ribera, pero dentro del perímetro de preservación, estarán sujetas a usos públicos exclusivamente, sin posibilidad de transformación edilicia.

**f) Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Toda el área forma parte del sistema natural identitario de Villa Nueva y deberá ser preservada como bien ambiental, cultural y paisajístico. Se aplicará el **Capítulo 15 del Código de Edificación** y la normativa provincial vigente sobre conservación patrimonial y ambiental.

**g) Condiciones de Espacio Público:** Diseño sin dañar las condiciones de la Zona del Área Verde Protegida por el Municipio de Villa Nueva.



Senderos y biciesendas de materiales permeables con un ancho mínimo de 1.50 m.  
Diseño paisajístico no invasivo que permita el libre escurrimiento y mantenga la vegetación nativa.

Integración con la traza futura de la **Avenida Costanera Este**, sin generar barreras físicas al río o al arroyo.

Accesibilidad pública garantizada sin alterar las condiciones naturales del entorno.

**h) Condiciones Especiales: Prohibido el cambio de uso de suelo** en la totalidad de la zona.

Toda intervención deberá estar precedida por un relevamiento técnico, aviso de proyecto y/o Evaluación de Impacto Ambiental elaborada por profesionales idóneos (biólogos, ecólogos, ingenieros ambientales, licenciados en Ambiente y Energías Renovables, etc.).

Aplicación obligatoria de la normativa ambiental vigente:

- \_ **Ley Provincial N° 6.964** – Ambientes y Áreas Naturales.
- \_ **Ley Provincial N° 9.814** – Ordenamiento de Bosques Nativos.
- \_ **Ley Provincial N° 9.164** – Prohibición de productos agroquímicos en zona urbana.

Adherir a los Principios de interés público, definidos en el TITULO III De los Ambientes y Áreas Naturales en General. CAPITULO I, de la Ley Provincial N° 6.964, en pos de Contribuir a la racional conservación de los ecosistemas naturales; Conservar determinados ambientes naturales sometidos a diversos grados de transformación por el hombre, áreas con valores culturales y naturales asociados, o ciertas estructuras artificiales, por su interés agrario, científico, turístico, antropológico o histórico; Proporcionar oportunidades para fomentar en las personas el conocimiento de los valores citados, y también para que accedan al goce de paisajes naturales, vegetación, vida animal y recreo al aire libre, por medios y en lugares adecuados.

Se deben conservar y preservar características naturales de estas áreas verdes protegidas (flora y fauna silvestre), definiendo rangos de conservación y gestión de manejo de suelos, pastizales, árboles y animales y demás seres vivos que garanticen biodiversidad con bajo impacto de seres humanos. No podrán realizarse podas, corte de césped e intervenciones de la vegetación sin el Plan de Manejo de Áreas Protegidas firmado por profesionales idóneos en la materia (Lic. En gestión Ambiental, Ing. Agrónomo, Ing. Ambiental, Biólogos, Lic. en Ecología, etc.).

En caso de no encontrarse bosque nativo dentro de línea de ribera, el área deberá conservarse como espacio verde público, permitiendo su restauración ecológica con especies del bioma del Espinal y de ambientes ribereños.

Se deberán preservar los cursos naturales de agua, garantizar la infiltración de aguas de lluvia y conservar los sistemas de drenaje natural.



SECCIÓN XXVII - **ZONA VERDE PERIURBANA DE PRESERVACIÓN SELECTIVA Y USO  
CONDICIONADO [ZVP]**

Art 94.- La Zona Verde Periurbana de preservación selectiva y uso condicionado (ZVP) queda determinada por los siguientes puntos:

a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)

Zonas Verdes ubicadas en sectores periurbanos del ejido de Villa Nueva, caracterizadas por la presencia de vegetación mixta (nativa y exótica) sin conformar bosque nativo continuo categorizado según Ley N° 9.814. Estas zonas serán delimitadas conforme relevamiento técnico-ambiental específico.

b) **Usos, funciones y actividades permitidas: Usos de Zona Verde periurbana de preservación selectiva y uso condicionado.**

Preservación selectiva de especies nativas existentes en el área.

Conservación de suelo y cobertura vegetal que no impidan el desarrollo controlado y sustentable del área.

Actividades de bajo impacto ambiental vinculadas a la producción agroecológica, viverismo de nativas, investigación, recorridos interpretativos, espacios comunitarios o educativos.

Actividades educativas formales y no formales de contenido ambiental, ecológico e histórico.

c) **Usos compatibles condicionados: Proyectos orientados al uso colectivo social, turístico, recreativo y deportivo que preserven flora y fauna nativa. Proyectos rurales y actividades agropecuarias y de producción que preserven flora y fauna nativa.**

Proyectos de fraccionamiento de bajo impacto ambiental, previa evaluación técnica-ambiental que asegure la preservación de ejemplares nativos y corredores de biodiversidad.

Actividades agropecuarias de pequeña escala sin aplicación de agroquímicos, conforme adhesión a Ley Provincial N° 9.164.

Equipamientos de bajo impacto (senderos, mobiliario, infraestructura mínima).

Proyectos de restauración o intervención educativa/turística sustentable con Evaluación de Impacto Ambiental y Plan de Manejo validado por profesional competente (Ing. Agrónomo, Lic. en Gestión Ambiental, Biólogo, Licenciados en Ambiente y Energías Renovables etc.).

d) **Usos no permitidos:** Desmontes o remociones de vegetación sin previa evaluación técnica y autorización de la autoridad ambiental.

Implantación de nuevas especies exóticas invasoras.

Uso intensivo del suelo que degrade el recurso o impida el cumplimiento de funciones ecosistémicas básicas (aplicación de agroquímicos, urbanizaciones de alta densidad, extracción de áridos, etc.).

Actividades industriales, logísticas o comerciales intensivas

e) **Subdivisión:** Según zona adyacente y criterios de bajo impacto. Frente mínimo: 15.00 m. Superficie mínima: 500.00 m<sup>2</sup>.

Se prioriza diseño que respete corredores biológicos y sectores de vegetación nativa remanente.

f) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se deberá evaluar y conservar especies y ambientes autóctonos de valor ecosistémico, según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio natural del Código de Edificación.

g) **Condiciones de Espacio Público:** Diseño sin dañar las condiciones de la Zona Verde Periurbana de preservación selectiva. Vereda verde permeable con cazuelas de nativas.



Senderos peatonales integrados al paisaje. Espacios de transición paisajística entre urbano y rural. Senderos y bисendas de materiales permeables con un ancho mínimo de 1.50 m.

- h) **Condiciones Especiales:** No podrá realizarse urbanización ni fraccionamiento sin un diagnóstico de vegetación realizado por profesional matriculado.

En caso de existir presencia de bosque nativo en categoría roja o amarilla según Ley Provincial N° 9.814, se deberá cumplir con el régimen específico de esa normativa.

Las zonas sin vegetación nativa podrán ser desarrolladas con usos residenciales o comunitarios, siempre que respeten criterios de sostenibilidad ambiental, y acompañen con medidas de compensación (forestación nativa, revalorización del entorno natural).

Se podrá solicitar Plan de Manejo Ambiental y Evaluación de Impacto Ambiental en casos de urbanización de más de una hectárea.

Aplicación obligatoria de la normativa ambiental vigente:

- \_ **Ley Provincial N° 6.964** – Ambientes y Áreas Naturales.
- \_ **Ley Provincial N° 9.814** – Ordenamiento de Bosques Nativos.
- \_ **Ley Provincial N° 9.164** – Prohibición de productos agroquímicos en zona urbana.

Se deberá garantizar la funcionalidad ecológica de la zona, preservando parches de nativas, corredores verdes, y la infiltración de aguas pluviales. Las áreas con vegetación exótica podrán ser removidas o reemplazadas por nativas, bajo criterios técnicos.

Adherir a los Principios de interés público, definidos en el TITULO III De los Ambientes y Áreas Naturales en General. CAPITULO I, de la Ley Provincial N° 6.964, en pos de Contribuir a la racional conservación de los ecosistemas naturales; Conservar determinados ambientes naturales sometidos a diversos grados de transformación por el hombre, áreas con valores culturales y naturales asociados, o ciertas estructuras artificiales, por su interés agrario, científico, turístico, antropológico o histórico; Proporcionar oportunidades para fomentar en las personas el conocimiento de los valores citados, y también para que accedan al goce de paisajes naturales, vegetación, vida animal y recreo al aire libre, por medios y en lugares adecuados.

Se deben conservar y preservar características naturales de estas áreas verdes protegidas (flora y fauna silvestre), definiendo rangos de conservación y gestión de manejo de suelos, pastizales, árboles y animales y demás seres vivos que garanticen biodiversidad con bajo impacto de seres humanos. No podrán realizarse podas, corte de césped e intervenciones de la vegetación sin el Plan de Manejo de Áreas Protegidas firmado por profesionales idóneos en la materia (Lic. En gestión Ambiental, Ing. Agrónomo, Ing. Ambiental, Biólogos, Lic. en Ecología, etc.).

Se deberán preservar los cursos naturales de agua, garantizar la infiltración de aguas de lluvia y conservar los sistemas de drenaje natural.



**SECCIÓN XXVIII - ZONA ESPECIAL CONDICIONADA POR LA PLANTA DEPURADORA DE EFLUENTES CLOACALES [ZEC].**

Art 95.- La Zona Especial Condicionada por la Planta Depuradora de Efluentes Cloacales (ZEC) queda determinada por los siguientes puntos:

- a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural)  
Zona especial condicionado en el entorno a 500 m (quinientos metros) de las lagunas de tratamientos de efluentes cloacales de la localidad de Villa Nueva (Ruta Provincial N°4 y Camino a La Herradura – Av. Bomberos Voluntarios).
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Sector con potencial de uso residencial unifamiliar y multifamiliar, comercial, institucional y de servicios, condicionado a las mejoras tecnológicas, ampliaciones y reubicación de la planta de tratamiento - saneamiento de efluentes cloacales de la Ciudad de Villa Nueva, hacia el sueste del Ejido urbano rural.
- c) **Condiciones Especiales:** Las actividades residenciales, comerciales y de servicios, radicadas y/o que se radiquen en el área de 500 m (quinientos metros) a la redonda de las lagunas de tratamientos de efluentes cloacales de la Ciudad de Villa Nueva, serán condicionadas por el uso de suelo de la planta de tratamiento, mientras la misma se encuentre en funcionamiento operativo.

El Municipio de Villa Nueva podrá solicitar periódicamente, informes del estado y gestión de la planta de tratamiento de líquidos cloacales a la prestadora vigente, Cooperativa de Agua Potable, Otros servicios Públicos y Vivienda de Villa Nueva Limitada (CAPyCLO).

El Municipio de Villa Nueva podrá solicitar a los desarrolladores y/o loteadores del entorno a la Zona Especial, una Evaluación de Impacto Ambiental, para verificar condiciones del entorno de la planta de tratamiento de líquidos cloacales y articular un proceso de mitigación para reducir el impacto detectado.

Los Proyectistas y/o Desarrolladores de loteos o urbanizaciones en el entorno a esta zona especial, deberán comunicar a los compradores de lotes individuales, la existencia de la Planta de Tratamiento mencionada.



**SECCIÓN XXIX - ZONA PARQUE HIPÓLITO YRIGOYEN [ZPARQUE].**

Art 96.- La Zona Parque Hipólito Yrigoyen (ZParque) queda determinada por los siguientes puntos:

- a) **Ubicación:** (graficado en plano de Zonificación Urbana - Rural) Parque urbano Hipólito Yrigoyen de la Ciudad de Villa Nueva, en costanera de Río Ctalamochita, (entre calles Belgrano, Rivadavia, Italia y Santa Cruz).
- b) **Usos, funciones y actividades permitidas:** Parque Urbano reconocido como hito vital y pulmón verde, patrimonio simbólico cultural de toda la comunidad de Villa Nueva, siendo un espacio con un uso de suelo predominante como espacio verde público para reunión al aire libre y en edificios Institucionales, educativos, deportivos y recreativos que le den vitalidad al mismo.
- c) **Usos compatibles condicionados:** Uso turístico (gastronomía, venta de productos regionales, cafetería y bares).
- d) **Usos no permitidos:** Usos residenciales. Usos rurales o industriales. Intervenciones y deforestaciones sin un Plan de manejo y gestión del Parque Hipólito Yrigoyen, avalado por profesional idóneo.
- e) **Subdivisión:** No aplica.
- f) **Patrimonio Histórico, natural, cultural y arquitectónico:** Se preserva según pautas de Cuerpo Normativo, Capítulo 15 - Patrimonio histórico, natural, cultural y arquitectónico del Código de Edificación.
- g) **Condiciones de Espacio Público:** Diseño sin dañar las condiciones del Parque, garantizando múltiples actividades, accesibilidad universal y seguridad ciudadana.  
Vereda de material con ancho mínimo de 1.50 m (un metro cincuenta). Bicisenda con ancho mínimo de 1.50 m (un metro cincuenta). Garantizar progresivamente el alumbrado público, mobiliario (banco, mesas, beberos, cestos de residuos, juegos, etc.).  
Cierre perimetral medianero con altura máxima de 2.40m. Prohibidos muros de chapa.
- h) **Condiciones Especiales: No podrá proponerse cambio de uso de suelo.**  
Podrán proponerse acciones de mejora del Parque, para garantizar su acceso público y libre en el marco de la preservación y conservación, según usos, funciones y actividades permitidas y compatibles condicionadas.

Adherir a los Principios de interés público, definidos en el TÍTULO III De los Ambientes y Áreas Naturales en General. CAPÍTULO I, de la Ley Provincial N° 6.964, en pos de Contribuir a la racional conservación de los ecosistemas naturales; Conservar determinados ambientes naturales sometidos a diversos grados de transformación por el hombre, áreas con valores culturales y naturales asociados, o ciertas estructuras artificiales, por su interés agrario, científico, turístico, antropológico o histórico; Proporcionar oportunidades para fomentar en las personas el conocimiento de los valores citados, y también para que accedan al goce de paisajes naturales, vegetación, vida animal y recreo al aire libre, por medios y en lugares adecuados.

Se deberá garantizar la absorción y mantenimiento de canales para el escurrimiento de aguas de lluvia.





## TÍTULO 4 - DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art 97.- La presente Ordenanza será de aplicación a toda tramitación que en materia de usos y funciones urbano rurales, se iniciare con posterioridad a la fecha de su publicación, como a asimismo a todas aquellas pendientes de aprobación definitiva, las que deberán adaptar sus propuestas a las presentes disposiciones.

Art 98.- Salvo aquellos que, habiendo sido autorizados a iniciar construcciones o infraestructuras, hayan dado principio de ejecución a las mismas, con fecha anterior a la promulgación de la presente Ordenanza, siempre que esta circunstancia pueda ser fehacientemente probada por el interesado. En estos casos la Secretaria de Obras Públicas y Privadas, podrá solicitar más información acerca de aspectos particulares de la actividad, uso y funciones a desarrollar, cómo también solicitará el análisis de adaptación para cumplir los indicadores urbanísticos propuestos en el Cuerpo Normativo.