



MARTES 03 DE SETIEMBRE DE 2019
AÑO CVI - TOMO DCLVII - N° 166
<http://boletinoficial.cba.gov.ar>
Email: boe@cba.gov.ar

5^a

SECCION

LEGISLACIÓN - NORMATIVA Y
OTRAS DE MUNICIPALIDADES
Y COMUNAS

MUNICIPALIDAD de **COSQUIN**

DECRETO N° 0382/19.

Cosquín, 18 de julio de 2019

VISTO: El Decreto No 0017/19 de fecha 29/01/2019, mediante el cual el Departamento Ejecutivo reubicarse al personal Municipal en su categoría correspondiente, conforme la Ordenanza No 2707/05.

Y CONSIDERANDO:

Que en el ANEXO I del mencionado Decreto se ha detectado un error material e involuntario.

Que el mismo debe ser subsanado para su correcta interpretación.

Que es deber de este Departamento Ejecutivo dictar el acto administrativo correspondiente, solo a los efectos de rectificar su ANEXO I y no el resto de su contenido.

Por ello y en uso de atribuciones conferidas por Ley Provincial No 8102 - Orgánica Municipal – el señor Intendente Municipal

DECRETA

Artículo 1o.- modificase el ANEXO I del Decreto No 0017/19, de fecha 29/01/2019, referido a recategorización de los Agentes Municipales de Planta Permanente, cuyos datos de filiación y categorías surgen del ANEXO I el que quedará redactado de la siguiente manera:

LEG	APELLIDO Y NOMBRE	ENE 2019	ENE 2019
176	AGÜERO SILVIA MONICA	PROF -22-	PROF -23-
227	AGUILAR MARIO JORGE	MSG -14-	MSG -15-
2236	AGUIRRE, MIRTA ADRIANA	MSG -5-	MSG -6-
1952	ALVAREZ ADOLFO RAUL	M.S.G.-6-	MSG -7-
2436	ARGÜELLO, JUAN PABLO	ADM -9-	ADM -10-
1544	ARIZA, GUSTAVO ADRIAN	M.S.G.-6-	M S G - 7 -
1762	BAEZ, JULIO ORLANDO	M.S.G.-6-	MSG -7-
2051	BAIGORRIA CARLOS LABERTO	M.S.G.-6-	MSG -7-
1824	BARRERA, NICOLAS ESTEBAN	MSG -5-	MSG -6-
2072	BAZAN, MARGARITA DEL VALLE	M.S.G.-6-	MSG -7-
1516	BAZAN, RUBEN JESUS NAZARETH	M.S.G.-6-	MSG -7-
1075	BERRIOS OZAN	M.S.G.-6-	MSG -7-
	LEOPOLDO ALFONSO		
1681	BLANCO, JOSE EDUARDO	M.S.G.-6-	MSG -7-
2212	BRANDAN NANCY NOEMI	M.S.G.-6-	MSG -7-
1958	BUSTOS GUSTAVO HERNAN	M.S.G.-6-	MSG -7-
2260	BUSTOS, JOSE NESTOR	M.S.G.-6-	MSG -7-

SUMARIO

MUNICIPALIDAD DE COSQUIN

Decreto N° 0382/19.....	Pag. 01
Decreto N° 0383/19.....	Pag. 01
Decreto N° 0384/19.....	Pag. 03
Ordenanza N° 3752/19.....	Pag. 03
Ordenanza N° 3753/19.....	Pag. 04

COMUNA ARROYO DE LOS PATOS

Resolución N° 022/19.....	Pag. 05
---------------------------	---------

1066	CACERES, GUILLERMO GABRIEL	M.S.G.-6-	MSG -7-
235	CAMPOS MATILDE JULIA	MSG -14-	MSG -15-
1337	CARDOZO, WALTER JOSE	M.S.G.-6-	MSG -7-
261	CASTRO MIRTA TERESA	MSG -14-	MSG -15-
1908	CEBALLOS HECTOR JOSE	M.S.G.-6-	MSG -7-
2068	CEBALLOS RICARDO HUMBERTO	M.S.G.-6-	MSG -7-
1665	CEJAS RODOLFO ENRIQUE	M.S.G.-6-	MSG -7-
679	CEJAS, PEDRO ALBERTO	M.S.G.-6-	MSG -7-
221	CENTENO HECTOR GREGORIO	MSG -18-	MSG -19-
1678	CHAVES, JORGE ISMAEL	M.S.G.-6-	MSG -7-
725	CONTRERAS, WALTER RICARDO	M.S.G.-6-	MSG -7-
1041	DI CIOCCIO, BENIGNO ANTONIO	M.S.G.-6-	MSG -7-
2422	DI SCIULLO, JAVIER NICOLAS	ADM -8-	ADM -9-
2001	DIAZ EZEQUIEL GASTON	M.S.G.-6-	MSG -7-
1826	DIAZ JOSE ALEJANDRO	M.S.G.-6-	MSG -7-
217	DIAZ JOSE MARIA	MSG -18-	MSG -19-
1517	DIAZ, CLAUDIO ALEJANDRO	M.S.G.-6-	MSG -7-
1732	DIAZ, JULIO CESAR	M.S.G.-6-	MSG -7-
1953	FARIAS, ANGELA ADELA	M.S.G.-6-	MSG -7-
252	FERNANDEZ RAMON HECTOR	MSG -14-	MSG -15-
2294	FERNANDEZ,	ADM -8-	ADM -9-
	SANTIAGO EDUARDO		
1827	FERREYRA, WALTER HECTOR	M.S.G.-6-	MSG -7-
2213	GODOY NELSON RODRIGO	M.S.G.-6-	MSG -7-
1833	GOMEZ FABIAN ALEJANDRO	M.S.G.-6-	MSG -7-
1279	GOMEZ VALERIA	DOC -10-	DOC -15-
2055	GOMEZ, NELSON FABIAN	M.S.G.-6-	MSG -7-
2143	GONZALEZ ALBERTO HECTOR	M.S.G.-6-	MSG -7-
1200	GONZALEZ SERGIO ALEJANDRO	M.S.G.-6-	MSG -7-
1158	GONZALEZ, JERONIMO AGUSTIN	M.S.G.-6-	MSG -7-
2082	GORIS JUAN MARTIN	DOC -10-	DOC -15-
1083	GUDIÑO, NICOLAS AURELIO	M.S.G.-6-	MSG -7-
1947	GUEVARA OSCAR ARIEL	M.S.G.-6-	MSG -7-
1679	GUZMAN, LUIS PABLO	M.S.G.-6-	MSG -7-
2137	HIDALGO ROSA BEATRIZ	M.S.G.-6-	MSG -7-
1722	JUAREZ, JORGE LUIS	M.S.G.-6-	MSG -7-
2272	LAGARES, SILVIA	ADM -10-	ADM -19-
1197	LODI, SERGIO MARIO	M.S.G.-6-	MSG -7-

2056	LOPEZ MAXIMILIANO ARIEL	M.S.G.-6-	MSG -7-
1445	LOPEZ, HECTOR ANTONIO	M.S.G.-6-	MSG -7-
1656	LOYOLA, OCTAVIO RAMON	M.S.G.-6-	MSG -7-
1011	MAIZAREZ, MARIO FRANCISCO	M.S.G.-6-	MSG -7-
1157	MERCADO, CARLOS ADRIAN	M.S.G.-6-	MSG -7-
1955	MONTENEGRO EDUARDO VICENTE	M.S.G.-6-	MSG -7-
2076	MORAN CRISTINA SOLEDAD	M.S.G.-6-	MSG -7-
1999	MORCILLO SANTIAGO ELADIO	M.S.G.-6-	MSG -7-
1520	MORENO CARRASCO JORGE ANDRES	M.S.G.-6-	MSG -7-
2293	MORILLO EZEQUIEL ALEJANDRO	ADM-10-	TEC-10-
1725	MURUA, HILARIO LORENZO	M.S.G.-6-	MSG -7-
112	NORIEGA LUIS HUGO	TEC -18-	TEC -19-
1580	OLIVA, ALEJANDRO JOSE	M.S.G.-6-	MSG -7-
2240	OLMEDO, DELIA RENNE	MSG -5-	MSG -6-
1781	OLMOS, LUIS EDUARDO	M.S.G.-6-	MSG -7-
249	ORTEGA JOSE MARCOS	MSG -14-	MSG -15-
1736	ORTIZ, JULIO CESAR	M.S.G.-6-	MSG -7-
752	PALACIO, DANIEL HECTOR	M.S.G.-6-	MSG -7-
2367	PEÑA, RAMONA CRISTINA	MSG -5-	MSG -6-
1816	PERALTA, CARLOS MARTIN	M.S.G.-6-	MSG -7-
1886	PEREZ, HECTOR DANIEL	M.S.G.-6-	MSG -7-
2261	PEREZ, SERGIO ALBERTO	M.S.G.-6-	MSG -7-
1620	PICON, CLAUDIO JESUS	M.S.G.-6-	MSG -7-
666	PONCE, ANDRES DIMAS	M.S.G.-6-	MSG -7-
1821	QUEVEDO, SERGIO RAFAEL	M.S.G.-6-	MSG -7-
1026	RIVAROLA, JOSE ANTONIO	M.S.G.-6-	MSG -7-
36	RODRIGUEZ, CECILIA CAROLINA	ADM -11-	DOC -11-
1514	RODRIGUEZ, FERNANDO JOSE	M.S.G.-6-	MSG -7-
1613	RODRIGUEZ, OSCAR ALBERTO	M.S.G.-6-	MSG -7-
1547	RODRIGUEZ, PEDRO NICOLAS	M.S.G.-6-	MSG -7-
1733	RODRIGUEZ, VICTOR HUGO	M.S.G.-6-	MSG -7-
2062	ROMERO ANDRES EZEQUIEL	M.S.G.-6-	MSG -7-
2002	ROMERO CARLOS CEFERINO	M.S.G.-6-	MSG -7-
2063	ROMERO ROLANDO MATIAS	M.S.G.-6-	MSG -7-
2064	SANCHEZ WILFREDO	M.S.G.-6-	MSG -7-
700	SANCHEZ, CARLOS GABRIEL	M.S.G.-6-	MSG -7-
2404	SARMIENTO, JESICA EDITH	ADM -9-	ADM -10-
2210	TEJERINA PATRICIA	ADM -10-	DOC -10-
1673	URCEGUI, HECTOR MARIO	M.S.G.-6-	MSG -7-
1633	VARELA, JORGE OMAR	M.S.G.-6-	MSG -7-
1609	VERA, JOSE MARIA	M.S.G.-6-	MSG -7-
1091	VEZZONI, MARIO EDUARDO	M.S.G.-6-	MSG -7-
1606	VEZZONI, VICENTE AMERICO	M.S.G.-6-	MSG -7-
2015	VILLAFAÑE, FRANCO EZEQUIEL	PROF -18-	PROF -19-
690	VILLAGRA, JUAN JOSE DOMINGO	M.S.G.-6-	MSG -7-
251	ZAPATA DANIEL OSCAR	MSG -14-	MSG -15-

DECRETO N° 0383/19

Cosquín, 16 de julio de 2019

VISTO: El Expediente No 2018-3405-1, Mesa de Entradas, registro de esta Municipalidad, presentado por el señor ESPINA LEUPOLD, MIGUEL CARLOS, DNI No 20164211, por el que solicita se le expida el carnet de conducir sin que se exija el pago de posibles infracciones constatadas por la Policía Caminera.

Y CONSIDERANDO:

Que en contra de los agravios del recurrente pueden resumirse en los siguientes:

- Que los antecedentes de infracciones que surgen en su contra supuestamente emitidos por la policía en caso de existir, estarían todas prescriptas.
- Que existe falta de motivos para denegarle la renovación de la licencia de conducir solicitada.
- Que se lo ha obligado al pago de multa sin juicio previo.
- Que invoca falta de normativa que exprese explícitamente que la falta de pago de las supuestas infracciones impide se confiera la licencia de conducir.

Que por ordenanza No 2220 la Municipalidad de Cosquín adhirió a la Ley Provincial de Tránsito No 8560/96 modificada por Ley 8759/96, a su decreto reglamentario y demás modificaciones.

Que mediante Decreto Provincial No 318/07 la Provincia de Córdoba reglamentó la citada ley provincial de tránsito (B.O. del 14.03.07).

Que resulta competencia de la Dirección de Prevención de Accidentes de Tránsito realizar el contralor efectivo de la expedición de las Licencias de Conducir en los términos de la Ley y Reglamentación citada, ajustado a las exigencias establecidas en el "Anexo B" titulado "SISTEMA ÚNICO DE EMISIÓN DE LICENCIAS DE CONDUCIR", el que exige como requisito previo la expedición del CERTIFICADO DE ANTECEDENTES por parte de la Provincia de Córdoba que obra incorporado en el presente expediente a fs.7 y que en su parte pertinente reza: "Conclusión: El conductor NO cumple los requerimientos para obtener una Licencia Única Provincial."

Que la denegatoria a renovar el carnet de conducir se ajustó a lo dispuesto por los arts.13, 14, siguientes y concordantes de la Ley Provincial No 8560/96 y su Decreto Reglamentario No 318/07, normativa a la que la Municipalidad de Cosquín se encuentra adherida.

Que asimismo habiendo pedido informe al Juzgado Administrativo de Faltas a fs.6, este manifestó que el requirente posee multas adeudadas, siendo uno de los requisitos ineludibles para la expedición del carnet.

Que en cumplimiento del art. 16 inc 2 Ordenanza de Estructura Orgánica Ord.3674/17 y de acuerdo a las normativas vigentes corresponde rechazar el presente recurso interpuesto por el señor ESPINA LEUPOLD, MIGUEL CARLOS.

Por ello y en uso de atribuciones conferidas por Ley Provincial No 8102 - Orgánica Municipal – el señor Intendente Municipal,

DECRETA

Artículo 1o.- RECHAZAR el recurso interpuesto por el señor ESPINA LEUPOLD, MIGUEL CARLOS, DNI No 20164211, presentado mediante Expediente No 2018-3405-1, Mesa de Entradas, registro de esta Municipalidad, conforme a lo previsto en la Ordenanza Municipal No 2220 adhesión

Artículo 2o. REFRENDASE el presente Decreto por el señor Secretario de Gobierno.

Artículo 3o.- PROTOCOLÍCESE, comuníquese, cumplido archívese.

FDO: Sr. Raúl Carlos Ariel Acuña, Secretario de Gobierno, Sr. Gabriel José Musso, Intendente Municipal.

a la Ley Provincial de Tránsito No 8560/96 modificada por Ley 8759/96 y al Decreto Provincial No 318/07 reglamentación de la citada ley provincial de tránsito (B.O. del 14.03.07) ajustado a las exigencias establecidas en el "Anexo B" titulado "SISTEMA ÚNICO DE EMISIÓN DE LICENCIAS DE CONDUCIR".

Artículo 2o.- REFRENDASE el presente Decreto por el señor Secretario de Gobierno.

Artículo 3o.- PROTOCOLÍCESE, comuníquese, cumplido archívese.

FDO: Sr. Raúl Carlos Ariel Acuña, Secretario de Gobierno, Sr. Gabriel José Musso, Intendente Municipal

1 día - N° 225870 - s/c - 03/09/2019 - BOE

DECRETO N° 0384/19

Cosquín, 18 de julio de 2019

VISTO: El Expediente No 2019-102-1 – Desarrollo Social, registro de este Municipio, iniciado por la señora FIGUEROA, MÓNICA NANCY, DNI No 17841386, mediante el cual solicita asistencia económica.

Y CONSIDERANDO:

Que a través del expediente mencionado se requiere de éste Municipio un aporte o ayuda económica a fin de solventar la compra de lentes recetados.

Que de acuerdo al informe socio económico emitido por Dirección de Desarrollo y Promoción Social y a fin de garantizar los derechos y la calidad de vida óptima de los ciudadanos, es intención de este Departamento Ejecutivo dar respuesta positiva a lo solicitado.

Que en consecuencia y conforme lo diligenciado por Secretaría de Economía y Finanzas Públicas, en cuanto a la disponibilidad de créditos presupuestarios y en uso de atribuciones conferidas por Ley Provincial No 8102 - Orgánica Municipal – el señor Intendente Municipal

DECRETA

Artículo 1o.- OTORGASE la señora FIGUEROA, MÓNICA NANCY, DNI No 17841386, un SUBSIDIO NO REINTEGRABLE por la suma de PESOS UN MIL TRESCIENTOS SESENTA (\$1360,00), importe que será destinado a la compra de un par de lentes recetados, facultándose por el presente al señor MALDONADO LUCAS GERMAN, CUIT No 20-32769509-7, a percibir directamente el monto supra mencionado.

Artículo 2o.- IMPÚTESE la erogación que demande el cumplimiento del Artículo 1o a la Partida 1.5.51.502 – Ayuda Sociales a Personas, del Presupuesto de vigente.

Artículo 3o.- EL presente Decreto será refrendado por el señor Secretario de Economía y Finanzas Públicas.

Artículo 4o.- PROTOCOLÍCESE, comuníquese, cumplido archívese.

FDO: Cr. Carlos Ariel Cavalli, Secretario de Economía y Finanzas Públicas, Sr. Gabriel José Musso, Intendente Municipal

1 día - N° 225872 - s/c - 03/09/2019 - BOE

ORDENANZA N° 3752/2019

VISTO: El expediente 2019-890-1, Mesa de entradas registro municipal, presentado por la empresa Grupo Sarmiento S.R.L. solicitando se modifique el precio del Boleto de Transporte Urbano de pasajeros en nuestra ciudad dentro de lo establecido por la ordenanza N° 3257/11

Y CONSIDERANDO:

Que la ordenanza N°3482/14 establece la metodología de cálculo de costos, variables y cálculos polinómicos que se deberán llevar adelante para establecer el costo del boleto de transporte urbano de pasajeros para nuestra ciudad, para ser utilizados como parámetros orientativos para establecer el precio de las tarifas, conforme a lo establecido en la ordenanza 3257/11.

Que la empresa adjudicataria del servicio podrá presentar una solicitud de ajuste cuando el costo medio del servicio sufra un incremento de por lo menos el 10% respecto del costo inicial, según lo establecido por la ordenanza N° 3482/14

Que el DEM debe realizar el cálculo previsto en dicha norma para corroborar lo solicitado por la empresa y luego girar al Concejo Deliberante para que fije el precio del boleto.

Que el resultado de dicho cálculo sugiere un precio de pesos treinta y nueve con 05/100 (\$39,05), tanto los que presento la empresa como los que han surgido del control realizado por el DEM.

Que los Concejales en reunión de comisión, hemos convenido que, por la situación económica general, el precio resultante de los cálculos realizados sería elevado para determina el valor del precio del boleto; por eso mismo se resolvió implementar un aumento escalonado.

Que es voluntad de este Concejo, determinar un monto para el aumento que contemple no solo las variables de cálculo estipuladas, sino que también se considere la situación económica general de los usuarios del transporte urbano de pasajeros de nuestra ciudad.

Que por todo ello

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COSQUIN SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

Artículo N° 1: Establézcase que la tarifa básica del servicio público de transporte automotor urbano de pasajeros de la Ciudad de Cosquín será de pesos veinticinco (\$ 25), por cada pasajero transportado en las líneas que integran el servicio básico de transporte, a partir del 1 de agosto de 2019.

Artículo N° 2: Dicha tarifa pasará a costar, a partir del 1 de diciembre de 2019, la suma de pesos veintiocho (\$ 28), por cada pasajero transportado en las líneas que integran el servicio básico de transporte.

Artículo N° 3: Solicitar al área de Comunicación del Municipio y a la empresa adjudicataria del servicio, empresa Grupo Sarmiento S.R.L. que se dé amplia difusión de los horarios y recorridos de cada una de las líneas de transporte urbano, como así también de la utilización de la tarjeta magnética como una alternativa para evitar inconvenientes con el cambio al momento de abonar el pasaje en el colectivo.

Artículo N° 4: Protocolícese, comuníquese, archívese

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE A
LOS 25 DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2019

FDO: Diego Bastos Magi, secretario. Pablo Pinto, presidente

1 día - N° 226377 - s/c - 03/09/2019 - BOE

ORDENANZA N° 3753/2019

VISTO: Que la Municipalidad de la Ciudad de Cosquín dispone de un número de lotes de terreno en estado baldío, producto de daciones en pago y que han sido inscriptas por esta gestión agotando el trámite administrativo pertinente.

Que el proyecto de ordenanza presentado a este Concejo por el Departamento Ejecutivo Municipal para vender en remate público lotes del patrimonio municipal con el objetivo de paliar la crisis económica municipal.

Y CONSIDERANDO:

Que mediante Ordenanza N°273/85 de fecha 27/06/1985, se transfirieron a favor de la MUNICIPALIDAD lotes de terreno en dación de pago ubicados en el Barrio San José Obrero. Tales inmuebles se encuentran debidamente inscriptos a nombre de la Municipalidad de la Ciudad de Cosquín en el Registro General de La Provincia.-

Que estas propiedades inmuebles no reconocen impedimento para ser transferidos, habiendo sido relevados a los fines de verificar que no hayan sido ocupados de manera clandestina.-

Qué asimismo, se busca evitar que la Municipalidad sea privada de la posesión de los mismos y configurar de este modo nuevos contribuyentes legítimos aportantes a las tasas municipales.

Que la venta de bienes debe hacerse mediante el procedimiento de remate público, conforme a las prescripciones de la Ordenanza AT 212/84 -Régimen de Contrataciones.-

Que el Poder Judicial de Córdoba ha implementado un Portal de Subastas electrónicas, por lo que sería recomendable materializar un convenio que permita la liquidación de tales inmuebles a través de dicho sistema y siguiendo sus reglamentaciones específicas.

Que la Ordenanza vigente, que regula el régimen de contrataciones, prevé para el caso de remate público de bienes inmuebles, la previa valuación de los mismos por parte de peritos tasadores de la localidad, designados por la Municipalidad.

Que cuando se realiza una subasta de carácter público, lo que se fija es una base la cual es un monto mínimo de carácter dinerario a partir del cual comienza la puja para adquirir los bienes que conforman el remate propiamente dicho y puede ser establecido mediante criterio de razonabilidad, oportunidad y asesoramiento de parte del martillero encargado de la subasta.

Que a fin de posibilitar la realización de la subasta pública de los lote y cuya enajenación se propone, resulta necesario e imprescindible aprobar el Pliego de Bases y Condiciones por el cual se reglamentan, entre otros aspectos, la Secuencia y formalidades que deben observarse en el acto de la subasta y la posterior aprobación y adjudicación definitiva de los inmuebles rematados.

Por todo lo antes expuesto, lo dispuesto por los artículos 30 -inciso 20-, y 66 de la Ley Provincial n°8102 -Orgánica Municipal- y los artículos 15 y siguientes de la Ordenanza 212/84.

Que financiar gastos corrientes desprendiéndose de capital público debe considerarse una excepción pero que dada la gravedad de la crisis económico- financiera que ha sobrevenido al municipio, y el pedido que plantea el intendente, este Concejo entiende que debe dar herramientas al Ejecutivo para que retome el cumplimiento de sus compromisos con proveedores y mengüe la incertidumbre que ha provocado en ellos la cesación

de pagos, y en los trabajadores municipales la reducción de contratos.

Por todo ello

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COSQUÍN SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

Artículo N°1: AUTORIZÁSE al Departamento Ejecutivo Municipal a disponer la venta por el procedimiento de remate público al mejor postor, de diez (10) lotes de terreno ubicados en el BARRIO SAN JOSÉ OBREIRO de esta ciudad de Cosquín, y que fueran adquiridos por Ordenanza N° 273/85 de fecha 27/06/1985; cuya nomenclatura catastral y base se encuentra descriptos en ANEXO I compuesta de una (1) foja, forma parte integrante de la presente ordenanza; y a celebrar un convenio con el Poder Judicial de Córdoba para utilizar su Portal de Subastas Electrónicas, según consta como ANEXO II compuesto de dos (2) fojas, forma parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo N°2: LAS condiciones a que debe ajustarse la subasta son las especificadas en el Pliego de Bases y Condiciones que, como ANEXO III, compuesto de tres (3) fojas, forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo N°3: EL remate público será realizado por un Martillero Público matriculado y habilitado para tal fin, designado por el Departamento Ejecutivo Municipal, que percibirá las comisiones establecidas en la ley que regula esa actividad profesional.

Artículo n° 4: Cumplida la publicación y compulsión de lotes mediante el sistema de subasta electrónica, y si no se hubieran vendido la totalidad de los terrenos, el Departamento Ejecutivo Municipal deberá organizar un remate público de manera presencial para alcanzar otro tipo de público que no pudiera acceder a la compra a través de plataformas digitales. Para esta segunda instancia se deberá mantener una base mínima equivalente a la establecida para la primer instancia, pudiendo aumentar la misma, entendiendo las variaciones económicas de mercado al momento de realizarse la nueva subasta.

Artículo N°5: LA publicidad del remate público debe efectuarse como mínimo con cinco (5) días de anticipación a la fecha prevista para la subasta, durante tres (3) días consecutivos en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba y cinco (5) días alternados en el diario de mayor circulación de la zona, en medios radiales, televisivos, redes sociales y colocación de afiches en lugares públicos de la ciudad.

Artículo N°6: EL producido de la subasta será imputado a la Partida 2.5.52.52.505 -VENTA DE BIENES INMUEBLES- del Presupuesto de Gastos y Cálculo de Recursos vigente.

Artículo N°7: Queda prohibido la participación en la subasta de todos los funcionarios públicos en los términos de la Ordenanza 212/84 -Régimen de Contrataciones.

Artículo N°8: Protocolícese, comuníquese, archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE A
LOS 15 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2019

FDO: Diego Bastos Magi, secretario. Pablo Pinto, presidente.

ANEXOS

1 día - N° 226382 - s/c - 03/09/2019 - BOE

COMUNA de **ARROYO DE LOS PATOS**

LA COMISIÓN COMUNAL DE ARROYO DE LOS PATOS SANCIONA CON FUERZA DE RESOLUCIÓN N°022/2019:

Arroyo de Los Patos, de agosto de 2.019.-

CÓDIGO URBANO Y DE EDIFICACION

LIBRO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I APLICACIÓN Y ALCANCES

Artículo 1. Título y Alcances: Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, la construcción, alteración, demolición, remodelación e inspección de edificios, estructuras e instalaciones en general, móviles, fijas, permanentes o transitorias, mecánicas, eléctricas, electromecánicas, térmicas, de comunicaciones y de inflamables o parte de ellas, la apertura y modificación de vías públicas, el fraccionamiento de tierras, el englobamiento o unión de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y urbanístico-ambientales y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la localidad de Arroyo de Los Patos.

Lo dispuesto precedentemente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

La presente norma debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento.

Artículo 2. Ámbito de Aplicación: Las disposiciones se aplicarán en todo el territorio de la localidad de Arroyo de Los Patos, y todo aquel que quede sujeto a competencia de ésta por convenios u otras disposiciones. Regirá por igual respecto las propiedades públicas o privadas, dentro o fuera del comercio.-

Artículo 3. Efectos: Este Código y sus modificaciones tienen el carácter de normas de orden público. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto tales normas.

Artículo 4. Responsabilidad: Los particulares y los profesionales se encuentran obligados al cumplimiento de la presente resolución, siendo responsables solidariamente. Los profesionales en negocios inmobiliarios, agrimensores, constructores, consultores, ingenieros ambientales, químicos y todo aquel con competencia para determinar si las situaciones se ajustan al cumplimiento de esta normativa, deberán dar a conocer y cumplir la presente norma.-

Artículo 5. Sistema Métrico Decimal: Es obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal para la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.

CAPÍTULO II DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

Artículo 6: Referidos a acciones:

1. Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente. Modificar la extensión de ocupación urbana.
2. Englobar: Integrar, incluir o unificar dos o más parcelas en una mayor (más grande).
3. Mantener: Hacer que una cosa continúe en determinado estado, situación o funcionamiento.
4. Modificar: Hacer que una cosa sea diferente de cómo era. Cambiar, alterar, reformar, variar.
5. Preservar: Realizar acciones para evitar que una cosa sufra ciertos daños.
6. Promover: Activar acciones que se encuentran paralizadas o amortiguadas. Estimular, incentivar.
7. Proteger: Amparar, ayudar, cuidar, defender.
8. Reconstruir: edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.
9. Reformar: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.
10. Refuncionalizar: Volver a poner en funcionamiento un edificio, especialmente en lo que refiere a sus funciones vitales o esenciales. Realizar un cambio de uso.
11. Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

Artículo 7: Referidos a conceptos urbanísticos:

1. Área: Superficie acotada, que se distingue del resto; unidad con características propias o singulares. Espacio en que se produce un determinado fenómeno o que tiene unas características propias. En disposiciones edilicias se utiliza para referirse a superficie.-
2. Área Urbanizada: aquella en la que actualmente se presenta un asentamiento poblacional con características propias de densidad y con localización de actividades no rurales.
3. Área de Urbanización Prioritaria: aquella cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas preferenciales / prioritarias.
4. Área de Urbanización Condicionada: aquella cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida supeditada a cambios en las circunstancias actuales.
5. Área de Urbanización Diferida: aquella cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional y de actividades urbanas.
6. Áreas extra-urbanas: las localizadas en emplazamientos alejados del centro urbano, con asentamientos y usos de escasa densidad.
7. Áreas Especiales: áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.
8. Áreas Institucionales: áreas que quedan destinadas mayoritariamente a usos institucionales tales como recreativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semi-públicos.
9. Áreas de Refuncionalización: áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, han sido definidas para el cambio de dicho uso, en tanto por su localización presentan condiciones especiales para albergar funciones que impliquen una renovación del entorno y del sector en que se encuentran. Su uso y ocupación quedan condicionados a la definición particularizada que se realice en cada caso.

10. Áreas de Reserva: áreas que comprenden las Áreas Naturales Protegidas y las Áreas Naturales Urbanas Protegidas y todas aquellas áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, quedan sujetas, en caso de darse el cambio de dicho uso, a las determinaciones del mismo que se hagan en cada caso según estudio particularizado o legislación especial. Están incluidas en esta categoría las Áreas de Reserva de Verde y de Equipamiento, a las cuales se les asigna un uso futuro de plazas, parques urbanos o equipamientos.

11. Áreas sub-urbanas: próximas al área urbanizada con una trama y densidad poblacional menos densa que aquella y un paisaje más abierto

12. Áreas Verdes: áreas cuyo uso actual es el de plaza o plazoleta.

13. Carácter urbanístico: concepto que define las características generales de una zona respecto a densidades, usos, fraccionamiento y formas de ocupación de manera descriptiva y futura.

14. Patrón: concepto que define las características básicas de la regulación en una zona y las principales condiciones en cuanto a tipo e intensidad de fraccionamiento, uso y ocupación en la misma, de manera descriptiva y normativa para el emprendimiento de las acciones privadas y públicas y la efectivización del control del asentamiento.

15. Tipología: es el estudio de los tipos elementales. Se refiere a la similitud o vínculos estructurales entre las cosas tratando de establecer los elementos comunes que enmarcan diferentes fenómenos comunes.

16. Zonas: espacio que comprende las características esenciales de intervención dispuesta por la presente Resolución.

Artículo 8: Referidos al fraccionamiento:

1. Dimensiones mínimas: Son las magnitudes de frentes, superficies, alturas, retiros, etc. a las que debe someterse cualquier parcela en aspectos de fraccionamiento, uso, ocupación, etc. según lo determine cada Zona en donde se inserta.

Puede haber casos de flexibilización que establezca la Comuna por razones de atipicidad en las formas de las parcelas, por fuertes condicionantes topográficos, para una permitir una resolución adecuada de tratamiento y disposición final de efluentes cloacales en el mismo predio u otras situaciones atípicas.

2. Equipamientos: superficies destinadas a albergar actividades orientadas a la satisfacción de necesidades de la población destinadas a la enseñanza, la salud, asistencia social, deportes, recreación, etc./

3. Equipamientos urbanos: Conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas.

4. Espacios Verdes: superficies de propiedad pública y uso público utilizadas como parques, plazas y plazoletas.

5. Fraccionamiento: toda división de la tierra bajo las siguientes formas:

6. Urbanización o loteo: será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar o modificar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios destinados a equipamiento para uso público. También se considerará urbanización o loteo toda división de la tierra, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el número de 10 (diez).

7. Subdivisión simple: Toda división de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral ni supere el número de 10 (diez) parcelas.

8. Subdivisión por Partición de Copropietarios: todos aquellos casos especiales en que el inmueble a dividir resulte de titularidad de dos o más propietarios de acuerdo a títulos de dominio pre-existentes a la entrada en vigencia de la presente norma.- Los condominios de fecha posterior a la sanción de la presente resolución, y los coposeedores sin derechos dominiales reconocidos judicialmente no serán considerados en esta excepción, como tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

9. Subdivisión por Partición Hereditaria: Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a dividir resulte de titularidad de una sucesión indivisa, y se solicite factibilidad a la Comuna para particionar el bien en el marco de un proceso sucesorio.

10. Línea Comunal (L.M.): línea que deslinda una parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Comuna para la futura vía pública.

11. Línea de Edificación (L.E.): la que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea tendrá un retiro de tres metros de la Línea Comunal salvo cuando se exigiera otro retiro obligatorio.

12. Línea de Ochava (L.O.): línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos Líneas Comunes.

13. Línea Divisoria Lateral de la Parcela (L.D.L.P.): la que interseca a la Línea Comunal o a la Línea divisoria de fondo.

14. Línea Divisoria de Fondo de la Parcela (L.D.F.P.): la correspondiente al o a los lados opuestos al que coincide con la Línea Comunal de la parcela.

15. Manzana (Mz): superficie de terreno constituida por una o más parcelas edificadas o no, delimitadas por espacios del dominio público, generalmente destinados a circulación.

16. Nivel Comunal: cota fijada por la Comuna para el cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela, y referido al plano de comparación para la nivelación general de la localidad.

17. Parcela (o Lote): superficie de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente. Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

18. Parcela existente: A los efectos de la presente resolución se considerará existente a la parcela que cuente con títulos debidamente inscriptos en el Registro General de La Provincia.

19. Parcela (o Lote) de esquina: la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

20. Parcela entre Líneas Divisorias: la que no se encuentra en esquina.

21. Parcela (o Lote) Interno: la que no tiene acceso directo a la vía pública sino a través de un lote pasillo de carácter exclusivo o en condominio. La posibilidad de su concreción está sujeta a las disposiciones especificadas en cada Zona.

22. Parcela irregular: la que tiene lados y ángulos interiores desiguales entre sí.

23. Trazado: forma resultante del conjunto de las líneas de un proyecto o de la materialización de una urbanización, un conjunto edilicio o de un edificio.

Artículo 9: Referidos al Uso:

1. Mixtura de uso: combinación de más de un uso diferente en una parcela, construcción o zona.,

2. Uso: función o destino para el cual el terreno, el edificio o estructura

asentado en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

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

A los fines de determinar la cantidad de las unidades funcionales admitidas en hotel, apart hotel, hostería y/o posada, motel, hostel, residencial y albergues, se debe computar una unidad funcional cada dos habitaciones, salvo que se estipulare diferente para la zona.- La infraestructura de servicios de los alojamientos turísticos no se computará como unidades funcionales. Esta infraestructura no podrá en ningún caso ser utilizada como unidad de alojamiento.

4. Unidades Residenciales: Son la/s vivienda/s y sus construcciones complementarias y auxiliares como quinchos, asadores, depósitos de útiles y equipos de jardinería y otros, sanitarios de piscinas y similares. Estas últimas no se computarán como unidades funcionales.

5. Uso Accesorio: el que no siendo esencial a otro lo completa o mejora.

6. Uso Comercial (bienes y servicios): el destinado a albergar las actividades de comprar, vender, permutar, etc. diversos tipos de bienes o de servicios de índole personal.

7. Uso Complementario: el que considerándose compatible con el uso dominante de la Zona se lo admite de manera subordinada/ Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

8. Uso Comunitario: el destinado a satisfacer los intereses de un conjunto de personas que tienen necesidades o intereses comunes

9. Uso Condicionado: Uso Condicionado o Restringido. Uso que presenta algún grado de interferencia o incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes requiriendo estudios técnicos particularizados

10. Uso Cultural: el destinado a posibilitar el desarrollo y práctica del conjunto de valores compartidos por un grupo social.

11. Uso Deportivo: el destinado a las prácticas de ejercicio físico realizado de acuerdo a ciertas reglas, con o sin competición, con instalaciones especiales ubicadas en áreas libres o en edificios.

12. Uso de Servicios: el que es realizado por organismos o empresas (públicas o privadas) como apoyo a otras actividades.

13. Uso de Servicios de Ruta: el destinado a la atención de las necesidades del tránsito de paso o de breve estadía tanto por parte de personas como de automotores livianos o pesados.

14. Uso Dominante: el que señalándose como preferencial para determinada Zona (o Área), la caracteriza y, por lo tanto, se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover prospectivamente.

15. Uso Industrial: el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

a) la producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.

b) el montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

16. Uso Asimilable al Industrial: todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano en razón de su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos

industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes), fraccionamientos en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material, reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, y demás actividades que por sus características sean incluidas en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones".

17. Uso Institucional: el efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades estatales (no industriales) como asimismo el cumplimiento de servicios o actividades privadas no rentables.

18. Uso Prohibido: Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

19. Uso Residencial: El efectuado en edificaciones destinadas a vivienda o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas. Puede presentarse en diversas modalidades o clases (en los casos de hotelería):

20. Conjunto habitacional/ Conjunto de viviendas: aquél que implique la construcción de unidades habitacionales individuales o individuales agrupadas y/o colectivas con características repetitivas en cuanto a diseño, en agrupamientos reducidos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse - para el caso de planes con financiación oficial - en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes con financiación privada de 3 (tres) o más unidades de vivienda

21. Planes de Vivienda: aquél declarado por su necesidad y conveniencia como "Plan de Vivienda" por la Autoridad Comunal que implique la construcción de unidades habitacionales individuales o individuales agrupadas y/o colectivas para residencia permanente, con características repetitivas en cuanto a diseño, en agrupamientos urbanos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse - para el caso de planes con financiación oficial - en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes con financiación privada la cantidad de 6 (seis) o más unidades de vivienda.

22. Vivienda accesoria: dependiente a una principal y agregada a ella.

23. Vivienda Colectiva: edificación o grupo de edificaciones de más de una unidad de vivienda permanente, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos, espacios comunes de uso común y uso propio, etc. Serán consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que sin reunir las condiciones anteriormente mencionadas, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades, superando en la resolución del Proyecto, planta baja y una planta alta, respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

24. Vivienda individual: Edificación de una unidad habitacional permanente construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativos de dicha unidad.

25. Vivienda en P.H.: conjunto de viviendas sujeto a disposiciones de Propiedad Horizontal.

26. Vivienda prefabricada: Aquellas realizadas por medios industrializados o con materiales o estructuras prefabricadas, según las disposiciones de la resolución vigente en la materia.-

27. Uso Recreativo: el destinado al esparcimiento, distracción o diversión de la población, tanto en áreas libres como en edificios.

28. Uso Rural: el destinado a la explotación de los recursos naturales renovables, y en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo.

Artículo 10: Referidos al tipo de Uso:

1. Almacén/Dispensa: establecimiento minorista que reúna las características como tal señaladas por la legislación comunal relativa a comercios.-
2. Biblioteca: establecimiento donde se reúnen libros, revistas, periódicos, discos, etc., al servicio de la población.
3. Centro de atención primaria de salud (Dispensario): centro de atención y prevención primaria de salud, sin internación.
4. Centro de día geriátrico: establecimiento destinado al cuidado diurno de personas de la tercera edad.
5. Centro materno - infantil: establecimiento donde se brinda atención de prevención, promoción y recuperación de la salud de los niños de corta edad y madres gestantes.
6. Centro médico u odontológico o similar: establecimiento sin internación, compuesto por consultorios profesionales y sala de espera, dedicados a la consulta y/o atención ambulatoria de pacientes, presten o no servicio de urgencia.
7. Clínica: establecimiento asistencial con internación
8. Cochera: unidad de estacionamiento de automotores, definida en superficie dentro de un garaje o playa de estacionamiento.
9. Construcción Minorista I (exposición y venta con depósito, sin materiales a granel): local y espacio descubierto donde se efectúa la venta al público de materiales de construcción, excluyendo los pulverulentos y granulados, envasados o no.
10. Construcción Minorista II (exposición y venta con depósito): local y espacio descubierto donde se efectúa la venta de toda clase de materiales de construcción sin ninguna exclusión.
11. Departamento: vivienda que forma parte de un edificio o estructura con una entrada común que contiene por lo menos dos viviendas (o una vivienda y uno o más locales) a la que se accede a través de pasillos, escaleras, zaguanes o ascensores de uso común .
12. Depósito: superficie cubierta o descubierta donde se estacionan productos (materias primas, semi-elaborados y/o terminados) para su resguardo.
13. Depósito de mercadería en tránsito: superficie cubierta o descubierta donde una empresa presta a terceros el servicio temporario de almacenaje de mercaderías para su resguardo.
14. Equipamiento: conjunto de usos que satisface las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también al conjunto de usos al servicio de otras funciones.
15. Escuela de educación especial oficial o privada: establecimiento donde se imparte enseñanza a niños y jóvenes con necesidades especiales, con o sin formación laboral.
16. Espacio guardacoches: superficie cubierta o descubierta de una parcela destinada al estacionamiento de vehículos sin la demarcación de cocheras. Se admitirá únicamente como uso complementario.
17. Espacio verde público: es el área destinada a uso público, parqueada o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente.
18. Establecimiento de educación primaria: establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza obligatoria a niños entre los 6 (seis) y 12 (doce) años de edad o a adultos que no han finalizado ese nivel.
19. Establecimiento de educación media: establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que han recibido enseñanza primaria completa.
20. Establecimiento de educación superior: establecimiento donde se proporciona el tercer nivel de preparación del sistema educativo. La enseñanza puede ser universitaria y no universitaria, oficial o privada.
21. Expreso de carga liviana: local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana, que incluye paquetería y encomienda. No incluye depósito de mercaderías.
22. Garaje: parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas como de carga.
 - a) Garaje colectivo particular: parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que cada cochera es ocupada única y exclusivamente por el vehículo del propietario de la cochera o por el usuario que bajo cualquier tipo de convenio autorice el propietario. Se entiende por propietario de la cochera al titular de dominio de la unidad funcional afectada a ese destino en el Régimen de Propiedad Horizontal o al titular de partes indivisas de una unidad mayor con la misma afectación.
 - b) Garaje privado: parte de un edificio residencial unifamiliar en que uno o más módulos son ocupados única y exclusivamente por uno o más vehículos del propietario del inmueble o del arrendatario o usuario autorizado mediante cualquier convenio por dicho propietario, formando parte integral del inmueble aunque el módulo vehicular fuera semicubierto, abierto al aire libre o constituyera un cuerpo de edificación distinto del edificio residencial unifamiliar.
 - c) Garaje para vehículos de transporte público, de carga o equipos rodantes en general: parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, dedicado a guardar uno o más vehículos de cualquier tipo, destinados al transporte público de personas (ómnibus, microómnibus y similares) y de cargas (camiones con y sin remolque, chatas, utilitarios en general y similares) o a servicios urbanos, seguridad y asistencia médica (ambulancias, motobombas, escaleras mecánicas, barredoras y recolectoras de residuos y similares).
23. Hospital: establecimiento público o privado donde se brindan acciones de salud, destinadas a pacientes internados o ambulatorios.´
24. Hotelería: Conjunto de servicios hoteleros que deben ser regulados por una normativa especial. Hasta tanto se cuente con la misma las condiciones básicas a cumplir, tanto urbanísticas como arquitectónicas serán definidas por la Dirección de Planificación. A los efectos de determinar la naturaleza del alojamiento y la categoría del mismo se observará lo dispuesto en la ley de alojamientos turísticos provincial n°6483 o la que en el futuro la remplace.-
25. Infraestructura de servicios públicos: son aquellas instalaciones en red destinadas a la distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, etc.
26. Instituciones de asistencia social: entidades sin fines de lucro destinadas a la beneficencia, la salud, la atención del niño, de la familia, del geronte, etc.
27. Jardín de infantes: establecimiento educativo para niños de 3 (tres) a 5 (cinco) años.
28. Jardín maternal: establecimiento educativo para niños entre 45 (cuarenta y cinco) días y 2 (dos) años.
29. Lugar para carga y descarga: espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que se desarrollan.-
30. Lugar de trabajo: el destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales configurando un espacio definido que puede tener o no techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad.
31. Módulo de estacionamiento: superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso desde y el egreso hacia la vía pública

ca, se pueda hacer con el vehículo marcha adelante, y sin movilizar otro vehículo. No es de aplicación en los espacios guardacoches o cuando la cochera esté directamente comunicada con la vía pública.

32. Museo: establecimiento donde se coleccionan, conservan y exhiben al público elementos históricos, de arte, técnica o ciencia. El edificio en sí puede constituir un bien del patrimonio artístico o histórico.

33. Oficina comercial: uno o más locales en los cuales se desarrollan tareas técnicas y/o administrativas como complementarias de empresas u organismos privados.

34. Oficina pública con acceso de público: local o edificio de la administración pública nacional, provincial u oficial o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, con afluencia masiva de público.

35. Oficina pública sin acceso de público: local o edificio de la administración pública nacional, provincial, oficial o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, en el cual se efectúan tareas técnicas administrativas o científicas, con una afluencia reducida de público.

36. Playa de estacionamiento: parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado, no mayor a 24 horas. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

37. Playa de estacionamiento descubierta: parcela y espacio en general sin edificación, destinados a vehículos que necesiten quedar estacionados durante tiempo limitado, no mayor de 24 horas. Puede ser de propiedad pública o particular, de explotación comercial, de uso gratuito, o como servicio complementario de otros usos que requieran estacionamiento.

38. Playa de estacionamiento/ integración de predios: posible concreción de este tipo de servicios mediante la unión de superficies pertenecientes a diferentes parcelas con distintos propietarios. Su factibilidad está sujeta a condiciones legales específicas (servidumbre funcional mediante escritura pública).

39. Sanatorio: establecimiento asistencial para la salud con internación.

40. Servicios de traslados de pacientes: entidad dedicada al traslado de enfermos por medio de vehículos especializados.

41. Servicios públicos domiciliarios: son los que se brindan a cada edificio de la ciudad y a los espacios verdes y circulatorios de la misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas, que comprenden los siguientes rubros:

a. -servicios de suministro eléctrico: subestaciones transformadoras y/o reductoras en las redes de distribución de energía eléctrica.

b. -servicios de salubridad urbana: subestaciones de almacenamiento, bombeo, tratamiento y disposición de líquidos en las redes de aguas corrientes, desagües cloacales y pluviales, incluyendo tanques, cisternas, cámaras e instalaciones similares.

c. -servicios de suministro de gas: subestaciones reductoras de presión en las redes de distribución de gas.

d. -servicios telefónicos: estaciones centrales o subcentrales y concentraciones de equipos en las redes de teléfonos urbanos.

42. Supermercado: establecimiento minorista que reúna las características de "supermercado" señaladas por la legislación comunal relativa a comercios.-

43. Taller protegido: establecimiento destinado a la integración social de personas con necesidades especiales, llevada a cabo a través de la realización de tareas educativas con objetivo laboral productivo. Asimilable a establecimientos escolares.

Artículo 11: Referidos a las sustancias:

1. Explosivas: materias de naturaleza química inestable, susceptibles de producir reacciones exotérmicas, con generación de grandes cantidades de energía al ser alterado su equilibrio químico, por cualquier manifestación energética externa (pólvora, cloratos, celuloide, picratos, etc.).

2. Inflamables: materias que pueden emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles.

3. Combustibles: materias que pueden mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor.

Artículo 12: Referidos a los grados de compatibilidad de las actividades:

1. Inocuas: las que por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de actividades urbanas.

2. Tolerables: las que por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos contaminantes fácilmente corregibles.

3. Molestas: las que por su tipo, tamaño, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos contaminantes corregibles a alto costo.

4. Nocivas: las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios y perturbaciones o efectos tóxicos o perniciosos sobre el entorno.

5. Peligrosas, inflamables o explosivas: las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad.

Artículo 13: Referidos a la Ocupación:

1. Altura de Edificación: medida vertical de la edificación sin incluir las construcciones auxiliares ni complementarias.

2. Altura de Fachada: medida vertical de la fachada principal, tomada sobre el punto medio de la Línea Comunal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

3. Altura máxima/mínima: medida vertical obligatoria de la edificación que no permite variación en más o en menos.

4. Alzada de un peldaño (contra huella): Es la altura del escalón medida entre el plano horizontal de dos peldaños consecutivos.-

5. Cercos vivos: Materialización de líneas de frente o divisorias mediante la implantación de especies vegetales perennes que permiten el aislamiento visual desde la vía pública o entre parcelas.

6. Compensación: Modificación de disposiciones fijadas en este Código por la utilización aceptada de otros parámetros que pueden mejorar los resultados a obtener.

7. Compensación de retiros: Obligatoriedad de su materialización en los casos de disponer las edificaciones inclinadas 30° o más respecto de los límites de las parcelas o entre edificaciones localizadas en la misma.

8. Construcciones auxiliares: elementos necesarios materializados en las edificaciones tales como conductos, chimeneas, antenas, pararrayos.

9. Construcciones complementarias: elementos necesarios de las edificaciones que permiten el completamiento y funcionalidad de las mismas.

10. Cota de Parcela (o Lote): cota del "nivel del cordón" más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Comunal que corresponde al frente de la parcela.

11. Edificación: cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo de manera permanente.

12. Edificación Aislada: la que tiene sus paramentos retirados de todas las líneas divisorias de parcela por exigencias normativas o por decisión voluntaria.

13. Edificación Continua: la que se extiende sin solución de continuidad hasta las líneas divisorias laterales de las parcelas.

14. Edificación Discontinua: la que está retirada de una de las líneas divisorias laterales de la parcela por exigencias normativas o decisión voluntaria.

15. Espacio Público: es el espacio destinado al uso público existente como calles, avenidas, monumentos, ríos, arroyos y plazas y del que participan la vista de las fachadas, los pavimentos, aceras, y sectores parquizados y similares.

16. Espacio Urbano: espacio aéreo que incluye el espacio público y el comprendido entre los volúmenes edificados de las parcelas, que proporciona condiciones reglamentarias de iluminación y ventilación a los locales habitables. Se considera espacio urbano:

a- el espacio de la vía pública y el comprendido entre las líneas comunales y/o de retiro obligatorias o voluntarias de la edificación.

b- el espacio entre paramentos laterales de los edificios y la línea divisoria de parcela cuando el espacio resultante de ese distanciamiento se comunique directamente con la vía pública o con los fondos de parcelas.

17. Fachada Principal: paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Comunal o con la Línea de Edificación.

18. Fachada de Fondo: paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la línea divisoria de fondo de la parcela.

19. Fachada Lateral: paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la/s línea/s divisoria/s lateral/es de la parcela, retirada o no de ella/s.

20. Fachada virtual: la que aparenta ser fachada real pero no lo es.

21. Frente de Parcela: línea comprendida entre las líneas divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.

22. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

23. Factor de Ocupación Total (F.O.T.): número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable. En el caso de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos factores de ocupación, el F.O.T. de aplicación será el promedio ponderado de los Factores de Ocupación Total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela.

24. Índices Edilicios: Magnitudes constructivas o de ocupación expresadas numéricamente

25. Índices Urbanísticos: Magnitudes obligatorias a cumplimentar en aspectos tales como reservas de espacios destinados a espacios verdes, equipamientos, dimensionamientos viales, etc. expresados numéricamente.

26. Intervenciones integrales: Realizaciones unitarias de proyecto y construcción de magnitud significativa que abarcan una superficie importante.

27. Línea de huella: Es la línea imaginaria que une el centro de las narices de todos los peldaños de una escalera.

28. Local: cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

29. Local Habitable: el que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada o temporaria de

personas.

30. Local de Primera clase: se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios de uso residencial que se detallan en la presente norma y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.

31. Local de Segunda clase: se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales de primera clase, que se detallan en la presente norma y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.

32. Local de Tercera clase: se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios no residenciales, destinados para el trabajo, la recreación, el intercambio comercial, etc., y/o que impliquen usos públicos o masivos, que se detallan en la presente norma u otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.

33. Local de Cuarta clase: se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales, que se detallan en la presente norma y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.

34. Nariz de un peldaño: Es la arista anterior y superior de un peldaño.

35. Número de unidades funcionales: Relación fijada para cada Zona, atendiendo a las características de la misma, entre el número máximo de unidades funcionales admisibles en cada parcela y la superficie de la misma.

36. Paramento: cualquiera de las dos caras de una pared.

37. Pasajes de acceso vehicular privado: son los que permiten acceder al interior de la parcela con el fin de estacionamiento de vehículos. En ancho mínimo será de 3,00 m. en Zonas de tejido continuo y de 3,50 o más en las de discontinuo.

38. Patios: área descubierta capaz de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, permitiendo la iluminación, ventilación y visuales exteriores a los locales que tengan vanos hacia el mismo.

39. Patios de Primera Categoría: a los que deben vincularse obligatoriamente los locales de primera y tercera clase.

40. Patios de Segunda Categoría: a los que deben vincularse los locales de segunda y cuarta clase.

41. Pedada (huella): Es la profundidad de un escalón medida sobre la línea de huella, desde la nariz de un peldaño hasta la proyección de la nariz del siguiente. Cuando el peldaño es más grande, la porción de un peldaño que queda oculto debajo de la proyección del otro no se computa como pedada.-

42. Peldaño: Es el elemento que materializa la pedada. Tiene una profundidad como mínimo igual a la pedada pero puede ser mayor.

43. Plano Límite: plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

44. Plano virtual: superficie imaginaria

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

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

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

c- Retiro/s lateral/es: distancia obligatoria o voluntaria entre la edificación y la/s línea/s divisoria/s lateral/es. En el caso de parcelas en esquina los lados medianeros se considerarán como laterales.

d- En el caso de predios afectados por futuros vínculos viales, los retiros (de frente y/o laterales) tendrán que tener en cuenta el ancho a reservar

para la futura calle, a más del retiro propio de edificación (que podrá ser algo menor que el exigido por norma, y que será fijado por la Comuna).

- 46.** Tejido: relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.
- 47.** Tejido Continuo: relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano sin solución de continuidad.
- 48.** Tejido Discontinuo: relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano con solución de continuidad alternada.
- 49.** Tipología industrial: clases de construcciones específicas o representativas de las construcciones industriales.
- 50.** Vía Pública: espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o librado al uso público por el Estado e incorporado al dominio público (autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público).

CAPITULO III- GENERALIDADES

Artículo 14: Zonificación: A los fines de la presente Resolución, el radio conforme resolución n°008/19 queda dividido en zonas conforme a los planos anexos a la presente resolución los que pasan a formar parte de las normas de regulación aquí contenidas.

Artículo 15: Delimitación de Zonas: los límites de las áreas afectadas por distintas zonas conforme se determinan en los planos de zonificación anexos se configuran según los casos por ejes de vía pública o cualquier otro elemento físico, natural o artificial que delimite tierras del Dominio Privado y/o del Dominio Público.

Artículo 16: Extensión de zonas de corredor vial: Las zonas establecidas para las parcelas ubicadas a lo largo de tramos de la red vial existente o de la futura a crearse, se extenderán a las parcelas frentistas a las vías transversales.-

Artículo 17: Parcelas Afectadas por 2 (dos) o más Patrones: en el caso de que una parcela o varias parcelas destinadas a localizar una misma actividad de las aquí reguladas estuvieren afectadas por más de un patrón de uso del suelo, o que fuere adyacente a otras de diferente patrón, regirán las disposiciones relativas a aquél de ellos que resultare más favorable o conveniente a la actividad, conforme a manifestación expresa del interesado. No obstante y debido a la particularidad de la situación descrita, el Ejecutivo Comunal fijará en cada caso las condiciones de ocupación y funcionamiento a que se sujetará el establecimiento, previo estudio particularizado.-

Artículo 18: Frentes a dos o más calles: En el caso de parcelas con frentes a dos o más calles afectadas por normas edilicias distintas, cada una de las normas edilicias regirá desde el frente de la parcela hasta una profundidad definida por una línea virtual que una los puntos medios del desarrollo de cada línea divisoria de la parcela.

Artículo 19: Tratamiento Morfológico: los edificios y construcciones que la presente Resolución regula, así como las estructuras reglamentarias (torres industriales, tanques, silos, conductos, accesorios, instalaciones mecánicas y similares, etc.) deberán tener un tratamiento adecuado entre sí y respecto al entorno. Igualmente lo será el tratamiento de los techos y los elementos que sobresalgan de ellos. Los paramentos medianeros, las fachadas internas, de frente interno y laterales deberán llevar un tratamiento armónico con la o las fachadas de frente. Dicho tratamiento

deberá especificarse en la documentación a presentar para aprobación del proyecto.

Artículo 20: Afectación por cursos de agua: Todas las parcelas que lindan con cursos de agua deberán tomar como referencia la Línea de Ribera aprobada por la Secretaría de Recursos Hídricos para la aplicación de las condiciones que fija este Código, sin perjuicio de lo dispuesto para zonas inundables en las normas respectivas. Los retiros obligatorios para estas parcelas y las inundables se ajustarán a la línea de Riesgo Hídrico determinada por el APRHi, y al informe particularizado del Área comunal de Obras Privadas.-

Artículo 21: Obligación de apertura de vía: En los casos de que una futura parcela sea afectada para su factibilidad por la obligación de una apertura de vía fijada por la Comuna, la superficie a considerar, para establecer el número de unidades funcionales, será la de la total de la parcela, sin descontar la superficie de afectación de vía, con excepción de las parcelas producto de loteos o urbanizaciones.

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

Artículo 23: Unidad funcional en parcela: En toda parcela preexistente, podrá construirse como mínimo 1 (una) unidad funcional para residencia de un mínimo de setenta y cinco metros cuadrados, salvo disposición en contrario estipulada en cada Zona.

Artículo 24: Parcelas con superficie inferior a la exigida: Los casos de parcelas existentes a la fecha de sanción de la presente resolución según la definición del artículo 8 inc. 18, con superficie inferior a la establecida para la zona, se regirán por las siguientes disposiciones:

1. En todos los casos la ocupación del suelo quedará sujeta a las estipulaciones para cada zona, debiendo respetarse los índices edilicios, con excepción de lo dispuesto en el artículo precedente.
2. En caso de que lo ya construido supere los factores de ocupación establecidos no podrán efectuarse ampliaciones ni modificaciones que signifiquen una mayor ocupación de suelo.-

Artículo 25: Posesiones: Toda posesión de inmuebles que no contare con los títulos correspondientes deberá ser inscripta en el Comuna, acompañando el interesado la siguiente documentación:

1. Declaración Jurada de Posesión según formulario establecido por el Ejecutivo Comunal con la intervención de dos testigos, acompañando toda la documentación que tuviere sobre el inmueble.-
2. Copia de documento del interesado.
3. Plano de mensura o amojonamiento del inmueble suscripto por profesional competente, excepto que la posesión coincidiera totalmente con parcelas preexistentes.-

Artículo 26: Trámite: Se dará trámite a la presentación del artículo anterior verificando si el inmueble se encuentra inscripto en el Comuna, determinándose la existencia de obligaciones tributarias impagas. La con-

tinuidad del procedimiento quedará sujeta a la presentación de libre deuda comunal. Verificado el Registro Comunal se notificará a quien figure como titular del inmueble o quien se considere con derecho sobre el mismo para que en el plazo de diez días comparezca ante el Comuna y formule oposición en caso de corresponder. En caso de que la persona fuera incierta o no contare con domicilio registrado se publicarán edictos a exhibirse por diez días en vitrina comunal. De existir oposición se archivarán las actuaciones hasta tanto los particulares presenten constancias de la resolución del conflicto. De no existir oposición se inscribirá el inmueble en el Registro Comunal asignándole una nueva cuenta tributaria a nombre del interesado, sin perjuicio de terceros.

Artículo 27: Posesiones con superficie inferior a la exigida: Las posesiones de terrenos con superficie inferior a la establecida para los fraccionamientos según la zona, se regirán por lo establecido en el artículo 24 inc. 1 y 2, y no será de aplicación lo establecido en el artículo 23, salvo:

- a) En parcelas mayores a 800 m², o iguales o superiores al cincuenta por ciento de la superficie mínima reglamentaria exigida en la zona, en ambos casos siempre que se encuentren por debajo de la cota 950 msnm,
- b) En los casos que por las condiciones socio- ambientales, económicas, necesidad de vivienda y antigüedad probada de la posesión fuere oportuno y conveniente admitir una unidad funcional.-

Artículo 28: Estacionamientos: toda actividad que por su índole implique la necesidad de guarda o estacionamiento de vehículos de usuarios o de quienes desarrollen labores en el respectivo establecimiento deberán contar con la provisión de espacios adecuados para ello.

Para determinar la superficie necesaria de estacionamiento se considerará un módulo de veinticinco (25) m² por cada vehículo liviano en el que estará incluida la superficie de circulación. En los casos de vehículos pesados se fijará reglamentariamente la superficie a estimar.

El movimiento vehicular deberá asegurar que cada vehículo tenga acceso directo desde la vía pública con ingreso y egreso libre sin tener que movilizar ningún otro vehículo para ello y sin encontrar obstáculos para el desarrollo de las maniobras pertinentes. Las condiciones mencionadas deberán ser demostradas mediante gráficos sobre los planos del predio y con indicación de maniobras.

El número de módulos necesarios de estacionamientos se determinará mediante Reglamentación

Artículo 29: Lugares de Carga y Descarga: toda actividad que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública. Se entiende por tales operaciones además de la carga y descarga de los vehículos propiamente dicha, las maniobras que de éstos tengan que realizar y la espera de los mismos.

Cada espacio equivaldrá a una superficie de treinta (30) m² o sesenta (60) m² según se trate de camiones medianos o semirremolque respectivamente. Las anteriores superficies no incluyen el espacio para maniobras y circulaciones.

Los espacios destinados a playas de carga y descarga obligatorios no deberán ser utilizados para otra actividad o destino que no sea el autorizado, a excepción de estacionamiento transitorio.

El número de módulos necesarios de carga y descarga se determinará mediante Reglamentación.-

CAPITULO IV: DISPOSICIONES GENERALES REFERIDAS AL FRACCIONAMIENTO

Artículo 30: Englobamiento o integración de parcelas: se estimula el englobamiento de parcelas que tienen dimensiones menores a las exigidas por la presente Resolución o que teniendo dimensiones adecuadas se integren en otras de mayor superficie con el fin de obtener una mejor resolución de las formas de uso y ocupación del suelo. En cada zona se establecen disposiciones especiales para estos casos.

Artículo 31: Formas de fraccionamiento: Toda división y urbanización de la tierra se podrá realizar bajo las siguientes formas:

1. Urbanización o loteo
2. Simple Subdivisión
3. Subdivisión por Partición de Condominios
4. Subdivisión por Partición Hereditaria,

Artículo 32: Dimensiones de Parcelas: el fraccionamiento de parcelas en cada una de las zonas establecidas en la presente Resolución deberá respetar las medidas mínimas que se detallan en cada una de dichas zonas.

Artículo 33: Facultad del Ejecutivo Comunal: el Ejecutivo Comunal queda facultado, para aceptar o rechazar Urbanizaciones o loteos, subdivisiones y las correspondientes transferencias de propiedad destinadas al dominio público o privado comunal, ajustándose en todos los casos a las exigencias y normas de la presente Resolución.

Artículo 34: Diseño Vial y de Conjunto: el proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y las áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la localidad mediante la creación de núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial, eviten monotonía del trazado y garanticen un ambiente adecuado y significativo.

Artículo 35: Trazado: El trazado vial del fraccionamiento deberá efectuarse respetando la Estructura Vial General y Particular de cada zona establecida por la Comuna, en el marco de las siguientes pautas fundamentales:

1. Deberá darse continuidad a las Vías Arteriales Principales que el Comuna determine en un todo de acuerdo con calles y caminos existentes y facilitando el enlace racional y adecuado de aquellos.
2. El trazado vial deberá jerarquizarse mediante la asignación diferenciada de anchos de calles según las características, dimensiones y forma del terreno, su urbanización y la atracción vehicular generada por los usos previstos. Dichas vías deberán atender la localización de los espacios verdes, los equipamientos comunitarios y considerar el aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.
3. Se reducirá en lo posible el número de cruces y empalmes sobre las vías principales.
4. Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a fraccionar, topografía y/o trazado de la red vial interna o de las áreas colindantes requieran ángulos distintos, en cuyo caso el encuentro deberá suavizarse.

5. Las vías locales y de menor jerarquía deberán tratarse de tal manera que puedan crearse áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular sea de menor velocidad y sin riesgo para las personas.

Artículo 36: Continuidad de vía: si no existiera exactitud en la continuidad de una vía cuando esta sea interceptada por una transversal, no serán permitidos desplazamientos superiores a quince (15,00 m.), con el fin de garantizar su eficiencia funcional.

Artículo 37: Anchos de vías: El ancho mínimo de la red vial será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o intercala salvo que la Comuna fije otro más adecuado atendiendo a las particularidades de la zona de implantación.

Los anchos de las vías se diferenciarán según la jerarquía y dimensiones que fije la Comuna en la estructura vial que determine.

Para las vías principales en ningún caso será inferior a 12,00 m, salvo las que coincidan con las de jurisdicción provincial adoptándose en esos casos los valores más altos. Las secundarias serán de 10,00/12,00 m, y los pasajes de 8,00 m.

Artículo 38: Nuevas calles: En todo terreno a urbanizarse colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

1. En el terreno del interesado.
2. Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante.

Este caso sólo será admitido cuando exista expresa conformidad por éste último de transferir al Dominio Público Comunal la superficie correspondiente. Esta conformidad deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del Expediente de urbanización.

Artículo 39: Calles y pasajes sin salida: No se admitirán fraccionamientos que prevean calles sin salida. Excepcionalmente el Ejecutivo Comunal mediante resolución fundada podrá admitirlas siempre que la calle desembocare en un espacio de dominio público, no existiera necesidad de continuidad de vías importantes y no hubiera razones de continuidad del trazado vial dentro del fraccionamiento, siendo obligatoria la ejecución del ensanchamiento (cul de sac) en su extremo cerrado.

Artículo 40: Prohibición de Calles y Pasajes Privados: Todo fraccionamiento, loteo o subdivisión deberá proyectarse de manera que todas las parcelas posean alguno de sus frentes a calle pública, evitándose la constitución de servidumbres de paso, autorizaciones de paso, pasajes o calle privada.

Artículo 41: Pendientes: Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 4%(cuatro por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor y en ningún caso sobre vías principales.

La pendiente mínima permisible para asegurar un adecuado drenaje es del 0,40% (cero coma cuarenta por ciento). En los casos en que la topográfica del terreno no permita alcanzar dicho valor se aceptará un mínimo del 0,25% (cero coma veinticinco por ciento) para calles pavimentadas y 0,35% (cero coma treinta y cinco por ciento) en caso de calles de firme natural.

Artículo 42: Trazado de Manzanas- forma: El trazado de las manzanas será de formas regulares siempre que así lo justifique la topografía,

orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento y trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 74.

Artículo 43: Dimensiones: Las dimensiones de los lados mayor y menor de cada manzana serán fijadas por la Comuna según la Zona de localización.-

Artículo 44: Frentes a Rutas y Vías Principales: Las manzanas que den frente a rutas nacionales, provinciales o vías principales y las que por vía reglamentaria surjan como ampliación de las mismas, deberán tener sobre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersecciones. Se deberá reducir en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías dando a las manzanas una longitud mínima adecuada.

Artículo 45: Niveles: El relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

Artículo 46: Trazado Parcelario: En todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada Zona fijadas en la presente Resolución.

Artículo 47: Parcelas Irregulares: Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Deberán tener como mínimo cuatro lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según zona.
- b) Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, sólo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) de la medida mínima establecida para su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.
- c) Las líneas que cortan la Línea Comunal deben ser perpendiculares bastando una cuando la Línea Comunal sea curva o quebrada.

En casos especiales lo dispuesto en el presente inciso c) no será exigible, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación, así lo justifiquen o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90° y ésta a su vez sea un paralelogramo.

Artículo 48: Condiciones Atípicas: Son susceptibles de flexibilización de los valores estipulados para cada Zona, tanto en Dimensiones mínimas como en Retiros, los casos de terrenos irregulares (atípicos) o con condicionamientos topográficos fuertes (barrancas) o que requieran resolver adecuadamente el tratamiento y disposición final de los efluentes cloacales dentro del predio u otras situaciones a considerar.

Artículo 49: Superficies para Uso Común: en las operaciones caracterizadas como fraccionamiento en Loteos de esta Resolución, será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Comunal superficies de terreno no menores al 10 % de la superficie total de las parcelas, el que se destinará a Espacios Verdes, más un 5% para Equipamientos Comunitarios o usos institucionales. Estas superficies deberán tener una ubicación, accesibilidad y pendiente conveniente a efectos de que pueda ser destinada a los usos previstos.

Artículo 50: Distribución de superficies: En todos los casos citados en el artículo anterior, la superficie destinada a Espacio Verde y a Equipamiento Comunitario deberán preferentemente estar agrupadas o integrar una parcela. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a dichos espacios se efectuará tendiendo a su agrupamiento con las áreas colindantes quedando sujeta a la aprobación comunal que podrá aconsejar en cada caso en el diseño de anteproyecto, qué espacios se destinarán a Equipamientos y cuales a Espacios Verdes.

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Superficie total de la urbanización a realizar.
2. Relación de la nueva urbanización con otras colindantes o próximas.
3. Ubicación existente y/o prevista de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos institucionales en general, en zonas colindantes.
4. Accesibilidad desde la urbanización y zonas colindantes.

Artículo 51: Estructuración: Queda a criterio de la Comuna exigir que las superficies mencionadas en los artículos anteriores sean localizadas de manera parcial o total en otro lugar determinado por ella con el fin de optimizar la estructuración funcional de un sector o área de la ciudad, aprovechar y potenciar sitios de valor paisajístico y satisfacer las necesidades de la población asentada en el mismo. Para ello se establece el mecanismo adecuado que se menciona en el artículo siguiente.

Artículo 52: Obligación de Dotación de Infraestructura de Servicios: En toda urbanización será obligatorio:

1. Contar con factibilidad de Provisión de Agua Corriente. En tal caso el urbanizador deberá realizar las obras necesarias para aprovisionar a la urbanización a su exclusivo costo y cargo.-
2. Factibilidad de prestación de Energía Eléctrica Domiciliaria, otorgada por el prestador, siendo las obras a exclusivo costo y cargo del urbanizador;
3. Alumbrado Público. Previamente deberá obtener la factibilidad de prestación de Energía Eléctrica otorgada por el prestador; y la factibilidad otorgada por el organismo competente de paso de los conductos por los espacios públicos involucrados, siendo las obras a exclusivo costo y cargo del urbanizador.-
4. Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes;
5. Pavimento Rígido y/o Pavimento flexible; podrá autorizarse la urbanización solo con cordón cuneta en los casos en que se estime como conveniente para evitar impermeabilización de suelo.
6. Evacuación de Aguas Pluviales o sistema de aprovechamiento de las mismas;
7. Red de Desagües Pluviales;
8. Si existiere red de Gas natural disponible para el sector, el urbanizador deberá desarrollar las obras de distribución domiciliaria de gas, a su cargo y costa.-
9. Si existiere red colectora de cloacas disponible para el sector, el urbanizador deberá desarrollar las obras de Red Colectora de Cloacas domiciliaria a su cargo y costa. En los casos de no poder contar con la misma se deberán concretar plantas centralizadas de tratamiento y disposición final de los efluentes cloacales, adaptados a las condiciones de tipo y magnitud del emprendimiento y a las condiciones del suelo y subsuelo del área de implantación. En todos los casos se deberá resolver en el mismo predio. Similar exigencia se deberá aplicar en la eliminación del agua de piletas de natación.

Artículo 53: Realización y Conservación de obras: Todas las obras de infraestructura establecidas en el artículo anterior se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, hasta su recepción definitiva por la Comuna o por los organismos correspondientes de conformidad a lo establecido por las disposiciones determinadas por ellos.

Artículo 54: Agua: toda urbanización que se realizare en Áreas Urbanizables o en áreas de Urbanización Condicionada, conforme a lo establecido en Plano de Zonificación deberán ser provistas de agua corriente para el total de parcelas, y aguas de riego para espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

Artículo 55: Energía Eléctrica y Alumbrado Público: toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica por el Ente correspondiente. Las instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria, debiéndose proyectar y realizar por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije el Ente y la Comuna. Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por los urbanizadores a la Comuna.

Artículo 56: Arbolado Vial y Parquización: es obligación del loteador arbolado con especies autóctonas las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de Espacios Verdes.

Artículo 57: Conservación de Arbolado: Es obligación del loteador conservar, mantener y reponer cuando sea necesario los trabajos y especies especificados en el Artículo anterior por el término de tres años a partir de la fecha de la inscripción definitiva del loteo en el Registro General de La Provincia, siendo esta obligación indelegable ante la Comuna. Mientras las parcelas no hayan sido transferidas será también obligatorio mantener las mismas en condiciones de higiene y libre de malezas.

Artículo 58: Forma de Parquización y Arbolado: Las distancias entre árboles en calles, las especies autóctonas, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para parquización de espacios verdes serán establecidas mediante reglamentación teniendo en cuenta las especies o plantas, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes.

Artículo 59: Faja Verde en vereda: Para veredas de 3,00 m de ancho o más se deberá dejar una faja de verde 1,00 m de ancho entre cordón y solado como mínimo en las Zonas que se determinen por reglamentación.

Artículo 60: Vereda de espacios verdes: En los espacios verdes deberá construirse vereda perimetral o superficie equivalente con dimensiones y materiales determinados por reglamentación.

Artículo 61: Tratamiento de Calzada: todas las calzadas de calles a abrir deberán ser tratadas con pavimento rígido o flexible y cordón cuneta o terminación superficial adecuada según las características del suelo y jerarquías viales en un todo de acuerdo a las normas de pliegos, especificaciones y condiciones que para cada caso exija la Comuna. La Comuna podrá determinar la conveniencia de que la vía no sea asfaltada por cuestiones ambientales de absorción, reflexión y/o estética urbana.-

En estas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesari-

rias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionar en las zonas colindantes.

Artículo 62: Conservación: Es obligación del loteador la conservación total de las calles proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo, y por el término de tres años a partir de la fecha de la inscripción definitiva de la urbanización en El Registro General de La Provincia. La Comuna podrá ejecutar los trabajos de conservación por cuenta del loteador en caso que éste no lo hubiera realizado en el término previsto.

Artículo 63: Subdivisiones: Fijase como dimensiones mínimas de parcelas para realizar subdivisiones las indicadas para urbanizaciones según la presente Resolución.

Artículo 64: Subdivisión por partición de Condominios y Subdivisión por Partición Hereditaria: En la Subdivisión por partición de condóminos o por partición hereditaria:

1. El número de parcelas resultantes de la subdivisión no podrá ser en ningún caso, mayor al número de condóminos que figuren en la respectiva escritura o coherederos a adjudicar el inmueble.
2. Las dimensiones mínimas deberán ajustarse a las previstas para subdivisiones en cada zona, con un índice de tolerancia del 20 % para medidas de frente, y del 25% para las superficies mínimas establecidas para la zona.-

Artículo 65: Subdivisión por Propiedad horizontal: Los espacios de uso exclusivo resultantes de fraccionamientos realizados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal deberán respetar el mínimo de superficie dispuesto para las simples subdivisiones, y los índices edilicios que correspondan según la zona de implantación del proyecto.

Artículo 66: Zonas con fraccionamiento prohibido: En las zonas con fraccionamiento prohibido no se admitirá ningún tipo de fraccionamiento o división de la tierra, con excepción a la subdivisión de condominios anteriores a la presente resolución y subdivisión por partición hereditaria.-

Artículo 67: Prohibición: Se encuentra prohibido el emplazamiento de barrios cerrados, countrys o similares que produzcan la interrupción de la trama urbana o aislamiento.-

CAPITULO V- DISPOSICIONES RELATIVAS AL MANEJO DE AGUAS:

Artículo 68: Manejo de Aguas: El manejo de las aguas en todas las formas de ocupación del suelo se regirá por los artículos subsiguientes, sin perjuicio de las mayores exigencias dispuestas por la legislación provincial o nacional en la materia.

Sección I- Aguas Pluviales

Artículo 69: Escorrentías Naturales: En todos los casos deberán respetarse y conservarse las escorrentías naturales de aguas, quedando prohibido la colocación de elementos o construcción de obras que obstaculicen o modifiquen las mismas, así como el entubamiento, canalización o desviación de estas, excepto para la acumulación prevista en el artículo 72.-

Artículo 70: Vertido: Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre predios

linderos, o sobre la vía pública, debiendo solucionarse el escurrimiento dentro de los límites de la propiedad.

Cuando se ejecuten rampas de acceso vehiculares o peatonales por sobre los canales de desagüe pluviales o cordón cuneta, el propietario está obligado a construir por debajo de las mismas canales de desagües o colocar cañería de un diámetro mínimo de 40 mm a efectos de permitir la libre circulación del agua.

Es obligación del propietario conservar los canales libres de pastizales o elementos que causen interrupción del escurrimiento.

Artículo 71: Reutilización: La autoridad de aplicación propiciará la reutilización de aguas pluviales.

Artículo 72: Acumulación de Aguas: Los proyectos de obra podrán prever un sistema de acumulación de aguas pluviales en cisternas, que permita al particular contar con un reservorio que podrá destinarse a riego u otros usos que se adecuen a la calidad del agua obtenida de acuerdo a los Estándares de Calidad de Agua de Bebida o Aptitud de uso de Riego que se determinará en la reglamentación. Siempre deberá evitarse el estancamiento de aguas al descubierto, preservándose la salubridad y la seguridad. La reglamentación establecerá los volúmenes, características y magnitudes de los reservorios, captaciones, excedentes y sistema en general. El Ejecutivo Comunal podrá exigir el sistema descrito precedentemente cuando por las características del terreno, la topografía y entorno resulte conveniente.-

Artículo 73: Escurrimiento Pluvial. En los fraccionamientos deberá preverse el escurrimiento de las aguas pluviales que deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales entubados sin afectar las parcelas. Sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto la conservación de las escorrentías naturales, será obligación del fraccionador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales, preferentemente con un plan de manejo y reutilización de aguas, en el marco de la normativa de política ambiental.

Artículo 74: Proyección de escurrimientos: A los fines del Artículo anterior se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte al fraccionamiento, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés. De igual modo se delimitará y estudiará el área de la cuenca específica del fraccionamiento y estudio de las zonas que agua abajo sean afectadas por la misma. La proyección de vías deberá hacerse teniendo en cuenta la capacidad de absorción del suelo, los desniveles y topografía del sector, procurando promover la captación de las aguas en el mantillo y vegetación, evitando la erosión y otras consecuencias ambientales adversas.-

Las tareas correspondientes se ejecutarán de acuerdo a las normas que determine el Ejecutivo Comunal.

Sección II- Efluentes:

Artículo 75: Efluentes: Toda unidad funcional deberá contar con sistema de tratamiento y disposición final de efluentes, según determine la reglamentación. Para su proyección se deberán tener en cuenta la superficie edificada, la actividad o uso, la superficie del terreno, la absorción y composición del suelo, desniveles, cercanía de cursos de aguas. El sistema deberá garantizar el tratamiento adecuado de las aguas para evitar la

contaminación del suelo, de los acuíferos y aguas superficiales. Las cámaras sépticas que integran el sistema de tratamiento de efluentes deberán adecuarse a lo previsto en el art. 80.-

Artículo 76: Ubicación: Todo sistema de tratamiento de efluentes deberá estar alejado tres metros de los predios colindantes, de cualquier construcción y de la línea de edificación, y a más de veinte metros de pozos de captación de aguas propios o ajenos debiendo tenerse en cuenta los desniveles y corrientes de acuíferos y demás variables, a los fines de evitar la contaminación del pozo de captación.-

Artículo 77: Ejecución: El sistema de tratamiento de efluentes deberá ser proyectado en los planos correspondientes, y una vez ejecutado previo al cierre o tapado, deberá exhibirse a la autoridad comunal para su verificación e inspección. Se exigirá la separación de aguas negras y grises y el tratamiento diferencial de estas.

Artículo 78: Excepción - Sistema Tradicional: En el caso de existir una sola unidad funcional de uso residencial, excepcionalmente, podrá admitirse, previa factibilidad expresa, el tratamiento de efluentes por sistema tradicional. Para ello deberá evaluarse la baja magnitud de lo construido, la situación socio-económica del propietario y la prudencial distancia a los cursos de agua.

La factibilidad para este sistema será otorgada por el Ejecutivo Comunal al momento de la visación previa del plano de proyecto, corroborando siempre que se garantice lo establecido en el último párrafo del artículo 76.-

Artículo 79: Definición Sistema Tradicional: A los efectos del artículo anterior se considera sistema tradicional a aquel en que los efluentes cloacales pueden ser depurados mediante cámaras sépticas antes de su descarga a pozo absorbente o imhoff u OMS; conforme a la capacidad, disposición del suelo y dimensiones del terreno, debiendo adecuarse a las disposiciones siguientes.

Artículo 80: Cámara Séptica: Toda cámara séptica que supere los 3.000 (tres mil) litros deberá construirse en dos secciones iguales a los efectos de no interrumpirse el servicio cuando se repare o limpie una sección. La capacidad de las cámaras sépticas se define a razón de 250 (doscientos cincuenta) litros por día por persona.

Artículo 81: Pozo Absorbente: Se ejecutara en el predio bajo las siguientes condiciones:

1. Ubicación: se regirá por lo dispuesto por el art. 87 y concordantes.-
2. Profundidad: Dependerá de la clase de terreno debiendo en ningún caso llegar a la capa freática, denominada "napa."
3. Cubierta/ Construcción: Podrá construirse en forma señalada en el Anexo III.-
- 4 Ventilación: Deberá colocarse una cañería de 63 (sesenta y tres) a 110 (ciento diez) milímetros de diámetro alejada como mínimo a 4 metros de toda puerta y tanque de agua, y a 2 metros por encima de estos.

Artículo 82: Prohibición: Queda totalmente prohibido lanzar efluentes cloacales o aguas servidas sin tratamiento aprobado al propio terreno, a la vía pública, terrenos propios o linderos, o a cursos de aguas naturales o artificiales.

Artículo 83: Fraccionamientos: Es obligatoria, en todas las parcelas resultantes de fraccionamientos existentes o futuros la dotación de siste-

mas de tratamiento y disposición final de los efluentes cloacales atendiendo a la magnitud de la generación de los efluentes y a las del suelo y subsuelo de la zona de localización.

Artículo 84: En los loteos o urbanizaciones deberá preverse sistemas centralizados de tratamiento, excepto que por las características del terreno sea apropiado otro sistema a consideración de La Autoridad de Aplicación.-

Artículo 85: Tratamiento de efluentes para parcelas cercanas a cursos de agua: para el emplazamiento de edificaciones efectuado a una distancia lineal de ciento cincuenta metros o menos de los cursos de aguas superficiales (ríos- arroyos), el Ejecutivo Comunal, previo a la aprobación del proyecto de obra respectivo, requerirá un sistema de tratamiento de efluentes y líquidos cloacales acorde a las características, destino y cantidad de unidades proyectadas, el que determinará previo dictamen particularizado del Área comunal de Obras Privadas, hasta tanto se lleve a cabo la reglamentación del presente artículo. En estos casos no rige la excepción prevista en art. 78.-

Artículo 86: Superficie: en toda parcela se deberá dejar liberado obligatoriamente un porcentaje de la superficie del terreno para permitir la construcción de las instalaciones de tratamientos cloacales intradomiciliarias.-

Esas instalaciones se podrán ubicar en las áreas libres derivadas de la aplicación del FOS.

Se prohíbe totalmente la localización de esas instalaciones en áreas cubiertas dentro de la parcela y en la vía pública.

Sección III - Pozos de captación de agua.

Artículo 87: Ubicación: El pozo de captación de agua distará no menos de 3.00 metros del eje divisorio entre predios linderos y tendrán una bóveda o cierre asentado en suelo firme que puede efectuarse en albañilería de 30 cm. de espesor o en hormigón armado de no menos de 0,10 m de espesor; deberá estar calzado o con anillos de arriostre. La profundidad del pozo deberá llegar a la primer napa semisurgente como mínimo.

Para el caso específico de perforaciones la distancia a ejes linderos será de 0,60 m.

Artículo 88: Adecuación a la norma provincial: Todo pozo de captación de agua deberá adecuarse a los estándares, calidades de agua, volúmenes, forma y especificaciones técnicas exigidos por la legislación provincial para estos, ubicándose a una distancia mayor a veinte metros de cualquier sistema de disposición de efluentes. El Ejecutivo Comunal podrá requerir al particular la presentación de estudios de calidad del agua, en el momento que estime conveniente.-

Artículo 89: Proyecto sin factibilidad de acceso a red de agua corriente: Todo proyecto de obra que no posea factibilidad de conexión a red de agua corriente deberá especificar y solucionar el sistema de captación de agua, no pudiendo solamente resolverse con cisternas de llenado periódico.-

Artículo 90: Regularización: Los responsables de construcciones preexistentes deberán adecuar los sistemas de captación de agua a lo establecido en la presente norma en el término de un año desde la promulgación de la presente. El Ejecutivo Comunal creará un registro de único de pozos de captación de agua.

Artículo 91: Captación de aguas superficiales: Se encuentra prohibida la captación de aguas superficiales, instalación de estructuras, mangueras o similares en ríos, arroyos y similares. El Ejecutivo Comunal al constatar la infracción procederá al retiro inmediato de las mismas a costa del infractor, sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.-

Sección IV- Sistema de agua

Artículo 92: Tanques: Los tanques de bombeo y de reserva de agua; deberán distar no menos de 0.80 m de los ejes divisorios debiendo contarse con una reserva de agua que garantice la disponibilidad por lo menos durante cuarenta y ocho horas.-

Los materiales utilizados para su construcción deberán asegurar una impermeabilidad absoluta, no deberán disgregarse en el agua, ni podrán alterar su calidad, como tampoco transmitir sabores ni olores.

Dichos tanques deberán estar completamente cerrados y tendrán boca de acceso e inspección. El plano inferior de un tanque de reserva distará no menos de 0,60 m del techo, para permitir su limpieza.

Artículo 93: Red de provisión de agua corriente. Es obligación del frentista solicitar la conexión a la red de provisión de agua corriente.

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

Sección V- Usos del Agua:

Artículo 94: Aplicación: Los usos de Agua se determinarán por lo dispuesto en el Código de Aguas Provincial o el que en el futuro lo remplace.

Artículo 95: Piletas y Riego: Se encuentra prohibido el llenado de piletas de Natación o Similares y el riego con agua de red. Todo sistema de riego deberá contar con permiso de obra comunal.-

CAPITULO VI- DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS AL USO DEL SUELO

Artículo 96: Localización: Todas las actividades económicas que impliquen uso del suelo deberán localizarse de conformidad a lo especificado en la Clasificación General de Actividades Económicas por Patrones.

Artículo 97: Patrones: los establecimientos en que se desarrollan actividades de las reguladas en la presente Resolución se caracterizarán por Patrones del modo que se establece a continuación:

1. Establecimientos Patrón I: actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son reducidos; las relaciones funcionales con el entorno no producen impactos significativos y pueden ser consideradas inocuas. Podrán localizarse en forma restringida en los sectores urbanos con condiciones ambientales preservables y de uso dominante residencial.
2. Establecimientos Patrón II: actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son de mayor impacto e interferencia en el entorno que los del Patrón I, con uso intensivo del suelo. Pueden ser considerados compatibles con los usos residenciales pero con restricciones constructivas, de edificación y/o técnicas adecuadas.
3. Establecimientos Patrón III: actividades que producen molestias importantes al medio, que deben ser controladas mediante disposiciones urbanísticas o tecnológicas, por lo que su asentamiento limita la localización

de usos residenciales. Por estar ligados estrechamente a la infraestructura urbana y regional, requieren localización en áreas de fácil accesibilidad. Por su magnitud aprovechan de las economías de escala de producción.

4. Establecimientos Patrón Rural (Industria - Área Rural): comprende a las actividades que están directamente relacionadas con la explotación de los recursos naturales renovables y no renovables en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos de la misma. Se incluyen también en este Patrón las actividades que procesen tales recursos y las que, por sus características de tipo, función y/o magnitud puedan o deban asentarse en áreas rurales.

5. Establecimientos Prohibidos: Aquellos que por política de desarrollo urbanístico no son permitidos en el radio comunal.

Artículo 98: Cada patrón comprende una diversidad de actividades de una magnitud determinada según se dispone en el Anexo II Cuadro de Actividades que forma parte de la presente resolución. La incorporación de una actividad a un patrón responde: 1) A su magnitud que se mide según la superficie ocupada. 2) A su naturaleza. La Superficie Ocupada: a los fines de determinar la superficie ocupada de cada establecimiento (aquella destinada al ejercicio de la actividad propiamente dicha, cubierta o descubierta) no serán computables las zonas de oficinas, comedores, vestuarios, playas de estacionamiento y carga o descarga, accesos generales, patios y/o cualquier otro uso no regulado en la presente Resolución.

Artículo 99: Parcelas Múltiples: cuando una misma actividad (o establecimiento) ocupe 2 (dos) o más parcelas se deberá considerar las superficies totales ocupadas por la actividad y las de las parcelas para la aplicación de las disposiciones de la presente.

Artículo 100: Actividades Simultáneas: cualquiera fueren las superficies admitidas por actividad en los distintos Patrones, las construcciones, modificaciones o ampliaciones de edificios e instalaciones de establecimientos cuya actividad aquí se regula, no podrán superar el Factor de Ocupación del Suelo máximo y de superficie cubierta máxima de las parcelas en que se encuentren ubicados, conforme a normatividad vigente. Cuando un edificio, comercio o depósito incluya varios destinos o rubros, su clasificación debe responder al principal o al más restringido, si se trata de industrias.

Artículo 101: Cumplimiento de Legislación: los establecimientos de que aquí se trata, deberán además observar estrictamente la totalidad de la legislación vigente, ya fuere de jurisdicción nacional, provincial y/o comunal, en lo referente a aspectos edilicios, seguridad y salubridad públicas, protección contra incendios, higiene y seguridad en el trabajo, preservación de los recursos naturales renovables o no, y toda otra que correspondiere por la naturaleza de la actividad, evitando todo tipo de comportamiento comisoivo u omisivo que provoque agresiones a las personas, sus actividades o sus bienes.

Artículo 102: Situación de Establecimientos Existentes: quedan comprendidos en las presentes disposiciones todos los establecimientos que se localizaren a partir de la vigencia de la presente Resolución, como asimismo los anteriormente existentes, en la forma y condiciones determinadas por los Artículos subsiguientes. Respecto los establecimientos localizados con anterioridad a la vigencia de la presente Resolución en zonas no aptas conforme a sus disposiciones y a las de la presente norma, que contaren con habilitación comunal otorgada al inicio de su actividad y hubieren cumplimentado las disposiciones comunales vigentes a partir de

su localización, en aspectos edilicios, sanitarios, impositivos y toda otra norma reguladora de la actividad que se trata, podrán conservar su actual localización, siendo considerada su situación como "sin cambio en el uso del suelo". No se admitirán transferencias del comercio. Podrán realizarse en el edificio tan solo acciones de conservación de estricta necesidad, la cual será determinada y calificada por la repartición comunal de control.

Artículo 103: Modificación: En el caso de los establecimientos a que hace referencia el Artículo precedente, cualquier intervención o modificación que implique un nuevo uso del suelo industrial o asimilable o modificación del existente, determinará la obligación de observar la presente Resolución con la siguiente excepción:

Podrán producir el cese de la actividad que vienen desarrollando para cambiar de rubro de explotación, cuando la nueva actividad - aunque tampoco se adaptase a las disposiciones vigentes en materia de localización - implique no obstante un menor impacto y un mejoramiento en las condiciones de afectación del medio urbano, conforme a los patrones de asentamiento definidos en la presente. La nueva actividad podrá ser desarrollada por la misma Firma o Razón Social que venía efectuando la anterior o por otra en su reemplazo, debiendo entenderse en cualquier caso que la correspondiente autorización para efectuar el cambio, tendrá el carácter de localización transitoria, la cual será otorgada por el Ejecutivo Comunal previo informe técnico favorable de la oficina de aplicación. A la expiración de dicho plazo, la autorización caducará de pleno derecho, debiendo relocarse el establecimiento en zona apta para su asentamiento, de conformidad con la legislación vigente a la fecha de su vencimiento.

Artículo 104: Cambio de Uso del suelo: se entenderá que existe cambio de uso de suelo en los casos de:

- a- Variación de rubro
- b- Ampliación de superficie ocupada, cubierta o descubierta
- c- Variación en sus instalaciones o procesos, susceptible de aumentar el grado de incompatibilidad con el medio circundante.

Artículo 105: Cese de Actividad: las actividades que impliquen un uso no acorde a lo dispuesto por la presente Resolución y que hubieran cesado en su ejercicio efectivo con anterioridad a su vigencia, no podrán ser reiniciadas en la localización anterior (no se considerará como continuidad de actividad la constancia de tributación).

Artículo 106: Usos Peligrosos: los usos del suelo industrial o asimilables existentes al momento de entrada en vigencia de la presente, que implicaren el desarrollo de actividades calificadas como peligrosas, inflamables o explosivas y cuya localización se hallare prohibida en la zona en que se desarrollan sus actividades, deberán cesar dentro del plazo que el Ejecutivo Comunal determine, previo dictamen de los órganos competentes, debiendo proceder a su relocalización en zona apta.

Artículo 107: Actividades Prohibidas: Se encuentran prohibidas en el radio comunal las siguientes actividades:

- a) Boliches y/o confiterías bailables, discotecas, pubs y similares.-
- b) Actividades Mineras de primera y segunda categoría.
- c) Curtiembres.
- d) Industrias de fabricación de cemento y similares.-
- e) Depósitos o actividades destinados a industrias contaminantes del medio ambiente y la población, tanto por aporte o fuga de sustancias químicas

tóxicas o bacteriológicas, por ruidos molestos, por olores, por alteración visual del paisaje que es el recurso principal del turismo y es no renovable, por exceso de señalización, por radiaciones nocivas, por contaminación de la recarga acuífera. Fábricas de productos no alimenticios en general - Fábricas Químicas- Usinas que emitan vibraciones o ruidos molestos- Molinos de piedras- grandes frigoríficos - Depósitos de combustibles- Depósito de agroquímicos.

Artículo 108: La superficie mínima de los locales comerciales será de treinta metros cuadrados (30m²) con un frente mínimo de cuatro metros (4m).-

LIBRO II- ZONIFICACIÓN- USOS DE SUELO

CAPITULO I- DELIMITACIÓN

Artículo 109: Zonificación: El radio comunal de Arroyo de Los Patos, a los efectos de determinar los usos de suelo, se dividirá en las zonas especificadas en el presente libro que se delimitan según el plano que como Anexo I forma parte del presente Código, sin perjuicio de las demás zonificaciones existentes en la demás normativa de carácter tributaria, ambiental o similares. Todos los inmuebles comprendidos dentro de una zona se registran por las disposiciones relativas a ésta.-

CAPITULO II- ZONAS URBANAS

Artículo 110: ZONA 1. La zona denominada como "ZONA 1 se registrará por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona afectada al loteo "Terrazas del Sauce", con edificaciones actuales y de amplias dimensiones. Se deberá proteger los espacios forestados y reforzar la presencia de verde. Se deberá someter la zona a reforestación con especies autóctonas en un 10% de cada terreno. Es prioritario mejorar la conectividad vial de ésta zona, abriendo el espacio urbano para conectarlo con el resto de la trama.

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación. Las parcelas afectadas a usos institucionales se registrarán por las pautas que determine la reglamentación.

3. Usos del suelo:

3.1. Dominantes Residencial y usos institucionales. No se admiten actividades comerciales, con excepción de los lotes con frente a la Ruta 14 donde podrán realizarse actividades comerciales de patrón II y III.

4. Fraccionamiento. No se admiten nuevos fraccionamientos. A los efectos de computar las superficies conforme el art. 23, 24 y 27 de la presente norma, se establece como reglamentaria 1000m² de superficie.

5. Ocupación y edificación.

5.1. Índices edilicios.

FOS máximo: 0,30

FOT máximo: 0,40

Los terrenos colindantes con la Planta de Transferencia de RSU de Mina Clavero tendrán un FOS y FOT máximo de 0.20.-

5.2. Alturas de edificación.

Se fija en 3,50 m. la altura máxima de fachada para edificaciones de 1 (un) nivel, y en 4,50 m. la altura máxima de edificaciones con techos inclinados. Para edificaciones de 2 (dos) niveles se fija como altura máxima de fachadas 6,00 m., y como altura máxima en edificaciones con techos inclinados 7,50 m.-

5.3. Retiros de edificación:

- 5.3.1.** De frente: 6 metros desde línea comunal.
- 5.3.2.** Lateral/es: deberán dejarse retiros laterales cuya sumatoria sea equivalente al 50% del ancho de la parcela. En el caso de los terrenos colindantes con la Planta de Transferencia de RSU de Mina Clavero deberá dejarse un retiro lateral respecto la misma del 30% del ancho de terreno, y de un mínimo de 3 metros respecto el otro lateral.
- 5.3.3.** De fondo: 3 metros como mínimo.-
- 6.** Número de unidades funcionales por parcela. 1 unidad cada 800m².-
- 7.** Número mínimo de espacios para estacionamientos
- 7.1.** Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.

Artículo 111: ZONA 2. La zona denominada como "ZONA 2 se registrá por los parámetros especificados a continuación:

1. **Carácter urbanístico.**
Zona urbana residencial, y de alojamiento temporario. A consolidar.
Zona comercial. Internamente presenta situaciones espaciales y de tejido diferenciadas.
2. **Delimitación.**
Según Plano de Zonificación.
3. **Usos del suelo.**
 - 3.1. **Dominantes:** Residencial. Alojamiento Turístico. Institucional, comercial de Patrón I (en particular sobre la Ruta 14 servicios orientados al turista).
 - 3.2. **Complementarios:** Equipamientos orientados a la población estable y a la actividad turística de Patrón I.
 - 3.3.
4. **Fraccionamiento.**
 - 4.1. **Superficie mínima:** 700,00 m²
 - 4.2. **Frente mínimo:** 12,00 m
5. **Ocupación y edificación.**
 - 5.1. **Índices edilicios.**
FOS máximo: 0,40
FOT máximo: 0,45
 - 5.2. **Alturas de edificación.**
Para edificaciones de un (1) nivel la altura máxima de fachada se fija en 3,50 m. y para las de 2 (dos) niveles 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares las alturas máximas de la edificación serán de 4,50 m. y 7,50 m respectivamente.
 - 5.3. **Retiros de edificación.**
 - 5.3.1. De frente: 6,00 m para el frente sobre Ruta n°14, 4,00 m sobre las calles secundarias.-
 - 5.3.2. **Lateral/es:**
Deberá dejarse un retiro lateral mínimo de 3,00m. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 40, para el acceso a unidades funcionales internas el ancho libre del pasaje de acceso se fija en 3,00 m. mínimo.
 - 5.3.3. De fondo: 3,00 m como mínimo.-
 6. **Número de unidades funcionales por parcela.**
 - 6.1. Para uso residencial u otro uso admitido de limitada escala: 1 (una) unidad cada 300,00 m² de terreno-
 - 6.2. Para conjunto de locales comerciales: tres por cada unidad funcional residencial admitida, debiendo calcularse un frente mínimo de 4,00m por local.-
 7. **Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).**
 - 7.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.
 - 7.2. Para locales comerciales: 1 (una) plaza por local hasta su reglamentación.

- 7.3.** Para otros usos comerciales, hotelería, gastronómico, equipamientos comunitarios y asimilables: A reglamentar.

Artículo 112: ZONA 3. La zona denominada como "ZONA 3." se registrá por los parámetros especificados a continuación:

1. **Carácter urbanístico:** Zona urbana de mediana densidad. A consolidar. Sobre el corredor de la Ruta 14 se encuentra un sector comercial de carácter gastronómico, concesionarias, gomerías, regionales y de otros rubros generales.
2. **Delimitación.** Según Plano de Zonificación.
3. **Usos del suelo:**
 - 3.1. **Dominante:** Residencial, alojamientos turísticos y comercial, de Patrón I.-
 - 3.2. **Complementario:** Equipamientos orientados a la población estable y a la actividad Turística de Patrón I.
4. **Fraccionamiento:** Dimensiones de parcelas:
 - 4.1. **Superficie mínima:** 600,00 m²
 - 4.2. **Frente mínimo:** 12,00 m.
5. **Ocupación y edificación.**
 - 5.1. **Índices edilicios:**
FOS máximo: 0,30
FOT máximo: 0,35
 - 5.2. **Alturas de edificación:**
Para edificaciones de un (1) nivel la altura máxima de fachada se fija en 3,50 m. y para las de 2 (dos) niveles 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares las alturas máximas de la edificación serán de 4,50 m. y 7,50 m respectivamente.
 6. **Retiros de edificación:**
 - 6.1. De frente: 6,00 m para el frente sobre Ruta n°14, 4,00 m sobre las calles secundarias.-
 - 6.2. **Lateral/es:**
Deberá dejarse un retiro lateral mínimo de 3,00m. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 40, para el acceso a unidades funcionales internas el ancho libre del pasaje de acceso se fija en 3,00 m. mínimo.
 - 6.3. De fondo: 3,00 m como mínimo.-
 7. **Número de unidades funcionales por parcela.**
 - 7.1. Para uso residencial u otro uso admitido de limitada escala: 1 (una) unidad cada 200,00 m² de terreno y fracción igual o mayor de 0,50.
 - 7.2. Para conjunto de locales comerciales: Según el FOS fijado para la Zona adoptando una superficie promedio de 50,00 m² por local y un frente mínimo de 4,00 m. La superficie de cálculo fijada incluye la correspondiente a espacios comunes del conjunto.
 8. **Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).**
 - 8.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.
 - 8.2. Para locales comerciales: 1 (una) plaza por local hasta su reglamentación.
 - 8.3. Para otros usos comerciales, hotelería, equipamientos comunitarios y asimilables: A reglamentar.

Artículo 113: ZONA 4. La zona denominada como "ZONA 4" se registrá por los parámetros especificados a continuación:

1. **Carácter urbanístico:** Zona residencial urbanizada a consolidar con esta característica. Actualmente las parcelas poseen una superficie que varía desde 300 m² a 3300m². Posee factibilidad de acceso a servicios.
2. **Delimitación.** Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo:

3.1. Dominante: Residencial, alojamientos turísticos y comercial, de Patrón I. Sobre la Ruta 14 se admiten también comercios de patrón II. Institucional.-

3.2. Complementario: Equipamientos orientados a la población estable y a la actividad Turística de Patrón I y II.-

4. Fraccionamiento: Dimensiones de parcelas:

4.1. Superficie mínima: 800,00 m²

4.2. Frente mínimo: 15,00 m.

5. Ocupación y edificación.

5.1. Índices edilicios:

FOS máximo: 0,30

FOT máximo: 0,35

5.2. Alturas de edificación:

Para edificaciones de un (1) nivel la altura máxima de fachada se fija en 3,50 m. y para las de 2 (dos) niveles 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares las alturas máximas de la edificación serán de 4,50 m. y 7,50 m respectivamente.

6. Retiros de edificación:

6.1. De frente: 6,00 m para el frente sobre Ruta n°14, 4,00 m sobre las calles secundarias.-

6.2. Lateral/es:

Deberá dejarse un retiro lateral mínimo de 3,00m. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 40, para el acceso a unidades funcionales internas el ancho libre del pasaje de acceso se fija en 3,00 m. mínimo.

6.3. De fondo: 3,00 m como mínimo.-

7. Número de unidades funcionales por parcela.

7.1. Parcelas entre 300 m² y 800 m²: 1 unidad funcional residencial.

7.2. Parcelas mayores a 800 m² y hasta 2000 m² 1 unidad funcional cada 400 m².-

7.3. Parcelas mayores a 2000 m² 1 unidad funcional cada 500 m² o fracción mayor a 0,50.-

7.4. Para conjunto de locales comerciales: Según el FOS fijado para la Zona adoptando una superficie promedio de 50,00 m² por local y un frente mínimo de 4,00 m. La superficie de cálculo fijada incluye la correspondiente a espacios comunes del conjunto.

8. Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).

8.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.

8.2. Para locales comerciales: 1 (una) plaza por local hasta su reglamentación.

8.3. Para otros usos comerciales, hotelería, equipamientos comunitarios y asimilables: A reglamentar.

Artículo 114: ZONA 5.º La zona denominada como "ZONA 5" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona urbana residencial a consolidar con esas características y como sector de desarrollo comercial. Parcelas sin catastro actual-Posee factibilidad de acceso a servicios. Se encuentra prohibido intervenir cursos hídricos de carácter permanente y no permanente, así como pendientes de 10 % o mayores.

2. Delimitación. Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo:

3.1. Dominante: Residencial, alojamientos turísticos y comercial, de Patrón I. Sobre la Ruta 14 se admiten también comercios de patrón II. Institucional.-

3.2. Complementario: Equipamientos orientados a la población esta-

ble y a la actividad Turística de Patrón I y II.-

4. Fraccionamiento: Dimensiones de parcelas:

4.1. Superficie mínima: 800,00 m²

4.2. Frente mínimo: 12,00 m.

5. Ocupación y edificación.

5.1. Índices edilicios:

FOS máximo: 0,30

FOT máximo: 0,35

5.2. Alturas de edificación:

Para edificaciones de un (1) nivel la altura máxima de fachada se fija en 3,50 m. y para las de 2 (dos) niveles 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares las alturas máximas de la edificación serán de 4,50 m. y 7,50 m respectivamente.

6. Retiros de edificación:

6.1. De frente: 6,00 m para el frente sobre Ruta n°14, 4,00 m sobre las calles secundarias.-

6.2. Lateral/es:

Deberá dejarse un retiro lateral mínimo de 3,00m. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 40, para el acceso a unidades funcionales internas el ancho libre del pasaje de acceso se fija en 3,00 m. mínimo.

6.3. De fondo: 3,00 m como mínimo.-

7. Número de unidades funcionales por parcela.

7.1. Una unidad cada 400 m².-

7.2. Para conjunto de locales comerciales: Según el FOS fijado para la Zona adoptando una superficie promedio de 50,00 m² por local y un frente mínimo de 4,00 m. La superficie de cálculo fijada incluye la correspondiente a espacios comunes del conjunto.

8. Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).

8.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.

8.2. Para locales comerciales: 1 (una) plaza por local hasta su reglamentación.

8.3. Para otros usos comerciales, hotelería, equipamientos comunitarios y asimilables: A reglamentar.

Artículo 115. ZONA 6.º La zona denominada como "ZONA 6" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona loteada como "loteo Inti- Co. Esta zona no admite nuevos fraccionamientos. Existen parcelas ubicadas en zonas de alta vulnerabilidad ambiental, sea por poseer una pendiente mayor al 10 % o involucrar cursos hídricos y escorrentías. Estos sectores son no urbanizables y debe propenderse a la unificación de lotes en estas circunstancias. En el sector sur de la zona no se admitirán aperturas de vías. Las construcciones no podrán realizarse sobre escorrentías ni pendientes mayores a 10%.-

2. Delimitación. Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo:

3.1. Dominante: Residencial- Alojamiento turístico

Sobre la Ruta 14 se admitirá Comercial de patrón I y II

3.2. Condicionado: Comercial de Patrón I

4. Fraccionamiento: No se admiten nuevos fraccionamientos. A los efectos de computar las superficies conforme el art. 23, 24 y 27 de la presente norma, se establece como reglamentaria 800m² de superficie.

5. Ocupación y edificación.

5.1. Índices edilicios. FOS y FOT máximo:

5.1.1. para terrenos de 600m² o menores: 0.30

5.1.2. para terrenos mayores a 600m² hasta 2000 m²: 0.20

5.1.3. para terrenos mayores a 2000 m2 hasta 5000 m2: 0.10

5.1.4. para terrenos mayores a 5000 m2: 0.05

5.2. Alturas de edificación:

Para edificaciones de un (1) nivel la altura máxima de fachada se fija en 3,50 m. y para las de 2 (dos) niveles 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares las alturas máximas de la edificación serán de 4,50 m. y 7,50 m respectivamente.

6. Retiros de edificación:

6.1. De frente: 6,00 m para el frente sobre Ruta n°14, 4,00 m sobre las calles secundarias.-

6.2. Lateral/es:

Deberá dejarse un retiro lateral mínimo de 3,00m. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 40, para el acceso a unidades funcionales internas el ancho libre del pasaje de acceso se fija en 3,00 m. mínimo.

6.3. De fondo: 3,00 m como mínimo.-

7. Número de unidades funcionales por parcela.

7.1. Una unidad cada 500 m2.-

7.2. Para conjunto de locales comerciales: Dos unidades por cada unidad residencial admitida.

8. Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).

8.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.

8.2. Para locales comerciales: 1 (una) plaza por local hasta su reglamentación.

8.3. Para otros usos comerciales, hotelería, equipamientos comunitarios y asimilables: A reglamentar.

Artículo 116: "ZONA 7:" La zona denominada como "ZONA 7" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona subdividida informalmente, intervenida previamente con usos residenciales. Con factibilidad de servicios públicos.

2. Delimitación.Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo:

3.1. Dominante: Residencial

3.2. Complementario: Actividades recreativas dirigidas a la población estable.-

4. Fraccionamiento:

Superficie mínima: 2000m2

Frente mínimo: 40m

5. Ocupación y edificación.

5.1. Índices edilicios.

5.1.1. FOS máximo: 0.15

5.1.2. FOT máximo: 0.20

5.2. Alturas de Edificación:

Para edificaciones de un (1) nivel la altura máxima de fachada se fija en 3,50 m. y para las de 2 (dos) niveles 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares las alturas máximas de la edificación serán de 4,50 m. y 7,50 m respectivamente.

6. Retiros de edificación:

6.1. De frente: 6,00 m.-

Lateral/es: Deberá dejarse un retiro lateral mínimo cuya sumatoria sea equivalente al cincuenta por ciento del ancho de parcela.

6.2. De fondo: 3,00 m como mínimo.-

7. Número de unidades funcionales por parcela.

7.1. Una unidad cada 2000 m2.-

8. Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).

8.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.

Artículo 117: ZONA "ZUE" La zona denominada como "ZONA ZUE-ZONA URBANIZABLE ESPECIAL" delimitada en el plano de zonificación, se encuentra sujeta a estudios urbanísticos futuros a los fines de determinar los usos de suelo, y diseñar el mejoramiento de la conectividad vial y demás espacios urbanos. Se privilegiará la protección de la zona de ribera del Río Los Sauces y de los arroyos.

CAPITULO III- ZONAS SEMI-URBANAS

Artículo 118: ZONA A. La zona denominada como "ZONA A" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona contigua al sector más urbanizado, apta para ocupación residencial en el sector oeste. El lado norte de la parcela se ve comprometido por la influencia de la planta de transferencia de RSU de Mina Clavero y la parte Este por su cercanía a sector de bosque nativo, requiriendo previsiones que garanticen la conservación del mismo y la reducción del riesgo de incendio. Todas la parcelas deberán poseer una cobertura boscosa de un mínimo del veinte por ciento de la superficie.-

2. Delimitación. Según Plano de Zonificación.

3. Sector oeste: Sobre calle Antonio Quevedo (sector oeste):

3.1. Usos del suelo:

3.1.1. Dominante: Residencial

3.1.2. Complementario: Comercial de patrón I

3.2. Índices edilicios:

FOS máximo: 0,20

FOT máximo: 0.20

3.2. Fraccionamiento:

Superficie mínima 800 m2

Frente mínimo: 12 m

3.3. Retiros:

retiro de frente: Mínimo 4,00 m desde línea comunal.

retiro lateral: Mínimo 3, 00 m

retiro de fondo: Mínimo 3, 00 m

3.4. Unidades funcionales: 1 cada 800m2.-

4. Resto de zona:

4.1. Urbanización condicionada a factibilidad de servicios públicos. Se promueve el mejoramiento de la conectividad vial de Norte- Sur.

4.2. Uso de suelo:

4.2.1. Dominante: Residencial. Alojamiento Turístico.

4.2.2. Complementario: Actividades de carácter rural.-

4.3. Índices Edilicios:

FOS máximo: 0.10

FOT máximo: 0.10

4.4. Fraccionamiento:

superficie mínima: 2500 m2

frente mínimo: 50 m

4.5. Unidades funcionales: 1 cada 2500m2.-

4.6. Retiros de edificación:

De frente: 6,00 m

Lateral/es:

Las construcciones deberán retirarse como mínimo cincuenta metros del predio colindante actualmente utilizado como planta de transferencia de residuos sólidos urbanos, y mientras dure dicho uso.

Las construcciones deberán retirarse por lo menos veinte metros desde el inicio de la zona de protección de bosque nativo.-

Deberá dejarse un retiro lateral mínimo cuya sumatoria sea equivalente al cincuenta por ciento del ancho de parcela.

De fondo: 3,00 m como mínimo.-

5. Alturas de edificación:

Para edificaciones de un (1) nivel la altura máxima de fachada se fija en 3,50 m. y para las de 2 (dos) niveles 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares las alturas máximas de la edificación serán de 4,50 m. y 7,50 m respectivamente.

6. Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).

6.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.

6.2. Para locales comerciales: 1 (una) plaza por local hasta su reglamentación.

6.3. Para otros usos comerciales, hotelería, equipamientos comunitarios y asimilables: A reglamentar.

Artículo 119: ZONA B.: La zona denominada como "ZONA B" se registrará por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona contigua a sector urbanizado, actualmente con baja densidad ocupacional. A consolidar como zona urbana, conservando y protegiendo la presencia de verde.

2. Delimitación. Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo:

3.1.1. Dominante: Residencial. Alojamiento turístico.

3.1.2. Complementario: Comercial de patrón I

3.2. Índices edilicios:

FOS máximo: 0,25

FOT máximo: 0,30

4. Fraccionamiento:

Superficie mínima 1000 m²

Frente mínimo: 20 m

5. Retiros:

5.1. Retiro de frente: Mínimo 4,00 m desde línea comunal.

5.2. Retiro lateral: Mínimo 3, 00 m

5.3. Retiro de fondo: Mínimo 3, 00 m

6. Unidades funcionales: 1 unidad principal cada 1000m² más una unidad accesoria.-

7. Alturas de edificación: Para edificaciones de un (1) nivel la altura máxima de fachada se fija en 3,50 m. y para las de 2 (dos) niveles 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares las alturas máximas de la edificación serán de 4,50 m. y 7,50 m respectivamente.

8. Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).

8.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.

8.2. Para locales comerciales: 1 (una) plaza por local hasta su reglamentación.

8.3. Para otros usos comerciales, hotelería, equipamientos comunitarios y asimilables: A reglamentar.

Artículo 120: ZONA C.: La zona denominada como "ZONA C" se registrará por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona actual con urbanización incipiente. A consolidar como zona urbana con terrenos de amplias dimensiones. La zona sud se encuentra atravesada por una escorrentía y la zona norte compromete recursos boscosos, sirviendo además como zona de amortiguación de la zona protegida, por lo que requiere especial cuidado en la gestión de los

recursos.

2. Delimitación. Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo:

3.1.1. Dominante: Residencial. Alojamiento turístico.

3.1.2. Complementario: Comercial de patrón I

3.2. Índices edilicios:

FOS máximo: 0,20

FOT máximo: 0,35

4. Fraccionamiento:

Superficie mínima 2500 m²

Frente mínimo: 50m

5. Retiros:

5.1. Retiro de frente: Mínimo 4,00 m desde línea comunal.

5.2. Retiro lateral: la sumatoria de los retiros laterales debe ser equivalente al cincuenta por ciento del ancho de terreno.

5.3. Retiro de fondo: Mínimo 3, 00 m

6. Unidades funcionales: 1 unidad cada 1000m².-

7. Alturas de edificación: Para edificaciones de un (1) nivel la altura máxima de fachada se fija en 3,50 m. y para las de 2 (dos) niveles 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares las alturas máximas de la edificación serán de 4,50 m. y 7,50 m respectivamente.

8. Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).

8.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.

8.2. Para locales comerciales: 1 (una) plaza por local hasta su reglamentación.

8.3. Para otros usos comerciales, hotelería, equipamientos comunitarios y asimilables: A reglamentar.

Artículo 121: ZONA D.: La zona denominada como "ZONA D" se registrará por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona suburbana de baja densidad, con desarrollos urbanísticos informales y desorganizados, sin factibilidad actual de prestación de servicios. Parcialmente protegida por ley 9814 categorizada como zona amarilla, requiriendo protección ambiental estricta. Se encuentra prohibido la extracción de bosque nativo. Estas parcelas deberán conservar una cobertura boscosa mínima del cuarenta por ciento de la superficie. De no alcanzar tal superficie, deberá realizarse acciones de reforestación y restauración de bosques.-

2. Delimitación. Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo:

3.1.1. Dominante: Residencial.

3.1.2. Complementario: Comercial de patrón I, actividades orientadas a la población estable y al turismo.

3.2. Índices edilicios:

FOS máximo: 0,07

FOT máximo: 0,08

4. Fraccionamiento:

Superficie mínima 5000 m²

Frente mínimo: 50m

5. Retiros:

5.1. Retiro de frente: Mínimo 4,00 m desde línea comunal.

5.2. Retiro lateral: la sumatoria de los retiros laterales debe ser equivalente al cincuenta por ciento del ancho de terreno.

5.3. Retiro de fondo: Mínimo 4, 00 m

6. Unidades funcionales: 1 unidad cada 5000m², más una accesoria.

7. Alturas de edificación: Para edificaciones de un (1) nivel la altura máxi-

ma de fachada se fija en 3,50 m. y para las de 2 (dos) niveles 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares las alturas máximas de la edificación serán de 4,50 m. y 7,50 m respectivamente.

8. Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).

8.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.

8.2. Para locales comerciales: 1 (una) plaza por local hasta su reglamentación.

8.3. Para otros usos comerciales, hotelería, equipamientos comunitarios y asimilables: A reglamentar.

Artículo 122: ZONA E." La zona denominada como "ZONA E" se registrará por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona de baja densidad, con uso de suelo actual preponderantemente semi-rural Residencias aisladas y emprendimientos para alojamiento turístico. Protegido por la ley 9814, categoría: amarillo. Se deberá brindar especial protección al bosque nativo y al curso hídrico que atraviesa la zona. A tales fines se establece zona de protección de ribera de un mínimo de treinta metros desde el centro del curso de agua, donde se encuentra prohibido emplazar construcción o infraestructura de carácter permanente, así como sistemas de tratamiento de efluentes.

2. Delimitación. Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo:

3.1.1. Dominante: Residencial.

3.1.2. Complementario: actividades de ecoturismo, interpretativas, senderismo, rurales compatibles con el bosque nativo, de agricultura familiar.-

3.2. Índices edilicios:

FOS máximo: 0,08

FOT máximo: 0.08

En todos los casos será obligatoria la recolección de aguas pluviales en metros cúbicos equivalentes al porcentaje de impermeabilización, a los fines de mitigar la misma.-

4. Fraccionamiento:

Superficie mínima 1 ha

Frente mínimo: 50m

5. Retiros:

5.1. Retiro de frente: Mínimo 20,00 m desde línea comunal.

5.2. Retiro lateral: la sumatoria de los retiros laterales debe ser equivalente al cincuenta por ciento del ancho de terreno.

5.3. Retiro de fondo: Mínimo 15, 00 m

6. Unidades funcionales: 1 unidad cada 5000m², o superficie mayor a 0,50.-

7. Alturas de edificación: Para edificaciones de un (1) nivel la altura máxima de fachada se fija en 3,50 m. y para las de 2 (dos) niveles 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares las alturas máximas de la edificación serán de 4,50 m. y 7,50 m respectivamente.

8. Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).

8.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.

8.2. Para locales comerciales: 1 (una) plaza por local hasta su reglamentación.

8.3. Para otros usos comerciales, hotelería, equipamientos comunitarios y asimilables: A reglamentar.

Artículo 123: ZONA "F." La zona denominada como "ZONA F" se registrará por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter urbanístico: Zona de baja densidad, con fraccionamientos informales y desorganizados. Bosque nativo en mediano estado de conservación protegido por la ley 9814, categoría: amarillo. Suelo de baja permeabilidad por presencia de roca expuesta y pendientes marcadas. De alta vulnerabilidad ambiental, con incidencia directa en la cuenca hídrica.

2. Delimitación. Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo:

3.1.1. Dominante: Residencial.

3.1.2. Complementario: actividades de ecoturismo, interpretativas, senderismo, rurales compatibles con el bosque nativo, de agricultura familiar.-

3.2. Índices edilicios:

FOS máximo: 0,02

FOT máximo: 0.02

En todos los casos será obligatoria la recolección de aguas pluviales en metros cúbicos equivalentes al porcentaje de impermeabilización, a los fines de mitigar la misma.-

4. Fraccionamiento:

Superficie mínima 1 ha

Frente mínimo: 50m

5. Retiros:

5.1. Retiro de frente: Mínimo 20,00 m desde línea comunal.

5.2. Retiro lateral: la sumatoria de los retiros laterales debe ser equivalente al cincuenta por ciento del ancho de terreno.

5.3. Retiro de fondo: Mínimo 15, 00 m

6. Unidades funcionales: 1 unidad cada 10.000m², o superficie mayor a 0,50.-

7. Alturas de edificación: Para edificaciones de un (1) nivel la altura máxima de fachada se fija en 3,50 m. y para las de 2 (dos) niveles 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares las alturas máximas de la edificación serán de 4,50 m. y 7,50 m respectivamente.

8. Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).

8.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.

8.2. Para locales comerciales: 1 (una) plaza por local hasta su reglamentación.

8.3. Para otros usos comerciales, hotelería, equipamientos comunitarios y asimilables: A reglamentar.

CAPITULO IV- ZONAS NO URBANIZABLES

Sección I - Generalidades

Artículo 124: Se trata de zonas que por su rol ecológico y características ambientales requieren de protección especial. En general son representativas de los sistemas ambientales locales y poseen riqueza en los recursos faunísticos, flora, suelo y/o hídrico. Su conservación es determinante de la sustentabilidad del asentamiento urbano y como tal prioritaria. Se promueve la intervención baja. Ante la duda en la interpretación deberá prevalecer la normativa de carácter ambiental sobre la presente resolución.

Artículo 125: Delimitación: Según plano de zonificación. Además todo sector con más de diez por ciento (10 %) de pendiente, cursos hídricos, esorrentías permanentes o no permanentes se considera como zona especial sujeta a las disposiciones de las zonas no urbanizables y es no edificable.-

Artículo 126: Agricultura Familiar y Producción Local: La Comuna promueve y protege la agricultura familiar y la producción local sustentada

ble de baja escala. Estos proyectos no se registrarán por los índices edilicios (F.O.S.- F.O.T.-) y cantidad de unidades funcionales establecidos en la presente sección, sino que serán dictaminados para cada caso concreto por el Ejecutivo Comunal, teniendo en cuenta para otorgar la factibilidad de localización del emprendimiento los aspectos económicos, sociales, urbanísticos, culturales y ambientales.- La subsistencia de la infraestructura que se autorice con motivo de una actividad determinada, se encontrará condicionada al mantenimiento efectivo de dicha actividad.-

Artículo 127: Fomento de culturas, tradiciones locales y comunidades autóctonas: La Comuna fomenta, promueve y estimula la protección, conservación y difusión de las expresiones culturales locales o autóctonas. Asimismo fomenta, contribuye, estimula el desarrollo integral y conservación cultural de las comunidades autóctonas. Los proyectos relacionados a las mismas no se registrarán por los índices edilicios (F.O.S.- F.O.T.) y cantidad de unidades funcionales establecidos en el presente capítulo, sino que serán dictaminados para cada caso concreto por el Ejecutivo Comunal, teniendo en cuenta para otorgar la factibilidad de localización del emprendimiento los aspectos económicos, sociales, urbanísticos, culturales y ambientales.-

Artículo 128: Protección a sectores vulnerables: La Comuna protege, estimula el desarrollo integral, y acciona para propender la satisfacción de las necesidades básicas de los sectores de la sociedad que se encuentran en estado de vulnerabilidad debido a problemáticas sociales, ambientales, económicas, de salud o discapacidad. Estos proyectos no se registrarán por los índices edilicios (F.O.S.- F.O.T.) y cantidad de unidades funcionales establecidos en el presente capítulo, sino que serán dictaminados para cada caso concreto por el Ejecutivo Comunal, teniendo en cuenta para otorgar la factibilidad de localización del emprendimiento los aspectos económicos, sociales, urbanísticos, culturales y ambientales.-

Artículo 129: Áreas Naturales: Las áreas naturales declaradas por la Comuna o por las autoridades nacionales o provinciales como Parques Naturales, Monumentos Naturales y/o Culturales, Refugios de Vida Silvestre, Reservas de Uso Múltiple, Reservas Hídricas, Forestales, de Fauna, Recreativas Naturales, y Reservas Culturales Naturales se registrarán por legislación especial y en base a un plan específico para la constitución, conservación, uso y manejo del área.-

Artículo 130: Tratamiento Morfológico: Las construcciones e infraestructuras deberán poseer un tratamiento morfológico que las adecue al entorno. Se deberán utilizar colores tenues y miméticos. Se encuentran prohibidos los techos que produzcan efectos reflectivos.-

Artículo 131: Ampliaciones: Las edificaciones preexistentes destinadas a residencia permanente, podrán ser ampliadas hasta un 10 % de lo ya construido, y/o hasta llegar a los 150 m²; previa registración y relevamiento en la Comuna.

Sección II- Disposiciones especiales por zona

Artículo 132: "ZONA ZNU1": La zona denominada como "ZONA ZNU1" se registrará por los parámetros especificados a continuación.

1. Carácter urbanístico: Zona de baja densidad, con uso de suelo actual preponderantemente rural. Protegido por la ley n° 9814, categoría: amarillo, con bosque nativo en buen estado de conservación, pendiente y roca expuesta.-

2. Delimitación. Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo:

3.1.1. Dominante: Rural compatible con la sustentabilidad y subsistencia del bosque nativo, actividades de ecoturismo, treeking, interpretativa, aventura y recreativa.-

3.1.2. Complementario: residencial.

3.2. Índices edilicios:

FOS máximo: 0,01

FOT máximo: 0.01

En todos los casos será obligatoria la recolección de aguas pluviales en metros cúbicos equivalentes al porcentaje de impermeabilización, a los fines de mitigar la misma.-

4. Fraccionamiento:

Superficie mínima 5 ha

Frente mínimo: 200m

5. Retiros:

5.1. Retiro de frente: Mínimo 15,00 m desde línea comunal.

5.2. Retiro lateral: la sumatoria de los retiros laterales debe ser equivalente al cincuenta por ciento del ancho de terreno.

5.3. Retiro de fondo: Mínimo 6, 00 m

6. Unidades funcionales: 1 unidad principal cada 5 ha, más una accesoria.

7. Alturas de edificación: Para edificaciones de un (1) nivel la altura máxima de fachada se fija en 3,50 m. y para las de 2 (dos) niveles 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares las alturas máximas de la edificación serán de 4,50 m. y 7,50 m respectivamente.

8. Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).

8.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.

Artículo 133: "ZONA ZNU2": AREA CULTURAL Y NATURAL PROTEGIDA ESTE. La zona denominada como "ZONA ZNU2" se registrará por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter: Zona con uso de suelo actual rural. Protegido por la ley n° 9814, con bosque nativo en buen estado de conservación, pendiente y roca expuesta. Constituye un ambiente frágil e inestable por sus grandes pendientes, lluvias estivales de arrastre, concentrada en sectores parciales de la cuenca, con escasa vegetación concentrada en pequeños vallecitos, suelos no consolidados y procesos de erosión y desertización incipiente, presenta cursos de agua semipermanentes producto de vertientes, de régimen hídrico árido a semiárido, con torrentes o vados.

2. Delimitación. Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo:

3.1.1. Dominante: Rural compatible con la sustentabilidad y subsistencia del bosque nativo, actividades de ecoturismo, treeking, interpretativa, aventura y recreativa. Actividades de investigación, protección ambiental, y cultivo de bosques con especies autóctonas. No urbanizable, no apto para urbanizaciones. Todo proyecto destinado a ser localizado en el Área No Urbanizable que signifique un cambio en el uso de suelo deberá ir acompañado de un estudio de impacto ambiental y un plan de manejo de suelo, y será objeto de un estudio particularizado a los fines de determinar la conveniencia de su autorización y las condiciones especiales para la misma.

3.1.2. Complementario: residencial.

3.2. Índices edilicios:

FOS máximo: 0,007

FOT máximo: 0.007

En todos los casos será obligatoria la recolección de aguas pluviales en metros cúbicos equivalentes al porcentaje de impermeabilización, a los fines de mitigar la misma.-

4. Fraccionamiento:

Superficie mínima 8 ha

Frente mínimo: 500m

5. Retiros:

5.1. Retiro de frente: Mínimo 50,00 m desde línea comunal.

5.2. Retiro lateral: la sumatoria de los retiros laterales debe ser equivalente al cincuenta por ciento del ancho de terreno.

5.3. Retiro de fondo: Mínimo 20, 00 m

6. Unidades funcionales: 1 unidad principal cada 8 ha, más una accesoria.

7. Alturas de edificación: Para edificaciones de un (1) nivel la altura máxima de fachada se fija en 3,50 m. y para las de 2 (dos) niveles 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares las alturas máximas de la edificación serán de 4,50 m. y 7,50 m respectivamente.

8. Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).

8.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.

Artículo 134: "ZONA ZNU3" AREA CULTURAL Y NATURAL PROTEGIDA OESTE. La zona denominada como "ZONA ZNU3" se regirá por los parámetros especificados a continuación:

1. Carácter: Zona con uso de suelo actual rural que carece de factibilidad de servicios públicos y de conectividad vial. Protegido por la ley n° 9814, con bosque nativo en buen estado de conservación, pendiente y roca expuesta. Las Sierras Occidentales tienen de sur a norte dos cordones eslabonados principales: la Sierra de Pocho que se desplaza hacia el norte a partir de un ramal del Champaquí, y Guasapampa. Es una región de escaso desarrollo socioeconómico, y muy buena conservación de sus ambientes naturales por la baja presión sobre sus recursos. Existe un sistema de cuencas hídricas de importancia, que alimentan el cauce principal del Río Los Sauces.- En dichos sectores se conservan especies de fauna y flora nativa representativas de la biodiversidad de la región. Según los estudios geológicos, atraviesa de sur a norte la "Falla San Alberto".

2. Delimitación. Según Plano de Zonificación.

3. Usos del suelo:

3.1.1. Dominante: Rural compatible con la sustentabilidad y subsistencia del bosque nativo, actividades de ecoturismo, treeking, interpretativa, aventura y recreativa. Actividades de investigación, protección ambiental, y cultivo de bosques con especies autóctonas. No urbanizable, no apto para urbanizaciones. Todo proyecto destinado a ser localizado en el Área No Urbanizable que signifique un cambio en el uso de suelo deberá ir acompañado de un estudio de impacto ambiental y un plan de manejo de suelo, y será objeto de un estudio particularizado a los fines de determinar la conveniencia de su autorización y las condiciones especiales para la misma.

3.1.2. Complementario: residencial.

3.2. Índices edilicios:

FOS máximo: 0,01

FOT máximo: 0.01

En todos los casos será obligatoria la recolección de aguas pluviales en metros cúbicos equivalentes al porcentaje de impermeabilización, a los fines de mitigar la misma.-

4. Fraccionamiento:

Superficie mínima 5 ha

Frente mínimo: 500m

5. Retiros:

5.1. Retiro de frente: Mínimo 20,00 m desde línea comunal.

5.2. Retiro lateral: la sumatoria de los retiros laterales debe ser equivalente al cincuenta por ciento del ancho de terreno.

5.3. Retiro de fondo: Mínimo 10, 00 m

6. Unidades funcionales: 1 unidad principal cada 5 ha, más una accesoria.

7. Alturas de edificación: Para edificaciones de un (1) nivel la altura máxima de fachada se fija en 3,50 m. y para las de 2 (dos) niveles 6,00 m. Para edificaciones con techos inclinados, curvos y similares las alturas máximas de la edificación serán de 4,50 m. y 7,50 m respectivamente.

8. Número mínimo de espacios para estacionamientos (automotores livianos).

8.1. Para uso residencial: 1 (una) plaza por unidad.

Artículo 135: ZONA DE RESERVA DE RIBERA (ZRR)

Se establece un área de protección de cuenca hídrica con ancho de treinta metros desde la línea de crecida normal según la recurrencia de los últimos veinticinco años, en los márgenes del Río Los Sauces, donde no se admite el cambio de uso de suelo, y deberán realizarse acciones de restauración de márgenes de cuenca, evitando además cualquier tipo de vertido de efluentes cloacales o contaminantes.-

LIBRO III- DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS EDIFICACIONES

CAPITULO I- DISPOSICIONES GENERALES

Sección I.- Actividades Sujetas a Habilitación- Permiso Y Control

Artículo 136: Permiso de obra, uso o aviso de Obra: las actividades enumeradas a continuación requieren "Permiso de Obra y Trabajos" que se deberá solicitar ante el Ejecutivo Comunal, previo a su iniciación:

1. Construcción de nuevos edificios.
2. Ampliación, modificación o refacción de edificios existentes.
3. Cambiar o refaccionar estructuras de techos.
4. Excavación de terrenos (pozo, pozo de agua, etc.).
5. Ejecutar modificaciones de aquellos trabajos que requieran permiso de obra.
6. Ejecutar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, técnicas y de inflamables, excepto en los casos mencionados en el artículo siguiente.
7. Construir nuevos sepulcros, ampliar y refaccionar los existentes.
8. Construcción, ampliación y/o refacción de playas de estacionamiento.
9. Aperturas de vías públicas.
10. Desmonte, excavación de terrenos y apertura de drenados, canales y similares, movimientos y rellenos de suelo.
11. Construir estructuras de toldos o aleros que afecten la vía pública. Instalar cartelera y anuncios todo según la normativa específica en la materia.-
12. Sistemas de tratamientos de efluentes.-
13. Sistemas de recolección de aguas pluviales.-
14. Sistemas de riego.
15. Mensurar predios y modificar el estado parcelario.
16. Cercos donde fuera necesaria la utilización de estructuras sismo resistentes.-

Artículo 137: Trabajos que requieren "Aviso de Obra": Para la iniciación de los siguientes trabajos se requerirá dar "Aviso de Obra" y con la sola firma del propietario:

1. Ejecución de solados.
2. Cambio de revestimientos o revoques de fachadas o paramentos interiores de locales, sin perjuicio de la legislación aplicable a inmuebles del patrimonio cultural.
3. Ejecución o refacción de veredas, o modificación de cordón cuneta o de pavimento.
4. Cambio de material de cubierta cuando ello no implicare aumento de sobrecarga estructural.
5. Ejecución de cielorrasos.
6. Cerco entre propiedades, excepto en los casos en que fuera necesaria la utilización de estructuras sismo-resistente. .
7. Apertura, cierre o modificaciones de vanos en paredes que no sean fachadas principales.
8. Limpiar o pintar fachadas principales sin perjuicio de la legislación aplicable a inmuebles del patrimonio cultural.
9. Instalar cartelería y/o anuncios en espacio público en la forma y con las características que determine la normativa específica.-

Artículo 138: Exigencia de permiso: No obstante lo dispuesto en el artículo anterior el Ejecutivo Comunal podrá exigir que se solicite permiso de obra en los casos en que los trabajos, a su juicio, sean de importancia.

Una vez efectuado el aviso de obra con la formalidad que determine la reglamentación, el Ejecutivo Comunal evaluará el cumplimiento de la normativa vigente, y en su caso, otorgará la respectiva autorización.-

Artículo 139: Trabajos que no requieren "Permiso o Aviso de Obra": No es necesario solicitar permiso ni dar aviso de obra para los trabajos que de forma enunciativa se mencionan, siempre que su realización no requiera instalar en la acera depósito de materiales, vallas provisorias o andamios, sin perjuicio de la legislación aplicable a inmuebles del patrimonio cultural:

1. Pintura en general.
2. Renovación de carpinterías y/o herrerías.
3. Servicio de limpieza
4. Vidriería.

Artículo 140: "Permiso de Uso de Suelo." Se deberá solicitar el permiso correspondiente para la habilitación de edificios con fines comerciales, sociales, culturales, educativos, de salud, y todo otro que no fuere residencial.

Artículo 141: Solicitud. La solicitud especificará:

1. El local destinado al uso solicitado.
2. Clase de uso o destino definido.
3. Acompañar un croquis de ubicación catastral.-
4. Planos registrados por el Comuna del inmueble destinado al uso. En caso de que existieran en los archivos comunales los planos exigidos, no será necesario cumplimentar este requisito.-
5. Libre deuda comunal.

Sección II- Requisitos

Artículo 142. Permisos: Para tramitar "Permiso de Obra o Trabajos" es imprescindible la presentación previa de la siguiente documentación:

1. Solicitud del Permiso de Obra o Trabajos en formulario proporcionado por el Ejecutivo Comunal.
2. Características del proyecto y destino del mismo, que deberá incorporar-

se en la caratula del proyecto.

3. Datos de ubicación general que se volcarán en la carátula del plano, y que permitan precisar con exactitud en lugar donde se encuentra el inmueble.-
4. En el caso de solicitudes para construir, ampliar, modificar o refaccionar edificios se deberá manifestar la carga poblacional prevista en el mismo para el uso o destino que se le pretende dar.
5. Superficie a construir con balance de superficies existentes y nuevas.
6. Retiros de líneas comunales y ejes linderos.
7. Medidas generales del predio.
8. Fotocopia del título de propiedad del predio, o inscripción otorgada por el Comuna de la declaración jurada de posesión sobre el inmueble, según se dispone en la presente resolución.-
9. Carpeta de Obra que contendrá:

- a) Plano general de plantas, cortes y fachadas acotados con medidas, niveles, destino de los locales, indicación de giro de puertas y ventanas.
- b) Estudio de suelo, cuando la autoridad así lo disponga.
- c) Plano de estructura sismo-resistente (madera, hierro, hormigón armado) incluyendo planilla de cálculo, detalles estructurales y constructivos.
- d) Plano de las siguientes instalaciones:

4.1. Electricidad: indicando bocas, llaves, tomas, tableros seccionales y principales, y todo cuanto exija la normativa de nivel provincial y nacional en la materia. El profesional deberá certificar que se da cumplimiento a tal normativa.-

4.2. Sanitarias: con indicación de artefactos, cámaras, ventilaciones, sistemas depurador o pozo absorbente en el caso que se encuentre permitido, y sistema de agua.

4.3. De gas: con ubicación de artefactos, carga prevista de consumo, gabinete de gas envasado. En caso de existir disponibilidad de red de gas natural, se deberá acompañar plano de instalación domiciliaria suscripto por profesional competente según la normativa aplicable a la materia.-

4.4. De acumulación de aguas pluviales.

4.5. Sistema de captación de aguas.

e) Planta de techo con indicación de las piezas resistentes, detalles de constitución de la cubierta, pendientes y tipo de cubierta superior.

f) Planilla de aberturas, iluminación y ventilación.

g) Planilla de locales.

h) Pliego particular de especificaciones técnicas.-

i) Parquización y parque de juegos con identificación de los árboles autóctonos.-

j) Todo dato u elemento que tienda a facilitar la interpretación del proyecto.

k) Acompañar los planos y formulario de presentación en versión digital, según determine la reglamentación.-

l) En el caso de que el permiso fuera para la instalación de toldos, aleros cartelería y anuncios se deberá presentar la solicitud del permiso de obra que se acompañará con el proyecto en general de la instalación. Si se considera necesario podrá solicitarse:

a. Calculo de estabilidad.

b. Plano de detalles.

Artículo 143: Modificaciones y/o ampliaciones de obras en ejecución: No podrán introducirse modificaciones a la obra en el transcurso de la misma sin ponerlas en conocimiento de la Comuna, presentando los planos de modificación. No podrán modificarse los usos sin obtener previamente el permiso de la Comuna.

Artículo 144: Requisitos de las modificaciones: La documentación a presentar queda sujeta a las siguientes normas:

1. En caso de modificaciones que no alteren fundamentalmente el proyecto originario, que no vayan en contra de la normativa vigente, pautas edilicias y no excedan del tres por ciento de superficie cubierta o semicubierta proyectada y autorizada, no será necesario presentar todos los planos concernientes a la parte ampliada o modificada, sino presentar "Plano conforme a obra".
2. Si las modificaciones resultantes implican un aumento de superficie cubierta y semi cubierta deberá pagar los derechos de construcción de dicha diferencia.
3. En caso de ampliaciones y modificaciones al proyecto original presentado y visado, será necesario la presentación de la documentación.-

Artículo 145: Planos de obras existentes. Para toda obra que haya sido construida sin el pertinente Permiso de Obra, a los efectos de regularizar administrativamente la situación, se deberá presentar la siguiente documentación:

1. Declaración jurada del propietario en donde consten las razones de la falta de presentación de la documentación en su momento, de su responsabilidad en lo que se refiere a la estabilidad de las construcciones y en caso de ser antiguas, fecha aproximada de ejecución y/o historia de la misma.
2. Plano de relevamiento, donde surja:
 - a) Características de la obra y destino de la misma, que deberá incorporarse en la caratula.
 - b) Datos de ubicación general que se volcarán en la carátula del plano, y que permitan precisar con exactitud en lugar donde se encuentra el inmueble.-
 - c) Superficie construida.-
 - d) Retiros de líneas comunales y ejes linderos.
 - e) Medidas generales del predio.
 - f) Plano general de plantas, cortes y fachadas acotados con medidas, niveles, destino de los locales, indicación de giro de puertas y ventanas.
3. Estudio de suelo, cuando la autoridad así lo disponga.
4. Plano de las siguientes instalaciones:
 - a) Electricidad: indicando bocas, llaves, tomas, tableros seccionales y principales, y todo cuanto exija la normativa de nivel provincial y nacional en la materia.
 - b) Sanitarias: con indicación de artefactos, cámaras, ventilaciones, sistemas depurador o pozo absorbente en el caso que se encuentre permitido, y sistema de agua.
 - c) De gas: con ubicación de artefactos, gabinete de gas envasado. En caso de existir disponibilidad de red de gas natural, se deberá acompañar plano de instalación domiciliaria suscripto por profesional competente según la normativa aplicable a la materia.-
5. Sistema de captación de aguas.
6. Sistema de acumulación de aguas pluviales
7. Planta de techo pendientes y tipo de cubierta superior.
8. Planilla de aberturas, iluminación y ventilación.
9. Planilla de locales
10. Parquización y parque de juegos con identificación de los árboles au-

tótonos.-

11. Todo dato u elemento que tienda a facilitar la interpretación del relevamiento.
12. Fotocopia del título de propiedad del predio, o inscripción otorgada por el Comuna de la declaración jurada de posesión sobre el inmueble, según se dispone en la presente resolución.-
13. En el caso de instalaciones de toldos, aleros, cartelería y anuncios existentes se deberá presentar la solicitud de permiso para mantener la instalación, a la que se le acompañará un informe técnico suscripto por profesional competente, donde surja: la estabilidad y seguridad estructural del mismo, medidas, superficies, características, materiales y detalles.-
14. Acompañar los planos y formulario de presentación en versión digital, según determine la reglamentación.-

Artículo 146: Tramitación de permisos de demolición: Es imprescindible la presentación de la solicitud de permiso de demolición. Cuando el Ejecutivo Comunal lo considere necesario por las características de los trabajos; se deberá presentar:

- a) Plano general conteniendo las demoliciones a ejecutar.
- b) Plan de ejecución de las demoliciones y sistema de seguridad previsto.
- c) Memoria explicativa de la disposición final de los escombros.
- d) Presupuesto del valor de la demolición.-

Una vez otorgado el permiso, el Ejecutivo Comunal podrá fijar el plazo para la ejecución de los trabajos.

Artículo 147: Tramitación de los permisos de apertura de calles y subdivisión de predios: El interesado deberá acompañar los planos y formulario de presentación en versión digital, según determine la reglamentación.-

Además deberá presentar para su visación:

- a) Plano general de subdivisión.
- b) Proyecto urbanístico, articulado al existente en lo que refiere a vías de comunicación e instalaciones de servicios existentes.
- c) Los requisitos dispuestos en el art. 30 y siguientes de la presente resolución.

Artículo 148: Tramitación de licencias de uso o habilitación: La visación de planos de construcción no implica la habilitación de los locales. Para ello se deberá presentar:

- a) Plano visado, cuya validez será de cinco (5) años a contar de la fecha de visación. Vencido dicho plazo queda sujeto a las modificaciones reglamentarias vigentes al momento de la habilitación.
- b) En caso de no poseer documentación registrada deberá presentar previamente "planos de obras existentes".
- c) De no cumplimentar la reglamentación vigente los locales sujetos a habilitación de uso determinado, el propietario deberá ejecutar previamente las obras necesarias para su aprobación.

Sección III- Normas De Presentación.

Artículo 149: Formato de las presentaciones. En el primer plano de las distintas presentaciones deberá contar con la carátula reglamentaria, donde se especificará a siguiente información:

- a) Nombre del Propietario.
- b) Clase de obra: nueva, ampliación, refacción, relevamiento existente conforme a obra, etc.
- c) Destino: vivienda, comercio, hotelería, talleres, manufacturas, etc.
- d) Datos catastrales.
- e) Croquis de localización del predio, medidas del mismo, su posición en la manzana, distancia a esquinas, área equipada con edificaciones, medidas de retiro, ancho de calle y vereda.
- f) Superficie del terreno, superficie ocupada con edificaciones, superficie a construir, superficie libre de ocupación. En caso de ampliaciones, superficie existente.
- g) Carga poblacional de ser requerido por el Ejecutivo Comunal.-
- h) Firmas aclaradas, domicilios legales y reales del propietario y del profesional actuante, además de las respectivas indicaciones de título y matrícula.
- i) Número de orden.
- j) Especificación del plano.

Los planos deberán presentarse en cuadernillos, separados entre sí en dos copias para visación previa y en tres copias mínimas para la visación definitiva. Una copia quedará en el Registro de La Comuna. Además deberá acompañar copia digital del mismo en el formato que determine el Ejecutivo Comunal.-

Artículo 150: Tamaño de los planos.

Carátula

Siendo "a": 0,18 m

"b": 0,30 m

"c": 0,04 m

Artículo 151: Dibujo y escala de los planos.

a) Se harán en escala de 1:100 salvo en las planimetrías de predios de grandes dimensiones las que deberán ser realizadas a escala adecuada, dé acuerdo con las reglas del arte, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

1. Los muros y los elementos divisorios de obra proyectada se indicarán llenos en rojo.
2. Las superficies existentes registradas o proyectadas aprobadas se marcarán con rayado a 45°.
3. Los muros y los elementos a demoler se indicarán con línea de trazos amarillo.
4. Los muros de obras existentes se indicarán llenos en negro.

b) Todos los planos que se presenten deberán estar perfectamente acotados en sus tres dimensiones. Se acotaran locales, patios, áreas libres de edificación, así como altura de locales, espesor de muros, losas, pedada y alzada de escaleras, y todo aquello que facilite la comprensión cabal del diseño. Todo dibujo deberá estar acotado, parcial y totalmente, según dos ejes normales entre sí o siguiendo el ángulo de trama o módulo generatriz del diseño. En caso de que sea necesario ejecutar demoliciones se podrá indicar en los planos de acuerdo a las siguientes pautas:

- 1.- Dentro del plano de la obra nueva o remodelación.
- 2.- En edificio aparte: Se indicarán las demoliciones en planta y corte.

c) Los planos contendrán la siguiente información:

1. Niveles del predio total y del envolvente del área de implantación (escala según el tamaño del predio).
2. Cursos de agua, canales de riego, y especies arbóreas existentes (escala según tamaño del predio).
3. Sistemas de drenes: del predio con indicación del curso de las aguas.
4. Indicar profundidades relativas al terreno natural, desmonte y excavaciones proyectadas. Deberán tener referencia a línea comunal y al menos a un lindero.
5. Sótano: estacionamientos inferiores, entresuelos, etc.
6. Planta baja: con determinación de ejes divisorios entre predio y línea comunal y cotas totales del predio cuando sus dimensiones lo permitan. Se indicaran los retiros laterales, frontales y posteriores. En este plano junto a las indicaciones arquitectónicas se añadirá toda información de tratamiento del área anexa a la edificación o del área libre de edificación.
7. Planta alta y planta tipo. Posibilidades de acuerdo a la altura máxima permitida en cada zona.
8. Entretechos: con indicación de tanques de agua si correspondiera.
9. Planta de techos: con indicación de ángulo de pendiente, materiales, aislaciones y sistemas de desagües pluviales.
10. Cortes: al menos dos, transversal y longitudinal. Se indicarán alturas de los locales, espesores de las estructuras de entrepiso, descripción del sistema técnico adoptado; igualmente cotas progresivas de altura arrancando de nivel cero definido en cordón de vereda o a la entrada del edificio, en caso de no haber pavimento. Se deberá indicar la ubicación del tanque de agua y/o instalaciones complementarias. Se indicará el perfil natural del suelo.
11. Fachadas: se dibujarán todas las fachadas de la obra, se registrará el tratamiento arquitectónico, cornisas, balcones, salientes, materiales y texturas de tratamiento.
12. Detalles: Los detalles estructurales, constructivos, sistema de tratamiento cloacal, deberán hacerse a escala 1:20 o 1:50 según resulte adecuado. Las escaleras indicarán pedada y alzada y desarrollo; se indicará la traza de compensación utilizada. La escala será de 1:20.
Los detalles de carpintería podrán dibujarse en escala 1:50 o 1:20 de acuerdo a las características. Las especificaciones de detalles de tanques de agua, tratamiento impermeable de canchales y terrazas podrán efectuarse en escala libre.
13. Estructuras: Se acompañarán planillas y memoria de cálculo de acuerdo a la complejidad de la obra (escala 1:100) en todos los niveles.
14. Instalaciones: las instalaciones se presentarán esquemáticamente e indicarán distribución de cañerías, calderas, generadores, motores, máquinas, transmisiones, defensas o sistemas de protección de personas y los distintos tipos de artefactos de servicios de las instalaciones (centros de luz, tomas, radiadores, artefactos, calefactores, calefones, cocinas, sistemas alternativos de energía, tipo de sanitarios, etc.). Se indicarán la nomenclatura técnica correspondiente.-
15. Planillas de locales: Cuando la autoridad así lo disponga se indicarán las terminaciones, ventilaciones, iluminación, etc. de cada local.-

Sección IV. Derechos De Obra.

Artículo 152: otorgamiento de los permisos. Cuando la documentación presentada se encuentra conforme a las Resoluciones en vigencia, el ejecutivo liquidará los derechos correspondientes. Acreditada la inexistencia de obligaciones fiscales comunales pendientes el ejecutivo otorgará su registro. Toda observación deberá efectuarse por escrito.

Artículo 153: Libre deuda. Los derechos de construcción están a cargo del propietario. No se otorgará permiso alguno sin libre deuda de obligaciones comunales.-

Una vez concluido el trámite se entregará al profesional actuante los cuadernillos duplicados con sello de visado y registrado, fecha y firma del responsable comunal.

Artículo 154: Permiso de obra. Los permisos para la iniciación de las obras tendrán un plazo de duración de dos años contándose a partir de la fecha de otorgamiento del permiso. Si se venciera el plazo fijado para la iniciación y dentro de los treinta (30) días subsiguientes se podrá actualizar el permiso por seis (6) meses más, previo pago del diez por ciento (10%) de lo abonado inicialmente.

Artículo 155: Inicio de la obra. Ninguna obra puede iniciarse sin el permiso correspondiente. Antes del llenado de los cimientos el propietario o el profesional deberá solicitar una inspección obra antes de continuar con las tareas.

En toda obra deberá colocarse en un lugar visible a la vía pública un cartel de obra, con los datos del responsable técnico, nombre del propietario, destino, número de permiso comunal y fecha de inicio. Hasta tanto la reglamentación fije las características del referido cartel, este deberá ser de cincuenta centímetros por setenta centímetros.-

Artículo 156: Marcha de la obra:

a) Desistimiento de la obra. Se considera desistido el propósito de ejecutar una obra en los siguientes casos:

1. Cuando el propietario manifiesta por escrito que desiste de la ejecución de la obra.
2. Cuando los derechos no se han abonado dentro del plazo de sesenta días hábiles de liquidados.-
3. Cuando la documentación observada no sea devuelta dentro del plazo de 120 días hábiles.

En estos casos previa constancia escrita en el expediente, se deberán sellar los planos y planillas con el sello "obra desistida - Archivada".

b) Obra paralizada. Cuando los trabajos autorizados estuvieran interrumpidos durante un (1) año, la oficina técnica debe declararla como "trabajos paralizados".

Se notificará con noticia y se archivará el expediente previa constancia expresa de la disposición.

c) Reanudación de las obras. La reanudación del trámite de un expediente archivado podrá concederse si fuera solicitada en el término de seis meses a partir de la fecha de entrada del expediente al archivo.-

En cualquier caso, el otorgamiento de nuevo permiso de obra queda sujeto a las exigencias de las resoluciones y reglamentaciones vigentes a la nueva fecha; en caso de mantenerse las mismas normas, deberá abonar la diferencia de los derechos de edificación actualizados. Su validez será de seis meses, no renovables.

Artículo 157: Archivo inicial: Al otorgamiento del permiso de obra, el respectivo expediente será archivado en la oficina encargada del control de ejecución de la obra, debiendo agregar toda documentación que surja del avance de la misma (inspecciones, denuncias, etc.).

Artículo 158: Archivo definitivo: Una vez efectuada la inspección final y otorgado el certificado de final de obra, de no mediar la necesidad de la presentación de planos "conforme a obra" será archivado definitivamente en el archivo general.

Sección V. Registro y Visación De Planos

Artículo 159: Registro: Cuando la documentación sea presentada previamente al inicio de la obra y la misma se encuentre dentro de los alcances de las normas vigentes llevará el sello de "visación definitiva".

Cuando la documentación sea presentada con posterioridad a su construcción y respete las normas vigentes llevará un sello de "Obra Registrada". En el caso de que no respete las reglamentaciones vigentes llevará el sello de "Obra registrada con observaciones." Dicha obra se encontrará sujeta a eventual demolición, adaptación o modificación de sus partes antirreglamentarias.

Cuando la documentación corresponda a obras efectuadas previamente a la puesta en vigencia del presente Código, el Ejecutivo Comunal podrá otorgar un plazo razonable para la adaptación a la norma de las partes antirreglamentarias.-

Artículo 160: Inspecciones de obras: Los profesionales, empresarios, propietario, capataces, tenedores u ocupantes deberán permitir la entrada al predio y facilitar la inspección de la obra a todo "inspector comunal" que acredite el carácter de tal mediante comprobante que lo habilite. En su defecto el inspector hará constar la negativa en un acta que labrará de inmediato, sin perjuicio de paralizar las obras cuando lo estime conveniente y podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública.

Artículo 161: Inspección previa: Antes de considerar el registro de la documentación y otorgar el permiso de inicio se podrá efectuar una visita previa al terreno a efectos de determinar la veracidad de lo manifestado por el particular, el estado de lo existente (en caso de ampliación o modificación) el estado de los muros y de lo edificado que debe quedar en pie y el estado ecológico del predio.

Artículo 162: Inspecciones Parciales:

Podrán efectuarse a petición de parte o de oficio cuando se considere necesario:

- a) Determinación de la línea comunal y determinación de nivel
- b) Inspección de estructuras.
- c) Inspección de terminaciones y forestación.
- d) Inspección en replanteos.-

Antes del tapado del sistema de tratamiento de efluentes el particular deberá solicitar la inspección del organismo local.-

Artículo 163: Inspección final. Cuando se compruebe que las obras han sido ejecutadas de acuerdo a la documentación presentada inicialmente se extenderá a pedido del interesado el "certificado de inspección final". Si la obra mereciera observaciones se harán las intimaciones correspondientes.

Artículo 164: Inspección de trabajos en contravención. La Autoridad al constatar la existencia de una obra en infracción o distinta a la autorizada, podrá ordenar la inmediata paralización o intimar y emplazar para el cum-

plimiento de los requerimientos faltantes.-

Cuando no se acatare la orden de paralización se solicitará la cooperación de la fuerza pública, y se remitirán las actuaciones para el juzgamiento de la falta.

Artículo 165: Demolición de obras en contravención. El Ejecutivo Comunal podrá intimar al propietario, profesional o empresa responsable dentro de los plazos que fije al efecto, a la demolición de toda obra nueva realizada en contravención a las disposiciones vigentes, como asimismo ordenará la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar perjuicios que se puedan ocasionar a consecuencia de las demoliciones y trabajos intimados. Si al término de los plazos establecidos no se cumpliera lo ordenado, el Ejecutivo Comunal podrá disponer la ejecución de los trabajos a costa del propietario y sancionará a los demás responsables según corresponda.

Artículo 166: Penalidades. Los antecedentes formarán parte del expediente de la obra.

Artículo 167: Faltas: Los incumplimientos a la presente normativa serán sancionados según disponga el código de faltas vigente.-

Sección VI: Responsabilidades.-

Artículo 168: Sujetos: Serán responsables por las faltas cometidas solidariamente los propietarios, tenedores y profesionales.-

Artículo 169: Inscripción de profesionales y empresas. Los profesionales sólo podrán actuar una vez registrados administrativamente en el Comuna. Deberán presentar para su inscripción en forma completa:

- a) Nombre y apellido
- b) Carnet o certificado colegial y número de inscripción de la matrícula habilitante.
- c) Domicilio real y legal.
- d) Las empresas registrarán:
- e) Nombre comercial.
- f) Características o especialidad.
- g) Representante técnico.
- h) Copia del contrato social.
- i) Domicilio legal.

CAPÍTULO II PROYECTO DE LAS OBRAS

Sección I. Espacio Urbano y Patios.

Artículo 170: Las alturas máximas establecidas para las distintas Zonas solo podrán ser superados con locales no habitables tales como cajas de escaleras, tanques de reserva de agua y construcciones auxiliares tales como conductos, chimeneas, antenas, pararrayos etc., siempre que ellos no sobresalgan de un plano que, arrancando de la correspondiente línea de máxima altura de fachada, forme con la horizontal un ángulo fijado en cada zona según la reglamentación. Hasta tanto se reglamente la presente norma el Ejecutivo Comunal determinará la altura máxima de las construcciones auxiliares.

En todos los casos deberán preservarse las características paisajísticas de los predios evitando el enclave de construcciones en zonas altas de la topografía del terreno, de manera que a consideración del Ejecutivo

Comunal no se genere impacto visual negativo.-

No podrán utilizarse bienes muebles como contenedores o similares para uso residencial, comercial, industrial, de servicios.-

Artículo 171: los patios de primera categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro "D" igual o mayor a 4,00 (cuatro) metros, y deberán posibilitar poder medir esta dimensión frente al eje de cualquier abertura que dé a él; siempre que no existan disposiciones específicas por zona que fijen condiciones diferentes.-

Artículo 172: los patios de segunda categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro "D" igual o mayor a 3,00 (tres) metros y deberán posibilitar poder medir esta dimensión frente al eje de cualquier abertura que dé a él.

Artículo 173: En los casos que haya ventanas pertenecientes a distintas unidades de vivienda dentro de la misma propiedad que den a un mismo patio éstas deberán estar dispuestas de manera tal que no haya vista directa entre ellas.

Sección II.- Líneas, Nivel y Línea Comunal De Esquina.

Artículo 174: Línea Comunal: Será fijada por la Comuna; se otorgará dentro de los 15 días de obtenido el permiso de construcción. No será permitido ampliar ni refaccionar ningún edificio cuya construcción se halle invadiendo la línea de edificación Comunal o el retiro establecido, sin perjuicio de las sanciones, demoliciones y recomposiciones a que haya lugar.

Artículo 175: Los retiros obligatorios de Línea de Edificación de frente deberán ser destinados a jardines privados cuyo mantenimiento estará a cargo de los propietarios de las parcelas prohibiéndose su utilización como lugar de estacionamiento (temporario o permanente) o de carga y descarga salvo indicación específica en contrario establecida en cada Zona.

Artículo 176: Nivel. El nivel lo fijará un profesional contratado por el particular y será aprobado por la Comuna, teniendo en consideración los niveles del proyecto de cordón, cuneta o pavimentación y en su defecto los niveles de calles existentes y desagües de la misma. La Comuna podrá fijar niveles de oficio cuando lo considere necesario.-

El nivel de vereda será el cero (+ - 0,0), y la cota mínima permitida para el nivel de piso terminado de la planta baja será de quince centímetros (+ 0.15); deberá asegurarse el desagüe de las aguas pluviales según desvíes.-

Artículo 177: Ochavas: En los predios de esquina es obligación la formación de ochavas.

Se requerirá la formación de la misma al momento de otorgar permisos para:

- a) Apertura de calles.
- b) Construcción de edificios nuevos o cercos.
- c) Modificación externa en edificios o cercos existentes.

El Ejecutivo Comunal podrá ordenar la remoción o demolición de los elementos que obstruyan, obstaculicen o invadan la ochava.

Las dimensiones serán:

- a) Toda línea de ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas comunales de las calles concurrentes.
- b) La dimensión mínima será la hipotenusa resultante de un triángulo cuyos catetos tendrán 3 m de la intersección de las dos líneas comunales y en la dirección de éstas.
- c) Cuando el ángulo sea mayor o igual a 135° se prescindirá de dejar ochavas.

Artículo 178: Cercas y Veredas. Todo propietario de terreno baldío o edificado, con frente a la vía pública, está obligado a construir y conservar en su frente la cerca y la vereda de acuerdo con éste Código y demás disposiciones aplicables.

La construcción, reconstrucción y reparación de cercas y veredas deberá iniciarse dentro de los 30 (treinta) días contados a partir de la notificación al propietario respectivo, y el plazo de su terminación no podrá exceder los 90 días corridos. En caso de no ejecutarse los trabajos, la Comuna podrá llevarlos a cabo por cuenta del propietario. La Comuna podrá mediante planes de obra pública construir, refaccionar o modificar veredas pudiendo cargar dichos costos al propietario frentista.

Artículo 179: Cercas. La cerca sirve para separar la propiedad privada de la pública; y las propiedades entre sí.

En el área urbana las cercas tendrán una altura máxima de 1.50 m y podrán construirse de mampostería de ladrillo visto o boseado; piedra; madera dura; hierro trabajado; alambre tejido; arbustos autóctonos (cercos vivos), siempre que no afecten construcciones o cercas de cualquier tipo.

En las demás áreas las cercas tendrán una altura máxima de 2.00 m y podrán construirse de hierro trabajado; alambre tejido, alambrado; arbustos autóctonos (cercos vivos) y excepcionalmente se admitirán cercos de hasta cincuenta centímetros de altura de mampostería de ladrillo visto, boseado, madera dura o piedra, siempre que no afecten construcciones o cercas de cualquier tipo. En estos casos podrá completarse la altura hasta los dos metros con cerco vivo, hierro trabajado o alambre tejido.

También podrán utilizarse tranqueras o cercos de madera dejando un mínimo de luces equivalente al cincuenta por ciento de la superficie de la cerca, de manera que permita la circulación del aire y la disminución del impacto visual.-

El propietario podrá no cumplir la obligación precedente en caso de poseer jardines frente a la vía pública en excelente estado y efectuando el deslinde con algún signo distintivo salvo disposición en contrario para la zona.-

Se encuentran absolutamente prohibidos los cercos electrificados o aquellos que incorporen elementos destinados a causar daño o potencialmente lesivos.-

Artículo 180: Veredas. Todo terreno frente a la vía pública que se encuentre en área urbana y semiurbana o en vías de comunicación de interés Comunal, deben tener vereda, construida por el frentista de acuerdo a las especificaciones que se dan a continuación, y ser mantenidas en buenas condiciones a cargo del propietario del terreno; como también contar con arbolado público de especies autóctonas que distará entre sí como mínimo cinco metros (5 m).

En el área consolidada urbana pueden distinguirse dos situaciones:

- 1) Calles pavimentadas o con cordón cuneta:
Deberá construirse la acera en su totalidad, desde la línea Comunal al cordón del pavimento.
Podrán efectuarse franjas/canteros para la colocación y/o preservación de árboles cuyas dimensiones mínimas serán 0,80 x 0,80 ó 0,60 x 1,00m

para permitir el desarrollo del árbol. La Autoridad Comunal podrá negar la autorización para realizar la obra precitada en caso de que la vereda no tuviera el ancho adecuado.-

- 2) Calles sin pavimento:

Se deberá ejecutar una vereda mínima de 1,50 m de ancho paralela a la línea Comunal, conservar con césped el resto de la vereda que conforme al ancho de calle le corresponda.

Artículo 181: Construcción vereda. Condiciones: La pendiente transversal será de 2% a 5 %; en ningún caso se permitirán escalones paralelos a la línea Comunal, debiendo respetarse las normas de accesibilidad.-

Cuando hubiera diferencias de nivel entre una acera nueva y otro contigua existente, la transición se hará mediante plano inclinado de suave pendiente o en caso excepcional e imprescindible con escalones que tendrán un ancho mínimo de 60 cm; con una alzada mínima de 10 cm y máxima de 15 cm, y pedada mínima de 30cm.

El solado, que sirva de entrada de vehículos, cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la acera y la amplitud de esa entrada; el solado se ejecutará con materiales iguales al resto de la vereda. Si se trata de vehículos de carga se asentará sobre base de hormigón de 0,10 m de espesor mínimo, con armadura de distribución.

Los materiales a utilizar como terminación del contrapiso podrán ser:

- a) Lajas.
- b) Baldosas antideslizantes (0,40 x 0,40 mínima).
- c) Ladrillos comunes con juntas tomadas

En el caso de veredas en esquinas éstas serán totalmente cubiertas siguiendo la prolongación de las líneas Comunales.

Las rampas, escalones e inclinaciones deberán ser terminadas con material antideslizante.-

Artículo 182: Renovación de veredas.

Se considera que una acera debe ser renovada cuando:

- a) No hayan sido ejecutadas con los materiales permitidos.
- b) Han perdido sus características de antideslizantes.
- c) No exista uniformidad de pendientes, o se hayan levantado o roto producto de raíces u otras causas ocasionadas por el tiempo y el uso.

Sección III Fachadas y Techos.

Artículo 183: Fachadas y Techos. Comprende el conjunto de disposiciones que deben reunir las superficies y volúmenes exteriores de los edificios, teniendo en cuenta las determinantes arquitectónicas y urbanísticas.

Artículo 184: Tratamiento: Los paramentos medianeros, las fachadas internas, de frente interno y laterales deberán llevar un tratamiento armónico con la o las fachadas de frente para presentar visualmente la unidad de la edificación.

Dicho tratamiento deberá especificarse en la documentación a presentar para aprobación del proyecto.

Artículo 185: Tratamiento exterior volumétrico. La estética edilicia es de orden público; todos los elementos exteriores de los edificios, pertene-

cen al bien estético de del pueblo y su comunidad.

Todos los elementos volumétricos o superficiales de los edificios expuestos al espacio urbano, deberán proyectarse y ejecutarse de acuerdo a conceptos estéticos coherentes, teniendo en cuenta los determinantes morfológicos del entorno natural, deberá armonizar con el conjunto edilicio y no podrá contrariar su armonía, ni el carácter predominante del entorno.

Los principios urbanísticos priman sobre las conveniencias particulares y ninguna razón puede anteponerse a ellos.

Artículo 186: Fachadas: Las fachadas de los edificios visibles desde la vía pública están sujetas a aprobación especial de la Comuna, a tal efecto es obligación la presentación de planos de detalle de la fachada.

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano total de la misma, salvo cuando sólo se trate de cambios de color o material en alguna parte, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de patrimonio cultural y natural.-

Artículo 187: Materiales. En todas las fachadas, será exigencia el tratamiento arquitectónico en piedra (laja, bola o mampuestos de piedra); madera ó ladrillo visto o rasado en toda la superficie o combinación de alguno de éstos materiales.

En caso de utilizarse bloques de hormigón o adobes deberán poseer como terminación revoques, y la aplicación de alguno de los materiales enunciados precedentemente por lo menos en un 30% de la superficie de la fachada.

Los muros divisorios de los edificios son considerados fachadas y deben tener tratamiento arquitectónico.

Todos los elementos visibles desde la vía pública serán considerados como pertenecientes a las fachadas y estarán sometido a aprobación. Los conductos de ventilación, humos, pluviales e instalaciones sanitarias pueden ser visibles desde la vía pública a condición de integrarse al tratamiento general del edificio.

Artículo 188: Salientes en las fachadas. Donde se permita que la línea de edificación coincida con la línea Comunal, los elementos podrán sobresalir de dicha línea excepcionalmente cuando:

- Umbrales y antepechos en no más de 0,05 m, siempre que las aristas se redondeen.
- Rejas en no más de 0,05 m.
- Molduras y elementos ornamentales con un saliente a vuelo máximo de 0,30 m a partir de los 2,40 m de altura.

No se permitirán cuerpos salientes cerrados ni libres en ochavas.

Artículo 189: Fachada sobre patios. Con el fin de proveer los requerimientos de iluminación, ventilación y asoleamiento que se exigen para los locales y sobre el límite de los paramentos de cerramientos sólo se permitirá sobresalir aleros y voladizos sobre vanos, molduras o detalles arquitectónicos constituidos por pantallas horizontales y verticales siempre que no constituyan cuerpos cerrados.

Artículo 190: Protección de balcones o vanos que den al vacío. En todos los balcones o vanos que den al vacío, se deberá realizar una protección de no menos de 0,90 m de altura, medidos desde el nivel del solado al borde superior.

Artículo 191: Techos y azoteas. La composición de techos se rige por los mismos principios que la composición de fachadas respecto a su

acotamiento a principios de estética pública. En este sentido la Comuna podrá rechazar propuestas de composición de techos que fueran discordantes en forma y color a las formas de composición que se observen en el entorno. Sobre los techos de planta alta no podrán emplazarse nuevas edificaciones, construcciones o elementos que violen las alturas máximas establecidas, así como no podrán utilizarse de terrazas con funcionalidad recreativa o similar. Los accesos a los mismos deberán realizarse con la finalidad exclusiva de servicio.-

Artículo 192: No se admitirán, en las cubiertas de techos, la utilización de materiales reflectantes.

Artículo 193: Pendientes. Los techos de las edificaciones deben mantener una pendiente mínima acorde al material con los que estén construidos, de modo que se evite filtraciones y se facilite el escurrimiento de las aguas pluviales.

Artículo 194: Desagües. En un techo o terraza las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe evitando la caída directa a la vía pública, predios linderos o muros divisorios. Se deberá evitar disponer de las aguas pluviales de modo que pudieren causar daños en las estructuras.-

La pendiente del techo no podrá orientarse de manera que produzca que la caída del agua pluvial intersecte el muro divisorio. En el caso de techos existentes que no cumplimenten con la presente norma el particular deberá colocar canaletas que desagüen hacia el interior de su propiedad evitando el descenso de las aguas al muro divisorio.

Artículo 195: Materiales. La cubierta de un techo, o terraza sobre locales habitables, será ejecutada en materiales impermeables, imputrescibles y malos conductores térmicos.

La terminación de la cubierta en los techos inclinados será de tejas en sus distintos tipos, o chapa prepintada.

Los techos planos también podrán realizarse de material no reflectivo.-

En ningún caso podrán realizarse de paja. Se encuentran permitidos los techos vivos, que deberán llevarse a cabo acordes a la buen técnica y contar con el mantenimiento adecuado para conservar la estética urbana y la seguridad.-

Sección IV. Locales.

Artículo 196: Clasificación:

- Locales de primera clase:
Dormitorios, comedores, consultorios, escritorios, estudios, bibliotecas, habitaciones de servicio, oficinas, salas de estar, salas para juegos, tocadores y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este Código.
- Locales de segunda clase:
Cocinas, cuartos de baño, cuartos de costura, de planchar, guardarrapas, lavaderos, orinales, retretes y vestuarios con superficie menor o igual a 20 m²; escaleras principales.
- Locales de tercera clase:
locales comerciales, locales industriales y/o de trabajo, depósitos comerciales o industriales, gimnasios y demás locales deportivos; cocinas de hotel, restaurantes y casas de comida, comedores colectivos, laboratorios,

vestuarios colectivos con superficie mayor a los 20 m², locales educativos.

d) Locales de cuarta clase:

Escaleras secundarias, salas de máquina, cuartos de vestir, corredores, despensas, espacios para cocinar, garaje, guardarropas colectivo, pasajes, vestíbulos, salitas de espera anexas a oficinas o consultorios, sala de cirugía y rayos x, laboratorio fotográfico, sala de grabación. La determinación del destino de cada local, será el que lógicamente resultare de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiese ser consignado en los planos.

Artículo 197: Altura mínima de los locales. Se entiende por altura de un local la distancia entre el piso y el cielorraso terminado; si existieran vigas y/o cables, estas deberán tener una altura libre no menor a 2,20 m:

a- Primera clase: altura (h) mínima = 2,40 m; o promedio de 2,40, siendo el mínimo de 2,20 m cuando es cielorraso inclinado.

b- Segunda clase: altura (h) mínima = 2,20 m.

c- Tercera clase- altura mínima:

Hasta 60 m²: 2,40 m

Hasta 100 m²: 3.00 m

Más de 100 m²: 3.60 m

d- Cuarta clase- altura mínima:

Hasta 60 m²: 2,20 m

Más de 60 m²: 2,40 m.

Artículo 198 : Áreas y lados mínimos de los locales.

a) Locales de 1^a clase:

1. Vivienda permanente: Cuando la unidad posea un solo local de 1era clase, el lado mínimo será de 3 metros y el área de 15 m². Cuando la unidad posea varios locales de 1era clase un local tendrá un lado mínimo de 3 metros y el área de 12 m², los demás locales tendrán lado mínimo de 2.8 m y área mínima de 12 m².

2. En hotelería, cabañas, complejos: Deberán responder a la legislación provincial de turismo.

3. Oficinas y escritorios: Cuando la unidad posea un solo local. Lado mínimo. el lado mínimo será de 3 metros y el área de 12 m². Cuando posea varios locales el lado mínimo será de 2.80 m y el área mínima de 12 m².

4. Edificios de sanidad (hospital, sanatorio, clínica, maternidad): Las habitaciones de internación tendrán un lado mínimo de 3 m. y el área mínima de 12 m²

b) Locales de 2da clase:

1. Cocina: El lado mínimo será de 1,40 m, con un área mínima de 3m².

2. Baños: Si el baño es completo (lavabo, inodoro, bidet, con o sin bañera) el lado mínimo será de 1,40 m y el área mínima de 3m². Si el baño solo se prevé con inodoro y lavabo, el lado mínimo será de 1.20 m y el área mínima de 1,80 m². En los casos de que cuente con inodoro solamente el lado mínimo será de 0,80 m y el área mínima de 1,20 m².

Respecto los orinales la superficie mínima será de 0,80 m² por cada artefacto y una separación de 0,60 entre ellos. Los baños adaptados a la discapacidad se registrarán por la normativa aplicable a la materia.-

c) Locales 3ra clase: El lado mínimo será de 3.00 m, con un área mínima de 16m².

d) Locales de 4ta clase: Garaje por vehículo: El lado mínimo será de 2.5 m, con un área mínima de 12.5m².

Sección V. Circulaciones.

Artículo 199: Pasillos. Una entrada general o pública deberá tener en cualquier dirección un ancho libre mínimo de 1,10 m cuando este Código no fije una medida determinada y sin perjuicio de lo dispuesto para cada zona. El ancho mínimo de pasillos internos en casa habitación será de 1.00 m.

Artículo 200: Escaleras. Las medidas mínimas que se determinan se consideran libres entre paredes y pasamanos; serán accesibles desde las circulaciones o locales.

Los tramos de escaleras sin descanso no tendrán más de 21 alzadas corridas y las medidas de alzada serán iguales entre sí. Los descansos tendrán como medida mínima el ancho de la escalera. Deberá cumplir la relación entre alzada (a) y pedada (p) el principio de $2a + 1p = 0,60$ a 0,63 m.

La altura de paso será de 2,00m mínimos.

Las escaleras principales que unan pisos en vivienda colectiva bajo ninguna condición podrán ser compensadas; lo mismo se aplica en lugares de uso público (oficinas, cines, teatros, escuelas).

Artículo 201: Escaleras Principales: La medida mínima de los escalones será de 0,26 de pedada y 0,18 como máximo de alzada en viviendas y edificios de uso público. El ancho mínimo será de 1,10 m, con excepción de los siguientes supuestos:

a) Locales de Comercio: 0,70 m cuando conecte el local principal y un local anexo no mayor a 50 m², y de 0,90 m cuando conecte un local principal y un local anexo superior a 50 m².

b) Vivienda unifamiliar: 0,70 m cuando se trate de escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad.

c) Vivienda colectiva: 1,00 m.

Artículo 202: Escaleras secundarias. Pueden comunicarse con escaleras secundarias los siguientes locales:

a) Entrepiso de local de 1ra a 3ra clase con área inferior a 20 m².

b) Locales de 2da y 4ta clase.

c) Escaleras auxiliares exteriores de un edificio o acceso a azotea transitable.

Sus dimensiones mínimas son:

d) Pedada mínima 0,26 m.-

e) Alzada no excederá de 0,20 m sobre línea de huella.

f) Ancho libre 0,70 m pudiendo llegar a 0,60 m en caso de ser tramo recto.

g) Altura de paso será de 2 m.

h) Descanso cada 21 alzadas corridas.-

Artículo 203: Escaleras de talleres y a locales de servicio.

La autoridad de aplicación podrá autorizar la construcción de escaleras metálicas de pendientes mayor a 35°, cuando así se justifique por la naturaleza del uso infrecuente hacia locales que guardan equipos o maquinarias de funcionamiento automático.

Artículo 204 : Escaleras helicoidales.

Pueden ser admitidas en:

a) Como accesoria en los casos en que ya hubiere una escalera general de los anchos y características reglamentarias.

b) Conexión a un local único de entrepiso que sirva como local de 1ra o 2da clase, pero nunca en situación de local de uso público o de alquiler temporario.

Artículo 205: Rampas.

Las rampas deberán construirse acordes a las disposiciones nacionales y provinciales sobre accesibilidad para las personas con discapacidad.-

Artículo 206: Medios de salida. Disposición general: Será de aplicación las disposiciones relativas a higiene y seguridad de la ley 19.587 concordantes y modificatorias y sus decretos reglamentarios o la norma que el futuro la remplace.

En los casos donde no fuera de aplicación la normativa precitada deberán observarse las previsiones de los artículos siguientes.-

Artículo 207: Salidas. La línea material de la trayectoria de los medios de salida no deben estar entorpecidas y ser de acceso fácil. Las salidas se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.

Todo edificio o unidad de uso independiente tendrá medios de salida consistentes en puertas, escaleras generales, rampas y salidas horizontales.-

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio de salida exigido será obstruido o reducido en su ancho específico por estructuras fijas o móviles. La amplitud de salida deberá calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él. Asimismo no se superpondrá con el de entrada y salida de vehículos, debiendo en caso de coexistir, acumularse los anchos requeridos.

Donde no puedan ser fácilmente detectados se colocarán señales de dirección claramente indicados, para servir de guía de salida y/o evacuación.

Cuando un edificio o parte de él incluya destinos diferentes, la autoridad competente podrá exigir egresos independientes.

Artículo 208: Puertas de Salida. El ancho mínimo de puertas de acceso será de 0,90 m., salvo el caso en que se especifiquen otras necesidades.

Será obligatorio que en las puertas de salida de predios que incluyan más de cinco unidades funcionales las puertas abran hacia fuera.

No se permite que ninguna puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá sobre descanso o plataforma.

Artículo 209: Puertas giratorias: Cuando se proyecten puertas giratorias, el diámetro mínimo será de 1,65 m y el total de estas pueden ocupar solamente el 50 % del ancho del paso exigido de salida; el restante 50 % se destinará a puertas comunes con las medidas mínimas exigidas.

En el cómputo del ancho exigido se considera el radio de la puerta giratoria. Los cristales de cerramiento serán de por lo menos 6 milímetros de espesor.

Las puertas giratorias no podrán utilizarse como medio de salida de emergencia.

Artículo 210: Medios de salida en lugares de espectáculos y diversiones públicas. En un lugar de espectáculos públicos ninguna salida comunicará directamente con una caja de escaleras, sin interponerse un vestíbulo cuya área sea por lo menos cuatro veces el cuadrado del ancho de salida que va a esa caja de escaleras.

El ancho libre de una puerta de salida no será inferior a 1,50 m. El

ancho total no será menor al que resulte de 0,01 m por hasta 500 espectadores; cuando la capacidad supere esa cantidad el ancho total de puertas no será menor a 0,008 m por persona.

Todo corredor o pasillo conducirá directamente a la salida y será ensanchado progresivamente en dirección a la misma.

El ancho de pasillo se calculará a razón de 1 cm por espectador situado en la zona de servicio, en caso de haber espectadores de un solo lado, el mínimo será de 1 m y para el caso de espectadores de los dos lados será de 1,20 m mínimos. Cuando los espectadores asistan de pié, a los efectos del cálculo se supondrá que cada espectador ocupa un área de 0,25 m².

Los vestíbulos deben tener un área que se calcula en función del número de espectadores a razón de seis (6) personas por metro cuadrado.

La planta de escaleras se calcula sobre la base de 1 persona por cada 0,25 m² de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja de escalera. Deben poseer balaustradas en ambos lados.

En todos los casos para habilitarse el local se deberá presentar planos en donde se consigne la capacidad y distribución de las localidades.

Artículo 211: Usos y números de ocupantes. El número de ocupantes por superficie se determinará de acuerdo al uso destinado que establecerá la capacidad máxima. Los resultados obtenidos deben cumplir las relaciones con las salidas exigidas.

Se contabiliza sólo la superficie útil que interviene en el destino fijado. Se establecen las siguientes relaciones:

- a) Locales para asambleas, auditorios, salas de concierto, salas de baile un m² por persona.-
- b) Locales educacionales 2 m² por persona.-
- c) Locales, patios, terrazas destinadas a mercados, feria, exposiciones, museos, restaurantes 3 m² por persona.-
- d) Salones de billares, canchas de bolos, bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos de caridad 5 m² por persona.-
- e) Edificios de oficina, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados 8 m² por persona.-
- f) Viviendas privadas y colectivas 12 m² por persona.-
- g) Edificios de manufacturas y/o talleres 16 m² por persona.-

Sección VI Iluminación y ventilación de locales.

Artículo 212: Locales de 1ra clase:

Un local de 1ra clase recibirá luz de día y ventilación del espacio urbano.

a) Iluminación: el área mínima de los vanos será:

i = A i= área mínima del vano

X A= área libre de la planta del local

X= valor dependiente de la ubicación del vano

lateral bajo parte cubierta 1/8.

lateral libre de parte cubierta 1/10.

Cuando el largo de la planta de un local rectangular o no, sea mayor a dos veces el ancho y además el vano se ubique en el lado menor, o próximo a éste, dentro del tercio lateral del lado mayor, se aplica la fórmula:

i = A (r-1) en donde r= largo del local

X ancho del local

b) Ventilación: El área mínima (k) de los vanos de ventilación será:

k= i _

2

b) Vanos junto al cielorraso: Cuando el vano está situado dentro del tercio superior de la altura del local, se aumentará el área exigida en el inciso a) en un 50 % y la altura del vano tendrá un alto máximo de 0,75 m. Cuando existe techo o patio contiguo al alféizar del vano, éste distará por lo menos 0,30 m del techo o piso del patio.

c) Sótanos: Las ventanas que den sobre vía pública y cuyo alféizar diste mínimamente un (1) metro del nivel de acera, sólo servirán para iluminación debiendo ser la superficie vidriada traslúcida.

Artículo 213: Locales de 2da clase y escaleras principales. Un local de 2da clase y escaleras principales pueden recibir luz del día y ventilación por vano o claraboya que dé por lo menos a patio auxiliar.

a) Iluminación: El área mínima de los vanos de iluminación y ventilación se proyectarán con las mismas exigencias que para los locales de 1ra clase, con las siguientes especificaciones:

Baños, retretes y orinales: No requiere recibir luz del día por patio pero la ventilación será:

Baños $k = 0.35 \text{ m}^2$

Retretes- orinales = $k = 0.25 \text{ m}^2$

b) Ventilación: Un baño, retrete u orinal ubicados en sótanos o semi sótanos, no pueden ventilar a la vía pública sino mediante un patio de frente.-

Cuando se dispongan agrupados en un compartimento con ventilación única, los baños o los retretes estarán separados entre sí por divisiones de altura mínima igual a 1,90 m.

En el caso de retretes la ventilación del compartimento no será inferior a la mitad de su área total.

Tendrá además, una aspiración situada en zona opuesta al vano exigido de ventilación cuya área no será inferior a 1/10 de este vano ni menor que 0,04 m²; esta aspiración puede ser lograda mediante vano o conducto. Puede sustituirse por un extractor de aire.

No se requerirá aspiración cuando la ventilación del compartimento se produzca por vanos con dimensiones dobles a las exigidas, que abran por lo menos a patio de 2da categoría y cuando ningún punto del compartimento diste más que 5 m del vano.

Cuando en un compartimento se agrupen hasta 3 orinales, la ventilación podrá ajustarse a lo establecido en "ventilación de baños, retretes y orinales por conducto."

Cuando se ventilan desde el techo o azotea mediante claraboya, ésta tendrá una abertura mínima de 0,50 m² y área de ventilación no menor a 0,15 m² por ventanillas regulables ubicadas en sus planos verticales.

En caso de agrupar estos locales en compartimentos, la claraboya común se dimensionará con un incremento del 1/5 por cada local suplementario.

Artículo 214: Locales de 3ra clase: Los locales de 3ra clase recibirán luz del día y ventilación del espacio urbano. Las áreas de los vanos para la iluminación y ventilación laterales o cenitales serán en lo posible uniformemente distribuidas.

La iluminación cenital será permitida por claraboyas, por ladrillos de vidrio que den al exterior o materiales con aptitud técnica para ello.

a) Iluminación: el área mínima de los vanos será:

$i = A$

X

Siendo X:

Vano lateral bajo cubierta: 8

Vano lateral libre: 10

Vano cenital: 10

Ladrillo de vidrio: 6

b) Ventilación: se efectuará por circulación natural del aire, las aberturas serán graduables por mecanismos fácilmente accesibles; el área mínima será:

Los locales de comercio, trabajo, depósito general o industrial que tengan entre 6 y 10 m de profundidad deberán tener en zona opuesta a la ventilación principal aireación por conducto o vano.-

Los locales que tengan más de 10 m de profundidad deberán tener ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zonas opuestas a la principal.

Artículo 215: Locales de 4^a clase y escaleras secundarias: No requieren en general recibir luz del día y ventilación por patio auxiliar; salvo los siguientes locales:

a) Pasaje y corredores generales o públicos: deben recibir luz del día por vanos laterales o cenitales distanciados entre sí no más de 15 m.

b) Espacio para cocinar: aunque tenga vano al exterior será obligatorio el conducto según se especifica en "ventilación por conducto".

c) Escaleras secundarias: las que vinculan más de dos pisos se iluminarán y ventilarán como si fueran escaleras principales.

d) Locales no mencionados expresamente: tendrán ventilación por conducto.

Artículo 216: Ventilación natural por conducto:

a) Baños, retretes y orinales: La ventilación de baños, retretes y orinales puede realizarse por conductos que cumplirán las siguientes características:

1. El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,03 m² uniforme en toda su altura realizado con tubería prefabricada de caras internas lisas; será vertical o inclinado no más de 45° respecto de esta dirección y sólo puede servir a un local.

2. La abertura de comunicación del local con el conducto será regulable y tendrá su misma sección; se ubicará en el tercio superior de la altura del local.

3. El conducto rematará a 0,50 m sobre azotea o techo inaccesible o más de 2,00 m de azotea accesible y su boca permanecerá constantemente abierta.

4. El remate de varios extremos de conductos próximos debe hacerse en conjunto y con tratamiento arquitectónico.

b) Espacios para cocinar: Un espacio para cocinar debe contar en cualquier caso sobre el artefacto "cocina" con una campana o pantalla deflektor que oriente los gases o vapores hacia la entrada de un conducto que servirá a un solo local y que satisficará una de las siguientes características:

1. El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,01 m², o lado no menor a 0,10 m, uniforme en toda su altura; realizado con tubería de caras internas lisas. Será vertical o inclinado hasta 45° respecto de esa dirección. En el caso de que el espacio se utilice para servir locales comerciales gastronómicos o similares una sección transversal mínima de 0,03 m², o lado no menor a 0,30 m.-

2. La abertura que comunique al local con el conducto será libre, de área

no inferior al mismo y estará ubicado en el tercio de la altura y encima del nivel del borde de la campana o pantalla deflectora.

3. El conducto rematará a 0,50 m sobre azotea o techo inaccesible; o más de 2,00 m de azotea accesible su boca tendrá la misma sección y permanecerá constantemente abierta.

El remate de varios extremos próximos deberá realizarse en conjunto y tratado arquitectónicamente.

Artículo 217: Locales para comercio y/o trabajo: El conducto tendrá las siguientes características:

- a) La sección transversal será igual o superior a 0,03 m², uniforme en toda su altura, con caras internas lisas, de eje vertical o inclinado no más que 45° respecto de esta dirección y sólo puede servir a un local.
- b) La abertura del conducto será libre.
- c) El remate permanecerá libre y se ubicará a no menos de 0,50 m sobre azotea o techo inaccesible.

Artículo 218: Conductos industrializados. Conforme a las especificaciones técnicas, el Comuna podrá autorizar su uso. Los mismos podrán ser sistemas de ventilación mecánica forzada.

Sección VII. Aislaciones.

Artículo 219: Aislaciones hidrófugas. En todo muro es obligación colocar por lo menos dos capas aisladoras hidrófugas horizontales para preservarlo de la humedad de la tierra y que sirva para aislar el muro de cimentación de la parte más elevada.

Las capas hidrófugas se ubicarán de forma que una quede debajo del nivel del solado del local y la otra por encima debiendo unirse verticalmente.

Cuando un muro se arrime a cantero o jardinera, se coloca aislación hidrófuga vertical, rebasando 0,20 m los bordes del cantero en todos los sentidos.

En un muro de contención, donde un paramento está en contacto con la tierra se interpondrá una aislación hidrófuga aplicada al muro y unida a la capa horizontal.

Artículo 220: Aislaciones térmicas. Dadas las diferencias térmicas entre el invierno y verano y la amplitud térmica diurna deberá acondicionarse los muros exteriores y los techos, pudiendo utilizarse muros exteriores:

- a) Mampostería de ladrillos comunes de 0,20 m mínimos.
- b) Mampostería de bloques de 0,20 m con revoque de cara exterior y recubrimiento de madera interior a efectos de mejorar su resistencia a la transmisión térmica.

Sección VIII. Instalaciones complementarias.

Artículo 221: Instalaciones sanitarias: Servicio Mínimo. En un predio destinado a vivienda o lugar de trabajo, sin perjuicio de las disposiciones relativas a higiene y seguridad en el trabajo, existirán como mínimo los siguientes servicios sanitarios:

- a) Un local con solado y paramento revestido en material impermeable dotado de inodoro, ducha, lavado y desagüe de piso.
- b) Una pileta de cocina.
- c) En caso de que la unidad sea utilizada como vivienda deberá contar con un espacio destinado a cocina.

Artículo 222: Sistema Cloacal. Servicio sanitario en locales comerciales, industriales o públicos. Sin perjuicio de la normativa de higiene y seguridad aplicable, en el caso de locales con permanencia de público se dispondrá de servicios sanitarios separados por género.

Artículo 223: Instalaciones sanitarias para establecimientos de alojamiento turístico.

Se deberán observar las prescripciones de la ley de alojamientos turísticos provincial n°6483 y su reglamentación, o la que el futuro la reemplace.-

Artículo 224: Instalaciones sanitarias para cines, teatros, campos de deportes.

Sin perjuicio de lo establecido en la normativa de higiene y seguridad en el trabajo, los locales deberán contar con las siguientes instalaciones mínimas en virtud de la carga poblacional:

- a) Para uso de género femenino:
1 inodoro por cada 80 (ochenta) personas o fracción mayor de 40.
1 lavado por cada 200 (doscientas) personas o fracción de 100.
- b) Para uso de género masculino:
1 mingitorio por cada 100 (cien) personas o fracción mayor de 50.
1 inodoro por cada 100 (cien) personas o fracción mayor de 50.
1 lavado por cada 200 (doscientas) personas o fracción de 100.

En ambos casos deberán contar con baño adaptado a la discapacidad.-

Artículo 225: Instalación eléctrica: Se regirá por la legislación vigente en la materia. En todos los casos se deberá preservar la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente, así como promover la fiabilidad técnica mediante la utilización de materiales, elementos y equipos eléctricos normalizados, empleando las reglamentaciones y normas que se definen para los proyectos y ejecución de las instalaciones eléctricas.

El Ejecutivo Comunal reglamentará la normativa técnica aplicable.-

Los profesionales deberán certificar en los planos respectivos el cumplimiento de la normativa provincial y nacional en la materia.-

Artículo 226: Instalaciones de gas. Otras instalaciones.

Es de aplicación la normativa de los proveedores legalmente autorizados para la distribución, transporte, instalación y comercialización de gas natural y envasado.

Artículo 227: Energías renovables: La Comuna estimulará y propiciará la incorporación sistemática de progresiva de sistemas de captación de energía solar de baja temperatura para la producción de energía y/o agua caliente sanitaria en los edificios e instalaciones situados en la localidad de Arroyo de Los Patos.-

Las instalaciones para la producción de energías renovables deberán contar con permiso comunal. A tales efectos los particulares deberán presentar proyecto en el cual se deberá incluir entre otros ítems: memoria de cálculo del proyecto; características de la construcción, materiales a emplear; plan de obra y toda aquella información adicional que el Ejecutivo Comunal estime necesario. Asimismo, y previo a la puesta en marcha las instalaciones de energía solar deberán ser habilitadas por la autoridad competente.

El titular de las actividades que se desarrollen en el o los inmuebles donde se ha implementado el sistema de captación solar, deberá realizar las operaciones de mantenimiento necesario a fin de garantizar el perfecto estado de uso y conservación del mismo.

Sección IX. Obras que afecten a linderos.

Artículo 228: Vistas a predios linderos. No se permiten vistas a predios colindantes ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3,00 m del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.

En el caso de ventanas colocadas de costado y oblicuas de no menos de 75° respecto del eje citado, en esta situación la distancia mínima es de 0,60 m.

Artículo 229: Instalaciones arrimadas a muro divisorio: Queda prohibido colocar en muros divisorios de unidades independientes o entre predios:

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos, calor o daños como: máquinas, cámaras frigoríficas, artefactos, montacargas, tuberías impulsadas por bombas, tanques de inodoros, asadores, calderas, artefactos que produzcan calor, chimeneas etc.
- b) Canchas para juego de bochas, de pelota u otras actividades que puedan producir choques o golpes.
- c) Cualquier fuente de calor o frío se distanciará o aislará a fin de evitar la transmisión molesta de alteración ambiental a través de un muro de separación entre edificios independientes o entre predios aunque fueren de un mismo propietario.
- d) No se podrá adosar a muros linderos:
 - 1- Canteros si no se interpone revestimiento impermeable.
 - 2- En el caso de colocarse enredaderas éstas deberán destacarse del muro y se adoptarán dispositivos que eviten filtraciones.
 - 3- Piletas, fuentes de agua y espejos de agua.-

Artículo 230: Piletas- Natatorios: Las piletas se deberán construir acordes a la normativa de seguridad e higiene. En todos los casos deberán contar con un cerco perimetral de seguridad que no permita el acceso fácil a niños y animales; un sistema de antideslizante alrededor del natatorio de un ancho mínimo de 0.50 m y un sistema de desagote que asegure la reutilización de las aguas. Queda prohibido el vertimiento de las aguas a la vía pública o al sistema de efluentes de la propiedad.

Asimismo se deberá prever el sistema de recirculación y filtrado de manera que se evite el permanente recambio de agua.

Los sistemas eléctricos deberán encontrarse perfectamente aislados.-

LIBRO IV. DE LA ADMINISTRACION Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 231: Obtención de Permiso para Fraccionamiento / Uso / Ocupación del Suelo Nuevos o Modificación de los Existentes: todos los interesados en realizar nuevos fraccionamientos, usos y formas de ocupación del suelo o modificación de los mismos deberán contar obligatoriamente con previa factibilidad, la cual será o no otorgada según que lo solicitado se encuentre conforme a lo dispuesto en el bloque normativo aplicable y particularmente en lo dispuesto en la presente Resolución y en la Resolución Ambiental que se encontrare vigente.- Dicha factibilidad

deberá adjuntarse como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente. Para ello deberá presentar formalmente la solicitud detallando las características del emprendimiento a efectuar y toda otra documentación técnica y legal que exija las reglamentaciones pertinentes.

Artículo 233: Procedimientos. El Ejecutivo Comunal deberá reglamentar los procedimientos a cumplimentar en los trámites administrativos vinculados con los asuntos de que trata la presente Resolución.

Artículo 234: Permiso. Todo particular se encuentra obligado a dar permiso a la inspección comunal para el ingreso a la propiedad privada. En caso de ser lugar de acceso al público dicho permiso se presume otorgado. El Ejecutivo Comunal podrá recabar orden de allanamiento en la autoridad judicial más próxima a los fines de posibilitar el cumplimiento de sus funciones.-

Artículo 235: Plazo para el pago de las multas. Las multas se abonarán dentro de 10 (diez) días hábiles de la notificación. La falta de pago dentro del plazo fijado generará el interés establecido en la resolución tarifaria, y habilita al Ejecutivo Comunal a gestionar el cobro por vía de apremio judicial, siendo los gastos causídicos por cuenta exclusiva del infractor.

Artículo 236: Flexibilización: El Ejecutivo Comunal podrá aprobar proyectos cuyos índices varíen hasta un diez por ciento en exceso o en defecto de los dispuestos en la presente resolución.

Artículo 237: Planes de Vivienda: Los planes de vivienda quedarán sujetos a lo que determine la reglamentación.-

Artículo 238: Excepción: En los casos donde la aplicación de las disposiciones del presente código en un caso concreto pudieran comprometer la vida, la salud, o pongan en riesgo la integridad de las personas el Ejecutivo Comunal remitirá las constancias inmediatamente a la Comisión Comunal para que ésta en el término de cinco días resuelva.

Artículo 239: Equipamiento Comunitarios: En el caso de edificios destinados a equipamientos comunitarios (educacionales, sanitarios, deportivos, administrativos, iglesias, etc.) quedarán sujetos a disposiciones especiales que se determinarán en cada caso por el Ejecutivo Comunal, previo informe técnico de la repartición o funcionario que corresponda según reglamentación, conforme a las características de la parcela y en función del carácter urbanístico de la zona donde se inserta.-

Artículo 240: Escribanos: Los Escribanos Públicos deberán requerir a los particulares, previamente a autorizar escrituras traslativas de dominio, de derechos hereditarios sobre inmuebles, de partición hereditaria y derechos posesorios sobre inmuebles, y en las certificaciones de firmas de instrumentos por los que se transmitan derechos hereditarios, posesorios y boletos de compraventa, la exhibición de un informe del inmueble, expedido por la Comuna donde se detallen las características urbanísticas, superficie mínimas de fraccionamiento, factor de ocupación de suelo (FOS), factor de ocupación total (FOT), alturas de edificación y retiros mínimos, a los fines de proteger y dar información exacta a los adquirentes.

Artículo 241: Inmobiliarios: Los intermediarios en compraventa inmobiliaria se encuentran obligados a informar a las partes intervinientes las disposiciones del Código Urbano y de Edificación de Arroyo de Los Patos aplicables al inmueble objeto de la operación.

El texto del párrafo precedente deberá ser exhibido en un lugar perfectamente visible al público, con las características y tamaño que determine la reglamentación.-

Artículo 242: Caducidad de las factibilidades: Toda factibilidad otorgada por el Comuna caduca al año de su expedición.-

Artículo 243: Reglamentación. El Ejecutivo Comunal dictará los actos reglamentarios que fueren necesarios a los fines de la correcta ejecución de la presente Resolución.

LIBRO V. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 244: La presente Resolución será de aplicación a toda tramitación que en materia de urbanizaciones, fraccionamientos, usos del suelo, ocupación y edificación se iniciaren con posterioridad a la fecha de su publicación, como asimismo a todas aquellas pendientes de aprobación definitiva, las que deberán adaptar sus propuestas y proyectos a las presentes disposiciones.

Artículo 245: La presente resolución es marco regulatorio mínimo, cediendo ante las mayores exigencias establecidas por la legislación específica en cada materia.-

Artículo 246: La zona "ZONA URBANA ESPECIAL ZUE" delimitada en el plano de zonificación, se encuentra sujeta a lo dispuesto en el presente Código, excepto lo relativo a fraccionamientos que se registrará según lo dispuesto en la resolución n°127, hasta tanto se concluyan estudios urbanísticos particulares sobre la zona.

Artículo 247: Agréguese como artículo n° a la resolución 140/18 Código de faltas vigente el siguiente texto: "El que omitiere solicitar la inspección comunal y contar con la aprobación mediante la misma, antes del llenado de los cimientos y antes del tapado del sistema de tratamiento cloacal, será sancionado con multa de 100 a 500 unidades sin perjuicio de la paralización de la obra correspondiente.-"

Artículo 248: Agréguese como artículo n° a la resolución 140/18 Código de faltas vigente el siguiente texto: "El que realizare o modificare conexiones a servicios públicos sin permiso comunal, será sancionado con multa de 300 a 600 unidades"-

Artículo 249: Adhiérase a la ley de Agricultura Familiar n°27.118.-

Artículo 250: Manténgase la plena vigencia de las resoluciones 140/18 y las relativas a la prohibición de construcciones prefabricadas o premoldeadas.-

Artículo 251: Abróguense las resoluciones 2016.-

Artículo 252: Deróguense todas las disposiciones normativas que se opongan a la presente.

Artículo 253: PROTOCOLICÉSE, PUBLIQUESE, DESE COPIA AL ARCHIVO COMUNAL, CUMPLIDO ARCHÍVESE.-

ANEXOS

1 día - N° 226131 - s/c - 03/09/2019 - BOE

BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE CORDOBA

BOE

Atención al Público:
Lunes a Viernes de 8:00 a 20:00 hs.
Responsable: Liliana Lopez

Centro Cívico del Bicentenario
Rosario de Santa Fe 650
Tel. (0351) 5243000 int. 3789 - 3931
X5000ESP CORDOBA - ARGENTINA

<http://boletinoficial.cba.gov.ar> boe@cba.gov.ar [@boecba](https://twitter.com/boecba)