



JUEVES 14 DE DICIEMBRE DE 2023
AÑO CX - TOMO DCCVIII - N° 236
CÓRDOBA, (R.A.)

<http://boletinoficial.cba.gov.ar>
Email: boe@cba.gov.ar

5ª SECCION

LEGISLACIÓN - NORMATIVA Y
OTRAS DE MUNICIPALIDADES
Y COMUNAS

MUNICIPALIDAD **CARRILOBO**

DECRETO N° 145/2023

VISTO: La solicitud de ayuda económica presentada ante este Departamento Ejecutivo Municipal por la Sra. Directora del Jardín de Infantes Pte. Roca de esta Localidad, para ser destinada a solventar gastos mensuales que se originen en el mencionado establecimiento;

CONSIDERANDO:

Que, es necesario efectuar este tipo de aportes en beneficio de los niños en particular y de la comunidad en general;

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE CARRILOBO en uso de sus facultades DECRETA

Art. 1°).- OTORGUESE un Subsidio NO REINTEGRABLE de PESOS SETENTA MIL SEISCIENTOS (\$70.600,00) al Jardín de Infantes "Pte. Roca"- de esta Localidad, correspondiente al mes de noviembre de 2023 para ser destinada a solventar gastos mensuales de limpieza que se originen en el mencionado establecimiento;

Art. 2°).- Este Subsidio será imputado en la Partida 1-3-05-02-04-00-00 SUBSIDIOS ESCUELAS.-

Art. 3°).-COMUNIQUESE, PUBLIQUESE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL Y ARCHIVESE.-

Carrilobo (Cba.), 01 de diciembre de 2023

FDO: DANIEL O. TAPPERO-Intendente Municipalidad de Carrilobo, HECTOR J. MEINARDI-Secretario de Gobierno y Hacienda Municipalidad de Carrilobo.-

1 día - N° 501564 - s/c - 14/12/2023 - BOE

DECRETO N° 146/2023

VISTO: La solicitud de ayuda económica presentada ante este Departamento Ejecutivo Municipal por la Sra. Directora del "Centro Educativo Pte. Julio A. Roca" de esta Localidad, para ser destinada a solventar gastos que demande el mantenimiento y limpieza de dicho establecimiento.-

CONSIDERANDO:

Que, es necesario efectuar este tipo de aportes en beneficio de los

SUMARIO

MUNICIPALIDAD CARRILOBO

Decreto N° 145/2023.....	Pag. 1
Decreto N° 146/2023.....	Pag. 1
Decreto N° 147/2023.....	Pag. 2
Decreto N° 148/2023.....	Pag. 2
Decreto N° 149/2023.....	Pag. 2
Decreto N° 150/2023.....	Pag. 2
Ordenanza N° 078/2023.....	Pag. 3
Ordenanza N° 079/2023.....	Pag. 4

MUNICIPALIDAD VILLA YACANTO

Ordenanza Municipal N°1036/2023.....	Pag. 8
Ordenanza Municipal N°1037/2023.....	Pag. 8
Ordenanza Municipal N°1038 /2023.....	Pag. 9
Resolución Hcd N°28/2023.....	Pag. 10

MUNICIPALIDAD VILLA DEL ROSARIO

Ordenanza 1734-A-2023.....	Pag. 10
----------------------------	---------

MUNICIPALIDAD COSQUÍN

Decreto N° 0814/2023.....	Pag. 11
Resolucion Nro.2018.....	Pag. 17

COMUNA FALDA DEL CARMEN

Resolución N° 535/2023.....	Pag. 17
-----------------------------	---------

niños en particular y de la comunidad en general;
POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE CARRILOBO en uso de sus facultades DECRETA

Art. 1°).- OTORGUESE un Subsidio NO REINTEGRABLE de PESOS CIENTO OCHENTA MIL SEISCIENTOS SETENTAY CINCO (\$180.675,00) al "Centro Educativo Pte. Julio A. Roca"- de esta Localidad, para ser destinada a solventar gastos que demande el mantenimiento y limpieza de dicho establecimiento (mes noviembre de 2023).

Art. 2°).- Este Subsidio será imputado en la Partida 1-3-05-02-04-00-00 SUBSIDIOS ESCUELAS.-

Art. 3°).- COMUNIQUESE, PUBLIQUESE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL Y ARCHIVESE.-

Carrilobo (Cba.), 04 de diciembre de 2023

FDO: DANIEL O. TAPPERO-Intendente Municipalidad de Carrilobo, HECTOR J. MEINARDI-Secretario de Gobierno y Hacienda Municipalidad de Carrilobo.-

1 día - N° 501565 - s/c - 14/12/2023 - BOE

DECRETO N° 147/2023

VISTO: La Ordenanza N° 078/2023 de fecha 05 de diciembre de 2023, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Carrilobo;

CONSIDERANDO:

Que, la misma es meritoria al ordenamiento establecido en los Art. 197-inc. 4° de la Ley N° 8.102;

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE CARRILOBO en uso de sus facultades DECRETA

Art. 1°).- PROMULGUESE la Ordenanza N° 078/2023 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Carrilobo mediante la cual se MODIFICA el cálculo de Recursos y Presupuesto de Gastos vigente.-

Art. 2°).- COMUNIQUESE, PUBLIQUESE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL Y ARCHIVESE.-

Carrilobo (Cba.), 06 de diciembre de 2023

FDO: DANIEL O. TAPPERO-Intendente Municipalidad de Carrilobo, HECTOR J. MEINARDI-Secretario de Gobierno y Hacienda Municipalidad de Carrilobo.-

1 día - N° 501583 - s/c - 14/12/2023 - BOE

DECRETO N° 148/2023

VISTO: La Ordenanza N° 079/2023 de fecha 05 de diciembre de 2023, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Carrilobo;

CONSIDERANDO:

Que, la misma es meritoria al ordenamiento establecido en los Art. 197-inc. 4° de la Ley N° 8.102;

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE CARRILOBO en uso de sus facultades DECRETA

Art. 1°).- PROMULGUESE la Ordenanza N° 079/2023 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Carrilobo mediante la cual se APRUEBA EL PRESUPUESTO 2024.-

Art. 2°).- COMUNIQUESE, PUBLIQUESE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL Y ARCHIVESE.-

Carrilobo (Cba.), 06 de diciembre de 2023

FDO: DANIEL O. TAPPERO-Intendente Municipalidad de Carrilobo, HECTOR J. MEINARDI-Secretario de Gobierno y Hacienda Municipalidad de Carrilobo.-

1 día - N° 501584 - s/c - 14/12/2023 - BOE

DECRETO N° 149/2023

VISTO: La Ordenanza N° 080/2023 de fecha 06 de diciembre de 2023, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Carrilobo;

CONSIDERANDO:

Que, la misma es meritoria al ordenamiento establecido en los Art. 197-inc. 4° de la Ley N° 8.102;

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE CARRILOBO en uso de sus facultades DECRETA

Art. 1°).- PROMULGUESE la Ordenanza N° 080/2023 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Carrilobo mediante la cual se APRUEBA LA ORDENANZA GENERAL TARIFARIA 2024.-

Art. 2°).- COMUNIQUESE, PUBLIQUESE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL Y ARCHIVESE.-

Carrilobo (Cba.), 07 de diciembre de 2023

FDO: DANIEL O. TAPPERO-Intendente Municipalidad de Carrilobo, HECTOR J. MEINARDI-Secretario de Gobierno y Hacienda Municipalidad de Carrilobo.-

1 día - N° 501585 - s/c - 14/12/2023 - BOE

DECRETO N° 150/2023

VISTO: La RENUNCIA presentada por el SECRETARIO DE GOBIERNO Y HACIENDA Sr. HECTOR JOSE MEINARDI – DNI N° 38.019.155, al cargo de SECRETARIO DE GOBIERNO Y HACIENDA de la MUNICIPALIDAD DE CARRILOBO, a partir del día 10 de Diciembre de 2023.-

CONSIDERANDO:

Que, por razones de finalización de la gestión del Intendente actual, Daniel Oscar Tappero, toma esta decisión;

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE CARRILOBO en uso de sus facultades DECRETA

Art. 1°).- DISPÓNESE aceptar la RENUNCIA del Sr. HECTOR JOSE MEINARDI – DNI N° 38.019.155 al cargo de SECRETARIO DE GOBIERNO Y HACIENDA de la MUNICIPALIDAD DE CARRILOBO a partir del día 10 de Diciembre de 2023, y darlo de baja como OFICIAL PUBLICO.-

Art. 2°).- COMUNIQUESE, PUBLIQUESE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL Y ARCHIVESE.-

Carrilobo (Cba.) 07 de diciembre de 2023

FDO: DANIEL O. TAPPERO-Intendente Municipalidad de Carrilobo, HECTOR J. MEINARDI-Secretario de Gobierno y Hacienda Municipalidad de Carrilobo.-

1 día - N° 501586 - s/c - 14/12/2023 - BOE

ORDENANZA N° 078/2023

VISTO: Que se deben incrementar aquellas partidas cuyos créditos han sido superados por la recaudación.

CONSIDERNADO:

Que, debemos reforzar algunas partidas cuyos créditos no serán suficientes hasta el cierre del ejercicio.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE CARRILOBO SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

Art. 1°).- MODIFIQUESE el cálculo de Recursos y Presupuesto de Gastos vigente de acuerdo al siguiente detalle:

CALCULO DE RECURSOS RUBROS A INCREMENTAR

Código	Denominación	Cred. Anter	Incremento	Ppto. Vgte.
1-1-01-01-02	CONTRIB.S/COM. E IND.	6.300.000,00	900.000,00	7.200.000,00
1-1-01-01-07	CONTRIB.CEMENTERIOS	1.900.000,00	1.100.000,00	3.000.000,00
1-1-01-01-21	INMUEBLES EJ.ANT.	2.500.000,00	650.000,00	3.150.000,00
1-1-01-01-22	COMERCIO E IND. EJ.ANT.	1.950.000,00	250.000,00	2.200.000,00
1-1902-01-04	INTERESES BANCARIOS	8.700.000,00	1.000.000,00	9.700.000,00
1-1-02-01-11	PRODUCIDO GERIATRICO	28.600.000,00	77.600.000,00	106.200.000,00
1-1-02-01-13	ING. DISPENS. MUNIC.	1.500.000,00	300.000,00	1.800.000,00
1-1-02-01-15	CONT. MEJ. CORDON CUN.	7.400.000,00	350.000,00	7.750.000,00
1-2-01-01-01	COPA. IMP. EJERCICIO	217.550.000,00	36.900.000,00	254.450.000,00
1-2-01-01-03	FDO. FINANC. DESCENT.	17.600.000,00	3.000.000,00	20.600.000,00
1-2-01-01-05	FASAMU	7.800.000,00	1.400.000,00	9.200.000,00
1-2-02-01-09	BOLETO EDUCATIVO	2.750.000,00	150.000,00	2.900.000,00

2-1-01-03-00	FDO. CONSENSO FISCAL	2.000.000,00	900.000,00	2.900.000,00
2-1-01-04-00	RED GAS NATURAL	1.950.000,00	500.000,00	2.450.000,00
3-1-02-03-00	RET. APROSS	6.000.000,00	600.000,00	6.600.000,00
3-1-02-09-00	RET.APORTE SINDICAL	200.000,00	100.000,00	300.000,00
TOTAL A INCREMENTAR				\$125.700.000,00

PRESUPUESTO DEL GASTO RUBROS A INCREMENTAR

Código	Denominación	Cred. Anter	Incremento	Ppto. Vgte.
1-1-01-01-01-12	MAEZTRANZ. Y SERV. GRAL.	9.900.000,00	5.400.000,00	15.300.000,00
1-1-01-01-05-01	APORTE APROSS P.P.	2.350.000,00	2.000.000,00	4.350.000,00
1-1-01-02-04-01	APORTE APROSS P.T.	2.800.000,00	1.000.000,00	3.800.000,00
1-1-01-03-01-01	SALARIO FLIAR.	3.050.000,00	1.000.000,00	4.050.000,00
1-1-02-01-00-00	COMB. Y LUBRICANTES	15.450.000,00	5.000.000,00	20.450.000,00
1-1-02-08-00-00	RACIONAM. Y ALIMENTOS	1.350.000,00	2.000.000,00	3.350.000,00
1-1-03-05-00-00	PUB. Y PROPAG.	2.500.000,00	1.000.000,00	3.500.000,00
1-1-03-10-00-00	VIATICOS Y MOVILIDAD	1.460.000,00	2.000.000,00	3.460.000,00
1-1-03-11-00-00	EST. INVEST. Y ASIST. TECNICA	8.700.000,00	5.000.000,00	13.700.000,00
1-1-03-12-00-00	GTOS. IMPRENTA Y REPROD.	1.660.000,00	1.000.000,00	2.660.000,00
1-1-03-18-00-00	INTERNET Y CABLE	100.000,00	1.000.000,00	1.100.000,00
1-1-03-19-00-00	COMISIONES	190.000,00	300.000,00	490.000,00

1-1-03-22-00-00	HONORARIOS ESCRIBANO Y ABOG.	760.000,00	5.000.000,00	5.760.000,00
1-1-03-23-00-00	MANT. REP. MAQUIN.	9.200.000,00	10.000.000,00	19.200.000,00
1-3-05-01-03-00	CENTRO SALUD	24.270.000,00	15.000.000,00	39.270.000,00
1-3-05-01-04-00	GERIATRICO	27.884.000,00	15.000.000,00	42.884.000,00
1-3-05-02-03-00	GTOS. VS. POLICIA	820.000,00	1.000.000,00	1.820.000,00
2-1-07-02-00-00	MUEBLES Y EQUIP. OFICINA	800.000,00	500.000,00	1.300.000,00
2-1-08-01-01-05	OBRA ALCANT. Y MEJ. CALLES	3.000.000,00	10.000.000,00	13.000.000,00
2-1-08-01-01-06	OBRA CORDON CUNETAS	5.700.000,00	15.000.000,00	20.700.000,00
2-1-08-01-01-07	OBRA VIVIENDA	60.957.000,00	27.000.000,00	87.957.000,00
3-1-01-02-09-00	RETENCION APORTE SINDICAL	200.000,00	500.000,00	700.000,00
TOTAL A INCREMENTAR		\$125.700.000,00		

Art. 2°).- Con la presente modificación, se altera el monto total del Presupuesto General vigente, que se transforma en:

INGRESOS: \$ 692.910.000,00
EGRESOS: \$ 692.910.000,00

Art. 3°).- ELEVESE al Honorable Tribunal de Cuentas.-

Art. 4°).- COMUNIQUESE, publíquese, dese al Registro Municipal y ARCHIVESE.

Carrilobo (Cba), 05 de diciembre de 2023.-

FDO: ALEJANDRO D. GOLA-Presidente Honorable Concejo Deliberante, LILIANA M. CLARA-Vice 1° Presidente Honorable Concejo Deliberante, SABRINA ROSARIO ESPINOSA-Secretaria Honorable Concejo Deliberante, BRUERA GRACIELA DEL VALLE-Concejal Honorable Concejo Deliberante, JEREMIAS R. BRUSA-Concejal Honorable Concejo Deliberante, MARCOS U. FUMERO-Concejal Honorable Concejo Deliberante.

1 día - N° 501567 - s/c - 14/12/2023 - BOE

ORDENANZA N° 079/2023

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE CARRILOBO SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

ANEXO I

Art.1°) FÍJASE en la suma de PESOS UN MIL CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES OCHENTA MIL CON CERO CENTAVOS (\$ 1.168.080.000,00), de acuerdo al detalle que figura en Planillas Anexas, que forman parte integrante de la presente Ordenanza, el Presupuesto General de Ingresos de la Administración Municipal que registrará para el año 2024.

Art. 2°) ESTÍMASE en la suma de PESOS UN MIL CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES OCHENTA MIL CON CERO CENTAVOS (\$ 1.168.080.000,00), los recursos para el año 2024 destinados a la financiación del Presupuesto General de Gastos de la Administración Municipal, de acuerdo al detalle que figura en planillas Anexas, las que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

Art. 3°) LAS remuneraciones para las Autoridades Superiores y todo el Personal Municipal serán fijadas por Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal.

Art. 4°) EL Departamento Ejecutivo podrá reglamentar por Decreto el Régimen de horario extraordinario del Personal Municipal, el Régimen de salario familiar y el Régimen de viáticos y movilidad.

REGIMEN DE CONTRATACIONES.

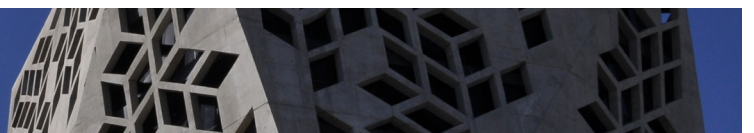
Art. 5°) TODA adquisición, arrendamiento, concesión, suministro, obras o servicios que deba realizar la Administración o encomendar a terceros se realizará por Licitación y de un modo público, como regla general y con ajuste a las normas de la presente.

Art. 6°) NO obstante lo expresado, en el artículo anterior, se podrá contratar en forma directa o mediante Concurso de Precios o Remate Público en los casos y por el procedimiento que en esta Ordenanza se establece.

Art. 7°) TODA venta de bienes municipales se efectuará por Licitación o Remate Público, salvo excepciones fundadas en Ordenanza Especial y tanto el llamado como su adjudicación, será autorizado por el Honorable Concejo Deliberante mediante sanción de la Ordenanza respectiva.

LICITACION

Art. 8°) CUANDO el monto de la contratación supere la suma de PESOS DIECISEIS SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL (\$ 13.500.000,00.-) o el que corresponda para el total del año 2024, la selección del contratista se efectuará mediante Licitación dispuesta por Ordenanza, dicho procedimiento podrá no ser de aplicación a criterio del D.E. bajo razones fundadas cuando la Municipalidad debe proceder a seleccionar contratista en



razón de la aplicación de la Ley 6140/78 y sus modificatorias N° 7057/84 o Leyes especiales de coparticipación de obras públicas, en cuyo caso podrá realizar concurso. Igual procedimiento podrá ser utilizado cuando por otras leyes o disposiciones se recepan fondos públicos Provinciales y/o Nacionales con destino determinado para obras o trabajos que no sean en coparticipación entre la Municipalidad y dichos Estados.

Art. 9°) EL procedimiento deberá cumplirse en forma tal que favorezca la concurrencia de la mayor cantidad de oferentes, asegure la igualdad de los mismos y la defensa de los intereses públicos.

PLIEGO DE CONDICIONES

Art. 10°) Los pliegos de Condiciones deberán contemplar las siguientes especificaciones:

- a) Objeto de la Licitación: deberá individualizarse exactamente el objeto de la Contratación, cuidando de preservar la concurrencia de la mayor cantidad de Ofertas;
- b) Características Técnicas: deberá contener las especificaciones técnicas del objeto a contratar, evitando referirlas a marcas determinadas o detalles que puedan sugerir parcialidad;
- c) Cotización: deberá preverse concreta y específicamente cada uno de los aspectos de las distintas alternativas de pagos. Podrán solicitarse cotizaciones para cada una de las partes componentes del objeto de la contratación, debiendo indicarse en este caso si esto es el efecto del estudio de las propuestas o para efectuar adjudicaciones parciales;
- d) Presupuesto Oficial: se estimará el presupuesto oficial de la contratación expresándose el monto del mismo;
- e) Garantía de la Propuesta: deberá constituirse conforme a las modalidades que se preverán y su importe resultará de la aplicación del porcentaje que sobre el monto del Presupuesto Oficial se determine en el Pliego Particular respectivo;
- f) Garantía de Contrato y Garantía de Funcionamiento: la característica del objeto de la contratación determinará el tipo y el término de las mismas;
- g) Pérdida de la Garantía de Propuesta: el desistimiento de la oferta antes del vencimiento del plazo de validez, la no integración de la garantía del Contrato, o la falta de firma del contrato respectivo, cuando correspondiere, acarreará la pérdida de la garantía;
- h) Pérdida de la Garantía del Contrato: el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales importará la pérdida de la garantía de contrato si ésta se hubiera previsto. Caso contrario se efectuará la garantía de la propuesta;
- i) Mantenimiento de la Oferta: deberá determinarse el tiempo durante el cual el oferente se obliga a mantener su propuesta. Todo plazo menor fijado por el proponente se tendrá por no escrito;
- j) Plazo de Cumplimiento: deberá señalarse el plazo dentro del cual debe hacerse efectivo el cumplimiento del contrato;

k) Presentación de las Propuestas: las propuestas serán presentadas en dos sobres, ante la Repartición Municipal que indique el Departamento Ejecutivo, sin membrete comercial, cerrados y lacrados los que se denominarán SOBRE PRESENTACION Y SOBRE PROPUESTA;

EL SOBRE PRESENTACION CONTENDRA:

- 1.- Comprobantes de las garantías exigidas en el Pliego;
- 2.- Comprobante de la adquisición del Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación;
- 3.- El sellado Municipal;
- 4.- Toda otra documentación que se solicite en el Pliego Particular respectivo;
- 5.- EL SOBRE PROPUESTA: Las presentaciones que no llenen la totalidad de los requisitos establecidos, serán agregadas como simple constancia de presentación y los sobres propuestas serán devueltos en el acto y sin abrir. Desde ese momento dichas propuestas quedarán automáticamente eliminadas de la Licitación. EL SOBRE PROPUESTA contendrá únicamente la oferta por duplicado y la garantía técnica o de servicio, cuando correspondiere.

DE LAS PROPUESTAS Y ADJUDICACIÓN:

Art. 11°) En el lugar, día y hora establecidos mediante Decreto el Departamento Ejecutivo procederá a abrir las propuestas en presencia de los interesados que concurren al acto. Después de leídas las mismas, se labrará acta donde consten los precios de las cotizaciones de cada una de las propuestas, como así también las observaciones que crean convenientes formular los presentes.

Art. 12°) En caso de enajenación el D.E. elevará dentro de los cinco (5) días de la fecha de apertura de sobres, las actuaciones labradas con motivo de la licitación, el Honorable Concejo Deliberante a los fines de la adjudicación. El D.E. Municipal deberá acompañar un estudio comparativo de las propuestas presentadas emitiendo opinión acerca de la que resulte más conveniente.

Art. 13°) CUANDO no se hubieren presentado proponentes, la Licitación se declarará desierta mediante Decreto del Departamento Ejecutivo. En caso de que las ofertas no se ajusten al Pliego de Condiciones o modifiquen las bases establecidas, se declarará inadmisibles las mismas, por acto emitido por la Autoridad competente para resolver sobre la adjudicación. En ambos casos podrá procederse por Decreto del D.E. a un segundo llamado con la misma Ordenanza y Pliego.

Art. 14°) La autoridad competente para resolver sobre la adjudicación podrá desestimar las propuestas y rechazarlas a todas, sin que ello de derecho a reclamo alguno.

Art. 15°) La Adjudicación recaerá sobre la propuesta que a juicio de la Autoridad competente sea la más ventajosa entre aquellas que se ajusten en un todo a las bases y condiciones establecidas para la licitación.

Entiéndase por propuesta más ventajosa o conveniente a aquellas que ajustadas a las bases de la contratación y presentando equiparación y atributos técnicos similares entre ellas sea la de más bajo precio.

La autoridad competente podrá decidir frente a la propuesta más conveniente sobre otra que habiendo cumplimentado los requisitos del Pliego y demás es-

pecificaciones del llamado, ofrezca mayores atributos técnicos siempre que no exceda en el mayor precio el 15% de la mencionada anteriormente.

REMATE PÚBLICO:

Art. 16°) El Remate Público será dispuesto mediante Ordenanza y realizado por el Rematador y ante el Secretario Municipal, en la forma y condiciones que se determinan a continuación.

Art. 17°) ANTES del Remate, los bienes deberán ser valuados por el Consejo de Tasaciones de la Provincia, cuando se trate de inmuebles y por Peritos o funcionarios municipales, cuando sean bienes muebles. La valuación establecida será la base de remate y no podrá adjudicarse venta alguna que no alcance a este monto.

Art. 18°) El lugar, día y hora del remate, forma de pago, descripción de los bienes, lugar donde pueden ser revisados y demás condiciones de la contratación serán establecidos en Pliegos Particulares.

Art. 19°) LA publicidad consignará los datos anteriormente señalados y se efectuará de conformidad a las disposiciones de los Arts. 28°) y 29°) de la presente Ordenanza. Así mismo los anuncios del remate deberán insertarse en los lugares de acceso público.

Art. 20°) EN el lugar, día y hora establecidos, el rematador designado dará comienzo el acto, leyendo en presencia del público asistente y representante del Departamento Ejecutivo Municipal o el que este designe a tal efecto la relación de los bienes y condiciones de la subasta. Las posturas que se realicen señalarán sucesivamente y resultarán preadjudicadas aquellas que no fueren mejoradas en un espacio de tiempo de dos (2) minutos.

Art. 21°) En la oportunidad señalada en el artículo anterior, deberá abonarse el treinta por ciento (30%) del importe total de la subasta y el saldo se hará efectivo previo el retiro de los elementos, sin perjuicio que cláusulas particulares prevean pagos y retiros parciales.

Art. 22°) TODO lo actuado se hará constar en acta labrada por el representante del Departamento Ejecutivo Municipal o el que éste designe a tal efecto y suscripta por el Rematador los últimos postores y demás asistentes que quisieran hacerlo. Deberá dejarse constancia en la referida acta del domicilio que deje constituido el último postor (ganador de la puja) a todos los efectos del remate.

Art. 23°) VERIFICADO el remate en las enajenaciones se elevarán todos los antecedentes al titular de D.E. quien para resolver lo actuado, elevará el Proyecto de Ordenanza al Honorable Concejo Deliberante para su sanción definitiva sin cuyo requisito no queda perfeccionada la contratación.

Art. 24°) UNA vez perfeccionada la contratación en los términos del artículo anterior, si el adquirente no retirase los objetos comprados en el plazo establecido, deberá abonar en concepto de depósito por cada día de demora el importe que establezca el Pliego Particular de Condiciones, el que en ningún caso podrá superar el 1% diario del precio de la adquisición y hasta un máximo de treinta (30) días. Vencido este término el contrato se considerará rescindido por culpa del adquirente quien perderá el importe abonado en concepto de seña a que se refiere el artículo 21°), pudiendo la Municipalidad enajenar los bienes.

Art. 25°) CUANDO la Municipalidad deba adquirir bienes mediante este procedimiento, deberá determinar previamente el precio máximo a pagar por los mismos. Dicha determinación podrá efectuarse por Decreto cuando el importe no exceda el límite fijado por el Art. 32°) inc. 1) para las contrataciones en forma directa, o por Ordenanza emanada del Honorable Concejo Deliberante en caso que exceda ese límite.

CONCURSO DE PRECIOS

Art. 26°) CUANDO el monto de la contratación supere la suma de PESOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL (\$ 9.500.000,00) sin exceder la de PESOS DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS MIL (\$ 13.500.000,00) la selección del contratista se efectuará mediante Concurso de Precios dispuestos por Decreto del D.E. Municipal. Dicho tope podrá no ser de aplicación para el caso establecido en la última parte del Art. 8°), pudiendo en ese respecto operar el Concurso sin límites en su monto cuando así se decida.

Art. 27°) SERAN de aplicación al Concurso de Precios las normas establecidas para las Licitaciones en los Art. 9°), 10°), 11°), 13°), 14°) y 15°).

PUBLICIDAD

Art. 28°) LAS publicidades deberán efectuarse con una anticipación mínima de cinco (5) días de la fecha de la apertura de las propuestas en las Licitaciones o en los Concursos de Precios. En caso de remate dicho término de anticipación se contará a partir del día previsto por la subasta.

Art. 29°) EL llamado a Licitación y el anuncio de remates serán publicados durante dos (2) días consecutivos en el Boletín Oficial y dos (2) días alternados en el diario de mayor circulación de la zona cuando el Presupuesto Oficial en las licitaciones o la valuación base de los bienes a rematar no supere el monto que resulte de multiplicar por el coeficiente 1,5 (uno coma cinco), el límite máximo que se establezca para realizar concursos de precios según el Art. 26°) de esta Ordenanza.

Cuando el Presupuesto Oficial en las Licitaciones o la valuación base de los bienes a rematar supere el monto establecido precedentemente, pero no excediendo el monto que resulte de multiplicar por el coeficiente tres (3) el límite máximo que se establezca para realizar concursos de precios según el Art. 26°) de esta Ordenanza serán publicados durante tres (3) días consecutivos en el Boletín Oficial y tres (3) días alternados en el diario de mayor circulación de la Zona.

Cuando el Presupuesto Oficial en las Licitaciones o la valuación base de los bienes a rematar supere el monto establecido, precedentemente, serán publicados durante un mínimo de tres (3) días y un máximo de seis (6) días consecutivos en el Boletín Oficial y un mínimo de tres (3) días y un máximo de seis (6) días alternados en el diario de mayor circulación de la zona.

Art. 30°) EL llamado a Concurso será publicado durante dos (2) días consecutivos en el Boletín Oficial y dos (2) días alternados en el diario de mayor circulación de la zona.

Cumplidos esos requisitos podrá adjudicarse el mismo aunque sólo exista un único oferente, cuando la respectiva oferta se ajuste a las condiciones del llamado y sea además conveniente a la Municipalidad.

En su defecto podrá realizarse publicidad por medio de altavoces, colocación del llamado en lugares públicos, transportes, carteles y/u otros medios, requiriéndose en este caso tres (3) oferentes para poder adjudicar. Dicha publicidad deberá ser certificada por Juez de Paz o autoridad Policial.

CONTRATACIÓN DIRECTA

Art. 31°) SE podrá contratar en forma directa y previa autorización otorgada mediante Ordenanza Particular sancionada en acuerdo general de Secretarios, en los siguientes casos:

Inc. 1. Cuando hubiere sido declarado desierto dos (2) veces la misma Licitación;

Inc. 2. Cuando las obras, cosas o servicios sean de tal naturaleza que sólo puedan confiarse a artistas o especialistas de reconocida capacidad;

Inc. 3. Cuando se trate de productos fabricados y distribuidos exclusivamente por determinadas personas o entidad o que tengan un poseedor único y cuando no hubiera sustitutos convenientes;

Inc. 4. Cuando se trate de adquisiciones con reparticiones públicas, entidades autárquicas, sociedades de economía mixta en las que tengan participación mayorista del Estado Nacional, los Estados Provinciales o las Municipalidades, dichas compras deberán efectuarse bajo cláusulas más favorables ya que sean en precio, calidad, plazos, etc.;

Inc. 5. Cuando en caso de prórroga de contrato de locación en los que la Municipalidad sea locataria de bienes o servicios para los cuales no exista previa opción, se convenga la aplicación del plazo pactado, en tanto no se alteren los precios y estos sólo sufran las modificaciones porcentuales permitidas por el contrato original o por la Ley que rija en la materia.

Art. 32°) AUTORIZASE al D.E.M. a contratar en forma directa en los siguientes casos:

Inc. 1. Cuando el monto de la operación no exceda a la suma de PESOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL (\$ 9.500.000,00.-) y puedan atenderse con los créditos disponibles que tengan asignados en las partidas del presupuesto vigente;

Inc. 2. Mediante Decreto del D.E.M. cuando en caso de urgencia manifiesta y por necesidades imperiosas no puedan esperarse el resultado de un proceso licitatorio o de un concurso de precio sin afectar la prestación de servicios públicos. Este último caso el D.E. remitirá al Honorable Concejo Deliberante dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes, las constancias de las actuaciones labradas conforme a lo establecido por el Art. Siguiente;

Inc. 3. Por decreto del D.E.M. cuando hubiera sido declarado desierto dos (2) veces el mismo concurso;

Inc. 4. Por Decreto del D.E.M. cuando se trate de adquisición de bienes productos o servicios que tengan precios oficiales que no puedan concursarse o licitarse en base a ellos. De tenerse que cotejar otros aspectos que no sea precio deberá procederse conforme a las disposiciones vigentes en materia de adquisición de esta Ordenanza;

Inc. 5. Por Decreto del D.E.M. cuando se trate de contratación de cemento portland, en los lugares de producción y a sus productores, previo cotejo de precios;

Inc. 6. Por Decreto del D.E.M. cuando se trate de reparación de vehículos motores, máquinas y equipos, cuando resulte indispensable el desarme total o parcial de la unidad para realizar reparaciones necesarias.

Inc. 7. Por Decreto del D.E.M. cuando se trate de tierras y/o loteos destinados para la construcción de viviendas sociales.

RESPONSABILIDAD

Art. 33°) TODO trámite por el cual se promueva la contratación a que hace referencia la presente Ordenanza, deberá formalizarse mediante expediente en donde, con la firma del Intendente y Secretario se dejará constancia del cumplimiento de cada uno de los requisitos legales exigidos.

Art. 34°) LOS funcionarios que realizarán contrataciones en contravención con lo dispuesto en esta Ordenanza, responderán personal y solidariamente del total de lo contratado o gastado en esas condiciones y de los eventuales perjuicios que pudieran haber causado a la Municipalidad y sin perjuicio de las sanciones penales que les pudieran corresponder.

Art. 35°) DISPÓNESE que las condiciones de servicios públicos y las de uso de los bienes de dominio público Municipal, se otorgarán con ajuste a las previsiones contenidas en las Ordenanzas que la autoricen.

Art. 36°) EL D.E.M. podrá efectuar mediante Decreto, cuando lo crea necesario compensaciones de rubros presupuestarios de acuerdo a las siguientes normas:

1) Dentro de la Partida Principal I – Personal: podrá compensarse tomando del crédito adicional establecido para incremento salariales y/u otros créditos disponibles que puedan existir en las divisiones de dicha Partida Principal, con la finalidad de reforzar partidas para atender remuneraciones y las demás comprendidas en la misma, en cumplimiento de las pautas que determine el Honorable Concejo Deliberante, en materia de política salarial. Dicha compensación no autoriza la creación de nuevas partidas, para la creación de cargos u otras dentro de la Partida Principal I que sólo podrá realizarse mediante Ordenanza.

2) Dentro de las Partidas Principales II – Bienes de Consumo y III Servicios podrá efectuarse compensaciones en sus divisiones internas o entre ellas pudiéndose transferir de una partida a la otra, siempre que no se modifique la sumatoria que resulta al adicionar la Partida Principal II con la Partida Principal III, que deberá ser fijada e inamovible.

3) Dentro de las Partidas Principales IV – Intereses y Gastos de la Deuda, V – Transferencia que financiar erogaciones corrientes; VI – Transferencia para financiar erogaciones de Capital; VII – Bienes de Capital; VIII – Trabajos Públicos y X – Amortización de la Deuda, podrán efectuarse compensaciones en sus divisiones internas, siempre que no modifique el monto acordado a cada Partida Principal.

4) En la Partida Principal IX – Valores financieros, podrá realizarse compensaciones dentro de cada Sub- Ítem y sus divisiones internas, siempre que no se modifique el monto acordado en los distintos Sub-Ítem.

Art. 37°) Los montos límites para la Licitación Pública, Concurso de Precios y Contratación Directa establecidos por esa ordenanza se ajustarán automáticamente en forma mensual, aplicando sobre los mismos el factor de corrección que resulte de comparar el Índice de precios mayorista nivel general que publica el INDEC, tomando como base Diciembre de 2023.

Art. 38°) Los fondos Públicos recibidos por el Municipio del Estado Provincial y/o Nacional, tales como los provenientes de la Ley 6140/78 y similares, como los provenientes de los denominados Concejos Regionales y todo otro concepto, serán incorporados al Presupuesto para su ingreso y egreso, debiéndose proceder para este último caso conforme con las disposiciones de esta Ordenanza y normas complementarias.

Art. 39°) COMUNÍQUESE, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese.

SANCIONADA: En Carrilobo, Departamento Río Segundo, Provincia de Córdoba, a los 05 días del mes de diciembre del 2023.

PROMULGADA: Mediante Decreto N° 148 de fecha 06 de diciembre de 2023., del Departamento Ejecutivo Municipal.

FDO: ALEJANDRO D. GOLA-Presidente Honorable Concejo Deliberante, LILIANA M. CLARA-Vice 1° Presidente Honorable Concejo Deliberante, SABRINA ROSARIO ESPINOSA-Secretaria Honorable Concejo Deliberante, BRUERA GRACIELA DEL VALLE-Concejal Honorable Concejo Deliberante, JEREMIAS R. BRUSA-Concejal Honorable Concejo Deliberante, MARCOS U. FUMERO-Concejal Honorable Concejo Deliberante.

1 día - N° 501571 - s/c - 14/12/2023 - BOE

MUNICIPALIDAD **VILLA YACANTO**

ORDENANZA MUNICIPAL N°1036/2023.

Promulgada por Decreto 85-2023.

VISTO El Cierre de Balance y Cuenta Anual Municipal de Villa Yacanto desde el 01 de enero de 2023 al 30 de noviembre del año 2023.

Y CONSIDERANDO

Que el informe mencionado en los vistos hace referencia a lo efectivamente ejecutado por la Secretaría de Economía y Finanzas, y a lo Resuelto por el Honorable Tribunal de Cuentas de Villa Yacanto respecto a la cuenta anual desde el 1 de enero al 30 de noviembre Año 2023 correspondiente a la Municipalidad de Villa Yacanto;

Que dicho informe alega, que mediante sistema de control de la documentación debidamente aportada por el Departamento Ejecutivo Municipal se cotejaron las órdenes de pago N° 63.507 de fecha 02 de enero de 2023 hasta la orden de pago N° 66.092 de fecha 30 de noviembre de 2023, y al respecto no se objetaron ni se encontraron observaciones que merezcan ser destacadas;

Que el desarrollo administrativo-contable llevado a cabo por la Administración Municipal ha sido eficiente y acorde a las exigencias preestablecidas;

Que se sugirió de manera unánime por el Tribunal de Cuentas a este Concejo Deliberante aprobar la Cuenta Anual desde el 1 de enero al 30 de noviembre Año 2023;

Que estuvo presente la contadora Sra. Dasso Marisa, asesora del Departamento Ejecutivo Municipal;

Que es atribución del Concejo Deliberante según el Art. 30 inc. 24 de la ley 8102 examinar y aprobar o desechar la cuenta anual de la administración previo informe del Tribunal de Cuentas, dentro de los noventa días de recibido;

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE VILLA YACANTO Sanciona con Fuerza de ORDENANZA

ARTÍCULO 1°-APRUÉBESE la Cuenta Anual y el Balance de la Municipalidad de Villa Yacanto de Calamuchita desde el 1 de enero al 30 de noviembre del Año 2023.

ARTÍCULO 2°- DÉSE copia de la presente al Honorable Tribunal de Cuentas para conocimiento y efectos que estime corresponder.

ARTÍCULO 3°- COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, DÉSE AL REGISTRO MUNICIPAL Y ARCHÍVESE.

Dada en la Sala de Sesiones del HCD de Villa Yacanto en Sesión Ordinaria correspondiente a la fecha 07 de diciembre de 2023, Acta N° 28/2023.

Fdo por Sonia Acosta Presidenta, Claudia Escalante Secretaria, Promulgada por Decreto N°85 /2023.Fdo por Oscar Musumeci Intendente, Juan Pablo Perucca Secretario de Gobierno y Asuntos Vecinales, Susana Palacios Secretaria de Economía y Finanzas

1 día - N° 501543 - s/c - 14/12/2023 - BOE

ORDENANZA MUNICIPAL N°1037/2023.

Promulgada por Decreto 86-2023.

VISTO La presentación del Proyecto de subdivisión contenido en el Expte. 369/2023.

Y CONSIDERANDO

Que, con fecha 05 de diciembre de 2023 el interesado del Expte de vistos, el Sr. Héctor Adrián Battisti DNI N°14.218.049, solicita a este concejo Deliberante la posibilidad de dar factibilidad para aprobación del proyecto de mensura y subdivisión;

Que se han emitido por este Concejo Deliberante otras excepciones a la normativa de la ordenanza municipal n°588/2012 cuando del análisis del contexto resulta razonable;

Qué; el Sr.Battisti expresa, que se trata de un proyecto de mensura y subdivisión de 79 Has 6.395m2 con ciento un (101) lotes, solicitando la excepción de treinta (30) lotes por no contar con las medidas establecidas en la Ordenanza 588/2012. Que cuenta con 10 parcelas de espacios verdes con un total de 38.372,90m2, - 88.186m2 de calles y 11.857,95 zona de ver-

tientes, para captación de agua corriente;

Que la aprobación del proyecto de mensura y subdivisión no obliga al municipio a la prestación de servicios, por tener proyectos con el tema de la electricidad, mantenimiento de las calles, distribución de agua y recolección de residuos propios.

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE VILLA YACANTO
Sanciona con Fuerza de ORDENANZA

ARTÍCULO 1ro. APRUÉBESE el proyecto de mensura y subdivisión presentado por el Sr. Héctor Adrián Battisti DNI N° 14.218.049, proyectado en loteo Rio Grande Barrio de Montaña. identificada como - Matricula real N°1.618.763-Calamuchita (12) Cuenta N°1202-4162963/1-Designacio Catastral 12-02-39-01-11-006-002.

ARTÍCULO 2do. DÉSE copia la presente al Honorable Tribunal de Cuentas de Villa Yacanto, para su conocimiento y efectos que estime corresponder.

ARTÍCULO 3ro. COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, DÉSE AL REGISTRO MUNICIPAL Y ARCHIVESE.

Dada en la Sala de Sesiones del HCD de Villa Yacanto en Sesión Extraordinaria correspondiente a la fecha 07 de diciembre de 2023, Acta N° 28/2023.

Fdo por Sonia Acosta Presidenta, Claudia Escalante Secretaria, Promulgada por Decreto N°86/2023.Fdo por Oscar Musumeci Intendente, Juan Pablo Perucca Secretario de Gobierno y Asuntos Vecinales, Susana Palacios Secretaria de Economía y Finanzas

1 día - N° 501545 - s/c - 14/12/2023 - BOE

ORDENANZA MUNICIPAL N°1038 /2023.

Promulgada por Decreto 87-2023.

VISTO El tratamiento del Proyecto de Ordenanza titulado "Acordada Especial de Regularización Ordenanzas 266/2001, 352/2003 y 385/2004."

Y CONSIDERANDO

Que el municipio en la búsqueda de la prosecución administrativa y registral sobre acciones políticas y sociales aplicadas durante gestiones que datan de más de 20 Años a la fecha, Y que por distintas circunstancias se hace necesario dar el marco de normalización administrativa como también previsibilidad a distintas familias que surgieron como beneficiarias de aquellas políticas públicas adoptadas, e incluso conceder el espacio donde hoy figura construido la sede del cuartel de Bomberos Voluntarios de la Localidad, ha arribado a buen puerto con los responsables de las titularidades dominiales;

Que en el marco de las negociaciones llevadas a cabo por la administración municipal con los responsables de Luis Inocencio GUARAGLIA, ya fallecido y por encontrarse concluida la etapa judicial sucesoria, se puede avanzar en la acordada especial para llevar adelante el traspaso de aquellos aditamentos administrativos expresados en las Ordenanzas que se citan en visto de la presente ordenanza; en las cuales se podrá canalizar la expropiación administrativa practicada sobre la parcela número 2 de la manzana 68, de la seccion1ra; como también la escrituración de once (11) parcelas que fueran recibidas en

el año 2001 bajo el instituto jurídico de dación de pago; de las cuales fueron donadas a familias de la localidad, quienes en su mayoría podrá disponer de la escritura pública pertinente, no obstante habrá otras familias que por distintas circunstancias dichas escrituraciones estarán a nombre del municipio pudiendo en el futuro próximo trasladarle el dominio pleno;

Que la acordada surge de la cancelación de tributos municipales existentes sobre ochenta y cinco (85) parcelas de propiedad del acervo hereditario, que se podrá compensar con la base imponible asignada a la parcela que recibió mejoras edilicias por parte de la institución de Bomberos Voluntarios.; Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE VILLA YACANTO
Sanciona con Fuerza de ORDENANZA

ARTÍCULO 1ro AUTORICESE al Sr. Intendente Municipal Don Oscar Alfredo MUSUMECI,, en representación de la Municipalidad de Villa Yacanto, la suscribir un Acuerdo Especial con el apoderado de la firma Sucesión Indivisa de Luis Inocencio Guaraglia, el Sr. Santiago OJEDA D.N.I N°35.322.080, con domicilio en calle Virrey Olaguer y Feliu 1949, de la localidad de Olivo, Provincia de Buenos Aires, a tenor de lo dispuesto por la ordenanzas 266/2001;352/2003 Y 385/2004, respectivamente; adjuntándose copia del acuerdo espacial indicado como anexo complementario de la presente.

ARTÍCULO 2do. DISPÓNESE que la liquidación de deudas y obligaciones por pagar de parte de la representada sobre ochenta y cinco (85) parcelas inmobiliarias emplazadas dentro de los limites urbanos de esta jurisdicción y que según el informe financiero por parte de la Secretaria de Economía y Finanzas queda establecido la suma de seis millones seiscientos sesenta y tres mil quinientos cincuenta y tres con veinticinco centavos (\$6.663.553,25) quedando canceladas las mismas, emitiéndose el correspondiente certificado de cancelación de tributos municipales, para compensar la base imponible determinada en expropiación administrativa indicada en la ordenanza 385/2004.

ARTÍCULO 3ro. NOTIFÍQUESE a las familias que resultan beneficiadas según Ordenanza 352/2003 sobre los alcances de la presente ordenanza y que a la brevedad serán citados por ante la escribanía de registro a cargo del escribano Gastón RECALDE, titular del Registro 624, con sede en calle Juan b. Justo 267, de la ciudad de Villa Carlos Paz.

ARTÍCULO 4to DISPÓNESE lo necesario a efectos de que las áreas administrativas correspondientes tomen debida cuenta de lo dispuesto en la presente ordenanza y procedan en consecuencia.

ARTÍCULO 5to. DÉSE copia la presente al Honorable Tribunal de Cuentas de Villa Yacanto, para su conocimiento y efectos que estime corresponder.

ARTÍCULO 5to. COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, DÉSE AL REGISTRO MUNICIPAL Y ARCHIVESE.

Dada en la Sala de Sesiones del HCD de Villa Yacanto en Sesión Ordinaria correspondiente a la fecha 07 de diciembre de 2023, Acta N° 28/2023.

Fdo por Sonia Acosta Presidenta, Claudia Escalante Secretaria, Promulgada por Decreto N°87 /2023.Fdo por Oscar Musumeci Intendente, Juan Pablo Perucca Secretario de Gobierno y Asuntos Vecinales, Susana Palacios Secretaria de Economía y Finanzas

1 día - N° 501547 - s/c - 14/12/2023 - BOE

RESOLUCIÓN HCD N°28/2023.

VISTO El tratamiento del Proyecto de Ordenanza titulado "Rectificación Ordenanza 352-2003 y complementaria" y la solicitud de la concejal Salgado de tratar la extensión de la prórroga de escrituración a los beneficiarios de la Ordenanza n°823/2018.

Y CONSIDERANDO.

Que el Concejo Deliberante cree necesario pasar a comisión el tema de Rectificación Ordenanza 352-2003, para tener más conocimiento y no perjudicar a los vecinos, sumando el tratamiento de la extensión de prórroga para escriturar.

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE VILLA YACANTO RESUELVE

ARTÍCULO 1ro: PASAR a comisión el tratamiento del proyecto "Rectificación Ordenanza 352-2003 y complementaria" para estudiar la manera de resolver el tema sin ocasionar ningún inconveniente a los vecinos.

ARTÍCULO 2do: PASAR a comisión el tratamiento de extensión de prórroga en la escrituración de los terrenos donados mediante Ordenanza n°823/2018.

ARTÍCULO 3ro: COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, DÉSE AL REGISTRO MUNICIPAL Y ARCHIVASE.

Dada en la Sala de Sesiones del HCD de Villa Yacanto en Sesión Ordinaria correspondiente a la fecha 7 de diciembre de 2023, Acta N° 28/2023.

1 día - N° 501549 - s/c - 14/12/2023 - BOE

MUNICIPALIDAD **VILLA DEL ROSARIO**

ORDENANZA 1734-A-2023

FUNDAMENTOS:

Argentina es uno de los pocos países miembro de las Naciones Unidas que ha suscripto y ratificado los 18 tratados internacionales de derechos humanos. Muchos de ellos tienen rango constitucional en nuestro país, lo que demuestra el compromiso de nuestro Estado con los mismos.

Que la Dirección Nacional de Migraciones es el organismo con competencia primaria en materia migratoria en la República Argentina, motivo por el cual tiene un rol fundamental en la garantía de los compromisos asumidos internacionalmente. En tal sentido, la DNM participa activamente en una multiplicidad de consensos e iniciativas para una gobernanza migratoria con enfoque de derechos humanos y los municipios pueden jugar un rol trascendental por alcance y efectividad.

Que la instancia regional está compuesta por el Foro Especializado Migratorio del MERCOSUR y Estados Asociados (FEM), un ámbito institucional de integración que propone disposiciones de carácter vinculante. Muchas de las iniciativas allí presentadas forman hoy parte de nuestro acervo normativo migratorio. Asimismo, a nivel regional también se encuentra la Conferencia Suramericana sobre Migraciones (CSM), un proceso de cooperación no vinculante que cumple un importante rol en la consolidación de consensos políticos sobre la materia. A los procesos mencionados nuestra ciudad le podría con este proyecto dar dimensión local.

Que en el plano interregional, el país participa en distintos consensos y foros de diálogo y cooperación como la Comisión de Asuntos Migratorios (CAM) de la Organización de Estados Americanos (OEA), la Reunión sobre Migraciones de la Comunidad de Estados Latinoamericanos y Caribeños (CELAC), y la Red Iberoamericana de Autoridades Migratorias (RIAM), que busca ser una herramienta de cooperación entre organismos migratorios para compartir información y unificar criterios, entre otras actividades en las cuales los municipios por su cercanía con los vecinos están llamados a ocuparse.

En el ámbito internacional, Argentina integra el Consejo de la Organización Internacional para las Migraciones de la ONU (OIM), participa del Foro Global de Migración y Desarrollo (FGMD), ha adherido a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS); al Pacto Mundial para la Migración Segura, Ordenada y Regular; a la Convención de Palermo contra el Delito Transnacional Organizado; y

a la Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de Todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares; entre otros compromisos, que se fortalecerán desde la instancia local, cada vez más importante en materia de gobernanza global, sobre todo en materia de seguridad.

Que el Foro Especializado Migratorio del MERCOSUR y Estados Asociados (FEM) es el ámbito primario de tratamiento de la movilidad humana de nuestro bloque regional. Funciona en el ámbito de la Reunión de Ministros de Interior y Seguridad del MERCOSUR y Estados Asociados, y tiene entre sus funciones el estudio del impacto de las migraciones en la región y fuera de ella, y el análisis y desarrollo de proyectos de normas y acuerdos en materia migratoria que regirán para los países del bloque y que son esenciales para la puesta en valor y como alternativa más eficiente de ejecución a nivel local, siendo Córdoba una provincia que se caracteriza por el federalismo y participación en instancias subnacionales de gobierno y en esos estudios la dimensión local podría ser gravitante por la aproximación o exactitud real de casos.

Que el FEM fue creado en la XIV Reunión de Ministros del Interior del MERCOSUR, el 21 de noviembre de 2003, con el objetivo de consolidar un proceso de integración migratoria con enfoque de derechos humanos, tal como fuera luego desarrollado por los Ministros del Interior en la Declaración de Santiago sobre Principios Migratorios del año 2004 y los municipios son la escala primaria de cumplimiento como la sociedad civil de garantía de éxito en los procesos mencionados.

Que con el correr de los años el FEM se ha convertido en un ámbito clave para la construcción de la Ciudadanía MERCOSUR, a través de la permanente búsqueda de consensos para establecer normativas regionales que faciliten la movilidad humana. Entre esos logros, sin duda alguna, se debe destacar la entrada en vigor en el año 2009 del "Acuerdo sobre residencia para nacionales de los Estados Parte del MERCOSUR y Estados Asociados" (Decisión CMC N° 28/02), que hoy aplica a nueve de los doce Estados Suramericanos. Gracias a este acuerdo, que permite a una persona nacional del MERCOSUR o Estado Asociado radicarse en otro país del bloque con igualdad de derechos y libertades civiles, sociales y económicas; nuestros países han otorgado más de 3 millones de residencias desde el año 2009 al 2020, consolidando el proceso de integración de manera inequívoca y al cual nosotros como ciudad cabecera del departamento Rio

Segundo podemos seguir aportando y a los cuales por nuestra historia de ciudad inclusiva hemos anticipado en práctica anterior a la celebración de cada convenio o tratado que ha suscrito la Nación.

Que también existe en el concierto de las instituciones regionales: La Conferencia Suramericana sobre Migraciones (CSM) que es un proceso consultivo regional creado hace 20 años por los países de América del Sur. Se trata de un espacio de cooperación intergubernamental donde se debaten ideas y se comparten buenas prácticas con un abordaje integral y multilateral de la movilidad humana, con el objetivo de lograr una política migratoria regional y nosotros podríamos contribuir en su dimensión zonal.

Que la RIAM es un foro consultivo de cooperación intergubernamental conformada por veintiún (21) países miembros, creada en el año 2010 con el objetivo de fortalecer la gobernanza migratoria a nivel nacional, regional e interregional. Promueve estrategias para una migración segura, ordenada y regular, generando instancias de cooperación para la regularización de la población migrante, la lucha contra los delitos transnacionales asociados a la migración, la generación de espacios de capacitación, intercambio de información, e identificación de buenas prácticas, entre otras tareas, de las cuales podríamos recibir insumos que nos ayuden a contribuir a dichas estrategias.

Que durante el XIII Congreso los países miembros de la RIAM aprobaron la Declaración de Buenos Aires resolviendo aprobar numerosas propuestas de la delegación Argentina como la incorporación del MERCOSUR y la CAF como organismos internacionales observadores; un comunicado de la RIAM de cara a la próxima Revisión Regional 2024 del Pacto Mundial para una Migración Segura, Ordenada y Regular; el primer reglamento interno de funcionamiento; la realización de nuevos talleres de capacitación para funcionarios; entre otras, los cuales deberíamos solicitar nos sumen.

VISTO: La necesidad de brindar un espacio de reconocimiento institucional en el ámbito municipal a quienes migran.

La Ley nacional 25871, promulgada en enero de 2004 que regula la admisión, ingreso, permanencia y egreso de personas en la Argentina

Y CONSIDERANDO:

Que nuestra ciudad es conocida como "capital de la amistad"

Que en su historia registra prácticamente una refundación a partir de cada presencia de flujo migratorio en los distintos siglos y en épocas actuales.

POR TODO ELLO

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA DEL ROSARIO, REUNIDO EN SESIÓN ORDINARIA SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

Art.1°- CRÉASE el Registro del Inmigrante, Migrante y Visitante, el mismo estará compuesto por todos los vecinos que lleguen a la ciudad con la voluntad de aportar a su vida en todos los ámbitos de forma positiva.-

Art.2°- ESTABLÉZCASE una nómina con los datos que se sumaran como Anexo, una vez que se reglamente. No podrán obviarse, nombre y apellido de cada Inmigrante, migrante o visitante, la descripción de su documentación, origen y dirección en la que se encuentra en nuestra ciudad, el mismo dependerá del Registro Civil Municipal a cargo de la Secretaría de Gobierno.-

Art.3°- ARTICÚLESE acciones para fortalecer los vínculos entre instituciones, gobierno e inmigrantes, migrantes y visitantes, a fin de lograr una total integración de los mismos a la vida comunitaria.-

Art.4°- POSIBILÍTESE la articulación con las autoridades nacionales y provinciales que se ocupen y sean responsables de las diligencias y trámites correspondientes a inmigrantes y migrantes que se detallan en los fundamentos y en el total del texto de esta ordenanza.-

Art.5°- CONVÓCASE a quienes actualmente son inmigrantes, migrantes y visitantes de la ciudad para el aporte y construcción de aquellas instancias que se crearan a partir de la presente.-

Art. 6°- COMUNÍQUESE, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese.-

Dado en Sala de Sesiones del Concejo Deliberante a cinco días del mes de diciembre de dos mil veintitrés.

VUELVA AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO PARA SU PROMULGACIÓN

Ciudad de Villa del Rosario, 05 de diciembre de 2023.-

1 día - N° 501795 - s/c - 14/12/2023 - BOE

MUNICIPALIDAD COSQUÍN

DECRETO N° 0814/2023

Cosquín, 11 de diciembre de 2023

VISTO: los Decretos Municipales Nros. 0400/2023 y 0404/2023 ambos de fecha 7 de junio del año 2023, mediante los cuales se designó a planta permanente de la administración pública Municipal a 75 agentes; La Constitución Nacional; La Constitución Provincial; La Ley 8102; La Ley Provincial 5350; El Estatuto del Personal de la Administración Pública Municipal, La Ordenanza 2706/05; y

Y CONSIDERANDO:

Que mediante el Decreto 0400/2023 se designó sin concurso, examen de idoneidad y competencia previa, a planta permanente de la administra-

ción pública Municipal a 51 agentes, a saber: en el cargo PROFESIONAL -18-, Ontiveros Yessica Gabriela 36.988.418; Sánchez Melania Silvana 33.411.857. En el cargo DOCENTE -11-, Rodríguez Iglesias Marina Fernanda 32.983.011. En el cargo TECNICO -10-, Allende Nathalie 36.120.452; García María Macarena 37.635.384; Martín Claudio Ruben 25.582.125; Monzón Janet Andrea 35.258.906; Romero Alex Micael 38.413.421. En el cargo TECNICO -17-, Merlo Martina Constanza 36.285.474. En el cargo TECNICO -18-, Sosa Sergio Gabriel 25.819.138. En el cargo INSPECTOR -9-, Ceballos Maria Eugenia 34.802.194. En el cargo INSPECTOR -10-, Gandolfi Cecilia del Milagro 26.759.860. En el cargo ADMINISTRATIVO -5-, Arnaudo Gisela Belen 27.445.142; Cuello Natalia Soledad del Carmen 30.148.587; En el cargo ADMINISTRATIVO -8-, Arduh Sergio David 26.641.018; Couselo Tania Maribel 34.802.234; Kondratiuk Michele Yanice 31.110.356; Lucero Digon Cristian German 25.198.538; Pereyra Sofia

Aylen 36.988.547; Santi Elizabeth Mercedes 28.126.979; Suarez Daniela Liz 39.545.057; Weht Ivana Judith 31.023.493; En el cargo ADMINISTRATIVO -10-, Gonzalez Natalia Noemi 30.240.829; Juarez Claudio Feliciano 21.099.861; Ramirez Brenda Melisa 41.695.049. En el cargo ADMINISTRATIVO -11-, Artaza Elizabeth del Valle 36.596.566; Barrios Pons Matias Enrique 34.802.216; Bomone Maria Florencia 39.544.907; Guzman Pamela Leticia 28.427.420; Milan Mariela Zulema 23.217.840. En el cargo ADMINISTRATIVO -12-, Murua Paola Alejandra 29.312.536; Soler Diego Adrian 20.081.009. En el cargo ADMINISTRATIVO -15-, Menendez Silvia Adriana 20.786.193. En el cargo ADMINISTRATIVO -18-, Gimenez Leandra Mabel 25.198.777. En el cargo ADMINISTRATIVO -20-, Barrera Luis Dario 30.240.946; Rebesan Antonella 37.093.846. En el cargo ADMINISTRATIVO -22-, Farfan Milena Stefania 33.411.818; Lucero Digon Emiliano Gerardo 30.722.514; Oliva Sergio Javier 26.223.161. En el cargo ADMINISTRATIVO -24-, Gallardo Nadia Soledad del Valle 29.603.516. En el cargo MAESTRANZA SERV. GENERALES -3-, Acuña Analia Elizabeth 18.536.713; Frini Elder Fabian 20.547.347; Zapata Karina del Valle 37.320.402. En el cargo MAESTRANZA SERV. GENERALES -8-, Funes Lugarda del Pilar 17.626.789; Juarez Nicolas Antonio 42.694.653; Presa Esteban Juan Carlos 95.159.131; Sanchez Claudio Nicolas 32.107.559. En el cargo MAESTRANZA SERV. GENERALES -7-, Orona Elmer Arturo 16.288.786. En el cargo MAESTRANZA SERV. GENERALES -9-, Machado Marcelo Raul 32.913.114. En el cargo MAESTRANZA SERV. GENERALES -10-, Vaccarini Emanuel David 40.028.747; Valencia Alfredo Daniel 29.512.364.

QUE mediante el Decreto 0404/2023 de fecha 7 de junio del año 2023, se designó sin concurso, examen de idoneidad y competencia previa, a planta permanente de la administración pública Municipal a 24 agentes, a saber: en el cargo PROFESIONAL -20-, NOGUES, Alberto Javier 27.468.591. En el cargo ADMINISTRATIVO -12-, VILAS, Verónica Laura 30.721.007. En el cargo MAESTRANZA Y SERVICIOS GENERALES -11-, DIAZ, Sergio Abel 28.829.741; MONZÓN MOLINA, Matías Emmanuel 32.913.166; OBREDOR, Damián Abel 30.721.172. En el cargo MAESTRANZA Y SERVICIOS GENERALES -10-, CEAGLIO, Ariel 17.781.886; LESCANO, Emiliano Ariel 27.468.662; JUAREZ, Franco Gabriel Santiago 34.103.879. En el cargo MAESTRANZA Y SERVICIOS GENERALES -9-, BAIGORRIA, Raúl Eduardo 30.240.961; BUSTOS, Ángel Alejandro 21.410.706; CASTRO, Adrián Mauricio 29.843.593; CEBALLOS, Rubén Omar 24.211.423; FERREIRA, Hugo Cesar 17.284.166; GOMEZ, Cristian Daniel 35.473.682; RODRIGUEZ, Lisandro Américo 24.211.504; SUAREZ, Cristian Gabriel 29.887.271. En el cargo MAESTRANZA Y SERVICIOS GENERALES -7-, AIMARETTI, Walter Gabriel 37.631.497; CLEMENTE, Paulo Omar 41.411.009. En el cargo MAESTRANZA Y SERVICIOS GENERALES -6-, GUTIERREZ, Martín Juan Eliseo 30.017.136; MARTINEZ, Heber Natanael 38.504.128; MURUA ALLENDE, Walter Oscar 35.493.893; NUÑEZ, Pablo Ariel 36.988.637; RIVAROLA, Facundo Ariel 25.892.455. En el cargo MAESTRANZA Y SERVICIOS GENERALES -3-, GARCIA, Claudio Gabriel 22.123.185.

QUE asimismo, el nombramiento a planta permanente de los 75 agentes referidos precedentemente se realizó sin el cargo presupuestario vacante. Que tal situación quedó plasmada en el Artículo 23 del mentado decreto 0400/23 y artículo 10 del Decreto 0404/23 que establecen "FACULTASE a la Secretaría de Economía y Finanzas Públicas a realizar las adecuaciones presupuestarias pertinentes, a los fines del cumplimiento de lo dispuesto en el presente instrumento legal."

QUE según informe remitido por el Honorable Tribunal de Cuentas de la Municipalidad de Cosquín, de fecha 11/12/2023; no existe visación ni aprobación del gasto para las designaciones realizadas mediante los decretos 0400/23 y 0404/23.

QUE La Secretaria de Economía del Municipio en su informe de fecha 11/12/2023; determina que no se encontraban creados en la Ordenanza presupuestaria del año 2023 los cargos a planta permanente que se designaron. Mucho menos de 75 agentes. Que solo contiene partidas presupuestarias generales sin identificar cargos existentes ni cargos vacantes como tampoco se detalla la desagregación de acuerdo a las categorías establecidas en el escalafón municipal.

QUE asimismo, obra informe del Área de Personal del Municipio de fecha 11 de diciembre de 2023, en el cual se deja expresamente aclarado que no existió concurso de antecedentes y oposición durante el año 2023 para cubrir cargos de plantas permanentes. Que además de ello no se respetó el Estatuto de Personal del Municipio de Cosquín Ordenanza 2706/05 en cuanto al régimen de concurso existente, su convocatoria, las condiciones, los cargos a cubrir, y la designación de la Junta Examinadora.

QUE por su parte Asesoría Letrada del Municipio, emitió Dictamen de fecha 11 de diciembre de 2023; el cual textualmente expresa "...En mi carácter de Secretario de la Asesoría Legal y Técnica del Municipio, se encuentran a mi consideración las presentes actuaciones con motivo del pedido de intervención por vuestra parte, a los fines del análisis de la legalidad y legitimidad de los Decretos 0400/23 y 0404/23, los cuales traen aparejado una manifiesta y patente nulidad absoluta, por vicios en el procedimiento y en consecuencia carencia de los elementos esenciales.

Que mediante los Decretos bajo examen se designó a planta permanente de la administración pública Municipal de Cosquín a 75 agentes. Que los mentados Decretos estarían viciado de nulidad absoluta por falta y vicio de sus elementos esenciales, los cuales resultan necesarios para que cualquier acto administrativo tenga validez. Particularmente, se nombraron a 75 agentes a planta permanente sin concurso, examen de idoneidad y competencia previa/necesaria; como así también sin la asignación legal y en debida forma de la obligatoria de partida presupuestaria; y por si no fuese suficiente, jamás tuvieron la aprobación por parte del Tribunal de Cuentas de la ciudad de Cosquín. Todos requisitos necesarios para que cualquier acto administrativo sea válido, legal, legítimo y con efectos jurídicos.

Previo a analizar las nulidades apuntadas, hago presente que la Ley de Procedimiento Administrativo de la Provincia de Córdoba N° 5350 ante un acto administrativo de nulidad absoluta, en sus arts. 106 y 108 prevé la posibilidad de invalidarlos por parte de la Administración, por la misma autoridad que los dictó, siempre que en caso de dolo, expresando bajo pena de nulidad los motivos de hecho y de derecho en que ella se funda; con efectos ex tunc en razón del tipo de nulidad como consecuencia de sus vicios.

Con respecto a la nulidad de los actos administrativos, se entiende que es nulo de nulidad absoluta el acto que tiene un vicio grave sobre sus elementos esenciales o que carezca de uno de ellos (COMADIRA, J., La Ley, p. 282). en la causa "Pustelnik" (CSJN, 07/10/75, "Pustelnik Carlos" (Fallos, 293:133).) el Máximo Tribunal se refiere, específicamente, a dicha clase de irregularidad al expresar que "la invalidez manifiesta de los actos cuya ilegitimidad o irregularidad aparece patente en los mismos sin que sea necesario investigar vicio oculto alguno, constituye un concepto general del orden jurídico, que sólo requiere una declaración judicial o administrativa a su respecto, a diferencia de la invalidez oculta que requiere el enjuiciamiento previo para que se torne visible".

Al respecto, ya se ha señalado repetidamente que es posible a la Administración "revocar" actos afectados por vicios de la entidad indicada. La Administración está habilitada para eliminar de oficio, por sí y ante sí, actos como el del sub examine (Decretos N° 0400/23 y 0404/23) por su gravedad, la realización con dolo y su conocimiento. El Fundamento constitucional de la posibilidad de la revocación de los actos ilegítimos, tiene sustento en la Ley Fundamental en diferentes cláusulas. Ya el Preámbulo insta a "promo-

ver el bienestar general", el art. 31 establece la jerarquía normativa de las diversas fuentes —que se asegura con la revocación estatal de los actos ilegítimos—, el art. 99, inc. 1 pone en cabeza del Presidente de la Nación la responsabilidad política de la "administración general del país" y el art. 100 inciso 1, por último, establece que al Jefe de Gabinete le corresponde "Ejercer la administración general del país". Es decir, que desde ese plano, la prerrogativa de revocar actos administrativos en sede administrativa es factible desde el punto de vista constitucional. (Avalos Eduardo; Buteler Alfonso; Massimino Leonardo. Derecho Administrativo tomo 1 . Ed. Alveroni, Córdoba 2014. Pag. 165).

El acto administrativo afectado de nulidad absoluta se considera irregular y debe ser revocado o sustituido por razones de ilegitimidad aun en sede administrativa. Como puede advertirse, se establece como principio que los actos administrativos irregulares deben ser revocados o sustituidos por razones de ilegitimidad aun en sede administrativa. En tales supuestos, se ha entendido que la administración se encuentra obligada a revocar el acto ante sí (Cfr. CANDIA, Fabián Omar, "La suspensión de los efectos del acto administrativo en el procedimiento administrativo", en A.A.V.V. - CASSAGNE, Juan Carlos-director-, Amparo, medidas cautelares y otros procesos urgentes en la justicia administrativa, Lexis Nexis, Buenos Aires, 2007, p. 368. BARRA, Rodolfo C., "Efectividad de la tutela judicial frente a la administración; suspensión de ejecutoriedad y medida de no innovar", ED, 107:419, esp. p. 422) y que, incluso puede ser compelida a hacerlo (Cfr. COVIELLO, Pedro José Jorge, La protección de la confianza del administrado: derecho comparado y derecho argentino, LexisNexis, Buenos Aires, 2004, p. 66.).

En estas cuestiones puntuales y precisas como la planteada, se debe tener presente el principio de no caer en la nulidad por la nulidad misma. Por lo tanto, la revocación del decreto de designación se torna innecesaria. La designación efectuada en la planta permanente por decreto sin efectuarse los procesos de selección previos, cabe entenderla únicamente, como una designación transitoria, la que válidamente pudo ser cancelada. Si la propia Ley - y el Estatuto de Personal Municipal - contempla que la autoridad competente puede cancelar las designaciones transitorias que carezcan de estabilidad, con mayor razón puede -atento la irregularidad manifiesta del acto administrativo de designación directa en la planta permanente sin efectuarse los procesos de selección previos-, cancelar las que de esta manera se efectuaron. Una interpretación en sentido contrario vulneraría los derechos constitucionales de idoneidad e igualdad en el acceso al empleo público y de estabilidad de los empleados públicos. (Dictamen S/N - 2018 - Tomo: 304, Página: 92 - Procuración del Tesoro de la Nación (PTN) - 11 de enero de 2018 - Expediente: IF-2018-02033312-APN-PTN - Procurador: BERNARDO SARAIVA FRIAS - Id SAJ: N0304092).

Doctrina calificada entiende que el acto administrativo viciado de manera ostensible carece de la presunción de legitimidad dado que "lo contrario importaría una actitud absurda, inconcebible en un jurista, quien no puede 'presumir' la perfección de un acto cuya invalidez surja a la vista" (Cfr. MARIENHOFF, Miguel S., Tratado de Derecho Administrativo, t. II, 5ª ed. actualizada, reimpr., Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2000, p. 483.). En esta última tesis se ha pronunciado la Corte en la causa "Pustelnik", al sostener que la "presunción de legitimidad de los actos administrativos no puede siquiera constituirse frente a supuestos de actos que adolecen de una invalidez evidente y manifiesta" (Fallos, 293:133, "Pustelnik" (1975). Como resulta ser el caso bajo análisis.

Que además de ello, la actuación de la administración Municipal en los términos de la Constitución Nacional, la Constitución de Córdoba y de la Ley Provincial 8102, debe estar sujeta al Orden Jurídico y a la legalidad en cuanto a la emisión de sus actos.

Que en cuanto a los plazos para determinar la nulidad absoluta de un

acto invalidad, la normativa vigente, la Doctrina y la Jurisprudencia, tiene establecido que el plazo para declarar la invalidez del acto es imprescriptible. Que existe una errónea interpretación de la ley y de la normativa local, en cuanto a que el plazo de invalidación de un acto es de 6 meses. Ya que, en primer lugar, dicho plazo se encuentra dirigido a los actos anulables con relación a la posibilidad de que se declara su invalidez conforme al art. 108 de la Ley 5350. Y por otra parte, se trata de una confusión respecto al plazo de "prueba" al que suelen tener los Estatutos de Personal, que en el caso de este Municipio se encuentra en su art. 18 Ordenanza 2706/05 "EL nombramiento del personal permanente tendrá carácter provisional, durante los seis (6) meses primeros, consecutivos de servicio efectivo, al término de los cuales se transformará automáticamente en definitivo, de no mediar resolución en contrario, por haber demostrado falta de idoneidad, condiciones y adaptación al cargo conferido." Este último, se refiere a un plazo de "prueba", en el cual el Departamento Ejecutivo, ejerciendo sus facultades de control y discreción, puede dejar sin efecto el nombramiento. Este supuesto, dista y nada tiene que ver, con la posibilidad de dejar sin efecto un acto administrativo nulo de nulidad absoluta, cuyo plazo resulta imprescriptible tal como se señaló.

Ahora sí, entrando al análisis de la cuestión sustancial del tema traído a mí consideración, resulta pertinente señalar la regulación normativa tanto Constitucional como Legal de los empleados de planta permanente y la forma de adquirir legalmente dicha condición.

La Constitución Nacional en su artículo 14 bis reconoce la estabilidad en el empleo público, siempre que exista una designación legal mediante un concurso, asegurando la libre concurrencia, la igualdad de oportunidades y en base a la idoneidad de sus concursantes. Que tal designación debe ser realizada mediante un acto administrativo legítimo y valido, sin que sus elementos esenciales no se encuentren viciados. Por su parte, el artículo 16 establece el principio de igualdad y la idoneidad como requisito para el Ingreso a la Administración Pública. El derecho a la igualdad es receptado también por el texto constitucional en los arts. 14 bis, 37, 75, incisos 19 y 23, entre otros.

En cuanto a la Constitución de la Provincia de Córdoba, en su artículo 174 determina que "La Administración Pública debe estar dirigida a satisfacer las necesidades de la comunidad con eficacia, eficiencia, economicidad y oportunidad, para lo cual busca armonizar los principios de centralización normativa, descentralización territorial, desconcentración operativa, jerarquía, coordinación, imparcialidad, sujeción al orden jurídico y publicidad de normas y actos. El ingreso a la Administración Pública se hace por idoneidad, con criterio objetivo en base a concurso público de los aspirantes, que aseguren la igualdad de oportunidades. ..." Asimismo, los artículos 7 y 19 de dicha Carta Magna también consagran el principio de igualdad y de igualdad de oportunidades.

En el mismo sentido, la Ley 8102 que rige la vida de la Municipalidades y Comunas que no tienen Carta Orgánica, como lo es el caso de este Municipio de la Ciudad de Cosquín, en su artículo 30 establece que "Son atribuciones del Concejo Deliberante:... 10) Sancionar Ordenanzas que aseguren el ingreso a la administración pública por concurso, la estabilidad, escalafón y la carrera administrativa del personal municipal." Que como consecuencia, se sancionó la Ordenanza 2706/05 "Estatuto del Personal de la Administración Pública Municipal." Allí en el Capítulo X se encuentra el régimen de concursos. En el cual se determina la forma de ingreso, el respeto a la igualdad de oportunidades, el mecanismo del concurso, la convocatoria e obligatoriedad del mismo. Artículo 123: "Los concursos previstos en este Estatuto y la Ordenanza de Escalafón, serán internos o abiertos. Para la cobertura de vacantes se convocará en primer lugar a concurso interno, en el cual solo podrán participar los agentes permanentes de la

Administración Municipal que reúnan los requisitos exigidos en cada caso. Si los cargos no se cubrieran por concurso interno, la autoridad convocará a concurso abierto, en el cual podrán participar todos los agentes municipales y personas ajenas a la Administración Municipal que reúnan los requisitos para cada caso y los establecidos en este Estatuto para el ingreso a la Administración Municipal.- el Artículo 124 determina que "EN todos los casos de concursos, tanto internos como abiertos, se evaluarán los antecedentes de los postulantes y se agregarán pruebas de oposición, a las cuales se les dará especial preponderancia.-" Artículo 125: "LA convocatoria a concurso será dispuesta por el Departamento Ejecutivo, debiendo mediar entre la fecha de publicación o notificación y la del cierre de inscripción, por lo menos diez (10) días hábiles. La convocatoria deberá especificar por lo menos, la siguiente información: a) Dependencia a la cual corresponde el cargo a cubrir y naturaleza del concurso. b) Cantidad de cargos a cubrir, con indicación de categorías, agrupamiento, funciones, remuneración y horario. c) Condiciones generales y particulares exigidas o bien la indicación del lugar donde pueda obtenerse el pliego con detalle de las mismas. d) Fecha de la apertura y cierre de la inscripción y lugar donde se llevará a cabo la misma. e) Fecha, hora, lugar en que se llevarán a cabo las pruebas de oposición. f) Temario general de las pruebas de oposición. Asimismo, resulta necesario la obligatoriedad de la creación de una JUNTA EXAMINADORA - Artículo 127: EN el mismo acto de convocatoria a concurso, se designará a la Junta Examinadora, la cual estará integrada por cinco (5) integrantes titulares y tres (3) suplentes. El Departamento Ejecutivo Municipal designará a dos (2) integrantes titulares y un (1) suplente, y el Sindicato de Obreros y Empleados Municipales designará a un (1) integrantes titulares y un (1) suplente y la Asociación Sindical de Empleados Municipales de Cosquín, designará a un (1) integrantes Titulares y un (1) suplente. El quinto miembro será designado por el Departamento Ejecutivo, seleccionando el mismo entre las instituciones educativas que tengan convenio con la dirección de Municipalidades de la Provincia de Córdoba y/o el Ministerio de Gobierno y/o el Ministerio de Educación. Los suplentes solo actuarán en ausencia de los titulares. Todos los miembros de la Junta examinadora designados por las asociaciones sindicales, deberán poseer cargos superiores o categorías escalafonarias superiores o iguales en caso de no haber superiores, a la del cargo que se concursa. Por lo menos 2 integrantes de la Junta examinadora deberán tener conocimiento de la especialidad que se concursa y, en caso de no poder cumplirse con este requisito se deberá contratar especialistas para este solo efecto.

Además, los arts. 130, 131 y 132 del Estatuto del Personal, determinan la forma y modalidad de evaluación de los Concursos, que resultan obligatorios para el pase a planta permanente. Por su parte el art. 133 establece que finalizadas las pruebas de oposición la Junta Examinadora tendrá un plazo de ocho (8) días hábiles para expedirse, a cuyo fin continuarán reunidas en sesión permanente. Una vez cumplido su cometido labrarán un acta en la que deberá consignarse: a) Orden de prioridad establecido y puntaje obtenido por los concursantes; b) Metodología aplicada para la calificación; c) Observaciones que considere oportuno realizar.

Que teniendo en miras los Decretos 0400/23 - 0404/23 y los antecedentes de hecho y de derecho respecto a la normativa reseñada y en razón de los informes y dictámenes de las áreas municipales de Economía y de Personal, los Decretos referidos adolecen de vicios de nulidad absoluta en sus elementos esenciales, los cuales además resultan ostensibles y manifiestos, lo que torna posible la posibilidad de ser dejados sin efectos en sede administrativa, todo en base a los motivos que a continuación se exponen.

En primer lugar, no se ha verificado la existencia de un concurso de oposición y antecedentes, para el ingreso de los 75 agentes allí referidos. Que dicho concurso tal como fue reseñado precedentemente resulta un

requisito esencial y obligatorio para materializar cualquier nombramiento de carácter permanente. Que no se convocó al mismo, no se constituyó la Junta Examinadora requerida, ni se confeccionó el respectivo orden de mérito. Que dicho requisito es un elemento esencial a los fines del dictado del acto. La falta del mismo, no solo que torna al acto nulo de nulidad absoluta, ya que aparea un vicio en la causa del acto administrativo, sino que también viola el principio de igualdad consagrado constitucionalmente.

Este resulta un vicio manifiesto, patente y ostensible en cuanto a la causa de los actos administrativos tanto de hecho como de derecho. Es decir, se han violado y violentado todos los preceptos constitucionales y legales que rigen el ingreso del personal de la administración, en este caso el de este Municipio. Todo, con la sola intención de beneficiar a discreción a algunos agentes en perjuicios de los demás, violándose además el principio de igualdad como se expresó. Que a su vez no se ha respetado ninguno de los procedimientos mencionados, por lo que además existe un vicio formal en la formación de los actos administrativos en crisis.

La Ley de Procedimiento de la Provincia de Córdoba N° 5350 en su art. 98 establece el requisito de motivación de los actos y la causa como elemento esencial del mismo. Es decir, debe tener como base los antecedentes de hecho y de derecho, y en caso de no contar con tales, el mismo cuerpo normativo sanciona con nulidad absoluta el acto al carecer de causa, sea porque la misma no exista o por ser falsos los hechos o el derecho que se invoca.

Dicho elemento, entonces, reconoce dos especies bien marcadas. Por un lado, la causa material; esto es, se requiere que acaezcan en el mundo material acontecimientos, circunstancias, o que existan antecedentes que autoricen el dictado del acto. Por el otro, la causa jurídica que impone que los hechos encuentren fundamento en el ordenamiento jurídico. La base fáctica del acto administrativo puede hallarse comprometida cuando, los antecedentes de hecho que se invocan en la resolución resulten falsos, inexistentes o existentes pero que carezcan de sustento probatorio. Es decir, que la concurrencia de alguno de esos extremos vicia el acto y determina la nulidad absoluta en insanable del mismo. En lo que tiene que ver con los antecedentes de derecho, la situación es diversa a la planteada con relación a los antecedentes de hecho pues en esta situación, debe existir al momento del dictado del acto administrativo una correspondencia entre éste y el bloque de juridicidad. Esto implica, a su vez, que la nulidad del acto puede surgir de la mera confrontación de su contenido con la legalidad vigente. Los antecedentes de derecho pueden encontrarse viciados, también, por la no aplicación de una norma que se encuentra vigente, del texto legal que correspondiere o por la aplicación de una norma derogada. (Avalos Eduardo; Buteler Alfonso; Massimino Leonardo. Derecho Administrativo tomo 1 . Ed. Alveroni, Córdoba 2014. Pag. 153 - 154)

Por su parte con relación en cuanto a la forma del acto administrativo, La Ley 5350 en su art. 93 determina que "forma.- Los actos administrativos se producirán por el órgano competente mediante el procedimiento que en su caso estuviere establecido. El contenido de los actos se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico y será adecuado a los fines de aquéllos." Es decir, para que exista un acto administrativo válido y legítimo, es necesario un órgano dotado de competencia que emita su voluntad conforme a una forma preestablecida normativamente y a través de un determinado procedimiento.

Con relación a ello se ha señalado que es el mismo ordenamiento quien determina la esencialidad de la forma como medio de transparencia y de garantía del bien común y del administrado. Desde la doctrina, se ha expresado que "en tanto el incumplimiento de una forma esencial signifique la configuración de una nulidad absoluta, la excusación resulta improcedente aun en el caso de que no se afectasen derechos de terceros, habida cuenta que, las formas tienen en el derecho público, un rol tuitivo no solo del interés particular sino, también, del propio interés público (COMADIRA,

Julio Rodolfo, "Función administrativa y los principios generales del procedimiento administrativo", en "130 años de la procuración del Tesoro de la Nación -1863-1993", número especial de la Revista de la P.T.N., p. 91). Que, ante la falta de cumplimiento de las formas establecidas Constitucional y legalmente para el dictado de los actos administrativos, también los tornan nulo de nulidad absoluta.

En el caso particular, además de la falta de cumplimiento de las formas esenciales para el pase a planta de agentes municipales, esto es el concurso de antecedentes y oposición conforme lo señalan las normativas reseñadas precedentemente, también los actos administrativos adolecen de otros vicios en sus elementos esenciales que los tornan nulo de nulidad absoluta. En particular, se trata de la falta existencia del cargo presupuestario vacante en el presupuesto del año 2023. Que expresamente el art. 3 de la Ordenanza 2706/03 establece que "Artículo 3: TODO nombramiento de personal comprendido en el presente Estatuto inviste carácter permanente en los términos del Artículo 18°, salvo que expresamente se señale lo contrario en el acto de designación. Para la designación de personal permanente será requisito indispensable que exista cargo presupuestario vacante, bajo pena de nulidad." El proyecto de presupuesto es competencia exclusiva del Departamento Ejecutivo en razón de lo normado en el art. 33 sig. cc. de la Ley 8102, el cual deberá ser presentado hasta treinta (30) días antes del vencimiento del período ordinario de sesiones. Presupuesto que deberá ser aprobado en doble lectura por el Concejo Deliberante art. 37 Ley 8102, y su ejecución comenzará el 1° de Enero y terminará el 31 de Diciembre de cada año - art. 69 Ley 8102. Que, para sintetizar en este punto, no ha existido una previsión en el presupuesto sobre los 75 pase a planta permanente materializados por los Decretos 0400/23-0404/23. Lo que torna también nulo a los Decretos por esta razón, como lo prevé expresamente y taxativamente el art. 3 de la Ordenanza 2706/03 y los preceptos reseñados de la Ley Provincial 8102. Es decir, aquí se da otro de los tantos vicios en los elementos esenciales de los actos administrativos bajo examen.

Por último, con respecto a los vicios de los actos administrativos - Decretos 0400/23 y 0404/23-, estos no cuentan con la debida y necesaria aprobación del Tribunal de Cuentas del Municipio. El artículo 84 de la Ley 8102 determinar que "Son atribuciones y deberes del Tribunal de Cuentas: 1) Revisar las Cuentas Generales del ejercicio de la administración municipal y de los organismos, empresas y sociedades previstas en el Título V de esta Ley y fiscalizarlas, por medio de auditorías externas, en el ámbito de sus facultades y sin efectuar juicios sobre criterios de oportunidad y conveniencia, siempre a solicitud del Concejo Deliberante. 2) Visar, previo a su cumplimiento, todos los actos administrativos del Departamento Ejecutivo, que comprometan gastos. ... Ningún acto administrativo que comprometa un gasto será válido sin que se haya seguido el procedimiento previsto en este inciso..." Por lo que también, esta falta de aprobación por parte del Tribunal de Cuenta, tornan a los Decretos N° 0400/23 y 0404/23 de ineficaces y nulos, carentes de efectos jurídicos desde este punto de vista. El Tribunal de Cuentas se trata de un organismo de control que tiene jerarquía constitucional. El mismo también se encuentra reconocido en la Ley 8102 en su art. 78 sig. y cc.. Como lo destaca Sesín, sin la intervención del Tribunal de Cuentas el acto no nace a la vida jurídica careciendo de eficacia (SESIN, Domingo J., Derecho administrativo en reflexión, RAP, Buenos Aires, 2001, p. 505), pues se trata de un control externo, dado que no pertenece a la organización administrativa ni depende de los poderes del Estado, e integral, habida cuenta que es preventivo, concomitante y posterior (Cfr. ORGAZ, Jorge, ob. cit., p. 207) . Sus atribuciones se en la órbita municipal se encuentran en el art. 84 ley 8102. Y es el supuesto del caso bajo dictamen, ya que ante la falta de aprobación de los decretos, estos actos administrativos jamás nacieron jurídicamente, es decir no han generado derechos ni efectos jurídicos.

Las designaciones en la planta permanente sin cumplirse con los pertinentes procesos de selección, no pueden, sin hesitación alguna, implicar que se ha adquirido el carácter permanente, como si hubiera operado un correcto ingreso a la planta permanente de la Administración Pública Municipal, y por lo tanto, no pueden otorgar el derecho a la estabilidad ni al régimen de carrera administrativa que le es inherente. Un agente de la Administración Pública Municipal sólo goza de estabilidad si ha sido designado conforme los mecanismos de selección establecidos en la normativa vigente. Hecho que no se da en la especie en ningún los 75 nombramientos, en base a lo ya señalado.

No se advierte además, que al momento del dictado de los decretos nro. Decretos 0400/23 y 0404/23 haya concurrido alguna circunstancia que pudiera justificar el incumplimiento de las exigencias necesarias para el acceso a la planta permanente.

Todo lo señalado torna a los actos administrativos nulos de nulidad absoluta. Que estas ilegalidades, irregularidades y vicios esenciales en el acto administrativo – Decretos 0400/23 y 0404/23 – fueron y son conocidos por los agentes; que ellos no pueden ignorar el error de derecho allí perpetuado, ya que además de ello, los agentes se venían desempeñando en la administración en diversos cargos o a través de contrato no permanente, teniendo pleno y cabal conocimiento de la situación aquí denunciada. Prueba de ello, resulta el dictado del Decreto 0399/23 de fecha 7/06/2023 mediante el cual se aceptó la renuncia de 7 personas que ostentaban cargos en diferentes áreas del Departamento Ejecutivo, para nombrarlas mediante Decretos 0400/23 y 0404/23 de fecha 7/06/2023 (mismo día) como empleados de planta permanente de manera ilegal e ilegítima – reitero sin mediar concurso de antecedente y oposición -. Que por si fuese poco, y aquí está la maniobra fraudulenta, vil engaño, que podría configurar un delito calificado como de abuso de autoridad entre otros, el mismo día se dictaron los Decreto 0401/23, 0402/23, 0403/23 mediante los cuales se volvió a poner en el cargo a todas las personas que habían renunciado a sus funciones mediante el Decreto 0399/23. Es decir, en el mismo momento y día, se dictaron seis (6) actos administrativos, en los cuales se acepta la renuncia de agentes de sus cargos políticos, se los nombra en planta permanente y se los vuelve a nombra en su cargo político. Que estos actos y actuación del Departamento Ejecutivo no solo tornan nulo de nulidad absoluta los actos administrativos señalados -Decretos N° 0400/23 y 0404/23-, por haber sido dictados en violación o sin los elementos esenciales requeridos y haberlos realizado con dolo, sino que también podría aparejar la comisión de un hecho delictivo.

Que no puede esgrimirse la existencia de derechos adquiridos, en razón que el acto fue conocido por los interesados, quienes han actuado en convivencia con la administración para beneficiarse, violándose el principio de igualdad; que además por lo ostensible y patente nulidad absoluta de los actos, jamás tuvieron eficacia ni vida jurídica, por lo cual no se han generados derechos legítimos que se estén cumpliendo. Un sector doctrinario (Cfr. COMADIRA, Julio Rodolfo, El acto Administrativo en la ley Nacional de procedimientos administrativos, ob. cit., p. 86; MARCER, Ernesto A., «La suspensión en sede administrativa del acto administrativo irregular, frente al art. 17 de la Ley 19.549», LL, 1981-C-306) y la jurisprudencia administrativa (P.T.N., Dictámenes: 234:465, 234:472, 235:446, 240:388, entre otros.) se ha inclinado por sostener la opinión de que en los supuestos en que el vicio es manifiesto el interesado no puede alegar el desconocimiento de la irregularidad que ostenta el acto administrativo. El conocimiento juega como presunción en contra del administrado, puesto que el particular no puede invocar la ignorancia de la ley o el error de derecho (Miragaya Marcelo C/ COMFER – Fallos 326:3316 año 2013). Pues, en palabras de la Corte Suprema, "una interpretación armónica de los preceptos citados

conduce a sostener que las excepciones a la regla de la estabilidad en sede administrativa del acto regular previstas en el art. 18 —entre ellas, el conocimiento del vicio por el interesado— son igualmente aplicables al supuesto contemplado en el art. 17, primera parte. De lo contrario, el acto nulo de nulidad absoluta gozaría de mayor estabilidad que el regular, lo cual no constituye una solución razonable ni valiosa. Una inteligencia meramente literal y aislada de las normas antes indicadas llevaría a la conclusión de que habría más rigor para revocar un acto nulo que uno regular cuya situación es considerada por la ley como menos grave" (Fallos, 321:169, "Almagro Gabriela y otra" – año 1998).

Vuelvo a reiterar, la administración Municipal debe actuar en el marco de la legalidad y sujeta al Orden jurídico, tal como lo expresa la Constitución, la Constitución Provincial y la Ley Provincial 8102. Que no se pueden amparar conductas ilegítimas e ilegales perpetradas a través del dictado de actos administrativos como lo son los Decretos 0400/23 y 0404/23 realizados con dolo, de nulidad absoluta y manifiesta en base a lo señalado.

Que todo lo actuado que culminó con el dictado de los Decretos 0400/23 y 0404/23 mediante los cuales se materializó el traspaso ilegal, ilegítimo y abusivo de 75 empleados a cargos de planta permanente, evidencia un claro desvío de poder por parte de la administración que no puede ser amparado.

En conclusión, por todo lo señalado y en virtud de las constancias administrativas, surge que ante la falta del concurso de antecedentes y oposición consagrado en la Constitución Nacional y Provincial, en la Ley 8102 y en el Estatuto de Empleados Municipales de la Municipalidad de Cosquín; la inexistencia de la partida presupuestaria necesaria y exigida, y la carencia de aprobación del Tribunal de Cuentas del Municipio, considero que los Decretos N° 0400/23 y 0404/23 deben ser dejados sin efectos en sede administrativa por la misma autoridad que los dictó en razón que traen aparejado la nulidad absoluta y manifiesta, ya que no cuentan con los elementos esenciales y necesarios para que los actos administrativos sean válidos. Además los mismos, tal como se señaló fueron dictados con dolo e intención de defraudar a la administración y violándose el principio de igualdad consagrado convencional y constitucionalmente. Y que ante la falta de la aprobación del Tribunal de cuentas los actos administrativos jamás nacieron jurídicamente ni causaron efectos jurídicos.

Por todo ello, no habiendo adquirido estabilidad la situación de los agentes nombrados ilegalmente en razón de la gravedad del vicio que afectó al nombramiento siendo el mismo ostensible, palmario y concoideado por los agentes, es de mi opinión que los Decretos N° 0400/23 y 0404/23 debe ser dejados sin efectos en sede administrativa por la misma autoridad administrativa que los dicto, declarándoselos nulos, de nulidad absoluta e insanable, con efectos retroactivos por el carácter del vicio.

Asimismo, en razón de la posible configuración de un ilícito penal, entiendo oportuno evaluar formular la denuncia penal pertinente ante la Fiscalía que por turno corresponda ASÍ DICTAMINO".

QUE hago propios los fundamentos esgrimidos por el órgano de asesoramiento jurídico permanente en el Municipio, expresado en el dictamen transcrito precedentemente, los cuales no resultan necesarios volverlos a reproducir.

QUE estos actos administrativos afectados de nulidad absoluta se consideran irregulares y deben ser revocados por razones de ilegitimidad en sede administrativa. Que en el supuesto como se da en el presente, la administración se encuentra obligada a revocar el acto ante sí. Más aun en razón que los beneficiarios tenían conocimiento del vicio, tal como lo expresa el Asesor Letrado en su Dictamen.

QUE teniendo en vistas los Decretos 0400/23 - 0404/23 y los antecedentes de hecho y de derecho respecto a la normativa reseñada y en razón

de los informes y dictámenes de las áreas municipales reseñados precedentemente, los Decretos referidos adolecen de vicios de nulidad absoluta en sus elementos esenciales, los cuales además resultan ostensibles y manifiestos. Que en razón de este tipo de nulidades el plazo para declarar la invalidez del acto es imprescriptible.

QUE no se ha verificado la existencia de un concurso público, de oposición y antecedentes, para el ingreso a planta permanente de los 75 arriba mencionados. Que el concurso resulta un requisito esencial y obligatorio para materializar cualquier nombramiento de carácter permanente. Que no se convocó al mismo, no se constituyó la Junta Examinadora requerida, ni se confeccionó el respectivo orden de mérito. Violándose los requisitos esenciales para que estos actos administrativos tengan eficacia, tornándolos nulo de nulidad absoluta. Que, además, se violentó mediante los mismos el principio de igualdad consagrado convencional y constitucionalmente. Que se han violado y violentado todos los preceptos constitucionales y legales que rigen el ingreso del personal de la administración, en este caso el de este Municipio.

QUE a través de los decretos en 0400/23 y 0404/23 se ha beneficiado a discreción a determinados agentes en perjuicios de los demás.

QUE los la Ley 5350 establece el requisito de motivación de los actos y la causa como elemento esencial del mismo. En caso de no contar con tales, el mismo cuerpo normativo sanciona con nulidad absoluta el acto al carecer de causa, sea porque la misma no exista o por ser falsos los hechos o el derecho que se invoca. Que los mencionados decretos contienen causas falsas, con hechos falsos mediante la violación o falta de cumplimiento de los requisitos necesarios para el dictado de los mismos.

QUE tampoco se cumplió con lo establecido en el art. 53 de la Ley 5350 en cuanto a las formas de emisión de los actos, para que estos sean legítimos y válidos, y ante la falta de cumplimiento de las formas establecidas Constitucional y legalmente para el dictado de los actos administrativos, también lo tornan nulos de nulidad absoluta.

QUE además de la falta de cumplimiento de las formas esenciales para el pase a planta de agentes municipales, los actos administrativos adolecen de otros vicios esenciales que los tornan nulo de nulidad absoluta. Se trata de la falta existencia del cargo presupuestario vacante en el presupuesto del año 2023. Que expresamente el art. 3 de la Ordenanza 2706/03 establece que "Artículo 3: TODO nombramiento de personal comprendido en el presente Estatuto inviste carácter permanente en los términos del Artículo 18°, salvo que expresamente se señale lo contrario en el acto de designación. Para la designación de personal permanente será requisito indispensable que exista cargo presupuestario vacante, bajo pena de nulidad." Que, no ha existido una previsión presupuestaria en el presupuesto sobre los 75 pase a planta permanente. Ello, también torna nulo a los Decretos referidos, como lo prevé expresamente y taxativamente el art. 3 de la Ordenanza 2706/03 y los preceptos reseñados de la Ley Provincial 8102.

QUE los decretos 0400/23 y 0404/23 no cuentan con la debida y necesaria aprobación del Tribunal de Cuentas del Municipio, para que sean válidos, tal como lo establece el art. 84 de la Ley 8102. En razón de ello, los mismos deben ser declarados ineficaces y nulos, carentes de efectos jurídicos desde este punto de vista. Por tal razón, estos actos administrativos jamás nacieron jurídicamente, es decir no han generado derechos ni efectos jurídicos.

QUE el agente de la Administración Pública Municipal sólo goza de estabilidad si ha sido designado conforme los mecanismos de selección establecidos en la normativa vigente. Hecho que no se da en la especie en ningún los 75 nombramientos, en base a lo ya señalado. No teniendo eficacia jurídicos dichos actos y no generando derechos adquiridos de ningún tipo.

QUE no se verifica haya concurrido alguna circunstancia que pudiera justificar el incumplimiento de las exigencias necesarias para el acceso a la

planta permanente.

QUE la Ley N° 5350 ante un acto administrativo de nulidad absoluta, da la facultad de invalidarlos por parte de la Administración, por la misma autoridad que los dictó, siempre que en caso de dolo, expresando bajo pena de nulidad los motivos de hecho y de derecho en que ella se funda; con efectos ex tunc en razón del tipo de nulidad como consecuencia de sus vicios.

QUE la Administración está habilitada para eliminar de oficio, por sí y ante sí, actos como el del sub examine (Decretos N° 0400/23 y 0404/23) por su gravedad, la realización con dolo y su conocimiento, y más aún cuando no han tenido eficacia y en consecuencia, generado derechos adquiridos.

QUE por todo ello, los mentados Decretos se encuentran viciados de nulidad absoluta por falta y vicio de sus elementos esenciales. Ya que los nombramientos de los 75 agentes fueron realizados sin concurso, examen de idoneidad y competencia previa/necesaria; como así también sin la asignación legal y en debida forma de la obligatoria de partida presupuestaria; y jamás tuvieron la aprobación por parte del Tribunal de Cuentas de la ciudad de Cosquín.

QUE por todas las consideración de hecho y derecho referidas, deben ser dejados sin efectos los Decretos Municipales N° 0400/23 y 0404/23, declarándose los nulos, de nulidad absoluta e insanable, con efectos retroactivos al momento de su dictado.

QUE el presente instrumento se emite de acuerdo a las facultades conferidas a este Departamento Ejecutivo por el art. 49 inc. 1, 16, 17, 23; arts. 50, sig. y cc. de la Ley 8102.

QUE es necesario dictar el acto administrativo correspondiente.

Que por todo ello el intendente municipal de Cosquín en uso de las atribuciones que le acuerda la ley

DECRETA

Artículo 1°.- REVOQUESE y DEJESE SIN EFECTO los Decretos Municipales N° 0400/23 y 0404/23, declarándose los nulos, de nulidad absoluta e insanable, con efectos retroactivos al momento de su dictado, en los términos de los considerandos del presente.

Artículo 2°.- NOTIFIQUESE a la Oficina de Personal del Municipio a los fines de la comunicación del presente a las personas involucradas.

Artículo 3°.- EL presente Decreto será refrendado por el señor Secretario de Gobierno.

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

Fdo: Abog. Alejandro E. Millán Calvo, Secretario de Gobierno;
Sr. Raúl Oscar Cardinali Intendente Municipal

1 día - N° 502001 - s/c - 14/12/2023 - BOE

RESOLUCION Nro.2018

Cosquín, 11 de diciembre de 2023

VISTO: El Decreto N° 0814/23 de fecha 11 de diciembre del año 2023; la Ley 8102.

Y CONSIDERANDO:

Que el artículo 47 de la Ley 8102 establece como requisitos de validez de las consideraciones, despacho, resoluciones y superintendencia del Intendente que sean refrendados por al menos por un Secretario.

Que mediante el Decreto N° 0814/23 se dispuso la revocación de los Decretos Municipales N° 0400/23 y 0404/23, declarándose los nulos, de nulidad absoluta e insanable, con efectos retroactivos al momento de su dictado.

Que si bien el Decreto mencionado fue refrendado en su cuerpo por este Funcionario, dado la gravedad institucional de la situación resulta necesaria la emisión de la presente.

Que hago propios las consideraciones y fundamentos brindados en el decreto referenciado, el cual es ratificado y refrendado también por este medio.

Que es necesario dictar el acto administrativo correspondiente.

Por todo ello

LA SECRETARIA DE GOBIERNO RESUELVE

Artículo 1°: REFRENDAR y RATIFICAR en todas sus partes el Decreto N° 0814/23.

Artículo 2°: NOTIFIQUESE a las áreas respectivas.

Artículo 3°: PASE a Dirección de Personal, notifíquese al agente, cumplido archívese.

Fdo: Abog. Alejandro E. Millán Calvo, Secretario de Gobierno

1 día - N° 502025 - s/c - 14/12/2023 - BOE

COMUNA FALDA DEL CARMEN

RESOLUCIÓN N° 535/2023

ORDENAMIENTO URBANÍSTICO

VISTO: Los Artículos N° 186 y 187 de la Constitución de la Pcia. de Córdoba; La Resolución Comunal N° 214/09, y;

CONSIDERANDO

El gran crecimiento demográfico de la zona en virtud de las bellezas naturales que ofrece la misma, como así también la proximidad a urbes como Córdoba Capital y Alta Gracia cuyos habitantes buscan lugares para

descansar con seguridad relativa, más aún teniendo en cuenta el mejoramiento de las redes viales que las unen, que permiten en poco tiempo trasladarse de un lado a otro;

La necesidad de adecuar los usos del suelo en las distintas actividades que se pueden presentar (Habitacionales, Comerciales, Industriales, etc.) a fin de evitar impactos negativos que terminan deteriorando la calidad de vida de quienes elijan a Falda del Carmen para descansar y/o vivir;

Por ello es que

LA COMISIÓN COMUNAL de FALDA del CARMEN RESUELVE

Art. 1°: ESTABLÉZCASE como Ámbito de Aplicación de la presente Resolución, el Radio de la Comuna de Falda del Carmen determinado por Ley Provincial N° 10486 y conforme al Anexo I que se adjunta y forma parte de la presente Resolución. -

CAPÍTULO I

DEFINICIONES DE TERMINOLOGÍAS TÉCNICAS

Art. 2°: A los efectos del presente Ordenamiento, se entiende por:

1) **ÁREAS o PRECINTOS ESPECÍFICOS:** Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales y/o funcionales, que requieren un estudio urbanístico específico que posibilite proteger o promover sus valores. -

2) **ÁREAS URBANIZABLES:** Áreas cuyas condiciones u oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias. -

3) **ALTURA:** Medida en metros que no puede superar el volumen edificado, en techos inclinados a nivel de cumbrera y en techos planos a nivel de techo de último piso, más 1,50 m para TR y/o cajas de escaleras y salas de máquinas. -

4) **ÁREAS DE RESERVA y PAISAJE PROTEGIDO:** Lugares donde la naturaleza y el entorno se mantienen en estado originario. -

5) **EJE o CORREDOR:** Zona de conformación lineal que afecta a las parcelas con frente a determinadas vías de circulación. -

6) **ESPACIO VERDE:** Espacio libre, provisto de vegetación, destinado al esparcimiento, juegos infantiles, paseos y actividades deportivas de uso permanente. -

7) **FACTOR de OCUPACIÓN TOTAL (FOT):** es el índice que indica la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie de la parcela. Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicados por sobre el nivel de la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

8) **FACTOR de OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS):** Es un índice que expresa la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. A los efectos del cálculo del FOS debe considerarse la proyección cenital del edificio sobre el terreno, computándolas sobre la cota de parcela. El factor se expresará en porcentajes o en decimales.

9) **GRADO DE MOLESTIA o IMPACTO:** Graduación y clasificación de un uso o actividad en función de la perturbación, inconveniencia, incompatibilidad, peligrosidad, nocividad y/o impacto que ocasiona su desarrollo al entorno inmediato, a otros usos y/o al medio ambiente. -

10) **LÍNEA de EDIFICACIÓN (L.E.):** Línea que separa el área edificable de la no edificable. -

11) **LÍNEA COMUNAL (L.C.):** Línea que separa el espacio de la vía pública actual y/o futura de las parcelas frentistas a la misma. -

12) **EJE MEDIANERO:** Línea que separa una parcela de otra. -

13) **RETIRO:** Espacio obligatorio que debe existir entre la Línea Comunal (L.C.) o Ejes Medianeros (E.M.) y la Línea de Edificación (L.E.). En Lotes esquineros, no existe Retiro de Fondo. -

14) **SUPERFICIE EDIFICABLE:** Superficie de la parcela que puede ser ocupada con volúmenes construidos. -

15) **SUPERFICIE CUBIERTA:** Área edificada total de los volúmenes construidos de una parcela, que incluye las superficies parciales de los locales, entresijos, aleros y pórticos de un edificio incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas hasta los Ejes Medianeros divisorios de parcelas.

16) **SUPERFICIE EDIFICADA:** Porción de la superficie del terreno o parcela cubierta por la edificación. -

17) **TEJIDO URBANO:** Se refiere al carácter tridimensional de las estructuras físicas urbanas. Expresa el grado de concentración o dispersión de las construcciones en el área urbana. -

18) **TIPOLOGÍA EDILICIA:** Se refiere a la forma de implementación del volumen edificado en relación a la parcela. A los efectos de la presente Resolución se reconocen dos tipologías básicas:

A. **EDIFICIO de PERÍMETRO LIBRE:** El volumen edificado ocupa parte de la parcela, dejando entre su perímetro y los límites de la misma una franja de espacio libre de construcciones. -

B. **EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS:** El volumen edificado puede apoyarse en los límites de la parcela, debiendo dejar las áreas libres y patios que correspondan de acuerdo a la normativa vigente. -

19) **USO del SUELO:** Es la actividad o propósito específico a que se destina el inmueble. -

20) **USO del SUELO RESIDENCIAL:** El de edificios destinados a vivienda o morada en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas. -

21) **USO del SUELO INDUSTRIAL:** Se denomina así al destinado al desarrollo de actividades referidas a:

A. Producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas). -

B. Montaje o ensamblaje de componentes o partes. -

22) **USO del SUELO RURAL:** Es el destinado a la explotación agrícola forestal o ganadera. -

23) **USO del SUELO ARTESANAL:** se considera por tal al conjunto de tareas u operaciones propias de un oficio u ocupación, que tenga como finalidad la elaboración de productos no seriados y en pequeña escala de producción, mediante instrumentos fundamentalmente manuales.

24) **USO TURÍSTICO:** el derivado de las actividades vinculadas a la prestación de servicios turísticos.

25) **USO INSTITUCIONAL:** es el espacio o inmueble que queda definido

por la presencia de equipamientos que tienen por objeto principal prestar servicios administrativos de interés general para la población en forma colectiva, con acceso indiscriminado o reglamentado, onerosa o gratuitamente, tanto por el sector público cuanto por el sector privado.

26) USO RECREATIVO: espacio que queda definido por la presencia de equipamiento que pudiendo integrar el dominio público Municipal, Provincial o Nacional y/o el dominio privado, estén afectados al esparcimiento, juego y recreación de la población, con o sin predominio de áreas forestadas o parquizadas.

27) USO DEPORTIVO: espacio que queda definido por la presencia de equipamiento que pudiendo integrar el dominio público Municipal, Provincial o Nacional y/o el dominio privado, estén afectados a las actividades deportivas, con o sin predominio de áreas forestadas o parquizadas.

28) USO SERVICIOS: es la actividad destinada a la atención de necesidades con prestación directa o a través de intermediarios, incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

29) USO SERVICIO de RUTA: es la actividad que se desarrolla en una parcela, edificio y/o recinto destinado a la atención de las necesidades de tránsito de paso o breve estadía, tanto de personas como de unidades automotrices.

30) USO de SUELO DOMINANTE: el que señalándose como preferencial para determinada área, la caracteriza y por lo tanto, se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover en el futuro.

31) USO de SUELO COMPLEMENTARIO: el que considerándose compatible con el uso del suelo dominante, dentro de determinados límites, lo convalida, admitiéndoselo en forma subordinada al dominante.

32) USO de SUELO CONDICIONADO: el que pudiendo ser compatible -a pesar de ser conflictivo- con los usos del suelo dominantes y/o complementarios, sólo se permite cumpliendo los requisitos que se fijen a fin de que no afecte a las características del área.

33) USO de SUELO NO PERMITIDO: el que no se admite en la zona del Municipio de que se trate por sus características de incompatibilidad con otras actividades.

Se incluyen también aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente norma, por lo que no podrá considerarse factible su localización.

También se considerarán Usos Prohibidos aquellos que sean declarados expresamente como tales por la presente norma o por futuras normas redactadas por el Municipio, observando el sentido general de la presente norma.

34) USOS PERMITIDOS: se consideran "Usos Permitidos" a aquellos usos que, estando admitidos en las zonas del Municipio que se trate, cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.

35) USOS TOLERADOS: se consideran "Usos Tolerados" a aquellos usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma,

habilitados por autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Permitidos, porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas, no obstante lo cual, se admite su permanencia.

36) USOS NO CONSIGNADOS: se consideran "Usos No Consignados" a los usos no incluidos en la Clasificación de Usos y en cada Zona en particular de la presente norma.

37) USOS NO CONFORMES: se consideran "Usos No Conformes" a aquellos usos que al momento de entrada en vigencia del presente Código se hallen señalados como prohibidos en la zona que se desarrollan sus actividades y que tendrán un plazo que en cada caso será determinado para su traslado a zonas en que sean admitidos.

38) EQUIPAMIENTO: comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.

Incluye aquellos inmuebles y sus instalaciones que se destinan a usos públicos y/o privados de tipo colectivo a escala urbana y regional o a escala zonal. Dentro de éstos quedan comprendidos los siguientes: de salud o sanitario, educativo, de enseñanza e investigación, social, cultural, deportivo, religioso, otros.

39) UNIDAD FUNCIONAL: es la unidad mínima capaz de albergar usos admitidos en una zona.

40) CANTIDAD de UNIDADES FUNCIONALES (CUF): es la relación que determina para cada zona el número máximo de Unidades Funcionales permitido por parcela.

41) QUINTA FACHADA: es el techo de las edificaciones.

42) VÍA PÚBLICA: espacio declarado expresamente como tal por la Municipalidad y abierto al tránsito vehicular y/o peatonal e incorporado al dominio público, como avenidas, calles y/o pasajes.

43) ACERA o VEREDA: espacio de la calle junto a la Línea Municipal destinado al tránsito de peatones.

44) CALZADA: espacio de la calle destinado al tránsito de vehículos rodados.

45) VÍA PEATONAL: calle destinada exclusivamente al tránsito de peatones.

46) ANUNCIO y/o CARTEL PUBLICITARIO: todo lo que constituye una advertencia visible desde la vía pública, comprendiendo: avisos, letreros o aparatos proyectores con un movimiento eléctrico o mecánico que persiguen fines publicitarios. Se distinguen los simples de los luminosos; estos últimos se caracterizan por emitir o reflejar luz artificial de fuentes colocadas expreso.

47) ALERO o CORNISA: elemento en voladizo no accesible destinado exclusivamente al resguardo de vanos y muros.

48) BALCÓN: elemento en voladizo accesible y transitable, techado o no, generalmente prolongación del entepiso y limitado por un parapeto o baranda.

49) COCHERA o GUARDACOCHE: edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger vehículos de la intemperie.

50) CUERPO CERRADO: es un cuerpo saliente en voladizo de la fachada con sus caras cerradas.

51) GALERÍA: corredor cubierto, abierto lateralmente.

52) LOCAL: cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

53) LOCAL HABITABLE: el que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada o temporaria de personas.

54) LUGAR para CARGA y DESCARGA: local o espacio cubierto o descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.

55) MARQUESINA: alero en piso bajo.

56) PLAYA de ESTACIONAMIENTO: espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos transitoriamente.

57) SÓTANO: piso situado bajo nivel del suelo o que sobresale menos que un semisótano.

58) TAPIA: muro de cerca construido sobre la Línea Municipal, sobre la Línea de Fondo o sobre las Líneas Divisorias entre predios, libre de toda edificación adosada al mismo.

59) TOLDO: todo elemento en voladizo que pueda ser extendido y recogido.

CAPÍTULO II DISPOSICIONES GENERALES

LAS disposiciones normativas regulan los aspectos comunes al conjunto del territorio del Radio Comunal de Falda del Carmen actual y el futuro en caso que se modifique, tanto en el área urbana como en la rural.

SUBDIVISIÓN del SUELO

Art. 3: ENTIÉNDESE por Fraccionamiento a toda subdivisión de la tierra.

Pueden efectuarse bajo las siguientes formas:

- Simple División
- Urbanización o Loteo
- Urbanizaciones Especiales
- Subdivisiones Especiales

Art. 4: CUANDO el predio a subdividir esté ubicado simultáneamente en distintas zonas normativas, las nuevas parcelas, bloques o manzanas que se conformen en su consecuencia, deberán respetar los límites de las zonas establecidos por la presente norma, de manera de quedar incluidas en forma integral dentro de cada una de las zonas.

Art. 5: EN todo proyecto de fraccionamiento se deberá cumplimentar lo que establecen las leyes de Presupuestos Mínimos Ambientales dictadas en con-

secuencia del artículo 41 de la Constitución Nacional, sus reglamentaciones, adhesiones y modificaciones, especialmente, en la Ley Nacional N° 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos, sus reglamentaciones y modificatorias y las leyes provinciales dictadas en consecuencia. Además, debe cumplimentarse lo dispuesto por la Ley Provincial N° 9216, de Prohibición de Desmonte Total de Bosques Nativos.

Simple Subdivisión

Art. 6: SE considera Simple Subdivisión a todo fraccionamiento de tierra por el que se generen nuevas parcelas sin apertura de calles o caminos de carácter público, sin que supere el número de veinticinco (25) parcelas.-

Art. 7: TODA parcela que se genere como consecuencia de la Simple Subdivisión no podrá volver a subdividirse con esta figura, sino que su fraccionamiento se deberá encuadrar en la forma urbanización o loteo independientemente del número de lotes que se originen, es decir, requerirá apertura de calles y provisión de infraestructura y las cesiones que se establecen en consecuencia. En el plano del fraccionamiento se deberá dejar constancia que las parcelas resultantes sólo podrán ser objeto de una nueva subdivisión si se encuadran en la forma urbanización o loteo; esta limitación quedará anotada en el Dominio del Registro General de la Propiedad y constará en el certificado que expida la oficina de Catastro Comunal; para la Visación definitiva de la subdivisión se presentarán las constancias correspondientes expedidas por las reparticiones competentes.-

Art. 8: EN aquellos casos en que se proyecte una Simple Subdivisión con parcelas que tengan frentes a calles, se deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

a. Las parcelas deberán tener las dimensiones mínimas que se establecen para la zona.

b. El paso tendrá las siguientes dimensiones: 12,00 m de ancho mínimo y la longitud máxima, será la de la fracción a subdividir. Estos pasos son privados, de uso común y de tránsito peatonal y de acceso vehicular.

c. El paso deberá estar conectado a calle pública.

d. Los pasajes privados y servidumbres de paso deberán cumplir lo establecido en el Título XII del Código Civil.-

Urbanización o loteo

Art. 9: SE considera Urbanización o loteo a todo fraccionamiento de tierra con apertura de calles de uso público y todo fraccionamiento por el que se generen más de diez (10) parcelas aunque no haya apertura de calles.-

Art.10: TODO proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta los siguientes aspectos: el desarrollo futuro de la zona en el que se localice, el nivel de consolidación del entorno, la consideración de las características geofísicas y ambientales de la zona, la articulación con los trazados existentes en el entorno, las características de la red vial, el tipo de amanzamiento y parcelamiento propuestos y las superficies y localización de los espacios verdes y equipamiento comunitario. El fin principal del estudio del proyecto será el de contribuir al crecimiento armónico de la Comuna, a través de la creación de barrios, núcleos residenciales o zonas

que aseguren un uso racional del suelo, la variedad espacial y garanticen una buena calidad ambiental y paisajística.-

Art.11: EN zonas con pendientes superiores al 15 %, en caso de loteos para futuras urbanizaciones, serán tratadas en forma particular por el ATC (Área Técnica Comunal).-

Subdivisiones especiales

Art.12: LA Subdivisión por partición de Condominio es una subdivisión especial que hace referencia a todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulta a nombre de dos o más propietarios de acuerdo a escritura/s pública/s existente/s y cuyo dominio figura en el Registro General de la Provincia a nombre de las mismas y que tenga fecha anterior a la sanción de este Ordenamiento, las que podrán acogerse a los siguientes beneficios, cumpliendo los requisitos que se establecen:

a) Se aceptarán las dimensiones y/o conformaciones impuestas por la escritura, siempre que cumpliera con las normas en vigencia al momento de la confección de la escritura.

b) Si la escritura del condominio no especificara partes, medidas o superficies expresas de cada uno de los condóminos, y la parcela a subdividir puede cumplir con las medidas mínimas previstas en las Disposiciones Generales del presente Ordenamiento, sólo se permitirá la subdivisión que reúna estas condiciones; caso contrario se aceptarán las impuestas por la escritura existente.

c) Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas por este Ordenamiento para la zona en que se ubica el lote a subdividir, aceptándose una tolerancia de un 5% en las dimensiones lineales y 10% en las superficies cuando no puedan cumplimentarse las mismas. En las parcelas resultantes se deberán cumplir con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones de las normas vigentes en la materia.

d) Cuando la subdivisión deba proyectarse con un pasaje o pasillo privado se deberán cumplimentar las condiciones mínimas establecidas para Subdivisiones Simples de la zona donde se encuentra la Subdivisión propuesta.

e) El número de parcelas resultantes de la Subdivisión nunca podrá ser superior al número de condóminos que figuren en la escritura.

f) No podrán considerarse en esta excepción los condominios resultantes de los obtenidos por compra bajo el régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), como tampoco los escriturados con fecha posterior a la puesta en vigencia de este Ordenamiento.-

Art.13: SE considera Subdivisión por Partición Hereditaria todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el Juez Competente y deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Acompañar Declaratoria de Herederos ordenada por el Juez competente.

b) El número de lotes resultante de la Subdivisión no podrá ser mayor de $(n + 1)$ siendo "n" el número de herederos, más una parcela considerada de costas.

c) Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas por este Código para la zona en que se ubique la Subdivisión propuesta, aceptándose como tolerancia un 5% en las medidas lineales y un 10% en las superficies.

Art. 14: Se considera Subdivisión por Régimen de Propiedad Horizontal, Ley Nacional 13.512, toda aquella subdivisión especial por la que se crean sub- parcelas o unidades funcionales, que no se registran como tales en el registro catastral, dado que a tales efectos, el terreno se considera una propiedad indivisa.-

Disposiciones sobre el trazado y amanzanamiento

Art.16: En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas:

a) Su forma deberá ser preferentemente cuadradas y/o rectangulares, pudiéndose aceptar cualquier otra justificada por el trazado de los sectores colindantes o por su orientación o por la topografía o por condiciones paisajísticas y ambientales, atendiendo en todos los casos al ordenamiento del conjunto, que no se obstaculice el tendido de las redes de infraestructura y siempre que tales manzanas permitan la inscripción de la manzana de dimensiones mínimas establecida para la zona.

b) En zonas con pendientes menores del 10%, los lados no excederán de 200 m ni serán inferiores a 60 m, con tolerancia en más o en menos de un 5% con previa justificación. Cuando el largo de la manzana exceda de 150 m, deberá proyectarse un paso en la parte central de la manzana, el que podrá desplazarse del centro si razones de la trama vial del entorno y/o criterio del Área Técnica Comunal Competente (ATCC) así lo aconsejaran.

c) En zonas con pendientes mayores del 10% y hasta el 15%, las dimensiones de las manzanas deberán adecuarse a las características topográficas. Cuando el largo de la manzana exceda de 200 m, deberá proyectarse un paso en la parte central de la manzana, el que podrá desplazarse del centro si razones de la trama vial del entorno y/o criterio del Área Técnica Comunal Competente (ATCC) así lo aconsejaran.

d) Si un proyecto de urbanización abarcara terrenos de diferentes propietarios en los que la orientación de sus límites fuera diversa a la del trazado propuesto, deberán hacerse las compensaciones de superficies correspondientes. No se permitirá destinar a espacios verdes los remanentes de superficies producto de las compensaciones, salvo que los mismos tengan las condiciones requeridas para tales espacios.

e) En las esquinas deberán trazarse las Líneas de Ochava; según lo que se establece en este Ordenamiento.

g) El relieve topográfico deberá tener una altimetría tal que permita la libre evacuación de las aguas de lluvia a las calles colindantes.

h) En todo nuevo amanzanamiento que sea colindante con un loteo existente conformado por manzanas con una sola línea de lotes frentistas a la vía pública y el otro frente de los lotes sea el límite del loteo, deberá realizarse una calle en dicho límite. La alternativa de conformar manzanas que incluyan los lotes existentes y nuevos lotes, quedará sujeta al estudio particularizado del Área Técnica Comunal Competente (ATCC), quien considerará las características y situación del loteo existente y su encaje con el nuevo loteo.

Art.17: El trazado vial del fraccionamiento deberá efectuarse respetando las siguientes pautas fundamentales:

a) Deberá darse continuidad a las Vías Arteriales Principales que la Comuna determine en un todo de acuerdo con calles y caminos existentes y facilitando el enlace racional y perfecto de aquéllos.

b) El trazado vial deberá jerarquizarse mediante la asignación diferenciada de anchos de calles según las características, dimensiones y forma del terreno y su urbanización y la atracción vehicular de 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.

c) Se reducirá, en lo posible, el número de cruces y empalmes sobre las vías principales.

d) 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 del loteo o de las áreas colindantes requieran ángulos distintos, en cuyo caso el encuentro deberá suavizarse.

e) 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.

f) En caso de no existir la necesidad de dar continuidad de las vías existentes y del trazado vial en el perímetro del fraccionamiento, las calles transversales a dicho perímetro, cuya longitud no exceda los 80 m, podrán diseñarse como calles sin salida, siendo obligatoria la ejecución del ensanchamiento en su extremo cerrado con la finalidad de permitir el giro y salida de los vehículos que en ella ingresan. El ancho del ensanchamiento será de 27,00 m como mínimo con una calzada de 6,00 m e isleta central con radio mínimo de 5,00 m y veredas de 2,50 m. La calle de ingreso tendrá un largo máximo de 80,00 m, un ancho mínimo de 12,00 m con una calzada de 7,00 m y veredas de 2,50 m.-

Art.18: TODA nueva propuesta de loteo que implique modificación a la continuación del trazado vial existente, quedará sujeta a estudio particularizado del Área Técnica Comunal Competente (ATCC).-

Art.19: LAS pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 10% (diez por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor que deberá ser autorizada por el Área Técnica Comunal Competente (ATCC). La pendiente mínima admisible para asegurar un adecuado drenaje es del 0,40% (cero coma cuarenta por ciento). En los casos en que la topografía del terreno no permita alcanzar dicho valor se aceptará un mínimo del 0,30% (cero coma treinta por ciento) para calles pavimentadas y 0,35% (cero coma treinta y cinco por ciento) en caso de calles de firme natural.-

Art.20: LOS radios de giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentros entre vías de igual o diferente jerarquía serán definidos por el Área Técnica Comunal Competente (ATCC) y en ningún caso serán menores de 5,00 m (cinco metros).-

Art.21: EN toda operación de urbanización en inmuebles afectados por cursos de agua, a los efectos de la determinación de la Línea de Ri-

bera se deberá cumplimentar lo que establece la Resolución N° 325/04 de la A.P.R.Hi. y/o lo que determine la autoridad provincial competente en recursos hídricos.

Art.22: EN toda operación de urbanización en inmuebles afectados por cursos de agua, barrancas o cañadones, será obligatorio el trazado de una calle lateral en una o ambas márgenes de los mismos según corresponda. Dicha calle deberá ajustarse a los perfiles tipo que determine el Área Técnica Comunal Competente (ATCC) según el caso y la zona de que se trate. Sobre las márgenes correspondientes al curso de agua, barrancas o cañadones, se deberá dejar una franja de espacio verde paralela a la vía prevista, con un ancho no menor de 15 m, la que se computará como espacio verde en toda su superficie. Entre este espacio verde y la calzada se deberá construir una acera cuyo ancho mínimo será de 2 m. Este espacio no deberá tener pendientes abruptas, deberá ofrecer seguridad a los vecinos de la zona y ser protegido de desmoronamientos y/o destrucciones, por los medios que determine el Área Técnica Comunal Competente (ATCC), si el terreno tiene pendientes pronunciadas hacia la línea de ribera, barrancas o cañadones. Dicho espacio deberá contar con la infraestructura que se exige a cualquier tipo de Espacio Verde.-

Art.23: SOBRE los cañadones existentes queda prohibida la ejecución de obras de cualquier tipo y posibles desviaciones sin el análisis y aprobación del proyecto y la supervisión de la ejecución por el Área Técnica Comunal competente. -

Art.24: EL propietario de un terreno que presente un cañadón tendrá a su cargo la realización de los trabajos correspondientes para proteger sus márgenes. Por otra parte, deberá permitir el libre acceso al sector del cañadón, de técnicos de la Comuna cuando se deba realizar su limpieza y/o ejecutar cualquier tipo de obras tendientes a su mejoramiento y/o conservación, previa notificación a su titular.-

Art.25: EN toda operación de urbanización cuyo inmueble linde con una zona de la traza de vías férreas deberá preverse una calle de borde de la misma no inferior a 14 m (catorce metros) de ancho.-

Art.26: EN operaciones de urbanización de inmuebles afectados por el límite del Radio Comunal, deberán preverse calles cuyos perfiles transversales se adecuen a los perfiles tipo que se establecen en el presente Ordenamiento y según los requerimientos de continuidad de la red vial existente en la zona colindante a la nueva urbanización.-

Art.27: EN las subdivisiones sobre rutas troncales nacionales y provinciales, se deberá dejar una calle colectora cuyas características deberán cumplimentar las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los organismos competentes provinciales y/o nacionales.-

Art.28: EN toda nueva urbanización se deberán respetar los siguientes requisitos ambientales:

a) La adaptación al soporte natural: deben estudiarse y respetarse condicionantes topográficos, intensidad y longitud de las pendientes, exposición al sol, orientación, cubierta vegetal, grado de permeabilidad del sustrato y todo otro factor geomorfológico necesario.

b) Orientación de las manzanas y las calles: se tienen que considerar

las condiciones de sol y viento, de manera tal de lograr las orientaciones más favorables a fin de conseguir la optimización de las condiciones climáticas locales.

c) Las condiciones geométricas de las calles: el ancho de calles debe tener una relación con la altura de la futura edificación de manera tal de garantizar buenas condiciones de ventilación y soleamiento.

d) Localización de los espacios verdes: se deben disponer en relación con las condiciones geomorfológicas, de sol y viento. Estos espacios deben integrarse al sistema de espacios verdes de la Comuna.

e) La relación con el borde de los arroyos: en los terrenos que se encuentren en las proximidades a los mismos, deben estudiarse y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento de tales cursos de agua, previéndose, fajas de resguardo parquizadas y forestadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de erosión fluvial.

f) Forestación: se debe realizar en un 70 % con especies autóctonas.

Disposiciones sobre el Parcelamiento

Art.29: EN todo Fraccionamiento ya se trate de urbanización o de simple subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas de anchos y superficies que se establezcan para cada zona en las Disposiciones Especiales de este Ordenamiento. En parcelas de esquina se considerará como ancho mínimo al lado menor.-

Art.30: EN el trazado de las parcelas deberán respetarse las siguientes disposiciones generales:

a) Los lotes deberán ser preferentemente rectangulares o acercarse a tal forma, en lo posible, en el caso de manzanas irregulares, en cuyo caso, las parcelas emergentes deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias para la zona, no pudiendo su frente ser inferior al ancho establecido para la zona, debiendo cumplir además con el promedio ponderado de sus anchos.

b) Las líneas divisorias que nazcan de la L.C., deberán formar con ésta un ángulo de 90 grados, siempre que razones físicas y/o técnicas no justifiquen lo contrario.

c) Cuando la L.C. sea una curva o una poligonal quebrada, por lo menos una de las líneas divisorias del lote que nazca de ella, deberá, siempre que razones técnicas no justifiquen lo contrario, formar un ángulo de 90 grados con la tangente a la curva en ese punto.

d) La relación entre ancho y fondo de las parcelas deberá ser preferentemente no inferior a un tercio.

e) En aquellos casos que por razones de fuerza mayor no puedan cumplimentarse las dimensiones mínimas establecidas por zonas, se podrá aceptar una tolerancia de un 5% en las dimensiones lineales y 10% en las superficies. Ello sólo se admitirá si en las parcelas resultantes se puedan cumplimentar todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones de las normas vigentes en la materia.

Art.31: LOS lotes de esquina deberán trazar la ochava. La traza de la ochava se realizará según las disposiciones establecidas en las normas vigentes en la materia. La superficie triangular definida por la ochava y las Líneas Comunes convergentes será de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto, no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela. Deberá cubrirse con el solado correspondiente a las veredas y respetar el nivel de las mismas. El espacio comprendido entre las Líneas Comunes concurrentes y la Línea de Edificación de Esquina, no deberá ser ocupado por construcción de ningún tipo, ni por medidores ni instalaciones que produzcan obstáculos visuales.-

Art.32: En el caso de subdivisiones en zonas donde se exija retiro de la Línea de Edificación, las parcelas de las esquinas deberán tener un frente cuya dimensión será un 20% (veinte por ciento) mayor que el frente mínimo establecido para el resto de las parcelas de la manzana. -

Art.33: SE podrá admitir la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, en las siguientes situaciones:

a) Por razones de interés público y/o técnico urbanístico. En este caso se exigirá la debida fundamentación por parte del solicitante la que será analizada en forma particularizada por el Área Técnica Comunal Competente (ATCC).

b) Para conformar el límite entre dos zonas de diferentes características, cuando el resultado de la subdivisión genere una mejora en el ordenamiento del territorio. En caso que el límite entre zonas pase por el eje de una calle, se deberá priorizar la cesión del área correspondiente a dicha calle.

c) Para anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

c.1. El mejoramiento del estado parcelario.

c.2. Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.

c.3. Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que formen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en las normas vigentes en la materia.

c.4. Corregir una baja relación frente-fondo, entendiendo por tal a la inferior a un tercio. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.

c.5. Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Art.34: NO se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres siempre que razones técnicas no justifiquen lo contrario.-

Art.35: EN las zonas ya urbanizadas en que existan manzanas y/o lotes con posibilidades de subdivisión parcelaria, se deberán cumplimentar las dimensiones mínimas admisibles en cada una de las Zonas en las Disposiciones Especiales de este Ordenamiento.-

Art.36: CUANDO se solicite la subdivisión de parcelas edificadas, las parcelas resultantes deberán cumplir con las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona, con todos los indicadores urbanísticos estable-

cidos en la misma (FOS, FOT, alturas, retiros) y con las disposiciones de las normas vigentes en la materia.-

Art.37: TODA parcela deberá tener acceso a la vía pública. Sólo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública si se cumplimenta lo dispuesto en la Simple Subdivisión, o bien, cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera y siempre que ello no represente una solución urbanística inconveniente. En tal caso, la parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.-

Art.38: PARA la aprobación de toda subdivisión de parcelas, éstas deberán tener cotas de nivel interiores y pendientes que garanticen el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública. A fin de verificar lo expuesto se exigirá la presentación de planimetría de puntos acotados en el interior y exterior de la parcela.-

Art.39: TODA parcela en la que parte de su superficie esté afectada por prolongaciones de calles, no podrá ocuparse en el espacio afectado, con edificaciones de carácter permanente. Dicha restricción deberá figurar en los planos de mensura y división y en escrituras traslativas de dominio.-

Art.40: LA afectación al uso industrial de las parcelas de zonas industriales exclusivas, mixtas y residenciales mixtas, deberá constar expresamente en todos los planos de subdivisión y mensura, así como en las escrituras traslativas de dominio.-

Art.41: LAS operaciones de mensura y amojonamiento de los lotes se registrarán por las normas pertinentes a nivel provincial, sin perjuicio del derecho de la Comuna de verificar si se ha dado cumplimiento a las Disposiciones de este Ordenamiento.-

Art.42: EL propietario de la urbanización será el responsable de mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de malezas, mientras las mismas no hayan sido transferidas a otro dominio. Una vez transferidas, el nuevo propietario será el responsable de las condiciones de higiene hasta tanto se materialicen construcciones.-

Art.43: SE considera unión o unificación de lotes a todo trabajo de agrimensura que signifique involucrar en un solo lote a un conjunto de lotes ya existentes y de menor superficie que el emergente de la unión.-

Urbanizaciones especiales

Art.44: SE consideran urbanizaciones especiales las referidas a planes colectivos de vivienda estatales.-

Art.45: Toda urbanización especial a realizar que tenga por objeto la ejecución de planes de vivienda a través de operatorias públicas y/o de organizaciones no gubernamentales se registrará por las prescripciones de este Ordenamiento, además de las que pudieran corresponder según lo dispuesto por los organismos oficiales provinciales y nacionales.-

Art.46: NO se admitirán urbanizaciones especiales que por su localización y dimensión generen barreras a la extensión de la planta urbana actual con cierre de las vías públicas proyectadas. Las urbanizaciones especiales deberán adecuarse a los requisitos de continuidad de la trama urbana a través de los espacios públicos que la Comuna establezca.-

Art.47: TODO Proyecto de Urbanización Especial será tratado en forma particularizada por el órgano comunal correspondiente.-

Precintos Loteos y Urbanizaciones Cerradas

Art.48: LOS Precintos designados como Loteos Preexistentes corresponden a fraccionamientos de tierra aprobados y no materializados, o sólo materializados en forma muy incipiente, en su mayoría aprobados hace varios años (1940, 1960), y en algún caso, anteriormente a tal período. En las Disposiciones Especiales se establecen las normativas que se deberán cumplimentar en estos precintos.-

Art.49: SE designan como Urbanizaciones Cerradas a toda división de la tierra que conforme un recinto cerrado en su perímetro con respecto al entorno y tenga accesos controlados, que se encuentren dentro del Radio Comunal de Falda del Carmen actual y el que en un futuro se modifique, existentes al momento de la sanción de este Ordenamiento Urbanístico como los que se puedan presentar.

Toda Urbanización Cerrada podrá convertirse en Urbanización Abierta.

Art.50: EN las Urbanizaciones Cerradas indicadas en el artículo precedente, se deberán respetar los siguientes requisitos:

a. Se deberá poder realizar vías que permitan futuras conectividades viales entre los sectores urbanos colindantes ubicados en los bordes opuestos, en aquellos casos cuya mensura y subdivisión no haya sido ya visada por la Comuna, en el caso de revocación definitiva del Ente Jurídico que represente la urbanización o en aquellos casos que el Área Técnica Comunal Competente (ATCC) considere que ello es imprescindible por razones fundadas, como por ejemplo, la seguridad, la necesidad de conectividad entre la barrios y otras.

b. Se deberá presentar el reglamento interno de la urbanización, el cual quedará sujeto al estudio particularizado del Área Técnica Comunal Competente (ATCC) para su aprobación. En el caso de no contar con un reglamento interno, los factores de ocupación del suelo serán determinados por el Área Técnica Comunal Competente (ATCC) considerando las características de la zona y del entorno en que se encuentre la urbanización y condiciones que garanticen una alta calidad paisajística y ambiental.

c. Las recepciones de las presentaciones de estas urbanizaciones cerradas con fecha anterior a la vigencia de este Ordenamiento Urbanístico tendrán validez por el lapso de un año contado desde la fecha de la sanción del mismo. En este tiempo, el urbanizador deberá obtener en la tramitación, la resolución aprobatoria de los proyectos de las obras de infraestructura y autorización de inicio de las mismas. Operado el vencimiento, caducará la presentación, y el predio objeto de la urbanización cerrada quedará

encuadrado en todas las disposiciones de este Ordenamiento Urbanístico.

d. En el cerramiento del perímetro queda expresamente prohibida su ejecución mediante muro macizo aún en condiciones de retiro respecto de la línea Comunal y deberá ser tratado de manera tal que no conforme para el entorno un hecho inseguro. Tampoco se admitirá su forestación con especies de la familia de las coníferas.

e. Se exigirá un compromiso de forestación del emprendimiento con especies autóctonas en un 70 %, y de tratamiento de la red circulatoria, incluyendo la calle perimetral, mediante mejorado y pavimentación.

f. Las condiciones de habitabilidad, tanto en lo que hace al medio físico natural como a la provisión de infraestructura de servicios esenciales, deben estar garantizadas por quien realiza el emprendimiento sin que implique obras por parte de la Comuna. Todas las extensiones de redes de infraestructura estarán a cargo del emprendedor inmobiliario de este tipo de operaciones.

g. Cualquier modificación que se pretendiera realizar en estas urbanizaciones cerradas, la misma quedará sujeta al estudio particularizado del Área Técnica Comunal Competente (ATCC).

Cesión de Espacios de Uso Público: Plazas y Parques Públicos y Reservas de Uso Público.-

Art.51: EN toda intervención de urbanización o loteo, será obligatoria la cesión de superficies con destino a prolongación de calles, espacios verdes públicos, reservas de uso público y/o equipamiento social comunitario. Estas cesiones serán a título gratuito y a favor de la Comuna y se incorporarán automática y legalmente al Dominio Público Comunal al momento de aprobarse la urbanización o loteo.-

Art.52: EN toda intervención de urbanización será obligatoria la cesión de la superficie de la parcela correspondiente a la prolongación de las vías de circulación que permita la continuidad de la trama circulatoria si la parcela a intervenir se ubicara en el área urbana, y la continuidad de la red vial principal si dicha parcela se ubicara en áreas previstas para la expansión urbana según lo establecido en este Ordenamiento.-

Art.53: EN toda intervención en predios ubicados simultáneamente en distintas zonas, se deberá ceder la superficie correspondiente a la prolongación de la calle que conforma el límite entre zonas, pertenezca o no a la trama vial principal.-

Art.54: SE consideran espacios verdes todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques, plazas y otros espacios abiertos de uso público.-

Art.55: EN toda Urbanización o Loteo deberá preverse un mínimo del 10% (diez por ciento) de superficie con destino a espacios verdes, y un mínimo del 5% (cinco por ciento) de superficie para reservas de uso público para el equipamiento social comunitario y para usos institucionales, sin perjuicio de lo que para cada zona se establece en las Disposiciones Especiales de este Ordenamiento. Dichos porcentajes serán tomados de la superficie neta obtenida del total de los lotes al descontar la superficie destinada a calles y pasajes públicos, vehiculares y peatonales. Además, el terreno deberá tener la forma que sea adecuada para el desarrollo de los usos previstos.-

Art.56: EN las zonas industriales, cuando se subdividan predios, se deberá ceder el 5 % (cinco por ciento) de la superficie total de los mismos con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial, además de las cesiones de calles que correspondiera. Si la superficie de la reserva resultara menor a la de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.-

Art.57: SE podrán computar como parte del porcentaje destinado a espacios verdes, las siguientes superficies:

El 20% de la superficie de canteros centrales de vías arteriales siempre que la misma no supere el 50% del porcentaje de espacio verde establecido para la urbanización.

El 100% de las fajas verdes de uso público marginales a los cursos de agua o cañadones.

Art.58: NO se computarán dentro de las reservas mínimas de espacios libres, las barrancas o aquellos terrenos con pendiente media superior al 20%, salvo que se garantice su adecuación al uso de destino mediante el proyecto técnico correspondiente a ser evaluado y aprobado por el Área Técnica Comunal Competente (ATCC). No se computarán dentro de las reservas mínimas las barrancas, promontorios o aquellos terrenos con pendiente media superior al 35%.-

Art.59: CUANDO la sumatoria de las superficies a ceder con destino a espacios verdes de uso público y reserva de uso público sea inferior a la superficie de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.-

Art.60: LOS espacios verdes y los espacios para equipamiento social comunitario y para usos institucionales podrán conformarse como una manzana circundada por calles en su totalidad, o como plazoletas, espacios verdes o lotes que formen parte de una manzana, siempre que no se produzca conflictividad de usos del suelo.-

Art.61: NO se admitirán cesiones de superficies destinadas a espacios verdes de uso público y reservas de uso público en áreas no aptas por ser zonas marginales, bordes de canales, bordes de vías férreas, barrancas o espacios remanentes no funcionales.-

Art.62: EN toda Urbanización o Loteo, en caso de considerarlo necesario, el Área Técnica Comunal Competente (ATCC) podrá establecer recomendaciones respecto de la localización, trazado, distribución y agrupamiento de las áreas destinadas a espacios verdes y a equipamiento social comunitario y para usos institucionales, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Superficie total de la urbanización a realizar.
- Relación de la nueva urbanización con otras que sean colindantes o se encuentren próximas.
- Ubicación existente y/o prevista en zonas colindantes de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos institucionales en general.
- Accesibilidad desde el área de la urbanización y de las zonas colindantes.-

Art.63: LOS parques y plazas públicas deberán organizarse con arbolado y ajardinamiento, y equiparse con sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de tales espacios, y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y la recreación. No deberán contener barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios.

Se admiten las edificaciones destinadas a usos y servicios propios de los parques o jardines, incluyendo las de uso cultural, y las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 5% de la superficie total del parque o plaza correspondiente

y que la altura de las edificaciones no se transforme en una barrera visual. El Área Técnica Comunal Competente (ATCC) deberá considerar en cada caso si el proyecto cumplimenta las condiciones mencionadas.-

Art.64: EN los espacios no parquizados de los espacios verdes y plazas públicas, la Comuna podrá autorizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa tales como circo, ferias, fiestas.

Art.65: EN las urbanizaciones con superficie menor a 15.000 m² (1,5 ha), los espacios verdes podrán distribuirse por grupos de parcelas o viviendas con obligación de mantenimiento a cargo de los frentistas a tales espacios.

Art.66: ADEMÁS de lo dispuesto anteriormente se deberán cumplir las disposiciones referidas al arbolado público en todo aquello que no se oponga al presente Ordenamiento y/o a cualquier otra norma específica que se establezca a tal fin.

Provisión de Servicios de Infraestructura

Art.67: EN toda Urbanización o Loteo corresponderá que se realicen obras de apertura y conformación de vías vehiculares y peatonales, realización de cordón cuneta y desagües pluviales, enarenado, forestación de veredas, alumbrado público, red eléctrica domiciliaria, red de agua potable y, cuando el Área Técnica Comunal Competente (ATCC) lo considere necesario, la fuente de provisión de agua potable y la red de desagües cloacales.

En urbanizaciones de carácter industrial, además será obligatoria la provisión de energía trifásica, red colectora de desagües industriales y planta de tratamiento de los mismos.

Art.68: EN toda nueva urbanización o loteo que por su localización no genere continuidad del actual trazado urbano, la extensión de las redes de infraestructura hasta la nueva urbanización o loteo y el costo de la misma, estarán a cargo de quien realiza el emprendimiento inmobiliario. La extensión de las infraestructuras deberá ser calculada y diagramada de manera tal que sirva para el crecimiento urbano previsto para la zona, y los tramos de enlace de las infraestructuras deberán ser canalizadas en calles públicas. De ser necesario, se deberán ejecutar las fuentes de provisión de agua potable y de energía eléctrica. Cuando el Área Técnica Comunal Competente (ATCC) lo considere necesario, podrá exigir la planta de tratamiento de efluentes cloacales.-

Art.69: LOS proyectos y ejecución de las obras enumeradas en el artículo anterior estarán a cargo exclusivo del propietario que realiza la Urbanización o Loteo. La Comuna se reserva el derecho de completar las obras de infraestructuras previstas para toda urbanización a cargo de los frentistas.-

Art.70: LAS características de tales obras e instalaciones responderán a las exigencias que a nivel comunal, provincial o nacional se establezcan y deberán ser aprobados, en cada caso, por la autoridad competente.-

Art.71: EN todo proyecto de urbanización, la Comuna determinará un fondo de garantía de ejecución de las obras de infraestructura previstas precedentemente.-

Art.72: EN todo emprendimiento turístico que se localice en áreas que carezcan de red de desagües cloacales, se deberá prever la ejecución de

plantas de tratamientos alternativos de efluentes cloacales, tales como plantas compactas, sistemas radicales u otros.-

Art.73: EN los Precintos designados como Loteos descritos en el Art.47, que por su ubicación no sea posible su conexión a las redes de provisión de las infraestructuras básicas, y en los cuales no estén previstas obras de extensión de las redes, o que la capacidad de las mismas fuera insuficiente o nula, la habilitación de los usos del suelo y de la ocupación del suelo quedará sujeta a las disposiciones particulares que establezca el Área Técnica Comunal Competente (ATCC).-

Estructura de la Red Vial

Art.74: TODAS las vías de comunicación dentro del Radio Comunal de Falda del Carmen se clasifican en Nivel Regional y Nivel Urbano conformando una red jerarquizada que permite regular los usos, establecer restricciones y limitaciones, así como ordenar las obras de apertura, ensanche, pavimentación y todas aquellas que en materia vial se realicen en el futuro.-

Art.75: LA Red Vial Regional cumple la función de vincular la Comuna de Falda del Carmen con otros centros urbanos de la Provincia de Córdoba y del país. Las vías que componen la Red Regional son las siguientes:

- a) Ruta Provincial N° C45
- b) Ruta Provincial N° E96

La Red Vial Micro-regional cumple la función de vincular el área urbanizada de la Comuna de Falda del Carmen con diversos usos del suelo localizados en el área no urbanizada; son caminos rurales aquellas vías de uso público, tales como el Camino al autódromo Oscar Cabalén, el Camino a La Lagunilla y los caminos a las canteras, estancias y todo otro paraje o sitio existentes en el territorio del Radio Comunal.-

Art.76: LOS perfiles de las vías regionales y micro-regionales son los que establecen las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los organismos competentes provinciales y nacionales.-

Art.77: A Nivel Urbano, las vías de comunicación de la Comuna de Falda del Carmen se clasifican en las siguientes redes:

- a. Red Vial Urbana Principal.
- b. Red Vial Urbana Secundaria.
- c. Red Vial Urbana Terciaria.

Art.78: LA Red Vial Urbana Principal de Falda del Carmen está constituida por los bulevares, las avenidas y calles que cuentan con la mayor concentración y variedad de usos del suelo relacionados a las funciones centrales, principalmente comercial, de servicios, administrativo y otros similares, con alguna presencia de uso residencial y que concentran los mayores volúmenes de tránsito urbano.-

Art.79: LA Red Vial Urbana Secundaria de Falda del Carmen está constituida por las vías que interconectan con la Red Vial Urbana Principal, la concentración de usos de funciones centrales es menor que en las principales y presentan gran mixtura con el uso del suelo residencial y los volúmenes de tránsito urbanos son menores que en la Red Vial Urbana Principal.-

Art.80: LA Red Vial Urbana Terciaria de Falda del Carmen está constituida por las vías en que su entorno es predominantemente rural, los volúmenes de tránsito son bajos y el tránsito de paso es escaso.-

Art.81: LOS perfiles transversales y tipo de calles para las futuras urbanizaciones serán los siguientes:

a. Red Vial Urbana Principal: se ejecutarán de acuerdo a perfil tipo:

Perfil 1 - Bulevares. Ancho entre Líneas Municipales, 28 a 32 m; ancho de vereda peatonal, 3 m a 4 m; estacionamiento fuera de calzada, 3,50 m; ancho de cada una de las dos calzadas con dos carriles por calzada, 7 m; ancho del cantero central, 2 a 3 m.

Perfil 2 - Avenidas. Ancho entre Líneas Municipales: 20 a 29 m; ancho de vereda peatonal, 3 m a 4 m; estacionamiento fuera de calzada, 3,50 m; ancho de cada una de las dos calzadas con dos carriles por calzada, 7 m; ancho de una calzada con tres carriles, 10,50 m.

b. Red Vial Urbana Secundaria: se ejecutarán de acuerdo a perfil tipo:

Perfil 3 - Calles. Ancho entre Líneas Municipales, 16 a 18 m; ancho de vereda peatonal, 3 m; estacionamiento fuera de calzada, 2,50 a 3 m; ancho de calzada con dos carriles, 7 m.

c. Red Vial Urbana Terciaria: se ejecutarán de acuerdo a perfil tipo:

Perfil 4 - Calles. Ancho entre Líneas Municipales, 12 m a 14 m ; ancho de vereda peatonal, 2 m a 3 m ; estacionamiento fuera de calzada, 3 m; ancho de calzada con dos carriles, 7 m.

d. Perfiles especiales: se ejecutarán de acuerdo a los siguientes perfiles tipo:

Perfil 5 - Calles sin salida: la calle de ingreso tendrá un largo máximo de 80,00 m, un ancho mínimo de 12,00 m con una calzada de 7,00 m y veredas de 2,50 m de ancho. Deberá ejecutarse un ensanchamiento en su extremo cerrado con la finalidad de permitir el giro y salida de los vehículos que en ella ingresan. El ancho del ensanchamiento será de 27,00 m como mínimo con una calzada de 6,00 m e isleta central con radio mínimo de 5,00 m y veredas de 2,50 m.

Perfil 6 -. Calles laterales a vías férreas: Ancho entre Líneas Municipales, 14,00 m; ancho de vereda peatonal, 2,50 a 3 m; estacionamiento fuera de calzada, 2,50 a 3 m; ancho de calzada, 7,00 m.

Perfil 7 - Calles colectoras de rutas troncales nacionales y provinciales. El ancho mínimo será el que establezcan las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones regulen los organismos competentes provinciales y nacionales.

e. Peatonales: se ejecutarán de acuerdo a perfil tipo:

Perfil 8 - Peatonal de uso vehicular restringido. Ancho entre Líneas Municipales: 9 m.

Perfil 9 -Peatonal de uso exclusivo. Ancho entre Líneas Comunes: 6 m.

f. Ciclovías: ancho mínimo para una trocha, 0,90 m a 1,20m.

CAPÍTULO III USOS del SUELO

Art.83: LOS usos del suelo se clasifican en esta norma de acuerdo con su actividad dominante en los siguientes tipos: usos Habitacionales, Comerciales, Equipamientos, Servicios y Productivos.-

Art.84: Para la autorización de los distintos tipos de usos del suelo se deberá dar cumplimiento a las Condiciones Generales que se establecen en este Capítulo y las Condiciones Particulares que se norman en las Disposiciones Especiales de este Ordenamiento Urbanístico.-

Art.85: EN todos los casos que expresamente se indique en este Ordenamiento y en aquellos que el Área Técnica Comunal Competente (ATCC) así lo determine, se deberá dar cumplimiento a los requisitos de Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establecen las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos que establecen el Decreto N° 415/99 y su modificatorio, el Decreto N° 2711/2001 o cualquier otra norma aplicable, ya sea provincial, nacional o supranacional.-

Art.86: EL Uso Residencial de vivienda familiar aun cuando no fuera previsto como dominante o complementario siempre será posible en la medida que fuera accesorio o anexo a otro uso previsto y que expresamente no estuviera prohibido.-

Art.87: EL Ejercicio Profesional, en la medida que estuviere integrado al Uso Residencial, será considerado como tal a los fines de la aplicación de este Ordenamiento.-

Art.88: EN aquellas zonas en que se admiten usos mixtos, se deberán cumplimentar las normas establecidas para cada una de las actividades integrantes de tales usos.-

Art.89: EN el caso de usos del suelo singulares por su destino, magnitud y/o radio de influencia, caracterizado por equipamientos a escala urbana y regional, de tipo educacional, sanitario, deportivo, recreativo, administrativo, de transporte de personas y/o bienes, de comunicaciones, religioso, así como monumentos, construcciones alegóricas y otros que pudieran causar impacto ambiental, funcional y/o paisajístico, los mismos quedan sujetos a disposiciones especiales en cuanto a formas de ocupación, condiciones funcionales, edificaciones y paisajísticas a determinar en cada caso por el Área Técnica Comunal Competente (ATCC). Estas condiciones especiales se determinarán en función de las características de la parcela y de la zona de localización.-

Art.90: LOS Usos Específicos vinculados a los Servicios de Infraestructuras Urbanas, serán considerados Usos Condicionados, sujetos a un estudio particularizado del Área Técnica Comunal Competente (ATCC).-

Art.91: LAS Normas de este Ordenamiento se aplicarán tanto en nuevos edificios o instalaciones de cualquier tipo de uso del suelo, como en edificaciones o instalaciones existentes en las que se pretendiera variar su uso.-

Limitaciones y requisitos a los usos

Art.92: LAS Limitaciones y Requisitos específicos de los usos son los recaudos que se deben cumplimentar para evitar los efectos que de los usos puedan derivarse como consecuencia de sus características particulares.-

Art.93: LA Comisión Comunal establecerá las limitaciones por adición o por incompatibilidad o propias del mismo uso para cada caso, cuando no se encuentren contempladas en este Código, pudiendo además ampliar las establecidas para los mismos, previo informe elaborado por el Área Técnica Comunal Competente (ATCC).-

Art.94: SE consideran Limitaciones a la localización por adición a las limitaciones establecidas por la presente norma o las que pueden establecerse a los usos cuya proximidad con otros diferentes o similares en un sector urbano particular, suponga efectos tales como molestias al vecindario, deterioro del medio físico natural o construido, problemas para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.-

Art.95: LOS establecimientos que para su funcionamiento requieran combinaciones de actividades diferentes deberán cumplimentar con todas las limitaciones y los requisitos exigidos para cada actividad.-

Art.96: SE considera Uso No Conforme a todo uso de un edificio o parte de él o de terreno, habilitado por autoridad competente, que con la puesta en vigencia del presente Ordenamiento no pueda encuadrarse en el mismo como Uso Permitido porque no cumple con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad. Se regirá por lo establecido en las Disposiciones Orgánicas y Procedimentales. -

Art.97: SE consideran Usos Tolerados a aquellos usos no conformes existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados por autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Permitidos porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad, y que no obstante ello, se admite su permanencia porque no producen un impacto negativo inadmisibles en la zona en la que se ubican. El Área Técnica Comunal Competente (ATCC) será la que determine en cada caso, qué usos no conformes pueden considerarse como usos tolerados.

Toda solicitud de reforma de los Usos considerados Tolerados deberá ser evaluada por el Área Técnica Comunal Competente (ATCC), pudiendo accederse a lo peticionado, cuando tal reforma tenga por finalidad una mejora ambiental o tecnológica.-

Art.98: SE consideran Usos No Consignados a los usos no incluidos en los tipos de usos y en cada Zona en particular de la presente norma. La solicitud de localización de un Uso No Consignado implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse para su consideración y evaluación según lo establecido en las Disposiciones Orgánicas y Procedimentales.-

Art.99: SE consideran Usos No Permitidos a aquellos usos no admitidos en las zonas de la Comuna que se trate, así como a aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente norma, por lo que no podrá considerarse factible su localización. También se considerarán Usos No Permitidos aquellos que sean declarados expresamente como tales por la presente norma o por futuras normas redactadas por la Comuna, observando el sentido general de la presente norma. Se declaran como Usos No Permitidos en todo el territorio de la Comuna de Falda del Carmen los siguientes:

1. Centrales nucleares.
2. Plantas de tratamiento y/o disposición de residuos nucleares.

3. Uso Industriales o asimilables nocivos, peligrosos y/o explosivos.
4. Establecimientos destinados al engorde a corral (feedlot) u hospedaje de animales vacunos, ovinos, porcinos u otros.
5. Urbanizaciones cerradas en cualquiera de sus modalidades.

Art.100: LOS usos del suelo a localizarse en territorios con pendientes superiores al 15%, quedarán condicionados a estudios y evaluación de impacto ambiental y tratamiento especial del Área Técnica Comunal Competente (ATCC). -

Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso habitacional

Art.101: EL uso habitacional y/ o residencial comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas. Se consideran dentro del uso habitacional, los siguientes tipos: vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda comunitaria, vivienda transitoria, alojamiento temporario.

a) Vivienda Unifamiliar: uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.

Requisitos y limitaciones:

- En las zonas industriales mixtas se permitirá una única vivienda familiar por parcela, con carácter complementario al uso principal de la zona y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar.

b) Vivienda Multifamiliar: uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal o no. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: según lo que se establece en el Código de Edificación.

c) Vivienda Comunitaria: uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable o temporaria con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario.

Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3,5 m² de superficie de estacionamiento por habitante (1 módulo = 25 m²).

- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 1.000 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

d) Alojamiento Transitorio: uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna.

Para este tipo de alojamiento, rige lo dispuesto en el Decreto 1359/00, para las distintas modalidades, cuyas definiciones son las siguientes:

Alojamiento: es aquel tipo de establecimiento en el cual se presta el servicio de alojamiento mediante contrato por un período no inferior a una pernoctación, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios, siempre que las personas alojadas no constituyan domicilio permanente en el establecimiento o inmueble en el que se presta el servicio de alojamiento.

a) HOTEL: establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con una cantidad mínima de diez (10) Unidades de alojamiento, en el cual se preste el servicio básico de alojamiento con servicios complementarios, conforme a los requisitos que se indiquen para cada categoría.

b) APART HOTEL: establecimiento que agrupa unidades integradas en un solo edificio, que brinda alojamiento en unidades de alojamiento con baño privado, que cuenten con equipamiento y servicios que permiten la elaboración, consumo y conservación de alimentos dentro de la unidad de alojamiento, destinado a personas que no constituyen domicilio permanente en él, y se administre en forma centralizada, pudiendo contar con servicios propios de la clase hotel. Cada unidad deberá contar como mínimo de dormitorio, baño, estar-comedor y cocina debidamente equipados. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

c) HOSTERIA: establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con una capacidad mínima de cinco (5) Unidades de alojamiento, en el cual se preste el servicio de alojamiento y otros servicios complementarios, según los requisitos indicados para cada categoría, y que por sus características no puede ser encuadrado en la Clase Hotel.

d) MOTEL: establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, con acceso independiente a las habitaciones, contando con estacionamiento vehicular ubicado junto a cada unidad y en cantidad igual al número de unidades, en el cual se preste el servicio de alojamiento con servicios complementarios.

e) HOSTAL: establecimiento que brinda el servicio de alojamiento, en habitaciones individuales con baño privado y otros servicios complementarios, localizado en edificios de valor arquitectónico, histórico-patrimonial, que a criterio del Organismo de Aplicación cuenten con condiciones de habitabilidad y confort adecuadas para la prestación del servicio de alojamiento.

f) RESIDENCIAL: establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, con una capacidad mínima de cinco (5) Unidades de alojamiento, en el que se preste servicio de alojamiento con o sin servicios complementarios, según los requisitos establecidos para cada categoría, y que por sus condiciones arquitectónicas y de servicios no puede ser encuadrado en las clases anteriores.

g) ALBERGUE: establecimiento que brinda servicio de alojamiento grupal, dedicado al alojamiento de contingentes y/o grupos de personas, con baños comunes y/o privados, que cuenten con condiciones mínimas de habitabilidad fijadas por la autoridad de regulación edilicia y de servicios turísticos.

h) APART-CABAÑAS: unidades de alojamiento independientes y aisladas entre sí, que formando conjunto con otras, con un mínimo de tres (3), brindan servicio de alojamiento, con servicios complementarios, contando como mínimo con áreas de dormitorio, baño, cocina y estar comedor debidamente equipados, conforme lo establecido en el Decreto Provincial

Nº 1359/00 para cada clase y categoría. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

i) CONJUNTO DE CASAS Y/O DEPARTAMENTOS: unidades de alojamiento independientes, que agrupadas, y formando conjunto con otras, con un mínimo de tres (3), brindan servicio de alojamiento, contando como mínimo con áreas de dormitorio, baño, cocina y estar comedor debidamente equipados, conforme lo establecido en el Decreto Provincial Nº 1359/00 para cada clase y categoría. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

j) COMPLEJO TURISTICO: establecimiento que presta servicio de alojamiento en una o más de una clase reconocida por el Decreto Provincial Nº 1359/00, sujeta en cada caso a las condiciones que rigen para cada clase, contando con servicios complementarios, y con superficies afectadas al desarrollo de actividades turísticas, deportivas, recreativas, en cantidad y diversidad de acuerdo a lo que establezca para cada categoría en el Decreto Provincial Nº 1359/00.

k) COMPLEJO ESPECIALIZADO: establecimiento que presta servicio de alojamiento en una o más de una clase reconocida por el Decreto Provincial Nº 1359/00, integrado a la prestación de un servicio especializado y ajeno al alojamiento, y/o que por su localización rural se encuadre en la presente clase. Ej. Turismo Rural, Turismo Salud (SPA), Turismo Deportivo, Turismo Recreativo, etc.

• Además se incluye la modalidad de alojamiento turístico "Cama y Desayuno" o "Bread and Breakfast B&B", que incluye a los inmuebles familiares que dispongan de comodidades para hospedar turistas, aportando la propiedades en parte y su mobiliario a tal fin, ocupadas parcialmente por sus propietarios y que se encuentren oportuna y debidamente inscriptos en el registro habilitado al efecto por el área técnica municipal.

Requisitos y limitaciones:

- Para este tipo de alojamiento, rige lo dispuesto en el Decreto Pcial. 1359/00, para las distintas modalidades.

e) No están autorizados los Hoteles por horas. Son aquellos establecimientos destinados a alojamiento de personas por lapsos inferiores a 24 horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de registro de pasajeros.

f) Conjunto de Viviendas: Se considera Conjunto de Viviendas a todo agrupamiento habitacional cuyo número de unidades sea igual o mayor a 20 (veinte) y que se desarrolle en un área igual o mayor a 3.000 m² y de hasta 1,5 ha de superficie o una manzana de la zona. Los emprendimientos que superen la 1,5 ha o una manzana de la zona deberán se encuadran como Proyecto de Urbanización con Edificación con destino a Viviendas y deberán cumplimentar los recaudos específicos que establece el presente Código para los mismos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso comercial

Art.102: EL Uso Comercial comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad,

sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. Comprende: comercios minoristas de comestibles y artículos asociados, comercios minoristas en general, comercios mayoristas en general, comercios mayoristas y/o mayorista incómodo y/o peligroso.-

a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados: comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye casas de comidas, heladerías, panaderías, fábrica de pastas frescas, así como las categorías comercio integral, autoservicio y supermercado.

a.1) Micro escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m2.

a.2) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 101 m2 y los 300 m2.

Requisitos y limitaciones:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m2 cuando supere los 250 m2 de superficie cubierta y cuando el frente del predio supere los 12 metros.

a.3) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre 301 m2 y los 500 m2.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.

- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m2 cada 300 m2 de superficie cubierta total.

- Estacionamiento: un módulo cada 50 m2 de superficie cubierta cuando supere los 400 m2 (1 módulo = 25 m2).

a.4) Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 700 m2. (Deberán tener un tratamiento particularizado)

b) Comercios minoristas en general: comprende establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local y/o conformando galerías comerciales, cuya actividad principal no sea la exposición y venta de comestibles. Los de mediana y gran escala admiten servicios asociados al uso comercial y equipamientos culturales como cines y teatros.

b.1) Micro escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m2.

b.2) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 101 m2 y los 300 m2.

Requisitos y limitaciones:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m2 cuando supere los 250 m2 de superficie cubierta y cuando el frente del predio supere los 12 metros.

b.3) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 301 m2 y los 500 m2.

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental

- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m2 cada 300 m2 de superficie cubierta total.

- Estacionamiento: un módulo cada 50 m2 de superficie cubierta cuando supere los 400 m2 (1 módulo = 25 m2).

b.4) Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 700 m2.

c) Comercios mayoristas en general: comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

c.1) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m2.

Requisitos y limitaciones:

- Carga y descarga: un módulo de 28 m2 como mínimo.

c.2) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 301 m2 y los 2.000 m2.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m2 cada 150 m2 de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

- Estacionamiento: un módulo cada 100 m2 de superficie cubierta cuando supere los 400 m2 (1 módulo = 25 m2).

d) Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso: comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos porque presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro.

Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.

Los locales comerciales de venta de materiales de construcción o similares con playa de acopio de materiales a granel sólo podrán localizarse en las Zonas que específicamente determinan las Disposiciones Especiales.

Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso equipamiento

Art.103: EL Uso Equipamiento comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.

Para todos aquellos equipamientos que cuenten con normas específicas a nivel nacional y/o provincial que regulen la actividad, las mismas serán de cumplimiento obligatorio.

a) Educativo: uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m2 de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones:

- Distancias mínimas: para todas las categorías se establecen 200 metros radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias molestas preexistentes.

a.1) Educación Nivel Inicial: incluye Jardines de Infantes y guarderías, ya sean públicos o privados.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m2.

a.2) Educación Nivel Primario: incluye educación básica para niños de 6 a 12 años; Modalidad Especial (Discapacitados) y Regímenes Especiales (Educación para Adultos). Incluye academias privadas de enseñanza.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización y Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: 1 m2 cada 25 m2 de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m2).

- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.

a.3) Educación Nivel Medio: incluye Ciclo Básico Unificado y Ciclo de Especialización; Escuelas e Institutos especializados (Oficios, Idioma, similares).

Requisitos y limitaciones:

Para el Ciclo Básico Unificado:

- Requiere Factibilidad de Localización y Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: para el Ciclo Básico Unificado, 1 m2 cada 25 m2 de superficie cubierta total del establecimiento; para Ciclo de Especialización, Escuelas e Institutos especializados, 1 m2 cada 7,5 m2 de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m2).

- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.

a.4) Educación Nivel Superior e Investigación: incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m2 y Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: 1 m2 cada 5 m2 de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m2).

a.5) Establecimientos Educativos en grandes predios: incluye cualquiera de los establecimientos comprendidos en las categorías anteriores cuando los mismos se ubiquen en predios cuya superficie total supera la de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprenden establecimientos en predios mayores a 10.000 m2 de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: 1 m2 cada 5 m2 de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m2).-

b) Sanitario: uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales.

Requisitos y limitaciones:

- Cumplimiento de las normas nacionales y provinciales específicas que regulan estas actividades.

- Uso exclusivo por parcela, a excepción de vivienda para personal.

- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de Estaciones de Servicio.

b.1) Equipamientos sanitarios para atención de personas.

b.1.1) De pequeña escala sin internación: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m2.

Incluye hogares de día y geriátricos así como establecimientos sin interna-

ción tales como salas de primeros auxilios, consultorios, centros de diagnóstico y tratamiento y centros de salud mental y atención psiquiátrica.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m2 como mínimo.

b.1.2) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total oscila entre los 151 m2 y los 1.500 m2.

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización cuando su superficie cubierta total sea mayor a 300 m2 y Evaluación de Impacto Ambiental.-

- Estacionamiento: un módulo cada 100 m2 de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m2).

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m2 por cada 500 m2 de superficie cubierta total y dos módulos como mínimo.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m2 como mínimo.

b.1.3) De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.500 m2.

Incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: un módulo cada 100 m2 de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m2).

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m2 por cada 1.000 m2 de superficie cubierta total y cinco módulos como mínimo.

- Carga y descarga: dos módulos de 28 m2 como mínimo.

b.1.4) Equipos móviles: comprende locales destinados a bases de unidades móviles.

Incluye servicios de ambulancias, emergencias médicas y traslado programado de pacientes en situación crítica de salud.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m2 por cada unidad con que cuente el servicio.

b.2) Equipamiento sanitario para atención de animales.

b.2.1) De pequeña escala: comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m2.

Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.

b.2.2) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 150 m2.

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinada al cuidado, albergue y adiestramiento de animales, otros similares

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental

c) Social y Deportivo: uso de equipamiento destinado a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores.

c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los 1.500 m2.

Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: un módulo cada 500 m2 de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m2) y no menos de 2,5 m2 de estacionamiento por espectador.

c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total se encuentra entre los 1.501 m2 y la superficie de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m2 de superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, basquet, voley.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: un módulo cada 500 m2 de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m2) y no menos de 2,5 m2 de estacionamiento por espectador.

c.3) Equipamiento social y deportivo en grandes predios: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no queda comprendida en las categorías anteriores.

Además de los enumerados en las categorías anteriores incluye campos deportivos, campos de golf.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: un módulo cada 500 m2 de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m2) y no menos de 2,5 m2 de estacionamiento por espectador.

c.4) Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas y/o peligrosas: presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, otros similares.- incluye estadios con capacidad superior a los 5.000 espectadores, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub (aladeltismo, paracaidismo, aeroplanos, otros similares), polígono de tiro, otros similares.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: un módulo cada 500 m2 de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m2) y no menos de 2,5 m2 de estacionamiento por espectador.

d) Cultural: uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m2.

Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos.

d.2) Equipamiento cultural de mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 151 m2 y los 1.500 m2.

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cines, teatros, salas de espectáculos.

d.3) Equipamiento cultural de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 1.500 m2.

Además de los enumerados en las categorías anteriores incluye exposiciones y espectáculos al aire libre.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: no menos de 1 m2 de estacionamiento por espectador (1 módulo = 25 m2).

d.4) Equipamiento cultural con actividades incómodas: presenta riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de públicos o requerir medios mecánicos, otros similares.

Incluye predios feriales, autocines, parques recreativos y de diversiones, circos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: no menos de 1 m2 de estacionamiento por espectador (1 módulo = 25 m2).

e) Religioso: uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas.

e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.500 m2.

Incluye templos, capillas, sedes religiosas.

e.2) Equipamiento religioso de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.500 m2.

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye seminarios, conventos, monasterios.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: no menos de 1 m2 de estacionamiento por persona (1 módulo = 25 m2).

Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso servicios

Art.104: EL Uso Servicios comprende al conjunto de actividades destinadas a la atención de necesidades con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

a) Servicios Básicos y Generales: usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional así como servicios de carácter general. Incluye servicios tales como reparaciones en general (no incluye vehículos rodados ni maquinarias), tintorerías y lavaderos de ropa, alquiler de videos, cerrajerías, estafetas postales, peluquerías, farmacias y otros similares.

Requisitos y limitaciones:

- Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.

a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m2.

a.2) Servicios básicos y generales de mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 101 m2 y los 300 m2.

Requisitos y limitaciones:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

a.3) Servicios básicos y generales de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m2.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Depósito: mínimo 15% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m2 cada 300 m2 de superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 50 m2 de superficie cubierta cuando supere los 400 m2 (1 módulo = 25 m2).

b) Servicios Centrales: uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros.

Incluye bancos, compañías de seguros, créditos, agencias de cambio, otros similares así como oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, y similares, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, otros.

b.1) Servicios centrales de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m2.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo cada 100 m2 de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m2). -

b.2) Servicios centrales de mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m2.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: un módulo cada 50 m2 de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m2).

c) Servicios Recreativos: uso de servicios destinado a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas.

c.1) Servicios Recreativos generales: incluye bares, confiterías, restaurantes, salas de juegos infantiles y similares.

c.1.1) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m2.

Requisitos y limitaciones:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m2 cuando supere los 250 m2 de

superficie cubierta total.

c.1.2) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m2.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m2 cada 500 m2 de superficie cubierta total y no menos de dos módulos.

c.2) Servicios Recreativos con actividades incómodas: incluye confiterías bailables, discotecas, bares con música, salones y casas de fiestas y locales semejantes, salas de juegos, salas de juegos electrónicos, bingos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental. - Requiere la realización de un Registro de Oposición previo al otorgamiento del Certificado de Factibilidad de Localización, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente Ordenamiento.
- Distancia mínima para establecimientos de pequeña, mediana y gran escala: 200 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, y de establecimientos de servicios fúnebres.
- Se requiere de tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

c.2.1) Servicios Recreativos con actividades incómodas de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta no supera los 200 m2.

Requisitos y limitaciones: además de los establecidos precedentemente para todos los servicios recreativos con actividades incómodas, los siguientes:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m2.
- Estacionamiento: requieren como mínimo de un módulo cada 10 m2 de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m2). Cuando no pudiera resolverse dentro del propio predio, se podrá disponer el estacionamiento a no más de 200 metros de distancia del establecimiento, medidos entre los puntos más cercanos de ambos predios.

c.2.2) Servicios Recreativos con actividades incómodas de mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 200 m2.

Requisitos y limitaciones: además de los establecidos precedentemente para todos los servicios recreativos con actividades incómodas, los siguientes:

- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m2 cada 500 m2 de superficie cubierta total y no menos de dos módulos.

- Estacionamiento: se requiere como mínimo de un módulo cada 10 m2 de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m2).

- Retiros mínimos: los establecidos en la zona normativa a localizarse. Los establecimientos frentistas a Rutas Nacionales o Rutas y Caminos Provinciales deberán contar con acceso por calle lateral o calle colectora paralela.

d) Servicios Fúnebres: uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas.

Requisitos y limitaciones

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m2 por cada unidad con que cuente el servicio.

- Distancia mínima: 300 metros radiales respecto de establecimientos sanitarios de mediana y gran escala, así como de otros servicios fúnebres y 200 metros de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente.

d.1) Servicios fúnebres de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m2.

d.2) Servicios fúnebres de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m2.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: no menos de un módulo cada 50 m2 de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m2).

e) Servicios de Seguridad: uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes. En todos los casos se deberán cumplimentar las normas nacionales y provinciales específicas que regulan estas actividades.

e.1) Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m2.

Incluye comisarías, destacamentos, comandos y otras dependencias policiales.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m2 cada 100 m2 de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m2).

e.2) Servicios de seguridad de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta supera los 300 m2.

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cuarteles de bomberos, defensa civil.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m2 cada 100 m2 de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m2).

f) Servicios del automotor: uso de servicios destinado al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.

f.1) Talleres Mecánicos

Requisitos y limitaciones:

Para todos los casos:

- Accesos: se deberá asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2,50 m, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.

- Funcionamiento: las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de los locales cerrados y en ningún caso se podrán efectuar operaciones en la vía pública.

- Requisitos técnico-constructivos:

Deberán poseer, como mínimo, una unidad sanitaria construida de acuerdo a lo estipulado en las normas vigentes.

Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller, se deberán cumplimentar los siguientes recaudos:

1. Accesos independientes para el taller y para la vivienda.

2. Cuando existieran patios a los cuales ventilen locales de la vivienda y el taller, los mismos deberán ser independizados mediante la construcción de muros divisorios de mampostería de 0,15 m de espesor y 2 m de altura como mínimo. Los patios resultantes de la división deberán cumplir con las medidas mínimas establecidas para iluminar y ventilar los locales respectivos.

3. Se podrá admitir, en los casos en que el titular del taller habite la vivienda, la vinculación entre ambas propiedades a través de una puerta ciega.

4. En los casos que se utilicen artefactos eléctricos, se deberá implementar los mecanismos necesarios para no generar inconvenientes en el suministro eléctrico de las actividades de la vecindad.

f.1.1) Talleres mecánicos de pequeña escala y menor complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m2 destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado, radios.

f.1.2) Talleres mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 300 m2 o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación

de radiadores, de alarmas, de caños de escape.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- En los casos en que se produzcan ruidos molestos, emisión de efluentes líquidos, gaseosos y/o sólidos, se deberán prever todas las medidas necesarias para contrarrestar dichas molestias e inconvenientes.-

f.2) Lavaderos:

Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles.

Requisitos y limitaciones:

Para todos los casos:

- Las actividades deberán realizarse en locales totalmente cerrados por muros y/o cercas opacas fijas y de altura suficiente para evitar molestias. Respecto de los predios linderos las líneas divisorias deberán materializarse con muros de altura no inferior a los 3,00 m.

- La superficie del local deberá ser tal que además de permitir el desarrollo de la actividad, cuente con la superficie de estacionamiento de vehículos a razón de un módulo de 25 m² por cada vehículo, en la que se incluye la superficie de circulación. 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.

- En caso de que la edificación esté construida entre ejes medianeros, las instalaciones se ubicarán de tal manera que se eviten generación de golpes o ruidos sobre las paredes medianeras.

- Los muros medianeros o que separan unidades de otros usos que se encuentren próximos a los sectores donde se realiza el lavado de vehículos deberán contar con revestimiento impermeable, resistente y liso hasta una altura no inferior a los tres metros.

- La actividad deberá desarrollarse dentro del local y no se podrá hacer uso de la vía pública por ningún motivo.

- Los residuos provenientes de las actividades desarrolladas y los barros contaminados con productos insolubles de petróleo, aceites y otros elementos de características peligrosas, deberán extraerse para su posterior tratamiento. El efluente que ingrese a un cuerpo receptor deberá responder en concentración a las características biológicas, químicas y organolépticas

definidas en los valores límites permitidos de vertidos regulados en las normativas vigentes (Sistema de Tratamiento individual de efluentes).-

- Se deberán establecer los recaudos necesarios para minimizar los ruidos molestos que pudieran producirse por las máquinas instaladas y los procesos del lavado.

- Se deberá respetar el horario de funcionamiento que establezca la autoridad municipal competente.

- Además de estas disposiciones, se deberán cumplimentar las que se establezcan, si correspondiera, por vía reglamentaria o por una norma específica.-

f.2.1) Lavaderos de pequeña escala: establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles en predios cuya superficie total no supera los 300 m².-

f.2.2) Lavaderos de mediana y gran escala: establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie total supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

f.3) Playas de estacionamiento de uso público y cocheras: establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- No se permitirá su localización en parcelas en las que se hubieran efectuado demoliciones no autorizadas o sin la declaración de destino correspondiente.

- Cantidad máxima: un establecimiento por manzana y por cuadra; se permite un máximo de un establecimiento por frente de manzana cuando se trate de vías con doble mano de circulación.

- Módulos de estacionamiento: se establece como valor mínimo del módulo, una superficie de 25 m² la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.

- Autorización de Funcionamiento: las correspondientes autorizaciones de funcionamiento tendrán carácter precario, por lo tanto, los permisionarios deben comprometerse a cesar en sus funciones cuando La Comisión Comunal así lo requiera, en apoyo de las necesidades de implementar en el sector medidas de tránsito y/o cuando se adviertan distorsiones incompatibles con los propósitos fijados en los planes y programas sobre la materia. Sólo se otorgarán autorizaciones de funcionamiento con carácter definitivo, cuando se trate de edificios destinados a cocheras, con un número mínimo de 30 vehículos, presenten especial cuidado en el tratamiento de las fachadas y destinen el nivel de planta baja para actividades comerciales.

- Requisitos técnico-constructivos: las actividades se desarrollarán en predios totalmente cerrados perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o a la vía pública, debiendo recomponer la línea comunal y/o línea de edificación con un plano de cierre de altura no inferior a un nivel de edificación (2,20 m como mínimo); en caso de poseer algún tipo de techo precario tipo parasoles, estos deben integrarse a la estética del lugar y poseer estructuras fijas o rebatibles. Por sobre las dimensiones mínimas establecidas se exigirá que el espacio para estacionamiento previsto asegure el libre ingreso y egreso de los vehículos, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. La espera de los automotores debe ser resuelta dentro de la parcela, prohibiéndose esperas fuera del predio.

- Accesos: se admitirá un sólo acceso vehicular por parcela y como máximo dos (entrada y salida) cuando la parcela presente una medida sobre línea comunal igual o mayor a 20 m. El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2,40 m por cada uno de los mismos. En todos los

accesos y sobre la línea comunal deberán instalarse elementos de prevención, seguridad y advertencia al peatón acerca de la finalidad de aquéllos y su uso para desplazamiento de vehículos. Dichos elementos deberán ser señales perfectamente visibles, basadas en dispositivos de aviso de tipo luminoso y sonoro (semáforos, campanillas, luz intermitente, carteles).

- Requerimientos de los módulos de Carga y Descarga: los módulos exigidos para cada caso deberán estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deberán resultar fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

f.4) Estaciones de Servicio: estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.

Requisitos y limitaciones:

- Se registrarán por lo establecido en la Ley N° 19587 de Seguridad e Higiene en el Trabajo y por lo que establezcan las normas provinciales y nacionales que se dicten para regular esta actividad.

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

g) Transporte y Comunicación: uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos.

g.1) Agencias de remises y taxis: transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización.

- Requisitos Técnico-Constructivos:

. Local de espera y administración con vidriera comercial y baño. No podrá estar ubicado en un radio inferior a 200 m de una parada de taxis habilitada.

. Espacio para estacionamiento de los vehículos en espera de tomar servicio: deberá estar localizado en la misma parcela que el local de administración o parcela lindera adyacente a ella, comunicado internamente y en forma directa con dicho local. La superficie mínima destinada a estacionamiento será de un módulo de 28 m², con un ancho mínimo 8 m y con acceso directo y exclusivo desde la vía pública. El ancho mínimo se medirá considerando exclusivamente espacios que no se encuentren ocupados por construcciones, es decir que los ocho metros fijados al efecto deben ser específicamente destinados al estacionamiento.

. Tanto el local como el estacionamiento deberán ser destinados exclusivamente al uso comercial específico, no admitiéndose para tal uso los que sean compartidos con vivienda familiar, ni aquellos en que se desarrolle otra actividad de cualquier naturaleza.

. El cerramiento perimetral de frente del referido espacio de estacionamiento deberá ser de mampostería, y contar con un portón de acceso y egreso con un ancho no menor a 2,50 m y una altura mínima de 2,00 m. En todos

los casos se deberá colocar la señalización de entrada y salida de vehículos y caseta para extinguidor de incendios.

g.2) Servicios de transporte de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Incluye agencias de fletes, taxi-flet, agencias de radio llamado.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: un módulo de 28 m² de superficie por cada vehículo habilitado.

- En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 toneladas.

g.3) Servicios de transporte de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta supera los 300 m².

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye mudanzas y empresas de transporte.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: un módulo de 36 m² de superficie por cada vehículo habilitado.

g.4) Servicios de transporte con actividades incómodas: establecimientos que presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de su extensión, impacto en el medio a localizarse.

Incluye terminales de líneas de transporte colectivo local, helipuertos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

h) Depósitos: uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a los siguientes aspectos: escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia.

Requisitos y limitaciones:

- Carga y Descarga: un módulo de 28 m² cada 150 m² de superficie cubierta total y no menos de dos módulos por establecimiento.

- En las zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 toneladas.

- Los depósitos asociados a actividades comerciales, minoristas y mayoristas se regularán conforme a lo establecido para el uso comercial.

- Los depósitos y/o almacenaje de productos agroquímicos de venta controlada

se registrará por lo que establece la Ley N° 9164 y su Decreto Reglamentario N° 132/05, y por las Disposiciones Especiales de estas normas urbanísticas.

h.1) Depósitos 1:

Son los locales ligados directa y exclusivamente a comercios minoristas que no exceden el 60 % de la superficie del establecimiento y cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) no supera los 300 m²; con destino de almacenaje de artículos relacionados exclusivamente con el consumo directo de la población y venta directa al público; que no generan ningún tipo de perturbación.

h.2) Depósitos 2:

Son los locales ligados directa y exclusivamente a comercios, cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) se encuentra entre los 301 m² y los 2.000 m². Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano y el comercio mayorista y minorista. Generan ruidos, polvos y olores en pequeña magnitud y de manera controlada.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

h.3) Depósitos 3:

Locales cuya superficie cubierta total es mayor a 2.000 m² y no supera los 5.000 m² o aquellos establecimientos en los que, independientemente de su superficie cubierta, se manipulen sustancias que ofrezcan riesgos para la población.

Admite almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro.

Registra existencia de líquidos agresivos o contaminantes, pudiendo generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

i) Servicios Industriales: uso de servicios destinado a actividades complementarias del uso productivo industrial.

Incluye lavaderos industriales y otros servicios relacionados.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

j) Infraestructuras urbanas: uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de la ciudad. Incluye estaciones y centrales transmisoras, antenas, plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas, teléfono, satelitales, televisión, radio), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus, de corta, de media

y larga distancia, centros de trasbordo, otros

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Requiere el cumplimiento de las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos que establecen el Decreto N° 415/99 y su modificatorio, el Decreto N° 2711/2001.

- Antenas de telecomunicaciones: se registrará por lo que establecen las regulaciones especiales que se dictan sobre las mismas a nivel nacional, provincial y/o municipal, y por lo que establecen las Disposiciones Especiales de este Ordenamiento.

- Planta depuradora de líquidos cloacales: a fin de determinar la localización de planta/s depuradora/s de líquidos cloacales dentro de la Comuna, la Comisión Comunal deberá elevar un proyecto con la delimitación de zonas posibles. Se deberán cumplimentar las normas, disposiciones y procedimientos que establezcan los órganos provinciales competentes.

- Cumplimentar las disposiciones especiales en cuanto a formas de ocupación, condiciones funcionales, edilicias y paisajísticas que determine en cada caso el Área Técnica Comunal Competente (ATCC) según los siguientes criterios de ordenamiento:

Ocupación del suelo: edificación aislada.

Espacios libres de edificación dentro de la parcela: deberán ser convenientemente parquizados y arbolados. Deberá presentarse anteproyecto de tratamiento de suelos mediante taludes y terraplenes.

Tratamiento de cercas y ejes divisorios: se realizarán con elementos tales como alambre tejido, vallas metálicas o de troncos y/o rejas, pudiendo incorporarse vegetación y forestación. En el caso de ejecutarse muros de mampostería, éstos tendrán una altura máxima de 0,80 m.

Estacionamiento y operaciones de carga y descarga: deberán preverse dentro del predio los espacios necesarios para tal fin.

Clasificación, limitaciones y requisitos en particular del uso productivo

Art.105: EL Uso Productivo comprende los usos destinados a la producción y/u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales. Incluye el uso industrial, el agropecuario y extractivo.

a) Uso Industrial uso productivo destinado al desarrollo de actividades referidas 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 y la elaboración de productos agrícola-ganaderos.

- El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento de bienes en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material.

- Quedan exceptuados de este uso, las panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo.

En función de su impacto ambiental, las actividades industriales y/o asimilables se clasifican del siguiente modo:

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

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

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

a.4) Nocivas: las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios y perturbaciones o tóxicos o perniciosos sobre el entorno y la población del mismo.

a.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.

No se permiten en el ámbito territorial del Municipio de Alta Gracia los usos industriales nocivos, peligrosos, inflamables y/o explosivos y/o asimilables.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Cumplimiento de las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos Superficiales y Subterráneos, según Decreto N 415/99 y su modificatorio Decreto 2711/2001.

- Distancias mínimas: las industrias categorizadas molestas no podrán instalarse a una distancia menor de 200 m respecto de establecimientos existentes destinados a educación, salud y esparcimiento y de sectores donde exista uso residencial consolidado. Esta distancia se medirá entre los dos puntos más próximos de las respectivas parcelas.

- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m² de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m² por módulo.

- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo por cada 200 m² de superficie cubierta del establecimiento, computándose un mínimo de 50 m² por módulo.

El Área Técnica Comunal Competente (ATCC) podrá incrementar las superficies destinadas a estacionamiento y carga y descarga, así como la cantidad de módulos, cuando la demanda de la actividad propuesta supere los mínimos contemplados en el presente Ordenamiento.

- Accesos: sobre vías pertenecientes a la Red Regional ya sean Rutas Nacionales y/o Provinciales y/o Caminos Provinciales, deberá disponerse de calzadas colectoras separadas de la principal y el diseño de las mismas deberán cumplir con condiciones de diseño y seguridad correspondientes.

- Bocas de acceso y/o egreso vehicular por parcela: en parcelas cuya superficie sea inferior a 2.500 m², se admitirán hasta dos bocas de acceso y/o egreso vehicular por parcela. En parcelas cuya superficie sea igual o superior 2.500 m², se admitirán hasta 2 bocas de acceso y/o egreso vehicular por frente de parcela. La distancia mínima entre bocas de acceso y/o egreso será de diez (10) metros, medidos desde los bordes más próximos. El corte de cordón correspondiente a cada uno de los ingresos no podrá superar el ancho de 2,40 m para estacionamiento de vehículos y de 3,40 m para carga y descarga.

a.6) Usos asimilables al uso del suelo industrial: son todos aquellos usos susceptibles de provocar conflictos funcionales y/o ambientales de significación en el centro urbano debido a 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 de bienes 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 estén incluidas en la Clasificación Internacional de Actividades Industriales y Asimilables.

a.7) Usos del suelo artesanal: son aquellos usos que incluyen tareas u operaciones propias de un oficio u ocupación cuya finalidad sea la elaboración de productos no seriados y en pequeña escala de producción, mediante instrumentos fundamentalmente manuales.

b) Uso Agropecuario: uso productivo destinado a actividades tales como agricultura, horticultura, ganadería y otras asociadas o complementarias.

b.1) Uso Agropecuario Intensivo: son las explotaciones de tipo agropecuario que se desarrollan en parcelas no menores a las 1 ha. Incluye producción florícola, hortícola, frutícola, apícola, granja, avícola y otros criaderos, y las asociadas o complementarias.

Requisitos y limitaciones para los usos agropecuarios intensivos:

- Las actividades apícolas, avícolas, granjas y otros criaderos requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Las producciones florícolas, hortícolas, frutícolas y similares deberán cumplimentar las disposiciones especiales que establezcan los organismos competentes, y las que pudiera reglamentar el Municipio en forma particularizada.

- En las áreas que se encuentren dentro de las cuencas hídricas, no se admitirán actividades que generen contaminación de napas; entre otros, las avícolas, granjas y criadero de cerdos.

- Las superficies de las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación intensiva y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma que se establezcan en las reparticiones provinciales competentes y en INTA.

b.2) El Uso Agropecuario Extensivo es el que comprende explotaciones de tipo agropecuario tales como producción ganadera, agraria extensiva y forestal.

- Las superficies de las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva y sus dimensiones mínimas serán

determinadas en la forma que se establezcan en las reparticiones provinciales competentes y el INTA.

c) Uso Extractivo: comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Cumplimiento de las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos Superficiales y Subterráneos, según Decreto N 415/99 y su modificatorio Decreto 2711/2001.

- Se deberán cumplimentar las disposiciones normativas que establezcan los Planes de Manejo elaborados para las zonas de actividades extractivas.

- Se deberán cumplimentar las normativas provinciales y nacionales que regulan la actividad.

- Sólo podrán autorizarse actividades extractivas de suelos previo estudio del agotamiento de las explotaciones existentes, tanto para ampliación de las mismas como para nuevas explotaciones.

- Si del estudio de agotamiento de las explotaciones existentes se desprendera la demanda de nuevas explotaciones, la Comisión Comunal elaborará un Estudio para la delimitación de una zona para la localización de este tipo de actividad dentro de las zonas rurales.

Art.106: SE considera Uso del Suelo Industrial -o Asimilable- Existente al uso que a la fecha de entrada en vigencia de este Ordenamiento ya se estuviera realizando en un inmueble determinado.

Se considera Uso del Suelo Industrial -o Asimilable- Nuevo al uso que se inicia con posterioridad a la vigencia de este Ordenamiento, aunque hubiera existido en el inmueble un uso anterior de cualquier naturaleza.-

Art.107: SE considera Cambio de Uso del Suelo Industrial al que se produce en los siguientes casos:

Variación de rubro.

Ampliación de superficie ocupada, cubierta o descubierta.

Variación en sus instalaciones o procesos, susceptibles de aumentar el grado de incompatibilidad con el medio circundante. -

Art.108: POR vía reglamentaria, se establecerán los tipos de usos productivos que se admiten en el Radio Comunal de Falda del Carmen, teniendo en cuenta la clasificación que establece el Código Industrial Inter-

nacional Uniforme CIUU.

CAPÍTULO IV OCUPACIÓN DEL SUELO Y ESPACIO LIBRE

Intensidad de ocupación del suelo

Art.109: SE establecen los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada zona. Estos indicadores son: el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), la Cantidad máxima de Unidades Funcionales por parcela (C.U.F.), los retiros de Líneas de Edificación, altura de la edificación y otros requisitos de ocupación que se establecen para cada Zona en las Disposiciones Especiales de este Ordenamiento. (Anexo Gráfico N°). En la aplicación de los indicadores urbanísticos por zonas se admitirá una tolerancia de hasta un 10 % en más o en menos, sólo por razones técnicas sólidamente justificadas.

Art.110: A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semi-cubiertas sobre la cota de parcela. El FOS puede expresarse como porcentaje o en forma decimal.

Además será computable para el FOS:

a) la superficie edificable por sobre la cota de parcela de un metro cincuenta centímetros (1.50 metros).

b) la superficie conformada por voladizos, aleros o salientes que superen la medida de 0.60 metros, desde el plano límite de la edificación.

c) Balcones, terrazas, galerías salientes mayores a un metro con veinte centímetros (1,20m), cubiertos o descubiertos.

d) Los solados impermeables y los pisos de trama semipermeable, mayores al treinta por ciento (30%) de la superficie libre.

e) La superficie impermeable descubierta a nivel del suelo natural destinada a instalaciones deportivas, espejos de agua con fondo impermeable y estacionamientos y las veredas perimetrales mayor a un ancho de un metro (1,00 m) y huellas de acceso vehicular mayor a un ancho máximo de cincuenta centímetros (0,50m). En el caso de solados constituidos por piezas de hormigón calado (permeable), se contabilizará para el F.O.S. el 30 % de la superficie real. No se computarán en el FOS, las superficies de las terrazas o azoteas permeables (decks).-

Art.111: PARA el cómputo del FOT se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicadas por sobre el nivel de la cota de la parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores. En el caso de parcelas con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos factores de ocupación total, el FOT de aplicación será el resultante del promedio de los FOT correspondientes.

A los efectos de su cómputo no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:

a) Salas de máquinas, tanques o lavaderos en las azoteas, servicio co-

mún que no pueda constituirse como local habitable, siempre que su superficie no supere el 30% de la última planta edificada y que se alejen del plano que a partir de la línea de máxima altura de la fachada forme con la horizontal un ángulo de 45°.

b) Planta libre, entendiéndose como tal a la totalidad de la superficie ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

c) Superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a +1,50 metros respecto a la cota de parcela.

Art.112: LA superficie libre que resulte de la aplicación del F.O.S. deberá destinarse, en un porcentaje no inferior al 50%, a terreno natural absorbente, forestado y parqueado. Quedan exceptuadas de dicho requerimiento las parcelas cuya superficie sea menor a 300 m2.-

Art.113: SE entiende por Unidad Funcional a la unidad "mínima" capaz de albergar usos admitidos en una zona y susceptible de encuadrar en el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512).-

Art.114: SE entiende por Cantidad de Unidades Funcionales (C.U.F) al número máximo de Unidades Funcionales permitido por parcela.

Para el cálculo del C.U.F., en edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, no se computan los espacios y circulaciones comunes, los locales de servicio, ni las cocheras.

A los fines de calcular la Cantidad de Unidades Funcionales (C.U.F.) se dispone lo siguiente:

El coeficiente obtenido de CUF/m2 de parcela deberá ser un número entero.

Sólo en los casos en que la fracción sea igual o mayor a 0,5 se podrá tomar el entero inmediato superior para el cálculo del CUF. Ej.: 3,2 = 3 CUF; 3,5 = 4 CUF.-

Art.115: LAS superficies mínimas propias admisibles para el uso residencial, vivienda unifamiliar y multifamiliar serán los siguientes:

Tipología mono-ambiente	30 m2
Tipología dos ambientes (1 dormitorio)	40 m2
Tipología tres Ambientes (2 dormitorios)	60 m2
Tipología cuatro ambientes (3 dormitorios)	80 m2
Tipología cinco ambientes (4 dormitorios)	100 m2

Las superficies son propias, incluidos los muros de la tipología.

En el caso de los locales de oficina en edificios de uso exclusivo y/o de uso mixto (residencia, comercio, industria, otros), la superficie mínima será de treinta y cinco metros cuadrados (35.00 m2) por unidad. En caso de incluir baño y kitchenette, ésta deberá ventilar a patio de 2da. Categoría. Los locales de oficina de menor superficie serán autorizados únicamente con grupos sanitarios comunes, cuya dotación sanitaria se ajustará a las previsiones de las normas vigentes en la materia.

Art.116: EN las zonas residenciales, y siempre que no se determinen disposiciones en contrario en las zonas respectivas, en el fondo de lote sólo

se admitirán construcciones reglamentarias para actividades complementarias a la vivienda unifamiliar o multifamiliar, de acuerdo al uso principal admitido en la parcela, tales como quinchos, vestuarios, baños y similares.-

Art.117: LAS construcciones para actividades complementarias a la vivienda establecidas en el artículo precedente deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

Conformar una unidad indivisa con el resto del inmueble.

Su superficie máxima no podrá superar el 10% de la superficie del terreno, siendo computable en el cálculo del F.O.S. y F.O.T.

La altura máxima de la construcción no podrá superar los tres metros cincuenta centímetros (3.50m) medidos a partir de la cota de parcela.

Línea Comunal, Línea de Edificación y Línea de Ochava. Retiros de edificación y alturas de la edificación. Fachadas y salientes en fachadas

Art.118: PARA todos los aspectos referentes a Línea Comunal, Línea de Edificación y Línea de Ochava se deberá cumplimentar lo establecido en las normas vigentes, además de lo que se norma en la presente Sección y en las Disposiciones Especiales de este Ordenamiento.

Línea de Ochava

Art.119: EN las esquinas deberán trazarse las Líneas de Ochava según lo dispuesto en las normas vigentes en la materia.

Retiros

Art.120: LA dimensión de los retiros de la Línea de Edificación que deberán respetar las nuevas edificaciones, es la que se establece para cada zona en las Disposiciones Especiales de este Ordenamiento.-

Art.121: EL espacio resultante del retiro de la Línea de Edificación respecto de la Línea Comunal establecido en las Disposiciones Especiales para cada zona deberá destinarse a jardines privados cuya superficie no podrá ser cubierta más que por salientes, balcones, aleros, cornisas, otros similares, debiendo cumplimentar lo exigido en estas disposiciones generales y en las normas vigentes en la materia.-

Art.122: En relación con los retiros, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

a. En los retiros laterales menores a 3,00 m, no podrán ventilar locales de primera categoría; cuando el retiro lateral sea igual o mayor a 3,00 m, se podrá ventilar e iluminar locales de primera categoría en las construcciones de planta baja.

b. La Línea Comunal y la Línea del retiro de la Edificación deben ser paralelas y equidistantes en todos sus puntos.

c. En el retiro obligatorio sólo podrán ubicarse los siguientes elementos:

Hasta Nivel + 2,00 m:

1. Medidores.

2. Pulmones y conductos, de estufas hogar o ventilaciones de calefacción.

Por sobre Nivel + 2,20 m:

1. Aleros hasta un metro (1,00 m)

2. Balcones, terrazas, galerías salientes, hasta un máximo de un metro con veinte centímetros (1,20m), cubiertos o descubiertos, hasta una saliente máxima de un metro con cincuenta centímetros (1,50m), incluyendo el alero. La sumatoria no podrá superar el treinta por ciento (30%) del frente total del lote.

Retiros de frente en lotes en pendiente igual o mayor a treinta grados 30°

1. Terrenos con pendiente positiva (la calle está al pie del lote): un tercio del frente del lote, hasta un máximo de cuatro metros (4,00 m), podrá ocuparse con construcción destinada a cochera cubierta, hasta la Línea Comunal y pudiendo cubrirse con techo plano debidamente aislado que sirva de expansión a locales ubicados en el segundo nivel de la edificación. La construcción en dicho segundo nivel deberá respetar el retiro de frente que se fije para el área.

2. Terrenos con pendiente negativa (la calle está en el punto más alto del lote): un tercio del frente del lote, hasta un máximo de cuatro metros (4,00 m) podrá ocuparse con construcción destinada a cochera cubierta, hasta la Línea Comunal. El resto de la construcción deberá respetar el retiro de frente que se fije para el área.

Retiros de frente en lotes con frentes a dos calles: la dimensión del retiro exigido se deberá respetar sobre el lado menor y en la ochava; el retiro del lado mayor podrá reducirse en un 50 %.

Retiros de frente en lotes con frentes a tres calles: la dimensión del retiro exigido se deberá respetar sobre una de las calles y en las ochavas; el retiro de las otras dos calles podrá reducirse en un 50 %.

Art.123: En los casos de no exigirse el retiro lateral, las construcciones deberán respetar las siguientes disposiciones:

- a. No verter aguas de cubierta o invadir con aleros sobre el lote vecino.
- b. No superar la altura máxima de edificación permitida.
- c. En ningún caso podrá aventanarse locales a una distancia inferior a tres metros (3,00 m), en todas las plantas, salvo en el caso de aventanamientos de proyección hacia patios de segunda mientras el aventanamiento no supere una superficie de medio metro cuadrado (0,50m²), con vidrio opaco. Sólo en el caso de planta baja, se podrá obviar esta disposición si se materializa una división opaca entre lotes o cerco vivo hasta una altura de dos metros (2,00 m).
- d. Podrán permitirse dentro del retiro, idénticos elementos a los descriptos para retiro de frente.-

Art.124: TODOS aquellos casos de parcelas cuyas formas y dimensiones no respondan a los lotes tipos establecidos para cada zona, en lotes de esquina cuyos lados se corten en ángulos menores a 90°, en lotes de formas triangulares y/o trapeciales u otras formas poligonales, en los que

no puedan cumplimentarse las disposiciones establecidas en las Normas Específicas, la situación de los retiros en los mismos quedará sujeta al estudio particularizado del Área Técnica Comunal Competente (ATCC), quien resolverá cada caso encuadrándose en los criterios generales que fundamentan estas normas.-

Fachadas y Salientes en Fachadas

Art.125: PARA todos los aspectos referentes a Fachadas y Salientes en Fachadas se deberá cumplimentar lo establecido en las normas vigentes en la materia, además de lo que se indica en estas Disposiciones Generales y en las Disposiciones Especiales de este Ordenamiento.-

Art.126: TODAS las fachadas, techados y pavimentos exteriores de las edificaciones y las cercas y muros divisorios conforman el espacio urbano, por lo que priman los principios urbanísticos sobre las conveniencias particulares.-

Art.127: LOS planos límites son los "planos virtuales" que limitan el máximo volumen edificable por parcela. Quedan definidos a partir de los retiros mínimos establecidos para cada parcela según la zona de pertenencia y se sitúan en forma paralela a la o las líneas de referencia (Líneas Comunales, Líneas Divisorias Laterales y Línea de Fondo).

En ningún caso los paramentos de las edificaciones podrán sobrepasar dichos planos límites con excepción de balcones y cornisas. Si las fachadas son curvas u oblicuas, se considerarán los puntos de las fachadas más próximos a los planos límites, resulten los mismos vértices o tangentes respecto de dichos planos.-

Art.128: RESPECTO de las salientes en fachadas, se deberá cumplimentar lo que establecen las normas vigentes en la materia.-

Art.129: LOS espacios entre paramentos de las edificaciones en aquellos casos en que se permita más de una unidad funcional por lote, según lo que establezcan las normas especiales, deberán cumplimentar todas las disposiciones referidas a retiros y patios para lograr las necesarias condiciones de iluminación y ventilación de los diversos ambientes.-

Alturas

Art.130: EN las normas especiales se establece, de acuerdo con el carácter de cada zona, la altura de la edificación que deberán respetar las construcciones medidas en cantidad de niveles y/o su equivalente en metros respecto de la cota de parcela. La altura de fachada en metros es la distancia vertical entre la cota de parcela y la cota máxima de la fachada de frente.-

Art.131: SE denomina "Plano Límite de Altura" al plano virtual horizontal que, definido a partir de la altura máxima establecida para cada zona, limita el volumen edificable por parcela.

En edificaciones con techos inclinados, el Plano Límite de Altura establecido, pasará por el tercio inferior de la altura comprendida entre la cota de cumbrera y una cota situada a 2,40 metros de nivel de piso terminado de la última planta proyectada.

Art.132: No se consideran incluidos en la Altura de Fachada los siguientes elementos:

Las pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3 metros.

Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, otras infraestructuras, los remates de caja de escaleras y ascensores con un máximo de 3,50 m y sin que excedan de un plano inclinado a 45º trazado desde el borde del plano vertical de Fachada de Frente.

Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con alturas máximas de 3,00 metros.

Los elementos enunciados en (b) y (c) deberán ser tratados arquitectónicamente en todas sus fachadas.

Las antenas que se encuadren como instalaciones de infraestructura urbana deberán cumplimentar los requisitos y limitaciones establecidos en el Capítulo III sobre Usos de Suelo.

Art.133: LA altura de la edificación deberá permitir que existan al menos dos horas de sol en el solsticio de invierno en todas las fachadas principales o locales habitables del inmueble.-

Art.134: EN edificaciones de dos o más plantas, las dimensiones de los retiros laterales y de fondo estarán en relación directa con la altura de las fachadas laterales y de fondo, respectivamente, de manera tal de garantizar la privacidad a los lotes linderos y las dos horas de sol en el solsticio de invierno en todas las fachadas principales de los inmuebles colindantes.-

Art.135: SI la altura de la edificación de una construcción, por su tipo arquitectónico, fuera superior en metros a la de su equivalente en número de plantas, como es el caso de los galpones o edificios de grandes dimensiones, y generara proyecciones de sombras en los terrenos y edificaciones colindantes, se deberán realizar retiros de la edificación en la proporción necesaria que permita al menos dos horas de sol en el solsticio de invierno en todas las fachadas principales de los inmuebles colindantes.

Vistas

Art.136: NO se admitirán edificaciones que generen pantallas visuales que eliminen las vistas hacia las sierras. Para evitar la conformación de pantallas visuales, será obligatoria la discontinuidad en las construcciones colindantes a partir de la segunda planta, en caso de que se admitiera más de una planta. En todos estos casos, se requerirá un estudio particularizado de visuales.-

Art.137: NO se permitirán vistas a los predios colindantes desde aberturas situadas a distancias menores de tres metros (3,00m.) del eje divisorio entre predios aunque éstos sean de un mismo dueño.

En el caso de proyectarse ventanas, puertas, galerías o cualquier obra que posibilitara vistas a una distancia menor de 3,00 m del eje divisorio entre predios, se deberá impedir la vista al predio colindante utilizando un elemento fijo, opaco o translúcido de una altura no inferior a 2,00 m, medidos desde el piso. Esta exigencia no rige para ventanas colocadas de costado u oblicuas de no menos de 45º respecto del citado eje, en cuyo caso, la distancia mínima es de 1,00m.-

Cercas y Veredas

Cercas

Art.138: PARA todos los aspectos referentes a Cercas se deberá cumplimentar lo dispuesto en las normas vigentes en la materia y por la éstas disposiciones y por lo establecido en las Disposiciones Especiales.-

Art.139: TODOS los predios edificados deben quedar cercados respecto de la Línea Comunal y respecto de las propiedades linderas; las cercas deberán cumplimentar las características normativas que se establecen para cada zona en las Disposiciones Especiales de este Ordenamiento. En todos los casos, las cercas deberán tener un diseño y construcción que contribuyan a generar un espacio público de buena calidad paisajística.-

Art.140: EN las zonas sin retiro obligatorio, en el caso de paredes medianeras que queden a la vista de la vía pública, éstas deberán ser tratadas de manera tal que armonicen con las características estéticas del entorno y contribuyan a mejorar la calidad del espacio público.-

Art.141: EN las zonas rurales que limitan el área urbana, los cercos divisorios entre predios podrán ser del tipo de varios hilos de alambre tomados a postes de madera duro y/o de hormigón, albrado olímpico u otros similares, siempre que no existan edificaciones que a criterio del Área Técnica Comunal Competente (ATCC), resulte desagradable su visión desde la calle, en cuyo caso, el propietario deberá construir una cerca que impida dicha visión.-

Veredas

Art.142: TODO terreno frente a la vía pública debe tener vereda, construida de acuerdo con éstas especificaciones, en las Disposiciones Especiales de este Ordenamiento, y lo que se establezca en otras disposiciones Comunales y/o toda otra norma específica a tal fin.-

Art.143: En los casos de terrenos ubicados en zonas rurales y rurales quintas y chacras, se deberán tener en cuenta las disposiciones sobre caminos rurales.-

Art.144: EN todos aquellos casos en los que, ya sea por las pendientes del terreno o bien por otras razones, se requiera de una solución especial para las veredas, previo a la construcción de las mismas, será necesario realizar un estudio particularizado de la situación y hacer una presentación para la evaluación y aprobación por parte del Área Técnica Comunal Competente (ATCC).

Espacios Libre Urbano, forestación y mobiliario urbano

Espacios libres de ocupación

Art.145: SE considera Espacio Libre Urbano al espacio abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos de iluminación, ventilación, soleamiento, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, privacidad, acústica y otros elementos de saneamiento ambiental, pudiendo ventilar e iluminar locales de cualquier categoría. El Espacio Libre Urbano puede ser público o privado.-

Art.146: SE considera Espacio Libre Urbano Público al espacio de dominio público constituido por los espacios circulatorios, calles, caminos, plazas, plazoletas, parques, jardines de edificios públicos y todo otro espacio abierto.-

Art.147: SE considera Espacio Libre Urbano Privado al de dominio privado, constituido por:

Los espacios resultantes de los retiros de la Línea Comunal, sean éstos voluntarios u obligatorios, así como los retiros de las Líneas Divisorias Laterales cuando éstos se comuniquen directamente con el espacio de la vía pública o con el espacio libre de centro de manzana y tengan un ancho igual o mayor a 2 m (dos metros).

Los patios ubicados entre bloques de edificación.

Los patios bajo cota de parcela (tipo ingleses) vinculados directamente con el espacio de la vía pública o el centro libre de manzana.

El espacio del centro libre de manzana que exija la normativa.

Los espacios de dominio privado libres de ocupación (baldíos).-

Art.148: RESPECTO de los espacios verdes públicos, no podrá modificarse su destino ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas públicas o privadas. Sólo podrán ser permutados por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.-

Forestación

Art.149: Todo lo referente a flora en general, y al arbolado urbano en particular, se registrará por las normas vigentes en la materia y lo dispuesto en la Ley Nacional N° 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos, sus reglamentaciones y modificatorias y las leyes provinciales dictadas en consecuencia. Además debe cumplimentarse lo dispuesto por la Ley Provincial N° 9216, de Prohibición de Desmonte Total de Bosques Nativos y por lo que se dispone en la presente Sección.-

Art.150: SE deberán realizar cortinas forestales en los bordes de las áreas industriales y rurales, y en toda otra zona, lugar o precinto en el cual la actividad genere algún tipo de molestia o contaminación con el fin de generar franjas de amortiguamiento. Estas cortinas forestales deberán cumplimentar las características que establezca el Área Técnica Comunal Competente (ATCC) en cada caso, y deberán ser realizadas por el propietario del predio incluido en tales situaciones.-

Mobiliario urbano

Art.151: SE entiende por mobiliario urbano a todo elemento que, ubicado dentro de los espacios libres urbanos públicos, sea destinado a satisfacer el mejor uso de dichos espacios, en actividades recreativas y/o culturales y/o informativas y/o de servicios.-

Art.152: CUALQUIER elemento a instalar en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Área Técnica Comunal Competente (ATCC). En ningún caso dificultarán la circulación del público ni perjudicarán la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos donde se sitúen, debiendo contribuir a facilitar su uso y a mejorar su imagen. No se permitirá la ubicación de estos elementos próximos o sobre la línea municipal ni en las esquinas, a los fines de no dificultar la circulación de discapacitados visuales y de peatones en general.-

Art.153: El Área Técnica Comunal Competente (ATCC), si así lo consi-

derara necesario, elaborará un catálogo en el que se enunciarán las tipologías y características morfológicas a las que deben responder los distintos elementos que componen el mobiliario urbano público. Deberán considerarse las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso o ubicación especiales, o cualquier otra circunstancia que a juicio de la dependencia técnica competente reúna las suficientes condiciones de interés y singularidad.

Publicidad y Cartelería

Art.154: EN todo aquello referido a publicidad y cartelería deberá cumplimentarse lo que establecen las normas Comunes específicas, se deberá cumplimentar lo que establezca el Área Técnica Comunal Competente (ATCC).

CAPÍTULO V ZONAS NORMATIVAS

Art.155: DIVÍDASE al Ejido Comunal de Falda del Carmen en (6) Seis Zonas, Precintos y Ejes Normativos:

A) Zona Comuna Aldea: Se define en un radio de dos (2) kilómetros, cuyo centro se encuentra en la rotonda de la intersección de Ruta Pcial. C45 con el Camino al Observatorio de Bosque Alegre (Ruta Pcial. E96).

B) Eje corredor Ruta Pcial. C45: Corresponde el recorrido de la Ruta Pcial. C45, dentro del Radio determinado por la Zona Normativa Comuna Aldea y hasta su intersección –fuera del radio de comuna aldea- con la urbanización de Barrio Valle Alegre, con un ancho de trescientos (300) metros a ambos lados medidos desde el eje de la ruta y en la zona Este paralela al arroyo, llegará hasta el último lote a la vera del mismo. -

C) Área especial Iglesia Nuestra Sra. Del Carmen: Se determina un área especial delimitada al norte por el Loteo U-332, al Sur por el camino público hacia la Lagunilla, al oeste por su intersección con la Zona del Eje corredor Ruta Pcial. C45, y al este por el borde ubicado a 350mts del frente de la Iglesia.-

D) Eje Especial Arroyo Falda del Carmen: Corresponde al recorrido del cauce del Arroyo de Falda del Carmen dentro de la Zona Comuna Aldea, incluyendo todas las parcelas que tengan frente al mismo.-

E) Eje Corredor Camino al Observatorio Astronómico de Bosque Alegre (Ruta Pcial. E96): Se define como un área de protección paisajística, comprendida a lo largo del camino a dicho Observatorio en un ancho de quinientos (500) metros sobre cada lado, medido desde el eje del camino y en toda su longitud, incluida dentro del Radio de la Zona Comuna Aldea.-

F) Precintos Loteos pre - existentes a la puesta en vigencia del presente Ordenamiento: Se trata de los Loteos aprobados que a la puesta en vigencia del presente Ordenamiento: Loteo U-279, Loteo U368, Loteo U-332 (Loteo Rossi), Loteo La Escondida, Loteo U-325, Loteo U-324, Loteo U-355, Loteo U-352 (Valle Alegre), Loteo U-563 (Reserva Tajamar) y Loteo B° Los Encantos (Expte. N° 31432/1999).-

G) Precinto "Aldea Los Cocos": Se trata de un parcelamiento existente antes de la puesta en vigencia de este Ordenamiento, que al Norte limita y colinda con Calle Pública que coincide con el Límite del Radio Comunal ente los Puntos geo-referenciales N° 39 y 40, al Oeste con parte del límite del Radio Comunal entre los puntos geo-referenciales N° 39 y 38, al Este con la

Ruta Pcial. N° C45 y al Sur con Fracción de terreno en una línea paralela al Límite Norte, donde terminan todas las parcelas de este Precinto.-

H) Precinto Sector Oeste Ruta C45 Norte: Sector ubicado en la vera Oeste de la Ruta C45 Norte, que se inicia a ambos lados de la Calle Pública que ingresa al paraje Los Arenales y se extiende hasta el Precinto Aldea Los Cocos, que contiene un parcelamiento con distintos emprendimientos Deportivos, habitacionales, Comerciales, etc.-

I) Zona Rural: Se define así a las áreas dentro del Ejido Comunal que no estén comprendidas dentro de las zonas y ejes definidos anteriormente.-

Art.156: EN todas las zonas, ejes y precintos, además de los requisitos que se establezcan particularmente en cada uno de ellos respectivamente, se deberán cumplimentar los requisitos y limitaciones establecidos en las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.-

Art.157: EN todas las zonas, además de las disposiciones establecidas en este Ordenamiento, se deberán cumplimentar las regulaciones de las leyes de Presupuestos Mínimos Ambientales dictadas en consecuencia del artículo 41 de la Constitución Nacional, sus reglamentaciones, adhesiones y modificaciones.-

Art.158: EN todas las zonas de nueva creación, hasta tanto se concreten las disposiciones de este Ordenamiento, podrán continuar las actividades que hasta la fecha se vienen desarrollando siempre que las mismas no generen un impacto negativo al ambiente y/o que no sean molestas, nocivas o peligrosas para la sociedad. En el caso que generen un impacto negativo moderado y tolerable, se deberán realizar las acciones de mitigación que el ATCC (Área Técnica Comunal Competente) determine.-

Art.159: PARA Precintos de Usos Especificos de Servicios de Infraestructura Urbana (Plantas Potabilizadora de Agua y Depuradores de Efluentes Cloacales, Plantas de Energía Eléctrica, Reservas Particulares y Plantas Reductoras de Gas), existentes y las nuevas que pudieran instalarse rigen las normas establecidas el Capítulo III de éste Ordenamiento.-

Art.160: PARA los Precintos designados como Urbanizaciones Cerradas preexistentes o para las Urbanizaciones Cerradas que se fueran a presentar, rigen los requisitos normativos establecidos en las Disposiciones Generales de este Código y para cada caso en particular el ATCC (área Técnica Comunal Competente) le dará tratamiento especial.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LAS ZONAS NORMATIVAS

Art. 161: ESTABLÉCESE para la ZONA COMUNA ALDEA las siguientes disposiciones:

USOS DEL SUELO:

Usos Dominantes:

Uso residencial habitacional:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Multifamiliar
- Alojamiento Transitorio
- Vivienda Comunitaria

Usos Complementarios:

Uso Comercial:

a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:

De micro escala (hasta 100 m2)

De pequeña escala (de 101 m2 hasta 300 m2)

c) Comercios minoristas en gral:

De micro escala (hasta 100 m2)

De pequeña escala (de 101 m2 hasta 300 m2)

Uso Servicios:

a) Servicios básicos y generales:

De pequeña escala (hasta 100 m2)

b) Servicios centrales:

De pequeña escala (Hasta 300 m2)

De mediana escala (Hasta 1000 m2)

Uso Equipamiento:

a) Sanitario para atención de personas:

De pequeña escala (hasta 150 m2)

b) Sanitario para atención de animales:

De pequeña escala (hasta 150 m2)

c) Cultural:

De pequeña escala (hasta 150 m2)

d) Religioso:

De pequeña y mediana escala (hasta 1500 m2)

Uso Condicionados: (Todos sujetos a estudio particularizado de la ATCC).-

Uso Comercial:

a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:

De Mediana escala (de 300 m2 hasta 500 m2)

b) Comercios minoristas en Gral.:

De Mediana escala (de 300 m2 hasta 500 m2)

c) Comercios mayoristas en gral.:

Der mediana escala (hasta 500 m2)

Uso Equipamiento:

a) Sanitario para atención de personas:

De mediana escala (de 151 m2 hasta 2500 m2)

b) Social y Deportivo:

De pequeña escala (hasta 1500 m2)

c) Cultural:

De mediana escala (de 151 m2 hasta 1500 m2)

d) Educativo (Enseñanza e Investigación)

Educación Nivel Inicial: incluye Jardines de Infantes.

Educación Nivel Primario: incluye educación básica para niños de 6 a 12

años; Modalidad Especial (Discapacitados) y Regímenes Especiales (Educación para Adultos).

Educación Nivel Medio: incluye Ciclo Básico Unificado y Ciclo de Especialización; Escuelas e Institutos especializados (Oficios, Idioma, similares).

Educación Superior e Investigación: incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

Uso Servicios:

a) Servicios básicos y generales:

De mediana escala (de 101 m² hasta 300 m²)

b) Servicios Recreativos Generales:

De mediana y gran escala (más de 300 m²)

c) Servicios fúnebres:

De pequeña y mediana escala (hasta 300 m²)

e) Servicios de seguridad:

De pequeña y mediana escala (hasta 300 m²)

f) Playas de estacionamiento público y/o cocheras

g) Transporte y comunicación:

Agencias de Remises

Servicios de transporte de pequeña y mediana escala (hasta 300 m²)

h) Depósitos 1 (hasta 300 m²)

Uso Productivo:

a) Industrias inocuas

b) Uso del suelo artesanal

Requisitos para los usos condicionados:

1. Requisitos y limitaciones establecidos en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, en las Disposiciones Generales de este Código.

2. Edilicios: en los casos de tinglados, se deberán considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; si se tratara de estructuras parabólicas, deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachadas, muros laterales y de techos, evitando superficies reflectantes.

En las actividades que generen ruidos, se requiere de aislación acústica del edificio.

En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, deberán colocarse todos los elementos que eviten cualquier molestia a los lotes linderos.

3. Publicidad: la publicidad comercial deberá tener las dimensiones y ubicación adecuadas de manera tal de no obstaculizar las visuales.

4. Vehículos: estacionamiento y acciones de carga y descarga, obligatorio dentro del predio.

USOS NO PERMITIDOS:

No se admiten el resto de los usos habitacionales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos normados en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, de las Disposiciones Generales.-

SUBDIVISIÓN DEL SUELO:

MANZANAS: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones

Generales de este Ordenamiento y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

FORMA: cuadradas y rectangulares en función de la continuidad del trazado vial.

DIMENSIONES:

Lados en manzanas cuadradas: máximo 100 m

Lados en manzanas rectangulares: lado menor: 60m; lado mayor: 100 m

PARCELAS:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.-

DIMENSIONES:

Frente mínimo: 50 m.-

Superficie mínima: 5.000 m².-

Subdivisión Especial en Propiedad Horizontal:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.

OCUPACION DEL SUELO:

• En pendientes superiores al 10 %

FOS máximo: 0,30

FOT máximo: 2,10

• En pendientes iguales o inferiores al 10 %

FOS máximo: 0,40

FOT máximo: 2,10

RETIROS MÍNIMOS:

De frente: 6 m

De todos los laterales: 4 m

De fondo: 6 m

ALTURA DE LA EDIFICACION:

• Número máximo de plantas: 3 (tres).

• Altura máxima de la edificación: 12,50 m.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE RETIROS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE CERCAS Y EJES DIVISORIOS:

Tratamiento de cercas: se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.) de una altura igual o menor a 0,80 m. Sobre esa altura sólo podrán materializarse las cercas mediante construcción semitransparente (rejas metálicas o de madera, de alambre, troncos, forestación) y deberán tratarse con vegetación.

En el caso de los lotes con un frente a la vía pública y el contra-frente al límite del loteo, la cerca de fondo deberá tener tratamiento paisajístico. Deberá considerarse la situación de convertirse en fachada a una futura vía pública.

Tratamiento de ejes divisorios: No se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), solo se aceptan cercos vivos de 1,2 m de altura en la zona de retiro de frente de 6 m. En el sector que no forma parte del espacio urbano, el muro divisorio podrá tener 2 m de altura.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE VEREDAS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales.

REQUISITOS DE LA EDIFICACION:

- Según lo establecido en el Código de Edificación.
- En el caso de construcciones con características de tinglados, cubiertas de chapa ondulada, hierro galvanizado, y similares, las mismas deberán tener un tratamiento de fachadas y muros laterales que evite su visión.
- Se exige el tratamiento de la quinta fachada.
- Las construcciones complementarias como cajas de escaleras, tanques de agua y las instalaciones, requieren un tratamiento arquitectónico que contribuya a la calidad del espacio público.

REQUISITOS DE SEGURIDAD AMBIENTAL:

- En los lotes ubicados en zonas con pendientes superiores al 10 %, se deberá minimizar la realización de obras que requieran una ruptura de la pendiente.
- En la ocupación del suelo se deberán considerar los canales naturales de escurrimiento.
- En los terrenos que se encuentren en las proximidades de cauces naturales de agua deberán estudiarse y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento del curso de agua, previéndose, de ser necesario, fajas de resguardo parquizadas y forestadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de la erosión fluvial.
- Las edificaciones que van de 0 a 100 m² de superficie no deberán presentar documentación alguna respecto a medio ambiente. Las que van de 101 a 250 m², deberán presentar un AVISO DE PROYECTO y las que superen los 250 m², deberán presentar INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL.-

Art. 162: ESTABLÉCESE para el EJE CORREDOR Ruta Pcial. C45 las siguientes disposiciones:

USOS DEL SUELO:

Usos Dominantes:

Uso residencial habitacional:

- a) Vivienda Unifamiliar
- b) Vivienda Multifamiliar
- c) Alojamiento Transitorio

Usos Complementarios:

Uso Comercial:

a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:

De micro escala (hasta 100 m²)

De pequeña escala (de 101 m² hasta 300 m²)

i) Comercios minoristas en gral:

De micro escala (hasta 100 m²)

De pequeña escala (de 101 m² hasta 300 m²)

Uso Servicios:

a) Servicios básicos y generales:

De pequeña escala (hasta 100 m²)

b) Servicios centrales:

De pequeña escala (Hasta 300 m²)

Uso Equipamiento:

a) Sanitario para atención de personas:

De pequeña escala (hasta 150 m²)

b) Sanitario para atención de animales:

De pequeña escala (hasta 150 m²)

c) Cultural:

De pequeña escala (hasta 150 m²)

j) Religioso:

De pequeña y mediana escala (hasta 1500 m²)

Uso Condicionados: (Todos sujetos a estudio particularizado de la ATCC).-

Uso Comercial:

a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:

De Mediana escala (de 300 m² hasta 500 m²)

b) Comercios minoristas en Gral.:

De Mediana escala (de 300 m² hasta 500 m²)

c) Comercios mayoristas en gral.:

Der mediana escala (hasta 500 m²)

Uso Equipamiento:

a) Sanitario para atención de personas:

De mediana escala (de 151 m² hasta 2500 m²)

b) Social y Deportivo:

De pequeña escala (hasta 1500 m2)

c) Cultural:

De mediana escala (de 151 m2 hasta 1500 m2)

Uso Servicios:

a) Servicios básicos y generales:

De mediana escala (de 101 m2 hasta 300 m2)

b) Servicios Recreativos Generales:

De mediana y gran escala (más de 300 m2)

c) Servicios fúnebres:

De pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)

k) Servicios de seguridad:

De pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)

l) Playas de estacionamiento público y/o cocheras

m) Transporte y comunicación:

Agencias de Remises

Servicios de transporte de pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)

n) Depósitos 1 (hasta 300 m2)

Uso Productivo:

a) Industrias Inocuas

b) Uso del suelo artesanal

Requisitos para los usos condicionados:

1. Requisitos y limitaciones establecidos en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, en las Disposiciones Generales de este Código.

2. Edilicios: en los casos de tinglados, se deberán considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; si se tratara de estructuras parabólicas, deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachadas, muros laterales y de techos, evitando superficies reflectantes.

En las actividades que generen ruidos, se requiere de aislación acústica del edificio.

En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, deberán colocarse todos los elementos que eviten cualquier molestia a los lotes linderos.

3. Publicidad: la publicidad comercial deberá tener las dimensiones y ubicación adecuadas de manera tal de no obstaculizar las visuales.

4. Vehículos: estacionamiento y acciones de carga y descarga, obligatorio dentro del predio.

USOS NO PERMITIDOS:

No se admiten el resto de los usos habitacionales, comerciales, de servi-

cios, equipamientos y productivos normados en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, de las Disposiciones Generales.

SUBDIVISIÓN DEL SUELO:

MANZANAS: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

FORMA: cuadradas y rectangulares en función de la continuidad del trazado vial.

DIMENSIONES:

Lados en manzanas cuadradas: máximo 100 m

Lados en manzanas rectangulares: lado menor: 60m; lado mayor: 100 m

PARCELAS:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.-

DIMENSIONES:

Frente mínimo: 20 m.-

Superficie mínima: 2.500 m2.-

2.000 m2: en caso que el mantenimiento de calles, infraestructuras y servicios no estén a cargo de la Comuna tanto en su implementación como en su mantenimiento.-

Subdivisión Especial en Propiedad Horizontal:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.

OCUPACION DEL SUELO:

- En pendientes igual o inferiores al 10 %

FOS máximo: 0,40

FOT máximo: 2,10

RETIROS MÍNIMOS:

De frente: 6 m

De todos los laterales: 4 m

De fondo: 6 m

ALTURA DE LA EDIFICACION:

- Número máximo de plantas: 3 (tres).
- Altura máxima de la edificación: 12,50 m.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE RETIROS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE CERCAS Y EJES DIVISORIOS:

Tratamiento de cercas: se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra,

etc.) de una altura igual o menor a 0,80 m. Sobre esa altura sólo podrán materializarse las cercas mediante construcción semitransparente (rejas metálicas o de madera, de alambre, troncos, forestación) y deberán tratarse con vegetación.

En el caso de los lotes con un frente a la vía pública y el contra-frente al límite del loteo, la cerca de fondo deberá tener tratamiento paisajístico. Deberá considerarse la situación de convertirse en fachada a una futura vía pública.

Tratamiento de ejes divisorios: No se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), solo se aceptan cercos vivos de 1,2 m de altura en la zona de retiro de frente de 6 m. En el sector que no forma parte del espacio urbano, el muro divisorio podrá tener 2 m de altura.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE VEREDAS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales.

REQUISITOS DE LA EDIFICACION:

- Según lo establecido en el Código de Edificación.
- En el caso de construcciones con características de tinglados, cubiertas de chapa ondulada, hierro galvanizado, y similares, las mismas deberán tener un tratamiento de fachadas y muros laterales que evite su visión.
- Se exige el tratamiento de la quinta fachada.
- Las construcciones complementarias como cajas de escaleras, tanques de agua y las instalaciones, requieren un tratamiento arquitectónico que contribuya a la calidad del espacio público.

REQUISITOS DE SEGURIDAD AMBIENTAL:

- En los lotes ubicados en zonas con pendientes superiores al 10 %, se deberá minimizar la realización de obras que requieran una ruptura de la pendiente.
- En la ocupación del suelo se deberán considerar los canales naturales de escurrimiento.
- En los terrenos que se encuentren en las proximidades de cauces naturales de agua deberán estudiarse y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento del curso de agua, previéndose, de ser necesario, fajas de resguardo parquizadas y forestadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de la erosión fluvial.
- Las edificaciones que van de 0 a 100 m² de superficie no deberán presentar documentación alguna respecto a medio ambiente. Las que van de 101 a 250 m², deberán presentar un AVISO DE PROYECTO y las que superen los 250 m², deberán presentar INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL.

Art. 163: ESTABLÉCESE para el ÁREA ESPECIAL IGLESIA NUESTRA Sra. del CARMEN las siguientes disposiciones:

USOS DEL SUELO:

Usos Dominantes:

Uso residencial habitacional:

- a) Vivienda Unifamiliar
- b) Vivienda Multifamiliar

Usos Complementarios:

Uso Equipamiento:

- a) Educativo nivel inicial, primario y secundario:
- b) Cultural:
 - De mediana y gran escala (hasta 1000 m²)
- d) Religioso:
 - De pequeña y mediana escala (hasta 1500 m²)

USOS NO PERMITIDOS:

No se admiten el resto de los usos habitacionales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos normados en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, de las Disposiciones Generales.

SUBDIVISIÓN DEL SUELO:

MANZANAS: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

FORMA: cuadradas y rectangulares en función de la continuidad del trazado vial.

DIMENSIONES:

Lados en manzanas cuadradas: máximo 100 m
Lados en manzanas rectangulares: lado menor: 60m; lado mayor: 100 m

PARCELAS:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.-

DIMENSIONES:

Frente mínimo: 15 m.-
Superficie mínima: 1.000 m².-

Subdivisión Especial en Propiedad Horizontal:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.

OCUPACION DEL SUELO:

FOS máximo: 40 %
FOT máximo: 1,20

RETIROS MÍNIMOS:

De frente: 6 m
De un lateral: 3 m
De fondo: 6 m

ALTURA DE LA EDIFICACION:

- Número máximo de plantas: 2 (dos).

- Altura máxima de la edificación: 10,50 m.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE RETIROS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales de este Código.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE CERCAS Y EJES DIVISORIOS:

Tratamiento de cercas: se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.) de una altura igual o menor a 0,80 m. Sobre esa altura sólo podrán materializarse las cercas mediante construcción semitransparente (rejas metálicas o de madera, de alambre, troncos, forestación) y deberán tratarse con vegetación.

En el caso de los lotes con un frente a la vía pública y el contra-frente al límite del loteo, la cerca de fondo deberá tener tratamiento paisajístico. Deberá considerarse la situación de convertirse en fachada a una futura vía pública.

Tratamiento de ejes divisorios: No se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), solo se aceptan cercos vivos de 1,2 m de altura en la zona de retiro de frente de 6 m. En el sector que no forma parte del espacio urbano, el muro divisorio podrá tener 2 m de altura.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE VEREDAS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales.

REQUISITOS DE LA EDIFICACION:

- Según lo establecido en el Código de Edificación.
- En el caso de construcciones con características de tinglados, cubiertas de chapa ondulada, hierro galvanizado, y similares, las mismas deberán tener un tratamiento de fachadas y muros laterales que evite su visión.
- Se exige el tratamiento de la quinta fachada.
- Las construcciones complementarias como cajas de escaleras, tanques de agua y las instalaciones, requieren un tratamiento arquitectónico que contribuya a la calidad del espacio público.

REQUISITOS DE SEGURIDAD AMBIENTAL:

- En los lotes ubicados en zonas con pendientes superiores al 10 %, se deberá minimizar la realización de obras que requieran una ruptura de la pendiente.
- En la ocupación del suelo se deberán considerar los canales naturales de escurrimiento.
- En los terrenos que se encuentren en las proximidades de cauces naturales de agua deberán estudiarse y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento del curso de agua, previéndose, de ser necesario, fajas de resguardo parquizadas y forestadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de la erosión fluvial.

- Las edificaciones que van de 0 a 100 m² de superficie no deberán presentar documentación alguna respecto a medio ambiente. Las que van de 101 a 250 m², deberán presentar un AVISO DE PROYECTO y las que superen los 250 m², deberán presentar INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL.

Art. 164: ESTABLÉCESE para el EJE ESPECIAL ARROYO FALDA del CARMEN las siguientes disposiciones:

USOS DEL SUELO:

Usos Dominantes:

Uso residencial habitacional:

- a) Vivienda Unifamiliar
- b) Vivienda Multifamiliar
- c) Alojamiento Transitorio

Usos Complementarios:

Uso Servicios:

- a) Servicios Recreativos Generales
De mediana y gran escala (más de 300 m²)
- c) Cultural:
De pequeña escala (hasta 150 m²)

USOS NO PERMITIDOS:

No se admiten el resto de los usos habitacionales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos normados en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, de las Disposiciones Generales.

SUBDIVISIÓN DEL SUELO:

MANZANAS: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

FORMA: cuadradas y rectangulares en función de la continuidad del trazado vial.

DIMENSIONES:

Lados en manzanas cuadradas: máximo 100 m

Lados en manzanas rectangulares: lado menor: 60m; lado mayor: 100 m

PARCELAS:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.-

DIMENSIONES:

Frente mínimo: 20 m.-

Superficie mínima: 2.500 m².-

Subdivisión Especial en Propiedad Horizontal:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.

OCUPACION DEL SUELO:

FOS máximo: 30 %

FOT máximo: 1,20

RETIROS MÍNIMOS:

De frente: 6 m

De todos los laterales: 4 m

De fondo: 6 m

ALTURA DE LA EDIFICACION:

e) Número máximo de plantas: 2,5 (dos y media).

f) Altura máxima de la edificación: 10,50 m.

(Teniendo en cuenta la topografía del terreno hacia abajo y techos inclinados hacia arriba).-

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE RETIROS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales de este Código.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE CERCAS Y EJES DIVISORIOS:

Tratamiento de cercas: se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.) de una altura igual o menor a 0,80 m. Sobre esa altura sólo podrán materializarse las cercas mediante construcción semitransparente (rejas metálicas o de madera, de alambre, troncos, forestación) y deberán tratarse con vegetación.

En el caso de los lotes con un frente a la vía pública y el contra-frente al límite del loteo, la cerca de fondo deberá tener tratamiento paisajístico. Deberá considerarse la situación de convertirse en fachada a una futura vía pública.

Tratamiento de ejes divisorios: No se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), solo se aceptan cercos vivos de 1,2 m de altura en la zona de retiro de frente de 6 m. En el sector que no forma parte del espacio urbano, el muro divisorio podrá tener 2 m de altura.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE VEREDAS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales.

REQUISITOS DE LA EDIFICACION:

- Según lo establecido en el Código de Edificación.
- En el caso de construcciones con características de tinglados, cubiertas de chapa ondulada, hierro galvanizado, y similares, las mismas deberán tener un tratamiento de fachadas y muros laterales que evite su visión.
- Se exige el tratamiento de la quinta fachada.
- Las construcciones complementarias como cajas de escaleras, tanques de agua y las instalaciones, requieren un tratamiento arquitectónico

que contribuya a la calidad del espacio público.

REQUISITOS DE SEGURIDAD AMBIENTAL:

- En los proyectos a ejecutar a la vera del Arroyo Falda del Carmen deberán ejecutarse teniendo en cuenta las normativas emitidas del APRHi (Administración Provincial de Recursos Hídricos), presentando el estudio de línea de ribera de acuerdo a las exigencias de ese organismo. Quedando prohibido todo tipo de construcción dentro de esta línea.

- En los lotes ubicados en zonas con pendientes superiores al 10 %, se deberá minimizar la realización de obras que requieran una ruptura de la pendiente.

- En la ocupación del suelo se deberán considerar los canales naturales de escurrimiento.

- En los terrenos que se encuentren en las proximidades de cauces

naturales de agua deberán estudiarse y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento del curso de agua, previéndose, de ser necesario, fajas de resguardo parquizadas y forestadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de la erosión fluvial.

- Las edificaciones que van de 0 a 100 m² de superficie no deberán presentar documentación alguna respecto a medio ambiente. Las que van de 101 a 250 m², deberán presentar un AVISO DE PROYECTO y las que superen los 250 m², deberán presentar INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL.

Art. 165: ESTABLÉCESE para el EJE CORREDOR CAMINO al OBSERVATORIO ASTRONÓMICO de BOSQUE ALEGRE (Ruta Pcial. E96), las siguientes disposiciones:

USOS DEL SUELO:

Usos Dominantes:

Uso residencial habitacional:

- a) Vivienda Unifamiliar
- b) Vivienda Multifamiliar
- c) Alojamiento Transitorio

Usos Complementarios:

Uso Comercial:

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:
 - De micro escala (hasta 100 m²)
 - De pequeña escala (de 101 m² hasta 300 m²)
- g) Comercios minoristas en gral:
 - De micro escala (hasta 100 m²)
 - De pequeña escala (de 101 m² hasta 300 m²)

Uso Servicios:

- a) Servicios básicos y generales:
 - De pequeña escala (hasta 100 m²)

b) Servicios centrales:

De pequeña escala (Hasta 300 m2)

Uso Equipamiento:

a) Sanitario para atención de personas:

De pequeña escala (hasta 150 m2)

b) Sanitario para atención de animales:

De pequeña escala (hasta 150 m2)

c) Cultural:

De pequeña escala (hasta 150 m2)

Uso Condicionados: (Todos sujetos a estudio particularizado de la ATCC).-

Uso Productivo:

a) Uso del suelo artesanal

Requisitos para los usos condicionados:

1. Requisitos y limitaciones establecidos en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, en las Disposiciones Generales de este Código.

2. Edilicios: en los casos de tinglados, se deberán considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; si se tratara de estructuras parabólicas, deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachadas, muros laterales y de techos, evitando superficies reflectantes.

En las actividades que generen ruidos, se requiere de aislación acústica del edificio.

En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, deberán colocarse todos los elementos que eviten cualquier molestia a los lotes linderos.

3. Publicidad: la publicidad comercial deberá tener las dimensiones y ubicación adecuadas de manera tal de no obstaculizar las visuales.

4. Vehículos: estacionamiento y acciones de carga y descarga, obligatorio dentro del predio.

USOS NO PERMITIDOS:

No se admiten el resto de los usos habitacionales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos normados en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, de las Disposiciones Generales.

SUBDIVISIÓN DEL SUELO:

MANZANAS: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

FORMA: cuadradas y rectangulares en función de la continuidad del trazado vial.

DIMENSIONES:

Lados en manzanas cuadradas: máximo 100 m

Lados en manzanas rectangulares: lado menor: 60m; lado mayor: 100 m

PARCELAS:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.-

DIMENSIONES:

a) Fuera de la Zona Comuna Aldea :

Frente mínimo: 60 m.-

Superficie mínima: 10.000 m2 (1 Ha.).-

b) Dentro de la zona Comuna Aldea:

Frente mínimo: 20 m.-

Superficie mínima: 2.500 m2.-

Subdivisión Especial en Propiedad Horizontal:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.

OCUPACION DEL SUELO:

- En pendientes igual o inferiores al 10 % Superiores al 10 %

FOS máximo: 0,30

FOS máx.: 0,25

FOT máximo: 0,50

FOT mín.: 0,40

RETIROS MÍNIMOS:

De frente: 10 m

De todos los laterales: 10 m

De fondo: 10 m

ALTURA DE LA EDIFICACION:

- Número máximo de plantas: 2 1/2 (dos y media).

- Altura máxima de la edificación: 11,00 m.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE RETIROS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE CERCAS Y EJES DIVISORIOS:

Tratamiento de cercas: se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.) de una altura igual o menor a 0,80 m. Sobre esa altura sólo podrán materializarse las cercas mediante construcción semitransparente (rejas metálicas o de madera, de alambre, troncos, forestación) y deberán tratarse con vegetación.

En el caso de los lotes con un frente a la vía pública y el contra-frente al límite del loteo, la cerca de fondo deberá tener tratamiento paisajístico. Deberá considerarse la situación de convertirse en fachada a una futura vía pública.

Tratamiento de ejes divisorios: No se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), solo se aceptan cercos vivos de 1,2 m de altura en la

zona de retiro de frente de 6 m. En el sector que no forma parte del espacio urbano, el muro divisorio podrá tener 2 m de altura.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE VEREDAS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales.

REQUISITOS DE LA EDIFICACION:

- Según lo establecido en el Código de Edificación.
- En el caso de construcciones con características de tinglados, cubiertas de chapa ondulada, hierro galvanizado, y similares, las mismas deberán tener un tratamiento de fachadas y muros laterales que evite su visión.
- Se exige el tratamiento de la quinta fachada.
- Las construcciones complementarias como cajas de escaleras, tanques de agua y las instalaciones, requieren un tratamiento arquitectónico que contribuya a la calidad del espacio público.

REQUISITOS DE SEGURIDAD AMBIENTAL:

- En los lotes ubicados en zonas con pendientes superiores al 10 %, se deberá minimizar la realización de obras que requieran una ruptura de la pendiente.
- En la ocupación del suelo se deberán considerar los canales naturales de escurrimiento.
- En los terrenos que se encuentren en las proximidades de cauces naturales de agua deberán estudiarse y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento del curso de agua, previéndose, de ser necesario, fajas de resguardo parquizadas y forestadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de la erosión fluvial.
- Las edificaciones que van de 0 a 100 m² de superficie no deberán presentar documentación alguna respecto a medio ambiente. Las que van de 101 a 250 m², deberán presentar un AVISO DE PROYECTO y las que superen los 250 m², deberán presentar INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL.-

Art.167: ESTABLÉCESE para los PRECINTOS LOTEOS PRE-EXISTENTES a la puesta en vigencia del presente Ordenamiento, las siguientes disposiciones:

Los Precintos designados como Loteos Preexistentes materializados o no y en caso de que sus propietarios/poseedores quieran activarlos, deberán presentar ante el Estado Comunal la Licencia Ambiental obtenida a nivel Provincial. No obstante en Loteos en estado de abandono por un largo lapso de tiempo, donde ha proliferado el Bosque Nativo, más allá de las exigencias particulares en lo relacionado a lo urbanístico por parte de ésta Comuna, deberá cumplirse con la Ley Provincial de Bosques Nativos.

En el caso de que el/los propietario/s de alguno de estos loteos planteara una propuesta de modificación de la situación del loteo, en todo o en parte, en cuanto a forma y dimensiones de manzanas y/o forma y dimensiones de lotes y/o del trazado vial y/o de cualquier otra característica original de

los mismos, el ATCC (Área Técnica Comunal Competente) determinará la factibilidad de tal situación, y establecerá las disposiciones normativas que considere adecuadas para los mismos según la zona en que se ubiquen y las condiciones ambientales del ámbito de inserción.-

EN todos aquellos casos en que se produzca una desafectación de loteos aprobados encuadrados en la figura de Precinto Loteos preexistentes y se quiera re lotear la zona o darle otro uso de suelo, el ATCC (Área Técnica Comunal Competente) realizará los estudios particularizados de cada caso y determinarán las normas correspondientes.-

Usos e Índices Urbanísticos de los distintos Loteos:

Art.166: ESTABLECESE para los LOTEOS VALLE ALEGRE (U-324, U-325, U-352 y U-355):

USOS DEL SUELO:

Usos Dominantes:

Uso residencial habitacional:

- a) Vivienda Unifamiliar
- b) Vivienda Multifamiliar
- c) Alojamiento Transitorio
- d) Vivienda Comunitaria

Usos Complementarios:

Uso Comercial:

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:
 - De micro escala (hasta 100 m²)
 - De pequeña escala (de 101 m² hasta 300 m²)
- h) Comercios minoristas en gral:
 - De micro escala (hasta 100 m²)
 - De pequeña escala (de 101 m² hasta 300 m²)

Uso Servicios:

- a) Servicios básicos y generales:
 - De pequeña escala (hasta 100 m²)
- b) Servicios centrales:
 - De pequeña escala (Hasta 300 m²)

Uso Equipamiento:

- a) Sanitario para atención de personas:
 - De pequeña escala (hasta 150 m²)
- b) Sanitario para atención de animales:
 - De pequeña escala (hasta 150 m²)
- c) Cultural:
 - De pequeña escala (hasta 150 m²)

- i) Religioso:
 - De pequeña y mediana escala (hasta 1500 m²)

Uso Condicionados: (Todos sujetos a estudio particularizado de la ATCC).-

Uso Comercial:

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:

- De Mediana escala (de 201 m2 hasta 300 m2)
- b) Comercios minoristas en Gral.:
De Mediana escala (de 201 m2 hasta 300 m2)
- c) Comercios mayoristas en gral.:
Der mediana escala (hasta 500 m2)

Uso Equipamiento:

- a) Sanitario para atención de personas:
De mediana escala (de 151 m2 hasta 1500 m2)
- b) Social y Deportivo:
De pequeña escala (hasta 1500 m2)
- c) Cultural:
De mediana escala (de 151 m2 hasta 1500 m2)
- d) Educativo (Enseñanza e Investigación)

Educación Nivel Inicial: incluye Jardines de Infantes.

Educación Nivel Primario: incluye educación básica para niños de 6 a 12 años; Modalidad Especial (Discapacitados) y Regímenes Especiales (Educación para Adultos).

Educación Nivel Medio: incluye Ciclo Básico Unificado y Ciclo de Especialización; Escuelas e Institutos especializados (Oficios, Idioma, similares).

Educación Superior e Investigación: incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

Uso Servicios:

- a) Servicios básicos y generales:
De mediana escala (de 101 m2 hasta 300 m2)
- b) Servicios Recreativos Generales:
De mediana y gran escala (más de 300 m2)
- c) Servicios fúnebres:
De pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)
- j) Servicios de seguridad:

De pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)

- k) Playas de estacionamiento público y/o cocheras
- l) Transporte y comunicación:

Agencias de Remises

- Servicios de transporte de pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)
- m) Depósitos 1 (hasta 300 m2)

Uso Productivo:

- a) Industrias inocuas
- b) Uso del suelo artesanal

Requisitos para los usos condicionados:

1. Requisitos y limitaciones establecidos en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, en las Disposiciones Generales de este Código.

2. Edilicios: en los casos de tinglados, se deberán considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; si se tratara de estructuras parabólicas, deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachadas, muros laterales y de techos, evitando superficies reflectantes.

En las actividades que generen ruidos, se requiere de aislación acústica del edificio.

En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, deberán colocarse todos los elementos que eviten

cualquier molestia a los lotes linderos.

3. Publicidad: la publicidad comercial deberá tener las dimensiones y ubicación adecuadas de manera tal de no obstaculizar las visuales.

4. Vehículos: estacionamiento y acciones de carga y descarga, obligatorio dentro del predio.

USOS NO PERMITIDOS:

No se admiten el resto de los usos habitacionales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos normados en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, de las Disposiciones Generales.-

SUBDIVISIÓN DEL SUELO:

MANZANAS: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones

Generales de este Ordenamiento y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

FORMA: cuadradas y rectangulares en función de la continuidad del trazado vial.

DIMENSIONES:

Lados en manzanas cuadradas: máximo 100 m

Lados en manzanas rectangulares: lado menor: 60m; lado mayor: 100 m

PARCELAS:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.-

DIMENSIONES:

Frente mínimo: 10 m.-

Superficie mínima: 400 m2.-

Subdivisión Especial en Propiedad Horizontal:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.

OCUPACION DEL SUELO:

-Loteo Valle Alegre Sección A- Plano U 324

FOS máximo: 0,60

FOT máximo: 1,20

RETIROS MÍNIMOS:

De frente: 4 m

De fondo: 4 m

ALTURA DE LA EDIFICACION:

- Número máximo de plantas: 2 (dos).
- Altura máxima de la edificación: 7,00 m.

-Loteo Valle Alegre Sección B- Plano U 325

FOS máximo: 0,60

FOT máximo: 1,20

RETIROS MÍNIMOS:

De frente: 4 m

De fondo: 4 m

ALTURA DE LA EDIFICACION:

- Número máximo de plantas: 2 (dos).
- Altura máxima de la edificación: 7,00 m.

-Loteo Valle Alegre Sección C- Plano U 355

FOS máximo: 0,60

FOT máximo: 1,00

RETIROS MÍNIMOS:

De frente: 3 m

De fondo: 3 m

ALTURA DE LA EDIFICACION:

- Número máximo de plantas: 2 (dos).
- Altura máxima de la edificación: 7,00 m.

-Loteo Valle Alegre Sección D- Plano U 352

FOS máximo: 0,60

FOT máximo: 1,00

RETIROS MÍNIMOS:

De frente: 3 m

De fondo: 3 m

ALTURA DE LA EDIFICACION:

- Número máximo de plantas: 2 (dos).
- Altura máxima de la edificación: 7,00 m.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE RETIROS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE CERCAS Y EJES DIVISORIOS:

Tratamiento de cercas: se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.) de una altura igual o menor a 0,80 m. Sobre esa altura sólo podrán materializarse las cercas mediante construcción semitransparente (rejas metálicas o de madera, de alambre, troncos, forestación) y deberán tratarse con vegetación.

En el caso de los lotes con un frente a la vía pública y el contra-frente al límite del loteo, la cerca de fondo deberá tener tratamiento paisajístico. Deberá considerarse la situación de convertirse en fachada a una futura vía pública.

Tratamiento de ejes divisorios: No se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), solo se aceptan cercos vivos de 1,2 m de altura en la zona de retiro de frente de 6 m. En el sector que no forma parte del espacio urbano, el muro divisorio podrá tener 2 m de altura.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE VEREDAS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales.

REQUISITOS DE LA EDIFICACION:

- Según lo establecido en el Código de Edificación.
- En el caso de construcciones con características de tinglados, cubiertas de chapa ondulada, hierro galvanizado, y similares, las mismas deberán tener un tratamiento de fachadas y muros laterales que evite su visión.
- Se exige el tratamiento de la quinta fachada.
- Las construcciones complementarias como cajas de escaleras, tanques de agua y las instalaciones, requieren un tratamiento arquitectónico que contribuya a la calidad del espacio público.

REQUISITOS DE SEGURIDAD AMBIENTAL:

- En los lotes ubicados en zonas con pendientes superiores al 10 %, se deberá minimizar la realización de obras que requieran una ruptura de la pendiente.
- En la ocupación del suelo se deberán considerar los canales naturales de escurrimiento.
- En los terrenos que se encuentren en las proximidades de cauces naturales de agua deberán estudiarse y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento del curso de agua, previéndose, de ser necesario, fajas de resguardo parquizadas y forestadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de la erosión fluvial.
- Las edificaciones que van de 0 a 100 m² de superficie no deberán presentar documentación alguna respecto a medio ambiente. Las que van de 101 a 250 m², deberán presentar un AVISO DE PROYECTO y las que superen los 250 m², deberán presentar INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL.-

Art.167: ESTABLÉCESE para el LOTEU U-368:

USOS DEL SUELO:

Usos Dominantes:

Uso residencial habitacional:

- a) Vivienda Unifamiliar
- b) Vivienda Multifamiliar
- c) Alojamiento Transitorio
- d) Vivienda Comunitaria

Usos Complementarios:

Uso Comercial:

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:
De micro escala (hasta 100 m²)

- De pequeña escala (de 101 m2 hasta 300 m2)
- b) Comercios minoristas en gral:
De micro escala (hasta 100 m2)
De pequeña escala (de 101 m2 hasta 300 m2)

Uso Servicios:

- a) Servicios básicos y generales:
De pequeña escala (hasta 100 m2)
- b) Servicios centrales:
De pequeña escala (Hasta 300 m2)

Uso Equipamiento:

- a) Sanitario para atención de personas:
De pequeña escala (hasta 150 m2)
- b) Sanitario para atención de animales:
De pequeña escala (hasta 150 m2)
- c) Cultural:
De pequeña escala (hasta 150 m2)

- Religioso:

De pequeña y mediana escala (hasta 1500 m2)

Uso Condicionados: (Todos sujetos a estudio particularizado de la ATCC).-

Uso Comercial:

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:
De Mediana escala (de 201 m2 hasta 300 m2)
- b) Comercios minoristas en Gral.:
De Mediana escala (de 201 m2 hasta 300 m2)
- c) Comercios mayoristas en gral.:
De mediana escala (hasta 500 m2)

Uso Equipamiento:

- a) Sanitario para atención de personas:
De mediana escala (de 151 m2 hasta 1500 m2)
- b) Social y Deportivo:
De pequeña escala (hasta 1500 m2)
- c) Cultural:
De mediana escala (de 151 m2 hasta 1500 m2)
- d) Educativo (Enseñanza e Investigación)

Educación Nivel Inicial: incluye Jardines de Infantes.

Educación Nivel Primario: incluye educación básica para niños de 6 a 12 años; Modalidad Especial (Discapacitados) y Regímenes Especiales (Educación para Adultos).

Educación Nivel Medio: incluye Ciclo Básico Unificado y Ciclo de Especialización; Escuelas e Institutos especializados (Oficios, Idioma, similares).

Educación Superior e Investigación: incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

Uso Servicios:

- a) Servicios básicos y generales:
De mediana escala (de 101 m2 hasta 300 m2)
- b) Servicios Recreativos Generales:

- De mediana y gran escala (más de 300 m2)
- c) Servicios fúnebres:
De pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)

- Servicios de seguridad:

De pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)

- Playas de estacionamiento público y/o cocheras

- Transporte y comunicación:

Agencias de Remises

Servicios de transporte de pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)

- Depósitos 1 (hasta 300 m2)

Uso Productivo:

- a) Industrias inocuas
- b) Uso del suelo artesanal

Requisitos para los usos condicionados:

1. Requisitos y limitaciones establecidos en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, en las Disposiciones Generales de este Código.

2. Edilicios: en los casos de tinglados, se deberán considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; si se tratara de estructuras parabólicas, deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachadas, muros laterales y de techos, evitando superficies reflectantes.

En las actividades que generen ruidos, se requiere de aislación acústica del edificio.

En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, deberán colocarse todos los elementos que eviten

cualquier molestia a los lotes linderos.

3. Publicidad: la publicidad comercial deberá tener las dimensiones y ubicación adecuadas de manera tal de no obstaculizar las visuales.

4. Vehículos: estacionamiento y acciones de carga y descarga, obligatorio dentro del predio.

USOS NO PERMITIDOS:

No se admiten el resto de los usos habitacionales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos normados en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, de las Disposiciones Generales.-

SUBDIVISIÓN DEL SUELO:

MANZANAS: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones

Generales de este Ordenamiento y a los siguientes requisitos de forma y

dimensiones.

FORMA: cuadradas y rectangulares en función de la continuidad del trazado vial.

DIMENSIONES:

Lados en manzanas cuadradas: máximo 100 m

Lados en manzanas rectangulares: lado menor: 60m; lado mayor: 100 m

PARCELAS:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.-

DIMENSIONES:

Frente mínimo: 30 m.-

Superficie mínima: 5.000 m2.-

Subdivisión Especial en Propiedad Horizontal:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.

OCUPACION DEL SUELO:

FOS máximo: 0,60

FOT máximo: 1,00

RETIROS MÍNIMOS:

De frente: 3 m

De fondo: 3 m

ALTURA DE LA EDIFICACION:

- Número máximo de plantas: 2 (dos).
- Altura máxima de la edificación: 7,00m.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE RETIROS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.-

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE CERCAS Y EJES DIVISORIOS:

Tratamiento de cercas: se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.) de una altura igual o menor a 0,80 m. Sobre esa altura sólo podrán materializarse las cercas mediante construcción semitransparente (rejas metálicas o de madera, de alambre, troncos, forestación) y deberán tratarse con vegetación.

En el caso de los lotes con un frente a la vía pública y el contra-frente al límite del loteo, la cerca de fondo deberá tener tratamiento paisajístico. Deberá considerarse la situación de convertirse en fachada a una futura vía pública.

Tratamiento de ejes divisorios: No se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), solo se aceptan cercos vivos de 1,2 m de altura en la zona de retiro de frente de 6 m. En el sector que no forma parte del espacio urbano, el muro divisorio podrá tener 2 m de altura.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE VEREDAS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales.

REQUISITOS DE LA EDIFICACION:

- Según lo establecido en el Código de Edificación.
- En el caso de construcciones con características de tinglados, cubiertas de chapa ondulada, hierro galvanizado, y similares, las mismas deberán tener un tratamiento de fachadas y muros laterales que evite su visión.
- Se exige el tratamiento de la quinta fachada.
- Las construcciones complementarias como cajas de escaleras, tanques de agua y las instalaciones, requieren un tratamiento arquitectónico que contribuya a la calidad del espacio público.

REQUISITOS DE SEGURIDAD AMBIENTAL:

• En los lotes ubicados en zonas con pendientes superiores al 10 %, se deberá minimizar la realización de obras que requieran una ruptura de la pendiente.

• En la ocupación del suelo se deberán considerar los canales naturales de escurrimiento.

• En los terrenos que se encuentren en las proximidades de cauces naturales de agua deberán estudiarse y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento del curso de agua, previéndose, de ser

necesario, fajas de resguardo parquizadas y forestadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de la erosión fluvial.

• Las edificaciones que van de 0 a 100 m2 de superficie no deberán presentar documentación alguna respecto a medio ambiente. Las que van de 101 a 250 m2, deberán presentar un AVISO DE PROYECTO y las que superen los 250 m2, deberán presentar INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL.-

Art. 168: ESTABLÉCESE para el LOTE O ROSSI (U-332):

USOS DEL SUELO:

Usos Dominantes:

Uso residencial habitacional:

- a) Vivienda Unifamiliar
- b) Vivienda Multifamiliar
- c) Alojamiento Transitorio

Usos Complementarios:

Uso Comercial:

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:
 - De micro escala (hasta 100 m2)
 - De pequeña escala (de 101 m2 hasta 300 m2)
- b) Comercios minoristas en gral:
 - De micro escala (hasta 100 m2)
 - De pequeña escala (de 101 m2 hasta 300 m2)

Uso Servicios:

- a) Servicios básicos y generales:
De pequeña escala (hasta 100 m2)
- b) Servicios centrales:
De pequeña escala (Hasta 300 m2)

Uso Equipamiento:

- a) Sanitario para atención de personas:
De pequeña escala (hasta 150 m2)
- b) Sanitario para atención de animales:
De pequeña escala (hasta 150 m2)
- c) Cultural:
De pequeña escala (hasta 150 m2)
- d) Religioso:

De pequeña y mediana escala (hasta 1500 m2)

Uso Condicionados: (Todos sujetos a estudio particularizado de la ATCC).-
Uso Comercial:

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:
De Mediana escala (de 201 m2 hasta 300 m2)
- b) Comercios minoristas en Gral.:
De Mediana escala (de 201 m2 hasta 300 m2)
- c) Comercios mayoristas en gral.:
De mediana escala (hasta 500 m2)

Uso Equipamiento:

- a) Sanitario para atención de personas:
De mediana escala (de 151 m2 hasta 1500 m2)
- b) Social y Deportivo:
De pequeña escala (hasta 1500 m2)
- c) Cultural:
De mediana escala (de 151 m2 hasta 1500 m2)

Uso Servicios:

- a) Servicios básicos y generales:
De mediana escala (de 101 m2 hasta 300 m2)
- b) Servicios Recreativos Generales:
De mediana y gran escala (más de 300 m2)
- c) Servicios fúnebres:
De pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)
- e) Servicios de seguridad:

De pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)

- f) Playas de estacionamiento público y/o cocheras
- g) Transporte y comunicación:

Agencias de Remises

- Servicios de transporte de pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)
- h) Depósitos 1 (hasta 300 m2)

Uso Productivo:

- a) Industrias Inocuas (No en desarrollo de éste Eje dentro de la Zona Comuna Aldea)
- b) Industrias Tolerables (No en desarrollo de éste Eje dentro de la Zona

Comuna Aldea)

- c) Uso del suelo artesanal

Requisitos para los usos condicionados:

1. Requisitos y limitaciones establecidos en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, en las Disposiciones Generales de este Código.

2. Edilicios: en los casos de tinglados, se deberán considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; si se tratara de estructuras parabólicas, deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachadas, muros laterales y de techos, evitando superficies reflectantes.

En las actividades que generen ruidos, se requiere de aislación acústica del edificio.

En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, deberán colocarse todos los elementos que eviten cualquier molestia a los lotes linderos.

3. Publicidad: la publicidad comercial deberá tener las dimensiones y ubicación adecuadas de manera tal de no obstaculizar las visuales.

4. Vehículos: estacionamiento y acciones de carga y descarga, obligatorio dentro del predio.

USOS NO PERMITIDOS:

No se admiten el resto de los usos habitacionales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos normados en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, de las Disposiciones Generales.

SUBDIVISIÓN DEL SUELO:

MANZANAS: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

FORMA: cuadradas y rectangulares en función de la continuidad del trazado vial.

DIMENSIONES:

Lados en manzanas cuadradas: máximo 100 m

Lados en manzanas rectangulares: lado menor: 60m; lado mayor: 100 m

PARCELAS:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.-

DIMENSIONES:

Frente mínimo: 40 m.-

Superficie mínima: 5.000 m2 (1/2 Ha.).-

Subdivisión Especial en Propiedad Horizontal:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.

OCUPACION DEL SUELO:

FOS máximo: 0,30

FOT máximo: 0,60

RETIROS MÍNIMOS:

De frente: 6 m

De un lateral: 3 m

De fondo: 6 m

ALTURA DE LA EDIFICACION:

- Número máximo de plantas: 2 (dos).
- Altura máxima de la edificación: 7,00 m.

CUF: (cantidad de unidades Funcionales por Parcela en Uso Vivienda Unifamiliar para lotes iguales o mayores a 1000m² de superficie) -

1 Unidad Funcional por Parcela. -

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE RETIROS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE CERCAS Y EJES DIVISORIOS:

Tratamiento de cercas: se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.) de una altura igual o menor a 0,80 m. Sobre esa altura sólo podrán materializarse las cercas mediante construcción semitransparente (rejas metálicas o de madera, de alambre, troncos, forestación) y deberán tratarse con vegetación.

En el caso de los lotes con un frente a la vía pública y el contra-frente al

límite del loteo, la cerca de fondo deberá tener tratamiento paisajístico.

Deberá considerarse la situación de convertirse en fachada a una futura vía pública.

Tratamiento de ejes divisorios: No se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), solo se aceptan cercos vivos de 1,2 m de altura en la zona de retiro de frente de 6 m. En el sector que no forma parte del espacio urbano, el muro divisorio podrá tener 2 m de altura.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE VEREDAS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales.

REQUISITOS DE LA EDIFICACION:

- Según lo establecido en el Código de Edificación.
- En el caso de construcciones con características de tinglados, cubiertas de chapa ondulada, hierro galvanizado, y similares, las mismas deberán tener un tratamiento de fachadas y muros laterales que evite su visión.
- Se exige el tratamiento de la quinta fachada.

- Las construcciones complementarias como cajas de escaleras, tanques de agua y las instalaciones, requieren un tratamiento arquitectónico que contribuya a la calidad del espacio público.

REQUISITOS DE SEGURIDAD AMBIENTAL:

- En los lotes ubicados en zonas con pendientes superiores al 10 %, se deberá minimizar la realización de obras que requieran una ruptura de la pendiente.
- En la ocupación del suelo se deberán considerar los canales naturales de escurrimiento.
- En los terrenos que se encuentren en las proximidades de cauces naturales de agua deberán estudiarse y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento del curso de agua, previéndose, de ser necesario, fajas de resguardo parquizadas y forestadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de la erosión fluvial.
- Las edificaciones que van de 0 a 100 m² de superficie no deberán presentar documentación alguna respecto a medio ambiente. Las que van de 101 a 250 m², deberán presentar un AVISO DE PROYECTO y las que superen los 250 m², deberán presentar INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL.-

Art. 169: ESTABLÉCESE para el LOTE U-279:

USOS DEL SUELO:

Usos Dominantes:

Uso residencial habitacional:

- a) Vivienda Unifamiliar
- b) Vivienda Multifamiliar
- c) Alojamiento Transitorio
- d) Vivienda Comunitaria

Usos Complementarios:

Uso Comercial:

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:
 - De micro escala (hasta 100 m²)
 - De pequeña escala (de 101 m² hasta 300 m²)
- b) Comercios minoristas en gral:
 - De micro escala (hasta 100 m²)
 - De pequeña escala (de 101 m² hasta 300 m²)

Uso Servicios:

- a) Servicios básicos y generales:
 - De pequeña escala (hasta 100 m²)
- b) Servicios centrales:
 - De pequeña escala (Hasta 300 m²)

Uso Equipamiento:

- a) Sanitario para atención de personas:
 - De pequeña escala (hasta 150 m²)
- b) Sanitario para atención de animales:
 - De pequeña escala (hasta 150 m²)
- c) Cultural:

De pequeña escala (hasta 150 m2)

n) Religioso:

De pequeña y mediana escala (hasta 1500 m2)

Uso Condicionados: (Todos sujetos a estudio particularizado de la ATCC).-

Uso Comercial:

a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:

De Mediana escala (de 201 m2 hasta 300 m2)

b) Comercios minoristas en Gral.:

De Mediana escala (de 201 m2 hasta 300 m2)

c) Comercios mayoristas en gral.:

De mediana escala (hasta 500 m2)

Uso Equipamiento:

a) Sanitario para atención de personas:

De mediana escala (de 151 m2 hasta 1500 m2)

b) Social y Deportivo:

De pequeña escala (hasta 1500 m2)

c) Cultural:

De mediana escala (de 151 m2 hasta 1500 m2)

d) Educativo (Enseñanza e Investigación)

Educación Nivel Inicial: incluye Jardines de Infantes.

Educación Nivel Primario: incluye educación básica para niños de 6 a 12 años; Modalidad Especial (Discapacitados) y Regímenes Especiales (Educación para Adultos).

Educación Nivel Medio: incluye Ciclo Básico Unificado y Ciclo de Especialización; Escuelas e Institutos especializados (Oficios, Idioma, similares).

Educación Superior e Investigación: incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

Uso Servicios:

a) Servicios básicos y generales:

De mediana escala (de 101 m2 hasta 300 m2)

b) Servicios Recreativos Generales:

De mediana y gran escala (más de 300 m2)

c) Servicios fúnebres:

De pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)

o) Servicios de seguridad:

De pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)

p) Playas de estacionamiento público y/o cocheras

q) Transporte y comunicación:

Agencias de Remises

Servicios de transporte de pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)

r) Depósitos 1 (hasta 300 m2)

Uso Productivo:

a) Industrias inocuas

b) Uso del suelo artesanal

Requisitos para los usos condicionados:

1. Requisitos y limitaciones establecidos en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, en las Disposiciones Generales de este Código.

2. Edilicios: en los casos de tinglados, se deberán considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; si se tratara de estructuras parabólicas, deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachadas, muros laterales y de techos, evitando superficies reflectantes.

En las actividades que generen ruidos, se requiere de aislación acústica del edificio.

En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, deberán colocarse todos los elementos que eviten cualquier molestia a los lotes linderos.

3. Publicidad: la publicidad comercial deberá tener las dimensiones y ubicación adecuadas de manera tal de no obstaculizar las visuales.

4. Vehículos: estacionamiento y acciones de carga y descarga, obligatorio dentro del predio.

USOS NO PERMITIDOS:

No se admiten el resto de los usos habitacionales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos normados en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, de las Disposiciones Generales.-

SUBDIVISIÓN DEL SUELO:

MANZANAS: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones

Generales de este Ordenamiento y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

FORMA: cuadradas y rectangulares en función de la continuidad del trazado vial.

DIMENSIONES:

Lados en manzanas cuadradas: máximo 100 m

Lados en manzanas rectangulares: lado menor: 60m; lado mayor: 100 m

PARCELAS:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.-

DIMENSIONES:

Frente mínimo: 30 m.-

Superficie mínima: 5.000 m2.-

Subdivisión Especial en Propiedad Horizontal:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.

OCUPACION DEL SUELO:

- En pendientes superiores al 10 %

FOS máximo: 0,30
FOT máximo: 0,60

- En pendientes igual o inferiores al 10 %
FOS máximo: 0,60
FOT máximo: 1,00

RETIROS MÍNIMOS:

De frente: 4 m
De fondo: 4 m

ALTURA DE LA EDIFICACION:

- Número máximo de plantas: 2 (dos).
- Altura máxima de la edificación: 7,00 m.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE RETIROS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE CERCAS Y EJES DIVISORIOS:

Tratamiento de cercas: se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.) de una altura igual o menor a 0,80 m. Sobre esa altura sólo podrán materializarse las cercas mediante construcción semitransparente (rejas metálicas o de madera, de alambre, troncos, forestación) y deberán tratarse con vegetación.

En el caso de los lotes con un frente a la vía pública y el contra-frente al límite del loteo, la cerca de fondo deberá tener tratamiento paisajístico. Deberá considerarse la situación de convertirse en fachada a una futura vía pública.

Tratamiento de ejes divisorios: No se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), solo se aceptan cercos vivos de 1,2 m de altura en la zona de retiro de frente de 6 m. En el sector que no forma parte del espacio urbano, el muro divisorio podrá tener 2 m de altura.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE VEREDAS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales.

REQUISITOS DE LA EDIFICACION:

- Según lo establecido en el Código de Edificación.
- En el caso de construcciones con características de tinglados, cubiertas de chapa ondulada, hierro galvanizado, y similares, las mismas deberán tener un tratamiento de fachadas y muros laterales que evite su visión.
- Se exige el tratamiento de la quinta fachada.
- Las construcciones complementarias como cajas de escaleras, tanques de agua y las instalaciones, requieren un tratamiento arquitectónico que contribuya a la calidad del espacio público.

REQUISITOS DE SEGURIDAD AMBIENTAL:

• En los lotes ubicados en zonas con pendientes superiores al 10 %, se deberá minimizar la realización de obras que requieran una ruptura de la pendiente.

- En la ocupación del suelo se deberán considerar los canales naturales de escurrimiento.

• En los terrenos que se encuentren en las proximidades de cauces naturales de agua deberán estudiarse y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento del curso de agua, previéndose, de ser necesario, fajas de resguardo parquizadas y forestadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de la erosión fluvial.

- Las edificaciones que van de 0 a 100 m² de superficie no deberán presentar documentación alguna respecto a medio ambiente. Las que van de 101 a 250 m², deberán presentar un AVISO DE PROYECTO y las que superen los 250 m², deberán presentar INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL.-

Art. 170: ESTABLÉCESE para el PRECINTO LOTEO "LA ESCONDIDA":

USOS DEL SUELO: (posee reglamento interno societario por ser un Barrio Privado).-

Usos Dominantes:

Uso residencial habitacional:

a) Vivienda Unifamiliar

OCUPACION DEL SUELO:

FOS máximo: 0,10
FOT máximo: 0,15

RETIROS MÍNIMOS:

De frente: 10 m
De todos los laterales: 10 m
De fondo: 10 m

ALTURA DE LA EDIFICACION:

- Número máximo de plantas: 2 (dos).
- Altura máxima de la edificación: 10,50 m.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE CERCAS Y EJES DIVISORIOS:

Tratamiento de cercas: podrán materializarse las cercas con cerco vivo

Tratamiento de ejes divisorios: No se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), solo se aceptan cercos vivos de 1,2 m de altura.-

Art. 171: ESTABLÉCESE para el PRECINTO LOTEO "LOS ENCANTOS":

Usos Dominantes:

Uso residencial habitacional:

a) Vivienda Unifamiliar

OCUPACION DEL SUELO:

FOS máximo: 0,10
FOT máximo: 0,15

RETIROS MÍNIMOS:

De frente: 10 m

De todos los laterales: 10 m

De fondo: 10 m

ALTURA DE LA EDIFICACION:

- Número máximo de plantas: 2 (dos).
- Altura máxima de la edificación: 10,50 m.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE CERCAS Y EJES DIVISORIOS:

Tratamiento de cercas: podrán materializarse las cercas con cerco vivo

Tratamiento de ejes divisorios: No se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), solo se aceptan cercos vivos de 1,2 m de altura.-

Art. 172: ESTABLÉCESE para el PRECINTO "SECTOR ZONA OESTE RUTA C45 NORTE" las siguientes disposiciones:

USOS DEL SUELO:

Usos Dominantes:

Uso residencial habitacional:

- a) Vivienda Unifamiliar
- b) Vivienda Multifamiliar
- c) Alojamiento Transitorio

Usos Complementarios:

Uso Comercial:

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:

De micro escala (hasta 100 m2)

De pequeña escala (de 101 m2 hasta 300 m2)

- i) Comercios minoristas en gral:

De micro escala (hasta 100 m2)

De pequeña escala (de 101 m2 hasta 300 m2)

Uso Servicios:

- a) Servicios básicos y generales:

De pequeña escala (hasta 100 m2)

- b) Servicios centrales:

De pequeña escala (Hasta 300 m2)

De mediana escala (de 300 m2 a 1500 m2)

Uso Equipamiento:

- a) Sanitario para atención de personas:

De pequeña escala (hasta 150 m2)

- b) Sanitario para atención de animales:

De pequeña escala (hasta 150 m2)

- c) Cultural:

De pequeña escala (hasta 150 m2)

- j) Religioso:

De pequeña y mediana escala (hasta 1500 m2)

Uso Condicionados: (Todos sujetos a estudio particularizado de la ATCC).-

Uso Comercial:

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:

De Mediana escala (de 201 m2 hasta 300 m2)

- b) Comercios minoristas en Gral.:

De Mediana escala (de 201 m2 hasta 300 m2)

- c) Comercios mayoristas en gral.:

Der mediana escala (hasta 500 m2)

Uso Equipamiento:

- a) Sanitario para atención de personas:

De mediana escala (de 151 m2 hasta 1500 m2)

- b) Social y Deportivo:

De pequeña escala (hasta 1500 m2)

- c) Cultural:

De mediana escala (de 151 m2 hasta 1500 m2)

Uso Servicios:

- a) Servicios básicos y generales:

De mediana escala (de 101 m2 hasta 300 m2)

- b) Servicios Recreativos Generales:

De mediana y gran escala (más de 300 m2)

- c) Servicios fúnebres:

De pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)

- k) Servicios de seguridad:

De pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)

- l) Playas de estacionamiento público y/o cocheras

- m) Transporte y comunicación:

Agencias de Remises

Servicios de transporte de pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)

- n) Depósitos 1 (hasta 300 m2)

Uso Productivo:

- a) Industrias Inocuas (No en desarrollo de éste Eje dentro de la Zona Comuna Aldea)

- b) Industrias Tolerables (No en desarrollo de éste Eje dentro de la Zona Comuna Aldea)

- c) Uso del suelo artesanal

Requisitos para los usos condicionados:

1. Requisitos y limitaciones establecidos en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, en las Disposiciones Generales de este Código.

2. Edilicios: en los casos de tinglados, se deberán considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; si se tratara de estructuras parabólicas, deberá realizarse un adecuado tratamiento de fachadas, muros laterales y de techos, evitando superficies reflectantes.

En las actividades que generen ruidos, se requiere de aislación acústica del edificio.

En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, deberán colocarse todos los elementos que eviten cualquier molestia a los lotes linderos.

- 3. Publicidad: la publicidad comercial deberá tener las dimensio-

nes y ubicación adecuadas de manera tal de no obstaculizar las visuales.

4. Vehículos: estacionamiento y acciones de carga y descarga, obligatorio dentro del predio.

USOS NO PERMITIDOS:

No se admiten el resto de los usos habitacionales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos normados en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, de las Disposiciones Generales.

SUBDIVISIÓN DEL SUELO:

MANZANAS: se admiten subdivisiones sujetas al cumplimiento de todo lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento y a los siguientes requisitos de forma y dimensiones.

FORMA: cuadradas y rectangulares en función de la continuidad del trazado vial.

DIMENSIONES:

Lados en manzanas cuadradas: máximo 100 m

Lados en manzanas rectangulares: lado menor: 60m; lado mayor: 100 m

PARCELAS:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.-

DIMENSIONES:

Frente mínimo: 20 m.-

Superficie mínima: 2.500 m² (1/4 Ha.).-

Subdivisión Especial en Propiedad Horizontal:

FORMA: según lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo II de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.

OCUPACION DEL SUELO:

FOS máximo: 30%

FOT máximo: 1,00

RETIROS MÍNIMOS:

De frente: 6 m

De todos los laterales: 4 m

De fondo: 4 m

ALTURA DE LA EDIFICACION:

- Número máximo de plantas: 3 (tres).
- Altura máxima de la edificación: 11,00 m.

CUF: (cantidad de unidades Funcionales por Parcela en Uso Vivienda Unifamiliar).-

1 Unidad Funcionales por Parcela.-

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE RETIROS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales de este Ordenamiento.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE CERCAS Y EJES DIVISORIOS:

Tratamiento de cercas: se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.) de una altura igual o menor a 0,80 m. Sobre esa altura sólo podrán materializarse las cercas mediante construcción semitransparente (rejas metálicas o de madera, de alambre, troncos, forestación) y deberán tratarse con vegetación.

En el caso de los lotes con un frente a la vía pública y el contra-frente al límite del loteo, la cerca de fondo deberá tener tratamiento paisajístico. Deberá considerarse la situación de convertirse en fachada a una futura vía pública.

Tratamiento de ejes divisorios: No se admiten muros sólidos (de mampostería, piedra, etc.), solo se aceptan cercos vivos de 1,2 m de altura en la zona de retiro de frente de 6 m. En el sector que no forma parte del espacio urbano, el muro divisorio podrá tener 2 m de altura.

REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE VEREDAS:

Según lo establecido en el Capítulo IV de las Disposiciones Generales.

REQUISITOS DE LA EDIFICACION:

- Según lo establecido en el Código de Edificación.
- En el caso de construcciones con características de tinglados, cubiertas de chapa ondulada, hierro galvanizado, y similares, las mismas deberán tener un tratamiento de fachadas y muros laterales que evite su visión.
- Se exige el tratamiento de la quinta fachada.
- Las construcciones complementarias como cajas de escaleras, tanques de agua y las instalaciones, requieren un tratamiento arquitectónico que contribuya a la calidad del espacio público.

REQUISITOS DE SEGURIDAD AMBIENTAL:

- En los lotes ubicados en zonas con pendientes superiores al 10 %, se deberá minimizar la realización de obras que requieran una ruptura de la pendiente.
- En la ocupación del suelo se deberán considerar los canales naturales de escurrimiento.
- En los terrenos que se encuentren en las proximidades de cauces naturales de agua deberán estudiarse y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento del curso de agua, previéndose, de ser necesario, fajas de resguardo parquizadas y forestadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de la erosión fluvial.
- Las edificaciones que van de 0 a 100 m² de superficie no deberán presen-

tar documentación alguna respecto a medio ambiente. Las que van de 101 a 250 m2, deberán presentar un AVISO DE PROYECTO y las que superen los 250 m2, deberán presentar INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL.-

Art. 173: ESTABLÉCESE para la "ZONA RURAL" las siguientes disposiciones:

USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso Productivo

b) Uso Agropecuario

b.1) Uso Agropecuario Extensivo

b.2) Uso

USOS COMPLEMENTARIOS

Uso habitacional:

a) Vivienda Unifamiliar

Uso Comercial

a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados

a.3) De mediana escala (301 a 500 m2)

a.4) Grandes superficies comerciales (mayor a 500 m2)

b) Comercios minoristas en general

b.3) De mediana escala (301 a 500 m2)

b.4) De gran escala (mayor a 500 m2)

c) Comercios mayoristas en general

c.2) De mediana y gran escala (301 a 2000 m2)

d) Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso

Uso Servicios

c) Servicios Recreativos

c.1) Servicios Recreativos generales

c.1.2) De mediana y gran escala (mayor a 300 m2)

c.2) Servicios Recreativos con actividades incómodas

c.2.1) Servicios Recreativos con actividades incómodas de pequeña escala (hasta 200 m2)

c.2.2) Servicios Recreativos con actividades incómodas de mediana y gran escala (mayor a 200 m2)

d) Servicios Fúnebres

d.2) Servicios fúnebres de gran escala (mayor a 300 m2)

e) Servicios de Seguridad

e.2) Servicios de seguridad de gran escala (mayor a 300 m2)

f) Servicios del automotor

f.1) Talleres Mecánicos

f.1.2) Talleres mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad (mayor a 300 m2)

f.2) Lavaderos

f.2.2) Lavaderos de mediana y gran escala (mayor a 300 m2)

g) Transporte y Comunicación

g.3) Servicios de transporte de gran escala (mayor a 300 m2)

g.4) Servicios de transporte con actividades incómodas

h) Depósitos

h.1) Depósitos 1 (hasta 300 m2)

h.2) Depósitos 2 (301 a 2000 m2)

h.3) Depósitos 3 (2001 a 5000 m2)

j) Infra estructuras urbanas

i) Servicios Industriales

Uso Equipamiento

b.2) Equipamiento sanitario para atención de animales

b.2.2) De mediana y gran escala (mayor a 150 m2)

c) Social y Deportivo

c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 1500 m2)

c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala (1501 a 10.000 m2)

c.3) Equipamiento social y deportivo en grandes predios

c.4) Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas y/o peligrosas

Uso Productivo

a) Uso Industrial

a.1) Industrias Inocuas

a.2) Industrias Tolerables

a.6) Usos asimilables al uso del suelo industrial

a.7) Uso del suelo artesanal

USOS CONDICIONADOS

Uso habitacional:

c) Vivienda Comunitaria

d) Alojamiento Transitorio

Uso Equipamiento

a) Educativo (Enseñanza e Investigación)

a.5) Establecimientos Educativos en grandes predios

d) Cultural

d.3) Equipamiento cultural de gran escala (mayor a 1500 m2)

d.4) Equipamiento cultural con actividades incómodas

e) Religioso

e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (hasta 1500 m2)

e.2) Equipamiento religioso de gran escala (mayor a 1500 m2)

Uso Productivo

Requisitos para los usos condicionados:

1. Requisitos y limitaciones establecidos en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, en las Disposiciones Generales de este Código.

2. El Uso Habitacional, Cultural, Religioso y el Equipamiento Educativo: quedan subordinados a los usos dominantes y complementarios. Se deberán realizar todas las acciones necesarias para la prevención y mitigación de los efectos de los usos dominantes y complementarios.

3. Para las actividades deportivas deberán colocarse todos los elementos que eviten cualquier molestia a los lotes linderos.

4. Vehículos: estacionamiento y acciones de carga y descarga, obligatorio dentro del predio.

5. Edilicios: la edificación deberá ser de tal manera que se integre armoniosamente a la naturaleza.

USOS NO PERMITIDOS

No se admiten el resto de los usos habitacionales, comerciales, de servicios, equipamientos y productivos normados en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, de las Disposiciones Generales.

3. SUBDIVISION DEL SUELO: BLOQUES / PARCELAS

Las dimensiones de parcelas rurales serán las que correspondan a la unidad económica de producción según las características de la actividad y del tipo de suelos.

DIMENSIONES MÍNIMAS:

Para el uso agropecuario, se determinarán para cada caso según los requisitos normativos en las reparticiones provinciales competentes y en INTA.

Para los otros usos, quedarán sujetas al estudio particularizado del OTA.

Subdivisión Especial en Propiedad Horizontal:

Las dimensiones de parcelas rurales serán las que correspondan a la unidad económica de producción según las características de la actividad y del tipo de suelos.

ANCHO DE CALLES:

Según lo dispuesto en las disposiciones provinciales para los caminos rurales.

4. OCUPACION DEL SUELO: Para Vivienda Unifamiliar:

FOS máximo: 0,10
FOT máximo: 0,15
RETIROS MÍNIMOS:

De frente: 10 m
De todos los laterales: 10 m
De fondo: 10 m

5. ALTURA DE LA EDIFICACION:

Número máximo de plantas: 2 (dos).
Altura máxima de la edificación: 10 m

6. REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE RETIROS:

Según lo establecido en la Sección 2, Capítulo IV de las Disposiciones Generales de este Código.

7. REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE CERCAS Y EJES DIVISORIOS:

Tratamiento de cercas y ejes divisorios: los predios deberán estar totalmente cerrados con elementos como alambrado olímpico, rejas, y/o similares, y con tratamiento de forestación.

8. REQUISITOS DE TRATAMIENTO DE VEREDAS:

Según lo establecido en la Sección 3 del Capítulo IV de las Disposiciones Generales.

9. REQUISITOS DE LA EDIFICACION:

Según lo establecido en el Código de Edificación.

10. REQUISITOS DE SEGURIDAD AMBIENTAL:

- En la ocupación del suelo se deberán considerar los canales naturales de escurrimiento.
- Se deberán realizar cortinas forestales dentro del predio en todos los bordes de los ejes divisorios de predios y en la Línea Municipal según las características que en caso determine el OTA.

COROLARIO

Art.174: En todos aquellos casos no contemplados por este Código, el Departamento Ejecutivo solicitará al Área Técnica Comunal Competente (ATCC) y/o a las dependencias comunales competentes, la realización del estudio particularizado correspondiente y dicho órgano deberá elaborar un informe respecto de la situación, para lo cual tendrá que encuadrarse en los objetivos establecidos en el artículo 1º y en los criterios normativos generales y especiales de este Código. El informe será remitido al Ejecutivo Comunal para que dictamine sobre la solución a adoptar.

Relativo a urbanizaciones

Art. 175: Toda la documentación referida a proyectos de urbanización deberá ser firmada por profesional habilitado, inscripto en el Colegio Profesional correspondiente.

Art. 176: Los interesados en los Proyectos de Urbanización o quienes actuaran en su representación, al publicitar la urbanización de que se trate, deberán consignar con exactitud y veracidad, respetando la terminología de este Código, la aprobación de los trámites respectivos ante la Comuna.

Art. 177: La presentación antes referida será analizada por el Área Técnica Comunal Competente (ATCC), el que en esa instancia deberá pronunciarse sobre:

- a) El cumplimiento de los requisitos formales previstos por el artículo anterior.
- b) La viabilidad, en principio, del tipo de fraccionamiento que se pretende realizar, conforme a las disposiciones de este Código.

Proyectos de Urbanización referidos a subdivisión de parcelas, manzanas o bloques

Art. 178: Los Proyectos de Urbanización que sólo prevén la subdivisión de parcelas, manzanas o bloques deberán obtener un Certificado de Factibilidad de Urbanización, que será extendido por el Área Técnica Comunal Competente (ATCC), para lo cual se deberá presentar ante la Municipalidad la siguiente documentación:

Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquélla de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.

Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Factibilidad de Urbanización, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas en las normativas que regulan estas actuaciones.

Relevamiento del terreno con especificación de la vegetación existente y los cursos de agua permanentes y/o estacionales.

Plano/s del Proyecto de División y Mensura debidamente acotados, firmados por profesional autorizado. En el mismo, deberán cumplimentarse los siguientes recaudos:

Ubicación de la urbanización abarcando, por lo menos, una zona no menor de 1 (un) km de radio con relación al mismo

Indicación de las curvas de nivel equidistantes cada tres metros, escala 1:10.000, abarcando un área no menor de 500 (quinientos) metros alrededor de los terrenos a urbanizar.

Indicación de calles, avenidas, pasajes, y similares, de los loteos colindantes ya ejecutados, en ejecución o en trámite de aprobación.

Indicación del escurrimiento de aguas pluviales y de destino final de las mismas.

Demarcación de la flora nativa existente.

Cesión para la apertura al uso público de calles, que se correspondan con la trama urbana existente.

Cesión del 10% de la superficie total del predio destinado a Espacio Verde Público, de conformidad con lo establecido sobre Cesión de Espacios Públicos.

Cesión del 5% de la superficie total del predio destinado a reserva de uso público para equipamiento social comunitario y para usos institucionales, de acuerdo a lo establecido sobre Cesión de Espacios Públicos.

Cesión de la superficie de triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la línea municipal.

Estudio de suelos con especificación de la capacidad portante del mismo.

Proyecto de desagües pluviales firmado por profesional competente y aprobado e/los organismos competentes y documentación que acredite el cumplimiento de las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos establecidas por la A.P.R.Hi (administración Provincial de Recursos Hídricos).

Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua potable, desagües cloacales, pavimentos, desagües pluviales, gas natural, y/o prolongación de redes de infraestructura, exten-

didados por los organismos competentes.

En los inmuebles lindantes o afectados por cursos de agua, se deberá incorporar un plano certificado por la autoridad provincial competente en la materia donde conste la determinación de la Línea de Ribera correspondiente.

Plano de conjunto graficando la distribución de veredas reglamentarias, especificando medidas y materiales, sólo para los casos en que se exijan los servicios de pavimento y desagües pluviales.

El Estudio de Impacto Ambiental según lo establecido en Código de Medio Ambiente de la Comuna.

Art.179: El Certificado de Factibilidad de Urbanización indicados en esta Sección, se extenderá una vez cumplidos los recaudos pertinentes, y contendrá:

La determinación de los usos permitidos en la zona respectiva según su emplazamiento.

Los indicadores urbanísticos correspondientes conforme la zona en que se localice el proyecto de subdivisión.

Indicación de la infraestructura de servicios mínima requerida antes del visado de plano municipal, en función de los certificados otorgados por los organismos competentes, sin perjuicio de la que corresponda determinar en su oportunidad según las características del futuro emprendimiento.

Indicación de las restricciones al dominio que afecten el bien.

Las cesiones que corresponda efectuar, localización y dimensionamiento de las áreas que corresponda ceder con destino a espacio verde público y reservas de uso público.

Indicación de las conexiones con la red vial existente, con la intervención del ente que corresponda (Vialidad Pcial. y/o Nacional).

El Certificado que alude el presente artículo se extenderá en un plazo no mayor a diez días hábiles siempre y cuando se hayan cumplimentado los requisitos exigidos en el presente Código.

Art. 180: Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad de Urbanización en los Proyectos de Urbanización, el interesado tendrá un año contado a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar la tramitación tendiente a la obtención del visado de los planos de División y Mensura; transcurrido dicho plazo, será prorrogable por seis meses más, siempre y cuando medie una solicitud del interesado y no se hubieran registrado cambios en las normativas aplicables al caso.

Operará la caducidad automática del mencionado Certificado cuando:

Vencido el plazo de un año de iniciado el trámite, el interesado no presentare solicitud de prórroga.

Ante la solicitud de prórroga por seis meses, se registren cambios normativos.

Se hubieran cumplido los 18 meses desde el inicio del trámite.

Si con posterioridad quisiera reanudarse el proyecto, deberá obtenerse un nuevo Certificado, reiniciando el trámite mediante la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

Art. 181: Una vez extendido el Certificado de Factibilidad de Urbanización podrá disponerse la visación del plano respectivo ante la Autoridad de Aplicación correspondiente, para lo cual deberá verificarse el cumplimiento de los recaudos indicados en dicho Certificado.

Art. 182: El Área Técnica Comunal Competente (ATCC) controlará el cumplimiento de las exigencias de este Código, la calidad técnica de toda la documentación presentada y el Plan de Ejecución de las obras de infraestructuras propuesto, visando en caso de ser satisfactorio, el Proyecto de Urbanización respectivo.

Relativo a los usos

Art. 183: Todo uso nuevo o cambio del existente que se efectuara a partir de la vigencia del presente Código deberá ser previamente autorizado por el Área Técnica Comunal Competente (ATCC), quien deberá expedir la autorización correspondiente a través de los procedimientos que se indican en las Sub Secciones 2.1, 2.2 y 2.3 de esta Sección.

Art. 184: Cuando se dejara de ejercer un uso considerado como No Conforme según el presente Código, por un término igual o mayor a 12 (doce) meses, el mismo no podrá ser restablecido en el lugar. Tal uso podrá ser relocalizado cumplimentando lo que se disponga en las Disposiciones Especiales por Zonas, Ejes o Precintos.

Art. 185: Cuando fuera necesario, y de acuerdo con lo dispuesto en el presente Código, el Área Técnica Comunal Competente (ATCC) podrá decidir el cese del Uso No Conforme dentro del plazo que en cada caso se determine. Para la fijación de este plazo se deberán considerar los siguientes aspectos: la antigüedad y el estado de las construcciones, el monto de las inversiones realizadas y el grado de molestias que la persistencia del Uso No Conforme ocasionara. Tal uso podrá ser relocalizado cumplimentando lo que se disponga en las Disposiciones Especiales por Zonas, Ejes o Precintos.

Art. 186: En los Usos No Conforme que no requieran cese de la actividad y relocalización sólo se admitirán las acciones de conservación de las estructuras existentes siempre que ello no suponga el incremento de la superficie edificada o de la superficie de suelo ocupada.

Relativo a los usos del suelo comercial, servicios, equipamientos y productivos

Art. 187: Las actividades industriales caracterizadas como "Tolerables" en el presente Código, que fueren existentes al momento de su entrada en vigencia, podrán conservar su localización debiendo corregir sus efectos contaminantes en los plazos que fije el Ejecutivo Comunal.

Art. 188: Los usos del suelo industrial o asimilables, los productivos agropecuarios y los extractivos existentes al momento de entrada en vigencia del presente Código, que implicaren el desarrollo de actividades calificadas como "Molestas", cuya localización se hallare prohibida en la zona en que desarrollan sus actividades y por lo tanto, se los calificare como Usos No Conforme, deberán cesar dentro del plazo que el Ejecutivo

Comunal determine, previo dictamen de los órganos competentes, debiendo proceder a su relocalización a zona apta. A los fines del otorgamiento del plazo de relocalización se evaluarán el grado de molestias, características del establecimiento y todo otro elemento de juicio que concurra a adoptar una decisión acorde con el mantenimiento y protección de la seguridad y comodidad de los habitantes de la comunidad. Durante el plazo otorgado deberán respetarse las condiciones de funcionamiento que serán fijadas por el organismo de aplicación. La transgresión a las mismas implicará la caducidad del plazo y la automática relocalización del establecimiento.-

Art.189: Los usos del suelo de las características a que se hace referencia en el artículo precedente que fueren existentes al momento de entrada en vigencia del presente Código, podrán continuar desarrollándose si no estuvieren taxativamente prohibidos en la zona de que se trate, siempre y cuando produzcan la adaptación en superficie, aspectos edilicios y de funcionamiento que a criterio de los órganos técnicos y lo dispuesto por el presente Código y toda otra norma que estuviere vigente en relación a las actividades en cuestión, se hagan necesarios para el correcto encuadre de las mismas en las exigencias actuales.

Las modificaciones aludidas deberán realizarse dentro de los plazos que el Ejecutivo Comunal otorgare. Concluidas dichas modificaciones y/o adaptaciones, las actividades en cuestión podrán continuar ejerciéndose en el lugar, siempre y cuando se otorgare el permiso comunal correspondiente. La no adaptación de los establecimientos en el plazo otorgado, determinará la automática relocalización.

Art.190: Los usos del suelo industrial o asimilables, los productivos agropecuarios y los extractivos existentes al momento de entrada en vigencia del presente Código, que implicaren el desarrollo de actividades calificadas como nocivas, peligrosas, inflamables o explosivas, deberán cesar dentro del plazo que el Ejecutivo Comunal determine, previo dictamen de los órganos competentes.

Art.191: En aquellos casos en que los establecimientos industriales o asimilables y los usos productivos agropecuarios y los extractivos produzcan algún efecto no contemplado o hecho imprevisible, no enunciados en el texto del presente Código, que puedan lesionar el interés público sobre cualquier otro en el ámbito comunal, referidos a seguridad, impacto ambiental, contaminación o cualquier otro factor, el Departamento Ejecutivo, previo informe de los organismos técnicos pertinentes, podrá disponer su inmediata clausura preventiva y/o cese de la actividad.-

Art.192: La solicitud de localización de un Uso No Consignado implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse. Será objeto de consideración y evaluación por parte del Ejecutivo Comunal y autorizado por Resolución, previo informe del Área Técnica Comunal Competente (ATCC) en el que se justifique la localización del uso de acuerdo con la finalidad dominante de la zona en cuestión.

Art.193: En aquellos usos del suelo comerciales, de servicios, de equipamiento y productivos en los que los Requisitos y Limitaciones así lo estipulan, se deberá solicitar Certificado de Factibilidad de Localización, que será extendido por el Área Técnica Comunal Competente (ATCC) una vez cumplimentados los requisitos que como mínimo se detallan a continuación y los que exijan las normas reglamentarias correspondientes. Este Certificado deberá solicitarse tanto en el caso de que la actividad se pretenda desarrollar en un edificio existente como en un nuevo edificio.-

Art.194: Para obtener el Certificado de Factibilidad de Localización se deberá presentar ante el Área Técnica Comunal Competente (ATCC) la siguiente documentación:

Nota de solicitud del Certificado de Factibilidad de Localización, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.

Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del presentante. Para expedir el Certificado, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del peticionante.

Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura que correspondan y/o de la prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.-

Memoria descriptiva detallada del tipo de actividad a realizar.

Plano/s de obra a escala 1:200, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato, tanto en el caso de una edificación existente como en una nueva edificación.

Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) en escala 1:100 de todas las edificaciones proyectadas y/o existentes, con la designación de locales correspondientes y toda otra información adicional que permita evaluar el cumplimiento de los indicadores urbanísticos.

Documentación que acredite el cumplimiento de las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos establecidas por la Administración Provincial de Recursos Hídricos (A.P.R.Hi).

Evaluación de Impacto Ambiental en los casos que corresponda según lo establecido en Código de Medio Ambiente de la Comuna.

Art.195: El Área Técnica Comunal Competente (ATCC), al otorgar el Certificado de Factibilidad de Localización, procederá a especificar: la pertenencia de las parcelas a la zona que corresponda, consignando los indicadores urbanísticos, usos permitidos, la infraestructura de servicios mínima que deberá ejecutar, las restricciones al dominio, la ubicación y cantidad de espacios destinados al estacionamiento, los espacios a forestar y las veredas a ejecutarse, las conclusiones emergentes de la Evaluación de Impacto Ambiental si correspondiere y todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del Proyecto.

Art.196: Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad de Localización, el interesado tendrá seis meses contados a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar los trámites tendientes a la obtención del Permiso de Obra en caso de nueva edificación y/o modificación de la existente, si la hubiere. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere presentado la totalidad de la documentación requerida, se producirá la caducidad del acto de otorgamiento de la factibilidad de localización, previa intimación para que cumplimente con los recaudos adeudados dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días. Para obtener nuevamente la Factibilidad de Localización, deberá iniciar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

Sub Sección 2.2: Relativo al Uso Residencial

Art.197: Los Conjuntos de Viviendas requieren Certificado de Factibilidad de Localización, que será extendido por el Área Técnica Comunal Competente (ATCC). Los emprendimientos que superen la 1,5 ha o una manzana de la zona deberán encuadrarse como Proyecto de Urbanización con Edificación con destino a Viviendas y cumplimentar los recaudos que establece el presente Código para los mismos.

Art.198: Para obtener el Certificado de Factibilidad de Localización se deberá presentar ante el Área Técnica Comunal Competente (ATCC) la siguiente documentación:

Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.

Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Factibilidad de Localización, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas de acuerdo a las normas pertinentes.

Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.

Proyecto de desagües pluviales firmado por profesional competente y aprobado e/los organismos competentes y documentación que acredite el cumplimiento de las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos establecidas por la Administración Provincial de Recursos Hídricos (A.P.R.Hi).

Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura: que correspondieran –electricidad, agua potable, desagües cloacales, pavimentos y/o cordón cuneta, desagües pluviales, gas natural– y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.

Plano/s de implantación del conjunto debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato, con las especificaciones técnicas que permitan evaluar la accesibilidad y funcionalidad del emprendimiento, localización de áreas de estacionamiento, del equipamiento social, otros.

Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas, con la designación de locales correspondientes y toda otra información adicional que permita evaluar el cumplimiento de los indicadores urbanísticos.

b) Se requerirá además el cumplimiento de los siguientes recaudos:

Delimitación con destino a Espacio Verde Público de una superficie a razón de 15 m² por vivienda.

Determinación de 1 Espacio de Estacionamiento obligatorio por cara Unidad Funcional de Vivienda.

En caso de que el predio donde se proyecte instalar el conjunto de viviendas

se encuentre afectado por áreas consideradas futura prolongación de calles existentes, se requerirá además el cumplimiento de los siguientes recaudos:

4.1. Cesión para la apertura al uso público de calles que se correspondan con la trama urbana existente.

4.2. Cesión de la superficie del triángulo que conforma la ochava con la continuidad de la Línea Municipal.

Art.199: El Certificado de Factibilidad de Localización para los Conjuntos de Viviendas se extenderá una vez cumplidos los recaudos pertinentes, y contendrá:

Aprobación de la localización según la zona de emplazamiento del emprendimiento a ejecutar.

Los indicadores urbanísticos correspondientes conforme la zona en que se localice el proyecto.

Indicación de la infraestructura que debe concretarse conforme a las características del emprendimiento, lugar de emplazamiento, proximidad de las redes existentes y capacidad de prestación de los servicios en la zona.

Indicación de las restricciones al dominio que afecten el bien.

Las cesiones de calles en los casos que correspondiere.

Indicación del equipamiento social a construir determinando tipo, superficie, características técnicas, de conformidad con el artículo precedente, y la prioridad de su ejecución.

La ubicación y cantidad de los espacios destinados a estacionamiento, determinando tipo y superficie.

Todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del Proyecto.

Art.200: Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad de Localización en los Conjuntos de Vivienda, el interesado tendrá un año contado a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar las tramitaciones tendientes a la obtención del Permiso de Obra por parte del organismo que aprueba las obras privadas. Transcurrido dicho plazo, será prorrogable por seis meses más, siempre y cuando medie una solicitud del interesado y no se hubieran registrado cambios en las normativas aplicables al caso.

Operará la caducidad automática del mencionado Certificado cuando:

Vencido el plazo de un año de iniciado el trámite, el interesado no presentare solicitud de prórroga;

Ante la solicitud de prórroga por seis meses, se registren cambios normativos;

Se hubieran cumplido los 18 meses desde el inicio del trámite.

Si con posterioridad quisiera reanudarse el proyecto, deberá obtenerse un nuevo certificado, reiniciando el trámite mediante la presentación de la totalidad de la documentación pertinente. -

Sub Sección 2.3: Relativo a proyectos en general

Art.201: En el caso de proyectos urbanísticos diversos no comprendidos en las consideraciones anteriores, y que a juicio del Área Técnica Comunal Competente (ATCC), por el tipo de emprendimiento, que requiriera Certificado de Factibilidad de Localización, el interesado deberá obtener dicho Certificado, que será extendido por el Área Técnica Comunal Competente (ATCC) una vez cumplimentados los requisitos que como mínimo se detallan a continuación y los que exijan las normas reglamentarias correspondientes.

Se deberá presentar ante el Área Técnica Comunal Competente (ATCC) la siguiente documentación:

Nota de solicitud del Certificado de Factibilidad de Localización, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.

Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del presentante. Para expedir el Certificado, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del peticionante.

Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura: electricidad, agua potable, desagües cloacales, pavimentos, desagües pluviales, gas natural y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.

Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.

Plano/s de implantación o conjunto a escala 1:200, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato.

Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) en escala 1:100 de todas las edificaciones proyectadas, con la designación de locales correspondientes y toda otra información adicional que permita evaluar el cumplimiento de los indicadores urbanísticos.

Documentación que acredite el cumplimiento de las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos establecidas por la Administración Provincial de Recursos Hídricos (A.P.R.Hi).

Evaluación de Impacto Ambiental en los casos que corresponda según lo establecido en el Código de Medio Ambiente de la Comuna.

Art.202: El Área Técnica Comunal Competente (ATCC), al otorgar el Certificado de Factibilidad de Localización, procederá a especificar: la pertenencia de las parcelas a la zona que corresponda, consignando los indicadores urbanísticos, usos permitidos, la infraestructura de servicios mínima que deberá ejecutar, las restricciones al dominio, la ubicación y cantidad de espacios destinados al estacionamiento, los espacios a forestar y las veredas a ejecutarse, las conclusiones emergentes de la Evaluación de Impacto Ambiental si correspondiere y todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del Proyecto.-

Art.203: Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad de Localización, el interesado tendrá seis meses contados a partir de la fecha de ex-

pedición del mismo para iniciar los trámites tendientes a la obtención del Permiso de Obra. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere presentado la totalidad de la documentación requerida, se producirá la caducidad del acto de otorgamiento de la factibilidad de localización, previa intimación para que cumplimente con los recaudos adeudados dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días. Para obtener nuevamente la Factibilidad de Localización, deberá iniciar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

Art.204: Toda persona, instituciones u organizaciones, públicas, privadas o no gubernamentales que invocaren un interés de incidencia colectiva por algún acto municipal referente al otorgamiento de Certificados de Urbanización, de Urbanización con edificación y de Localización y de Licencias Ambientales, podrán tomar vista de las actuaciones y presentar sus observaciones por escrito y debidamente fundamentadas.

Art.205: Se deberá crear la Comisión Asesora del Código Urbanístico que dependerá de la máxima autoridad del área de aplicación, y estará conformada de la siguiente manera:

- a. Dos miembros designados por el Ejecutivo Comunal y Asesoría Legal.
- b. Un miembro designado y en representación de cada uno de los Colegios Profesionales de la Provincia de Córdoba:

De Arquitectos

De Ingenieros Civiles

De Técnicos Constructores Universitarios y/o Constructores Universitarios

De Maestros Mayores de Obras y Técnicos de Ingeniería y Arquitectura

De Ingenieros Agrónomos

De cualquier otro Colegio Profesional que tuviera competencia en el tema objeto de estudio.

Art.206: La labor de los miembros de esta Comisión se desarrollará "ad-honorem" y conforme al reglamento interno de funcionamiento aprobado por el Ejecutivo Comunal.

Art.207: Toda edificación mayor a 250 m² de superficie que se ubique al este de la Ruta Pcial. C45, deberá presentar un estudio de suelo, firmado por profesional idóneo.

Art.208: Debido a la crisis hídrica que padece la Comuna de Falda del Carmen en todo su Ejido, estando limitada en la extensión y provisión de redes domiciliarias nuevas de agua potable; todo Proyecto o Empeñamiento deberá resolver por sus propios medios el suministro de agua, bajo la supervisión del Ente Estatal correspondiente.-

Art. 209: COMUNIQUESE, PUBLIQUESE, dese al Registro Comunal y archívese.

Falda del Carmen, 15 de Noviembre de 2023

1 día - N° 501353 - s/c - 14/12/2023 - BOE