

MUNICIPALIDAD DE COSQUIN

CODIGO DE URBANISMO

Ordenanza N° 72
Decreto N° 85
Año 1973
(y modificatorias)

Texto ordenado 2025



1. DE LOS LOTEOS Y URBANIZACIONES

1.1. DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES DE LAS OPERACIONES A REALIZAR.

1.1.1. Todo fraccionamiento de inmuebles a realizar dentro del Ejido Municipal, con el fin de formar nuevas zonas urbanas, ampliar o modificar las existentes, toda división de lotes o subdivisión de los mismos, toda apertura de calles o avenida, sean o no prolongación de las ya existentes, toda formación de plazas u otros espacios libres, libres, o verdes para utilidad pública, toda iniciativa que influye sobre la formación o trazado de la ciudad o modificación de los parcelarios existentes, se registrarán por las disposiciones del presente Código.

1.1.2. A los fines de la exacta interpretación de las operaciones a realizar defínase como:

a) LOTEO

Todo fraccionamiento de tierra con el fin de crear nuevos núcleos urbanos o ampliar los ya existentes, con apertura de calles o avenidas, con la creación de espacios verdes o espacios libres de utilidad pública o del dominio privado municipal, y toda urbanización en general que se realice en las zonas resultantes en que se ha dividido el ejido a los fines expresados en este código.

b) SIMPLE SUBDIVISIÓN

Todo fraccionamiento de tierra sin la apertura de calles, pasajes o avenidas de carácter público y que no modifiquen la estructura radical de los parcelarios existentes del registro gráfico catastral.

c) SUB-DIVISION DE CONDOMINIO

Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de los o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos y que tenga fecha anterior a la sanción del presente Código, los condominios con fecha posterior no serán considerados en esta excepción, como asimismo todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley13512 (Propiedad Horizontal).

d) SUB-DIVISION POR SUCESORIO

Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia).

1.1.3. El Departamento Ejecutivo queda facultado para aceptar o rechazar: loteos, urbanizaciones, donaciones de terrenos destinados al dominio público o privado municipal, ajustándose en todos los casos a las exigencias y normas del presente Código.

2. DE LOS LOTEOS Y URBANIZACIONES

2.2. DE LA ZONIFICACION Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTEOS

- 2.2.1. El ejido municipal de la Ciudad de Cosquín de conformidad a lo expresado en el plano pertinente y a los fines previstos en el presente Código, se considerará dividido en las siguientes zonas:

ZONA RESIDENCIAL UNO (ZR1)

Parte de la intersección de calle Gutenberg con la margen derecha del río Cosquín, continúa por dicha margen hasta calle Pedro Ortiz, puente Mercedes Sosa, desde allí hacia el Oeste por el eje de la calle hasta el límite con ZCA, continuando por dicho límite en forma paralela a las calles Santa Fe; Sabattini; Mosconi; Soberanía Nacional; Presidente Perón; Pan de Azúcar; Palemón Carranza; Catamarca; vías del FFCC. Desde allí por el eje de la calle hacia el Oeste hasta Gutenberg, por su eje hacia el Norte hasta margen derecha del Río Cosquín cerrando el polígono.

ZONA RESIDENCIAL (ZR2)

La primera sección parte desde el margen derecho del río Cosquín y el vértice Nor-Oeste de la parcela 2303112504087075, dirigiéndose hacia el este por el margen del río hasta calle Gutenberg, por su eje hacia el Sur hasta calle Ana María Janer, al Este hasta vías del FFCC, por el eje de la vías hacia al Sur hasta Palemón Carranza, por su eje hasta San Luis, por su eje hasta vías del FFCC, hacia el Sur hasta Onofre Marimón, al Oeste hasta Ingalinella, al Sur hasta la proyección de calle Velez Sarsfield, por su eje al Oeste hasta Sargento Cabral, continuando por el límite norte de la manzana 2303112601122 y 2303112601024, continuando al Oeste hasta la parcela 2303112601118903, continuando por el límite de la misma al Norte y luego al Oeste hasta la parcela 2303112601118025, desde su vértice Oeste hacia el norte cruzando la calle Juan Carlos Gerónico y siguiendo el límite Oeste de las manzanas 2303112504060 y luego 2303112504050, desde allí su rumbo va al noroeste por el límite Sur de la parcela 2303112504044023, desde su vértice Oeste y atravesando la parcela 2303112504087608 se dirige en línea recta hasta el punto de inicio.

La segunda sección comprende desde el puente Mercedes Sosa y la margen derecha del Río Cosquín, hacia el Sur por dicha margen hasta el límite del radio municipal, continuando por dicho límite hacia el Oeste hasta el límite con la ZSR1, por este límite hacia el Norte en forma paralela a calle San Martín hasta las vías del FFCC y la ZCA; desde allí por el límite de la ZCA hasta calle Pueyrredón, al Norte paralela a calle Antártida Argentina, al Este paralela a calle Yrigoyen, al Norte paralela a calle Santa Fe hasta calle Pedro Ortiz, por el eje de esta hacia el Este hasta la margen del Río Cosquín cerrando el polígono.

ZONA RESIDENCIAL TRES (ZR3)

Parte desde intersección entre calle Araoz Alfaro y San Martín hacia el sur por el límite con la ZSR1 hasta el límite del radio municipal en el arroyo El Charco, por dicho límite hacia el Oeste hasta el vértice de la parcela rural 2303021110530700, luego hacia el Noreste por el límite de dicha parcela hasta la manzana 2303112601092, luego hacia el Noreste continuando por el límite de la manzana 2303112601113 hasta la parcela rural 2303016330030700 coincidente con el límite de la ZIN, desde allí hacia el Norte hasta el loteo Las Carmelitas, luego por el límite de dicho loteo hacia el Oeste, por dicho límite hacia el norte y luego hacia el Este

hasta la ZR2, continúa por el límite con dicha zona hacia el Este hasta vías del FFCC, luego por el eje de las vías hacia el Sur hasta el punto de partida.

ZONA RESIDENCIAL CUATRO (ZR4)

Comprende desde la intersección entre calle Belgrano y San Martín desde aquí por la margen izquierda del Río Cosquín hasta llegar a la juntura de los ríos Yuspe y San Francisco, luego por la margen izquierda del río San Francisco hasta el límite Norte del loteo “El Condado”, por dicho límite hacia el este, hasta vías del FFCC, hacia el Norte por las vías hasta Ruta 38, continúa al Norte por la ruta hasta la intersección de la manzana 2302362402119 con el río San Francisco, luego por la margen izquierda del río al Norte, hasta el límite del radio municipal, por dicho límite al Este hasta vías del FFCC, por el eje de las vías al Sur, incluye completamente las manzanas 2302362402188 y 2302362402121 continuando por el eje de la Ruta 38 – calle San Martín Norte hacia el Sur hasta el punto de partida.

ZONA RESIDENCIAL CINCO (ZR5)

Delimita todas las parcelas comprendidas en el loteo denominado “La Mandinga” Zonas A, B, C, D; incluyendo la manzana 2303112603141 contigua a dicho loteo, excluyendo a todas las parcelas con frente a Av. Costanera Capitán Omar Jesús Castillo.

ZONA RESIDENCIAL SEIS (ZR6)

Comprende todos los predios encerrados dentro de los siguientes límites: al noreste calle Elpidio González y calle María Eloísa, luego por calle Los Quebrachos hasta el límite Sur del loteo, desde allí y con rumbo al Oeste, por el límite de esta propiedad hasta la parcela 2303112502109006 propiedad del I.O.S.E incluyéndola totalmente, luego hasta el Río Cosquín, desde este punto siguiendo la margen izquierda del Río Cosquín hasta calle San Martín Norte, desde este punto hacia el Norte por el eje de la calle hasta alcanzar el punto de partida.

ZONA RESIDENCIAL SIETE (ZR7)

Comprende totalmente la parcela cuya nomenclatura municipal es 2303112502109010 (provincial 2303016330042000), y parcialmente a las parcelas 2303112502109001 (provincial 2303112502109001) y 2303112502109003 (provincial 2303112502109003) en sus partes no comprendidas en la ZCC1.

ZONA CORREDOR COMERCIAL 1 (ZCC1)

Comprende totalmente las parcelas cuya nomenclatura municipal es 2303112502109002 (provincial 2303112502109002). Comprende parcialmente a la parcela 2303112502109001 (provincial 2303112502109001) desde Av. Capitán Omar Jesús Castillo hasta el vértice sud oeste de la parcela 2303112502109011 (provincial 2303112502109011) quedando el resto de la parcela en la ZR7. También comprende parcialmente a la parcela 2303112502109001 (provincial 2303112502109001) desde Av. Capitán Omar Jesús Castillo hasta el vértice sud este de la parcela 2303112502109002 (provincial 2303112502109002) quedando el resto de la parcela en la ZR7.

ZONA CORREDOR COMERCIAL 2 (ZCC2)

Comprende totalmente las parcelas con frente a Av. Capitán Omar Jesús Castillo pertenecientes al loteo “La Mandinga” Zona D, incluyendo la manzana 26-3-141 contigua a dicho loteo.

ZONA SERVICIO DE RUTA 1 (ZSR1)

Comprende totalmente las parcelas con frente a calle San Martín, desde vías del FFCC General Bel-grano hacia el sur, hasta el límite Sur del radio municipal ubicado en el arroyo El Charco.

ZONA SERVICIO DE RUTA 2 (ZSR2)

Comprende los predios comprendidos total y parcialmente dentro de la siguiente poligonal: Partiendo de la intersección de calle Balderrama con la Av. Capitán Omar Jesús Castillo, desde allí por la margen este del Río Cosquín hasta el límite del radio municipal, por dicho límite hacia el sud este una distancia de 750 (setecientos cincuenta) metros, desde ese punto hacia el norte por una línea recta hasta el encuentro del loteo “La Mandinga” en la calle Javier Pantaleón, desde allí por el límite sur de dicho loteo hasta calle Chango Rodríguez, desde allí hacia el sur hasta calle Balderrama y luego hacia el oeste hasta el punto inicial cerrando el polígono.

ZONA INDUSTRIAL (Z.I.)

Comprende la totalidad de la parcela rural 2303016330030700, e incluye a todas las parcelas pertenecientes a la manzana catastral 2303112601118 no comprendidas en la ZR2.

2.2.2. LOTEOS VILLA PARQUE SAN JORGE Y VILLA EL ANCON SE ASIMILAN A ZONA RESIDENCIAL CUARTA (Z.R. 4).

2.2.3. En las zonas previstas en los artículos 2.2.1. y 2.2.2., los loteos y subdivisiones tendrán respectivamente las medidas y características indicadas en la “Planilla de Equipamiento Zonal”

2.3. De las Nomenclaturas

2.3.1. Es facultad privativa de la Municipalidad, establecer la nomenclatura de barrios, unidades vecinales, loteos, avenidas, calles, pasajes públicos, palazas, plazoletas, parques, paseos, etc., como así también fijar la numeración domiciliaria dentro de los límites del Ejido Municipal. El interesado sólo podrá proponer números provisorios a las calles del loteo o urbanizaciones, al solo fin de identificar los elementos del plano. Tanto la numeración de las manzanas y de los lotes, deberá realizarse a partir del ángulo superior N.O. en el sentido de las agujas del reloj.

2.4. De las calles y sus trazados

2.4.1. Las calles deberán trazarse de acuerdo con las funciones que desempeñen, teniendo en cuenta para ello las conexiones indispensables y sus anchos respectivos existentes en las zonas o loteos colindantes, las cuales a su vez no podrán disminuirse de acuerdo a su importancia. Las superficies resultantes deberán transferirse al dominio público Municipal.

2.4.2. Las pendientes máximas admisibles serán del 7% (siete por ciento), salvo que condiciones topográficas especiales justifiquen una pendiente mayor y en ningún caso superior al 12% (doce por ciento).

2.4.3. Cuando el terreno a fraccionarse o urbanizarse colinde con otra propiedad ya loteada y cuyas calles sean del dominio público municipal, las nuevas calles o avenidas a trazar podrán realizarse de la siguiente manera.

- a) En el terreno del interesado;
- b) En el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante, cuando existe expresa conformidad documentada por este último de transferir al dominio público municipal la superficie correspondiente:
- c) Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante, cuando la nueva calle a abrir sea prolongación de una existente y de doce metros de ancho como mínimo y que, por razones de importancia a juicio de la Secretaría de Obras, sea necesario realizar su prolongación. En este caso particular, si el propietario colindante no transfiere voluntariamente la superficie que le corresponda, ésta será declarada de utilidad pública en el mismo acto de aprobación del loteo.

Los gastos que demande la expropiación de las superficies afectadas por la referida calle, corren a cargo y costas exclusivas del loteador, pudiendo la Municipalidad aceptar en permuta la misma superficie a la expropiada, en lotes urbanizados, en cuyo caso los gastos de expropiación correrán a cargo exclusivo de ésta.

El loteador no podrá escriturar ningún lote que de frente a la referida calle y la Municipalidad no expedirá ningún informe sobre los mismos, hasta tanto éste haya reembolsado los gastos que demandare la expropiación, cuando éstos fueran a cargo del loteador.

Es obligación implícita del interesado (loteador) realizar la apertura de dicha calle por cuenta exclusiva del mismo.

- d) Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante y cuando la nueva calle a abrir sea prolongación de una existente con un ancho mayor de 12,00 m. y que por razones de importancia sea necesario continuar, este caso se resolverá de la siguiente manera: Cuando en el terreno del interesado afecte un mínimo de 12,00 m. de ancho, no será necesario expropiar la parte afectada en el terreno del colindante para completar el ancho total de la nueva calle a abrir, pero se dejará expresa constancia en la ficha correspondiente a la referida propiedad colindante en la Dirección de Catastro Municipal, que si se realizara cualquier operación de loteo, subdivisión o edificación, será obligación del propietario ceder sin cargo alguno, la superficie que corresponda para completar el ancho de la referida calle. A cualquier permiso de edificación con frente a dicha calle, se le fijará la línea de edificación que se fije por el loteo aprobado y respetando la traza futura de la referida calle.

2.4.4. Las calles de los loteos o urbanizaciones a proyectarse dentro del Ejido Municipal, deberán continuar en lo posible el trazado de las calles existentes, y sus dimensiones establecidas para cada zona.

Es obligatorio crear avenidas, de un mínimo de 20,00 m. de ancho, con una clara finalidad de colectoras de tránsito que aseguren continuidad con el resto del conjunto del Municipio. Estas colectoras, trazadas en sentido longitudinal y transversal, guardarán entre sí una distancia no mayor de 500,00 m. en cada sentido. En los casos de duda, la Secretaría de Obras, interpretando las previsiones del Plan Regulador, fijará criterios al respecto.

- 2.4.5. Si el fraccionamiento colinda con ríos o arroyos de regímenes permanentes de agua, se debe dejar una franja de terreno, ubicada por arriba de la línea de ribera y de un ancho mínimo de 30,00 m. destinada a Avenida Ribereña. El propietario o loteador deberá realizar la apertura de la misma y dejarla acondicionada para el tránsito de vehículos. En el caso de que entre la avenida y la línea de ribera quedan superficies sobrantes, éstas no podrán ser subdivididas, debiendo cederse sin cargo a la Municipalidad, pudiendo computarse dichas superficies dentro del espacio verde. En todos los casos de loteos que tengan estas características, deberá acompañarse un plano visado por la Dirección Provincial de Hidráulica, en el que conste la demarcación de la línea de ribera y/u otras disposiciones de esa Repartición al respecto.

2.5. Del mejoramiento y pavimentos de las calles

- 2.5.1. Todas las calles a abrir deberán tener terminación que establece la “Planilla de Equipamiento Zonal”, pudiendo diferenciarse los siguientes tipos:

- a) Mejorado, con una mezcla estabilizada de suelo y arena cuyas condiciones de granulometría, plasticidad y procedimientos constructivos, serán las que determinen los Pliegos de Especificaciones y Condiciones Técnicas de la Secretaría de Obras y sus bordes deberán estar protegidos por una cuneta de hormigón sin armar, cuyas medidas mínimas y espesores serán los siguientes: ancho, 0,75 m.; espesor, 0,12 m.; y altura del cordón: 0,15 m.
- b) Pavimento Asfáltico, que deberá constar como mínimo de un tratamiento bituminoso tipo triple, construido sobre una base que tenga un valor soporte equivalente o superior a un estabilizado tipo semi fino de 0,15 m. de espesor, el que será ejecutado sobre una sub rasante convenientemente compactada y de acuerdo a los Pliegos de Especificaciones que rijan para tal fin. Se ejecutará cordón cuneta como se especifica en el punto a).
- c) Hormigón sin armar, de 0.12 m. de espesor mínimo, con cordón, ejecutado de acuerdo a los Pliegos de Especificaciones Técnicas de la Secretaría de Obras.
- d) Calidad superior a c): Cuando la Secretaría de Obras lo crea conveniente, podrá exigir un pavimento de calidad y espesor superior a los mencionados.

2.5.2. Pliegos de Especificaciones y Condiciones Técnicas

- 2.5.2.1 Los pliegos a que se hace mención en el artículo 2.5.1. forman parte de este código.

2.5.3. De la obligación

- 2.5.3.1. Será obligación del loteador realizar previamente todos los movimientos de suelo necesarios para dar a las calzadas las pendientes y perfiles especificados en el presente Código. También deberá efectuar todas las obras necesarias para evitar erosiones o perjuicios en la zona colindante, incluyendo obras de arte, etc.
- 2.5.3.2. Cuando los suelos sean de mala calidad de fundación, a juicio de la Secretaría de Obras, deberá construirse un pavimento nunca inferior al tipo b).
- 2.5.3.3. Las calles proyectadas, que sean prolongación de una existente pavimentada, deberán pavimentarse en la misma forma.
- 2.5.3.4. Es obligación del loteador la conservación total de las calles proyectadas en el loteo a su exclusivo cargo y por el término de tres años a partir de la fecha correspondiente al Certificado Final de Obra, expedido por la Secretaría de Obras.

En ningún caso se aceptará desconocimiento por parte del interesado de las condiciones de este artículo, pudiendo inclusive la Municipalidad ejecutar los trabajos de conservación por cuenta del loteador en el caso de éste no los hubiera realizado en el término previsto.

- 2.5.3.5. En los loteos de la zona industrial (Z.I.) será obligación pavimentar por los menos la calle principal del mismo, con un pavimento que prevea en su ejecución el valor soporte mínimo a resistir para tránsito pesado, debiendo aceptarse en cada caso el que exija la Secretaría de obras.

2.6. DEL ARBOLADO DE LAS CALLES Y DE LOS ESPACIOS VERDES

- 2.6.1 Será obligación del urbanizador arbolar, de acuerdo a lo que establece este Código y conservar por el término de tres años, el arbolado de las calles correspondientes a los lotes de propiedad del urbanizador. Deberá establecerse en el boleto de compraventa y en la escritura traslativa de dominio esta obligación para el nuevo propietario, sin que ello signifique exclusión de las obligaciones que le correspondan al respecto por otras ordenanzas.

MODIFICADO POR ORDENANZAS 3359/12 Y 4277/25
PROMULGADA POR DECRETO 0288/1988

- 2.6.2 Para el arbolado de calles deberán emplearse las siguientes especies que a continuación se detallan:



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE COSQUÍN
CONCEJO DELIBERANTE

Texto ordenado de la Ordenanza N° 3359/2012
con las modificaciones realizadas por la ordenanza N° 4277/2025

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

Artículo 1° - Definición y ámbito. Se considera arbolado público, regido por las normas de la presente Ordenanza y de las disposiciones reglamentarias que en su consecuencia se dicten, el existente o que en el futuro se plante en lugares del dominio público municipal o del dominio privado municipal afectado al uso público.

Artículo 2° -Prohibición genérica. Queda prohibida a toda persona física o jurídica, pública o privada:

- a) El corte
- b) Tala
- c) Eliminación y destrucción total o parcial del arbolado a que se refiere el Art. 1° de la presente Ordenanza. salvo en situaciones de emergencia justificadas y debidamente autorizadas.
- d) El corte o poda sin autorización Municipal, o que, aun contándose con esta, causare perjuicios considerables o irreversibles al ejemplar, como así también la tala, eliminación y/o destrucción total o parcial, con excepción de lo previsto en el Art. 4 de esta Ordenanza.
- e) Plantar cualquier otra especie por fuera de las especificadas en el artículo de zonificación.
- f) Plantar en todo el ejido las denominadas especies invasoras.





MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE COSQUÍN
CONCEJO DELIBERANTE

- g) La autoridad de aplicación actualizará el listado de especies invasoras mediante el instrumento que considere para tal fin, al menos, una vez al año.
- h) Poda fuera del Manual de Buenas Prácticas de Poda elaborado por la autoridad de aplicación.

Artículo 3° - Autoridad de aplicación. Las tareas y operaciones que refiere el artículo anterior son de competencia de la Municipalidad por intermedio del área de GESTIÓN AMBIENTAL o el organismo que en el futuro la reemplace. Pudiendo para su cumplimiento asistirse de otras áreas municipales, organismos públicos o privados, frentistas o propietarios, o tercerizar servicios específicos conforme a la normativa vigente.

Artículo 4° - Motivos justificables de poda o erradicación. La poda o erradicación de árboles se efectuará únicamente cuando razones técnicas a juicio del organismo municipal competente, lo hagan aconsejable, con autorización previa y/o aviso expresa de la Autoridad de Aplicación. El frentista o propietario deberá solicitar dicha autorización justificando la necesidad de la intervención. Como ser:

- a) Decrepitud o decaimiento de su vigor, que los tome irrecuperables
- b) Ciclo biológico cumplido
- c) Cuando exista peligro de desprendimiento total o parcial, que no se pueda evitar y posibilidad de daños a personas o cosas
- d) Cuando se trate de especies o variedades que la experiencia demuestre no ser aptas para el crecimiento en zonas urbanas
- e) Cuando interfieran en obras de apertura o ensanche de calles
- f) Cuando la inclinación del fuste amenace su caída o cause trastornos al tránsito
- g) Cuando por haber sufrido mutilaciones no se pueda lograr su recuperación





MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE COSQUÍN
CONCEJO DELIBERANTE

h) Cuando, en razón de ejecutarse construcciones públicas o privadas, resulte indispensable para facilitar el acceso vehicular a las mismas y sea técnicamente imposible otra solución.

i) Cuando afecten líneas, tendidos, conductos, etc., que corresponden a servicios públicos o destinados a su prestación, en cuyo caso se verificará previamente la posibilidad de autorizar solamente la remoción de las ramas que produzcan la afectación, sin necesidad de intervenir.

j) Cuando se trate de poda de plantación, de formación (dirigida a evitar molestias al tránsito vehicular o peatonal), de limpieza o conservación y/o para mejorar la luminosidad del alumbrado público.

Recomendaciones técnicas: Las recomendaciones técnicas sobre la correcta forma de realizar las podas, los criterios a seguir según la especie, su estado y localización debe ser parte del Manual de Buenas Prácticas de Podas elaborado por la autoridad de aplicación.

Artículo 5° - Empresas de servicios públicos. Las empresas prestatarias de servicios públicos podrán solicitar la poda o erradicación de árboles cuando afecten líneas, tendidos, conductos, etc., correspondientes a esos servicios públicos. De otorgarse a estas empresas autorización para ejecutar, por sí o por terceros, las actividades antes referidas, deberán acreditar la capacitación en esta materia del personal quien tendrá a su cargo la realización de dichas tareas. Previo a intervención en el arbolado, la empresa responsable, deberá extender una constancia a los propietarios u ocupantes de las parcelas, en cuyo frente se realizará la misma. Dicha constancia firmada por la empresa contendrá la fecha, causa de la intervención, quien la realizó y deberá expresar que cuenta con la autorización Municipal respectiva.

La reglamentación de la presente Ordenanza determinará los plazos y demás condiciones del trámite que deberán cumplir las citadas empresas, previo aviso a la autoridad de aplicación.





MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE COSQUÍN
CONCEJO DELIBERANTE

Artículo 6° - Nuevos tendidos. Para la realización de nuevos tendidos subterráneos o aéreos, las Empresas someterán a consideración de la Municipalidad los proyectos de los mismos, que serán aprobados en caso de no afectarse al arbolado existente en las condiciones que fije la Reglamentación.

Artículo 7° - Obligatoriedad de arbolado. Es obligatorio para los propietarios de inmuebles, baldíos o edificados, el arbolado de los frentes, en el espacio destinado a veredas. La reglamentación de la presente Ordenanza y las normas técnicas que se dicten por intermedio del organismo respectivo, determinarán las condiciones del cumplimiento de la obligación que se establece y las excepciones a la misma.

Artículo 8° - Plantación con cargo. Ante la falta de cumplimiento de las obligaciones que determina el Artículo anterior y sin perjuicio de las mencionadas en esta Ordenanza la Municipalidad a través del Área de Ambiente, podrá efectuar la plantación con cargo al respectivo obligado.

Artículo 9° - Obligación complementaria. La obligación de arbolado de los frentes, conlleva para los respectivos propietarios:

- a) Obligación de implantar los ejemplares de las especies autorizadas según las reglas del arte y colocación de tutores.
- b) Obligación de construir las respectivas cazuelas con las dimensiones establecidas.
- c) Obligación de mantener libres de malezas o residuos las cazuelas.
- d) Obligación de cuidado, riego y toda medida que exija el crecimiento, y mantenimiento en óptimas condiciones de los árboles plantados.





MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE COSQUÍN
CONCEJO DELIBERANTE

Artículo 10° - Arbolado en urbanizaciones. Previa a su aprobación, toda urbanización y/o subdivisión con apertura de calles deberá ser arbolada, siendo a cargo del propietario de urbanización o subdivisión de que se trata, el cuidado y mantenimiento de los ejemplares plantados hasta tanto se opere la transferencia de dominio de los lotes a sus adquirentes; o la preanotación de boletos de compraventa. Igual obligación existe respecto a plazas proyectadas en las urbanizaciones y demás espacios verdes abiertos al uso público, mientras éstos no se incorporen al dominio municipal.

Artículo 11° - Permisos de edificación. La solicitud de permiso de edificación de obra nueva, ampliación, de refacción o modificación de una existente, deberá constar en plano la Ubicación y descripción de los árboles existentes en lugares del dominio público correspondientes al frente del inmueble de que se trate, en la forma que determine la Reglamentación.

No se considerarán causales de erradicación los requerimientos del proyecto, salvo la situación contemplada en el inc. h) del art. precedente.

Artículo 12° - Prohibición de elementos extraños. Queda prohibida la fijación en los árboles de todo elemento extraño a la planta, se trate de elementos publicitarios, cestos, soportes, o de cualquier otro carácter.

Artículo 13° - Sanción por destrucción. Si el Propietario y / o Empresa Pública o Privada que realice tareas en la vía pública y / o cualquier otra Persona Física o Jurídica que procediere al quebrantamiento de lo previsto en la presente Ordenanza, quedará sujeto, según la conducta efectuada, a una multa a fijarse entre 5 (cinco) y 15 (quince) ejemplares de la misma especie dañada o la que determine la municipalidad. Esta multa en caso de ser aplicada, no exime la





MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE COSQUÍN CONCEJO DELIBERANTE

obligación de la reposición del ejemplar, y sin perjuicio de la acción civil resarcitoria que pueda ejercitar la Municipalidad cuando así correspondiere.

Artículo 14° - Zonificación y especies. Para el arbolado de calles en los fraccionamientos nuevos y existentes, donde se requiera el recambio de ejemplares, forestación o reforestación; deberán emplearse especies nativas según los anchos de veredas pudiendo ser distintas especies en una misma calle.

ANCHOS DE VEREDA:

- a- Veredas angostas de 1.50 m a 2.50 m, se recomienda el uso de especies con diámetro de copa no mayor de 5 metros. Cazuelas de 0,60x0,60.
- b- Veredas medianas de 2.50 m a 3.50 m se recomienda especies de copa no mayor a 7 metros. Cazuelas de 0,60x0,60.
- c- Veredas anchas mayores de 3.50 m, ideales para las especies de diámetro de copa mayor de 7 metros. Cazuelas de 0,80x0,80.

DE LAS ESPECIES NATIVAS:

- a- En aquellos casos en que la altura de la especie sea superior a 8 metros, es necesario tener en cuenta la proximidad de líneas aéreas, edificaciones y demás servicios.
- b- La disposición de las plantas para el caso de rutas y caminos podrá ser de bosquecillos o cortinas, dependiendo del ancho de la banquina, la localización de los frentes de las propiedades vecinas y la sinuosidad de la carpeta asfáltica.
- c- Se sugiere forestar los caminos con franjas de tres estratos: arbóreo, arbustivo, herbáceo cada uno formado por varias especies, con alta preferencia por las especies nativas de la provincia de Córdoba.
- d- Por otro lado, debemos tener la precaución de no tapar con los árboles aquellos paisajes agradables próximos a caminos y rutas. Esto es de mucha





MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE COSQUÍN CONCEJO DELIBERANTE

importancia por ser zona turística y de reserva, con paisajes dignos de apreciar por quienes nos visitan.

e- Las especies no nativas de la provincia de Córdoba, no se recomiendan para zonas serranas en particular o en general para cualquier área donde los caminos colinden con áreas de vegetación nativa.

f- Los árboles nuevos al momento de ser planeados deben tener una altura mínima de 2,00 m desde la base del tronco hasta el límite superior de la copa.

g- En las esquinas, las plantas deberán hallarse hacia el interior de la cuadra, respecto a la línea teórica diagonal que forma la prolongación de la ochava hasta el cordón de la vereda.

Zona Comercial Administrativa 1 y 2

Áreas Residenciales

Calle Pte. Perón entre Soberanía Nacional y Marimón; calles Soberanía Nacional, Ob. Bustos, Catamarca, Corrientes, Gerónico, Sabattini, Sarmiento, Salta, Pedro Ortiz, San Luis y Marimón entre San Martín y Pte. Perón; calle San Martín en Accesos Sur y Norte

Calle San Martín entre Soberanía Nacional y vías del ferrocarril.

Calles Ob. Bustos, Cajamarca, Corrientes, Gerónico, Sabattini, Sarmiento, Salta, P. Ortiz y Santa Fe, entre Palemón Carranza y Pte. Perón y entre Tucumán y Santa Fe; calle Marimón entre Tucumán y Santa Fe, calles Vertiz y Ternengo en todo su recorrido, calle Sta. Fe entre calle Pan de Azúcar Y Marimón, Calle Palemón Carranza entre Pan de Azúcar e Ingalinella, Calle Ingalinella entre P. Carranza y Araos Alfaro, calle A. Alfaro entre Ingalinella y San Martín.

Calle Tucumán entre Soberanía Nacional e Irigoyen, calles Ob. Bustos, Catamarca,





MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE COSQUÍN
CONCEJO DELIBERANTE

Corrientes, Geronico, Sabattini, Salta, P. Ortiz, San Luis, Marimón e Irigoyen
entre San Martín y Tucumán.

Especies Nativas para veredas chicas (hasta 2.50m)

Cazuela de 0.60 x 0.60 mts.

Nombre Común	Nombre Científico	Crecimiento	Follaje
Brea	Cercidium praecox	Medio	Caducifolio
Durazno de Campo	Kageneckia lanceolata	Medio	Perenne
Lagaña de Perro	Caesalpinia gilliesii	Medio	Caducifolio
Palo Tinta	Achatocarpus praecox	Medio	Perenne
Sen del Campo	Senna corymbosa	Rápido	Perenne
Manzano de Campo	Ruprechtia apetala	Medio	Perenne

Especies Nativas para veredas medianas (2.50m 3.50m)

Cazuelas de 0.60 x 0.60 mts.

Zonas Residenciales

Nombre Común	Nombre Científico	Crecimiento	Follaje
Brea	Cercidium praecox	Medio	Caducifolio
Cina Cina	Parkinsonia aculeata	Medio	Caducifolio





MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE COSQUÍN
CONCEJO DELIBERANTE

Curupí o Lecherón	Sapium Haemastospermum	Medio	Perenne
Guindillo	Sebastiania commersoniana	Medio	Semi Pers-Perenne
Manzano de Campo	Ruprechtia apetala	Medio	Perenne
Mato	Myrcianthes cisplatensis	Medio	Semi-caduc
Mistol de Zorro	Castela coccinea	Medio	Perenne
Palo Cruz	Tabebuia nodosa	Medio	Caducifolio

Especies Nativas para veredas grandes (más de 3.50m)

Cazuelas de 0.80 x 0.80

Zonas Residenciales

Nombre Común	Nombre científico	Crecimiento	Follaje
Chañar	Geofroea decortinans	Lento	Caduco
Cina Cina	Parkinsonia aculeata	Medio	Caduco
Espinillo	Acacia caven	Medio	Tard. Caduca
Espinillo Negro	Acacia atramentaria	Medio	Caducifolio
Mato	Myrcianthes cisplatensis	Medio	Semi caduca
Mistol	Ziziphus mistol	Lento	Caducifolio





MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE COSQUÍN
CONCEJO DELIBERANTE

Moradillo	Schinus fasciculatus	Lento	Semi Perenne
Orco quebracho	Schinopsis marginata	Lento	Caducifolio
Sauce criollo	Salix humboldtiana	Lento	Caducifolio

Árboles para veredas muy grandes (más de 4.50m)

Nombre Común	Nombre Científico	Crecimiento	Follaje
Algarrobo Blanco	Prosopis alba	Medio	Caducifolio
Algarrobo Negro	Prosopis nigra	Medio	Caducifolio
Mistol	Ziziphus mistol	Lento	Caducifolio
Molle	Lithraea molleoides	Lento	Perenne
Tala	Celtis ehrenbergiana	Lento	Tard. Caduca
Tusca	Acacia aroma	Lento	Caducifolio
Aguaribay	Schinus molle	Medio	Perenne
Sauce Criollo	Salix humboldtiana	Lento	Caducifolio

Árboles para espacios verdes

Nombre Común	Nombre Científico	Crecimiento	Follaje
Acacia Mansa	Sesbania punicea	Rápido	Caducifolio
Algarrobo Blanco	Prosopis Alba	Medio	Caducifolio
Algarrobo Negro	Prosopis Nigra	Medio	Caducifolio
Brea	Cercidium Praecox	Medio	Caducifolio
Calden	Prosopis Caldenia	Lento	Caducifolio





MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE COSQUÍN
CONCEJO DELIBERANTE

Chañar	Geofroea Decorticans	Lento	Caducifolio
Cina Cina	Parkinsonia aculeata	Medio	Caducifolio
Curupí o Lecherón	Sapium haemastorpermum	Medio	Perenne
Durazno de Campo	Kageneckia Lanceolata	Medio	Perenne
Espinillo	Acacia Caven	Medio	Caducifolio
Espinillo Negro	Acacia Atramentaria	Medio	Caducifolio
Guayacán	Caesalpinia Paraguariensis	Lento	Caducifolio
Guindillo	Sebastiania commersoniana	Medio	Semi Perenne
Lagaña de Perro	Caesalpinia gilliesii	Rápido	Caducifolio
Manzano de Campo	Ruprechtia apetala	Medio	Perenne
Mato	Myrcianthes cisplatensis	Medio	Semi caduca
Mistol	Ziziphus mistol	Lento	Caducifolio
Molle	Lithraea molleoides	Lento	Perenne
Moradillo	Schinus fasciculatus	Lento	Semi perenne
Orco quebracho	Schinopsis marginata	Lento	Caducifolio
Palo Tinta	Achatocarpus praecox	Medio	Perenne





MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE COSQUÍN
CONCEJO DELIBERANTE

Quebracho Blanco	Aspidosperma quebracho Blanco	Lento	Perenne
Retamo	Bulnesia retama	Lento	Caducifolio
Quebracho Colorado Chaqueño	Schinopsis balansae	Lento	Caducifolio
Sen del Campo	Senna corymbosa	Rápido	Perenne
Sombra de Toro	Jodina rhombifolia	Lento	Perenne
Tala	Celtis ehrenbergiana	Lento	Tard. Caduca
Tala Falso	Boungainvillea stipitata	Medio	Caducifolio
Tusca	Acacia aroma	Lento	Caducifolio

La autoridad de aplicación es la encargada de elaborar el Manual de Recomendaciones de Plantación.

Artículo 15° - Poda de ejemplares. Con el objetivo de mantener un equilibrio estable entre el arbolado público y el desarrollo urbano de la Ciudad, con su infraestructura de servicios, la Municipalidad podrá implementar planes de poda generales o delegar dicha función en terceros, debiendo en todos los casos respetarse las siguientes condiciones.

a) Tipos de poda que se autoriza realizar:

“poda de aclareo” (que consiste en eliminar ramas enteras ayudando a la formación, preferentemente cuando afecten el tránsito vehicular, peatonal, edificaciones, alumbrado, líneas eléctricas)





MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE COSQUÍN

CONCEJO DELIBERANTE

“reducción de copa” (se realiza en general en combinación con la anterior, y consiste en reducir las dimensiones excesivas de la copa cuando el ejemplar ha desbordado el espacio disponible)

“poda de mantenimiento” es la que debe realizarse anualmente y en forma permanente durante la existencia del árbol, consiste en la eliminación de ramas mal dirigidas, enfermas o secas, rebrotes de raíz y brotes que nacen en el tronco. También comprende el mantenimiento de túneles para conducción del cableado aéreo y de altura de la copa para iluminación y tránsito vehicular y/o peatonal.

b) Época:

Para la generalidad de especies se establece entre el 15 (quince) de Mayo y el 31 (treinta y uno) de Agosto, considerando que el mejor momento para podar es cuando la planta tiene las reservas altas, es decir desde la caída de las hojas en otoño hasta fines del invierno, pero siempre antes de empiece la brotación, tanto sea para especies caducifolias como para las perennes, ya que tienen en ese periodo menor actividad. Solo en casos excepcionales podrán autorizarse fuera de la época, previa inspección ocular que verifique los motivos y condiciones del ejemplar.

c) Condiciones:

Cuando la Municipalidad delegue en un tercero la tarea, deberá mediar una solicitud y autorización previa a realizar los trabajos. La poda y traslado de desechos voluminosos, será por cuenta del recurrente, el retiro de dichos desechos se debe realizar dentro de las 24 Hs. de iniciado el trabajo. Asimismo, es a cargo del recurrente el embolsado de ramas desechos pequeños de acuerdo a la normativa vigente, para que la municipalidad proceda a la recolección según cronograma. El recurrente deberá tomar las precauciones necesarias durante los trabajos para no producir daños a personas o cosas.





MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE COSQUÍN
CONCEJO DELIBERANTE

Artículo 16° - erradicación de ejemplares. La Municipalidad podrá autorizar a la extracción de ejemplares, previa solicitud e inspección ocular, siempre que se cumpla alguno de los supuestos del Art. 4°.

Será obligación del recurrente reponer 2 (dos) ejemplares de las especies autorizadas por cada extracción, cuando no fuere posible colocar los dos ejemplares en el lugar, se deberá reponer solo el ejemplar extraído y entregar 1 (uno) ejemplar de especie a determinar por la Dirección de Parques y Paseos de la Municipalidad, para que disponga el espacio público adecuado de destino.

Las condiciones establecidas son las del Art. 13° inc. c), considerando además que, de acuerdo a las dimensiones del ejemplar se deberá evaluar previamente la necesidad de comunicar a las empresas de servicios públicos cuando sus instalaciones pudieran ser afectadas, corte de tránsito vehicular y/o peatonal, etc.

En todos los casos los ejemplares deberán ser retirados de raíz, contando con un plazo de 10 (diez) días a partir de la autorización para la reposición, construcción de cazuela reglamentaria y reparación de vereda.

Artículo 17° - DERÓGUESE los puntos 2.6.2; 2.6.3 y 2.6.4 del Código de Urbanismo Ord. N°72/73. Derógase la Ord. N°443/88, como así también toda otra Ordenanza que en el articulado se oponga a la presente.

Artículo 18° - Disposiciones transitorias. El departamento Ejecutivo Municipal deberá instrumentar un relevamiento del arbolado público existente, por medio del Área de Ambiente, de forma tal que al llegar la próxima época invernal para trasplante, se proceda a notificar a todos los frentistas que no cuenten con el arbolado correspondiente, otorgando un plazo de 60 (sesenta) días para realizar la reforestación.





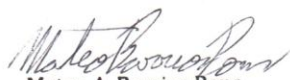
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE COSQUÍN
CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA N° 3359/2012

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA
CIUDAD DE COSQUÍN EL DÍA 20 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2012

MODIFICADA POR ORDENANZA N° 4277/2025

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA
CIUDAD DE COSQUÍN EL DÍA 10 DE ABRIL DEL AÑO 2025


Mateo A. Barrios Pons
Secretario Concejo Deliberante
Municipalidad de Cosquín




DR. RODOLFO MILANI
Presidente
Concejo Deliberante Cosquín

2.7 DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS

- 2.7.1. Las manzanas deberán ser preferentemente de forma rectangular, pudiéndose aceptar otros trazados, teniendo en cuenta la topografía del terreno.
- 2.7.2. La medida del lado mayor de una manzana no podrá exceder en ningún caso a los 300 m., a menos que los accidentes topográficos u otras causas justifiquen una longitud mayor, en cuyo caso deberá proyectarse un pasaje peatonal próximo a su punto medio.
- 2.7.3. El relieve topográfico de las manzanas deberá tener una planimetría tal, que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

2.8. DEL TRAZADO DE LOS LOTES

- 2.8.1. Los lotes deberán ser preferentemente de forma rectangular, pudiéndose, en casos excepcionales, aceptar variantes que no difieran fundamentalmente de esta forma, obligadas por la topografía del terreno o resultado de la forma de la manzana proyectada.
- 2.8.2. La línea divisoria entre lotes que nazca de la línea municipal, deberá formar con ésta un ángulo de 90*. Cuando la línea municipal sea una curva, por lo menos una de ellas deberá formar un ángulo de 90* con la tangente a la curva en su punto de intersección.
- 2.8.3. cuando la línea municipal sea una poligonal quebrada, por lo menos una de las líneas divisorias de los lotes, deberá formar con ella un ángulo de 90*.

En casos especiales tales obligaciones podrán no ser respetadas, siempre que las necesidades de trazado o de futura orientación de edificios, así lo justifiquen, o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90* y ésta, a su vez, sea un paralelogramo.

Defínase por la línea municipal, la correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva.

- 2.8.4. en los lotes de forma no rectangular y cuya poligonal tenga más de cuatro lados, ninguno de ellos podrá tener una longitud inferior a la mitad de la medida mínima establecida para su frente.
- 2.8.5. En todos los loteos será obligación, para los lotes esquinas, incrementar la medida de su frente y superficie mínimos en un 20%.
- 2.8.6. Cuando por razones de trazado o por accidentes topográficos no se pudieren asignar a todos los lotes resultantes proyectados las medidas mínimas establecidas en este Código, se aceptará hasta un 10% del total de lotes con medidas menores a las establecidas para los lotes no esquinas. Los lotes resultantes de esta consideración no podrán ser inferiores en sus medidas lineales o de superficie al 90% de las medidas mínimas reglamentarias.

Este artículo es aplicable únicamente a los loteos; las subdivisiones se regirán por sus disposiciones respectivas.

- 2.8.7. El propietario del loteo estará siempre obligado a mantener los lotes en condiciones de higiene y libre de malezas, mientras los mismos hayan sido transferidos.

2.9. DE LOS INMUEBLES AFECTADOS POR VIAS FERREAS

- 2.9.1. En todas las operaciones de loteos, a los inmuebles afectados por vías férreas, se les exigirá dejar una calle de 12,00 m. de ancho como mínimo, a ambos lados de la línea divisoria de los alambrados de la traza del ferrocarril.

Para todos los lotes con frente a estas calles, se exigirá un retiro de la línea de edificación de 4,00 m. de ancho desde la línea municipal, con destino a la creación de jardines privados.

2.10. DE LA PROVISIÓN DE AGUA PARA LOTEOS

- 2.10.1 Todo inmueble que se someta a la operación de loteo o urbanización, deberá ser provisto de agua corriente potable para el total de lotes, espacios verdes, plazas, etc. o de utilidad pública.
- 2.10.2 La provisión de agua podrá ser realizada indistintamente por Obras Sanitarias de la Nación, por la Dirección Provincial de Hidráulica, por entidad o empresa privada o por el mismo solicitante. En todos los casos, el responsable directo ante la Municipalidad y Dirección Provincial de Hidráulica será el solicitante, si el servicio no se prestare en las condiciones establecidas en el presente Código.
- 2.10.3 Para la aprobación de un loteo en las condiciones previstas en el artículo de 2.10.1. el peticionante deberá documentar la forma en que se hará la provisión de agua, de la manera siguiente:
- a) Con un certificado de Obras Sanitarias de la Nación, si la misma se comprometiera ante el loteador a realizar dicha provisión;
 - b) Con un certificado de la Dirección Provincial de Hidráulica, si la misma se comprometiera ante el loteador a realizar la provisión correspondiente;
 - c) Cuando el servicio de provisión de agua esté a cargo del solicitante u otra empresa privada, en este caso deberá ajustarse a las reglamentaciones de la Dirección Provincial de Hidráulica y de Obras Sanitarias de la Nación para la ejecución de la red domiciliaria correspondiente, debiendo, en todos los casos, ser aprobada dicha provisión para un regular servicio en las condiciones establecidas por la Dirección Provincial de Hidráulica y a su vez, para que la misma, en cualquier momento, pueda ser conectada a los servicios de O.S.N. La red general domiciliaria deberá ir a una profundidad mínima de 0,80 m. de la cota correspondiente a la rasante del perfil longitudinal de las calles proyectadas y aprobadas por Secretaría de Obra;
 - d) Será obligación para el interesado acompañar al expediente definitivo del loteo, los siguientes planos: correspondientes a la provisión de agua, un plano de agua, un plano aprobado de la red de distribución de cañerías de O.S.N., un plano aprobado del tanque de almacenaje y obras anexas e instalaciones

correspondientes aprobadas por la Dirección Provincial de Hidráulica y la Secretaría de Obras, respectivamente;

- e) Todos estos documentos pueden ser presentados y agregados al expediente del loteo en cualquier momento del trámite ordinario antes de su aprobación, o cuando los mismos sean requerido por la Secretaría de Obras.

2.10.4 Cuando el servicio de agua esté a cargo del solicitante o de empresa particular, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Prestar el servicio por el término que le fije la Dirección Provincial de Hidráulica;
- b) Colocar en la red de distribución de agua, bocas de incendio del tipo universal, ubicadas en las veredas conforme a la reglamentación de O.S.N. y a una distancia no mayor de 300 m. una de otra.

2.11. DE LA PROVISIÓN DE ENERGIA ELECTRICA

2.11.1 Toda urbanización dentro del radio del Ejido Municipal deberá ser provisoria de energía eléctrica por E.P.E.C., por entidad pública o privada.

Las instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario y el alumbrado público, cuya instalación será obligatoria y se proyectarán y realizarán de acuerdo a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije E.P.E.C. Por lo tanto y tal cual se exige, el interesado deberá adjuntar el expediente ordinario de loteo un certificado otorgado por dicha empresa o un plano certificado por la misma, en el que conste la aprobación de las instalaciones. En los loteos industriales y según corresponda, las instalaciones y red de energía correspondientes, deberán ajustarse a tales fines según lo exija E.P.E.C.

2.11.2. en caso de que la provisión de energía esté a cargo del interesado, el control de suministro y de las instalaciones correspondientes será ejercido por la Secretaría de obras de la Municipalidad, debiéndose en este caso, ajustar a las normas que a tal fin establezca E.P.E.C., debiéndose presentar un plano aprobado por esta Repartición.

2.12. DEL PORCENTAJE CON DESTINO A ESPACIOS VERDES, ESPACIOS LIBRES O DEL DOMINIO PRIVADO DE UTILIDAD PUBLICA MUNICIPAL

2.12.1 En las operaciones previstas en el capítulo 2 de este Código y en los casos que corresponda, será obligación del o de los propietarios, transferir al dominio público municipal o al dominio privado de utilidad pública municipal, una superficie de terreno equivalente al porcentaje de la superficie de lotes, que establece la "Planilla de Equipamiento Zonal".

2.12.2 Toda transferencia a favor del dominio público municipal, ya sean superficies de calles, espacios verdes o libres, estará exenta de la formalidad de escritura de escritura pública. A fin de suplirla, el departamento ejecutivo labrará actas de transferencias a favor de la Comuna.

Dichas actas serán suscriptas por el donante, el jefe de dicho Departamento y el Contador General, haciendo constar en ellas el dominio a nombre del donante,

las medidas lineales, de superficies, límites y datos complementarios de ubicación. Se hará constar asimismo, la toma de posesión por parte de la Municipalidad y que no adeuda contribución territorial ni tasas municipales, ni provinciales o nacionales.

- 2.12.3 El traspaso a dominio privado de utilidad pública municipal, se efectuará mediante la correspondiente escritura pública que autorizará el escribano oportunamente designado por sorteo, corriendo todos los gastos de escrituración y demás que se originen, por cuenta del o los donantes.
- 2.12.4 El departamento de Catastro Municipal no podrá expedir informes de deudas en los loteos que no hayan cumplimentado las operaciones y obligaciones previstas en los artículos anteriores del presente Capítulo, debiendo quedar acreditadas dicha operación en el expediente respectivo para que las oficinas participantes tomen debida nota de todo lo actuado en el mismo.
- 2.12.5 Cuando las superficies sean destinadas al dominio privado de utilidad pública municipal sin especificación definida en el plano correspondiente, el Departamento Ejecutivo podrá fijarles el uso que mejor convenga a la comunidad. Si el Departamento Ejecutivo decidiera su venta, podrá realizarla, siempre que los informes técnicos resultantes sean favorables para ejecutar dicha operación, pero todo el producido por la venta o enajenación, será destinado para la adquisición de otros espacios verdes o libres o afectado. Estas operaciones deberán realizarse en actos simultáneos por parte de la Municipalidad.
- 2.12.6 Podrán computarse dentro del porcentaje que fija el artículo 2.12.1 los siguientes casos:
 - a) El 20% de las superficies marginales de las calles de resguardo a las rutas de acceso a la ciudad;
 - b) El 100% de las cintas verdes de uso público, marginales al Río y para cada tramo determinado en forma precisa;
 - c) El 100% de la cinta verde obligatoria en los loteos industriales, cuando las mismas colinden con los loteos urbanos o viceversa, aún cuando exista una calle de por medio;
 - d) El 50% del excedente de 12,00 m. de ancho, en las calles o avenidas que superen dicha dimensión.

2.13. DEL TRAZADO Y NOMENCLATURA DE LOS ESPACIOS VERDES, ESPACIOS LIBRES O DEL DOMINIO PRIVADO DE UTILIDAD PUBLICA O MUNICIPAL

- 2.13.1. Los espacios libres o verdes pueden trazarse:
 - a) Como plazas, circundadas por calles en su totalidad;
 - b) Como plazoletas o espacios verdes, formando parte de una manzana;

- c) Como espacios libres externos e internos de las manzanas con amplias comunicaciones a calles públicas, destinadas a recesos de estacionamiento de vehículos o para juego de niños.
- d) Como franjas verdes marginales a manzanas, o calles, o canales, o avenidas, o a lugares destinados como resguardo de centros cívicos o comerciales;
- e) Como lotes para el dominio privado de utilidad pública municipal.

2.13.2 En todos los casos su distribución, agrupamiento, trazado, etc., quedará sujeto a la aprobación de la Secretaría de Obras, la cual a su vez, aconsejará en cada caso en el anteproyecto, que espacios quedarán como espacios verdes, plazas, parques o libres y cuales serán destinados al dominio privado de utilidad pública municipal.

Esta relación de porcentaje la fijará la Secretaría de Obras, teniendo en cuenta para ello, los siguientes requisitos:

- a) Superficie total de lotes o urbanizaciones a realizar;
- b) Relación del nuevo loteo con otras urbanizaciones colindantes a zonas que le correspondan;
- c) Ubicación existente de plazas, espacios verdes, escuelas, Centros Vecinales, etc., en las inmediaciones.

2.13.3 En los loteos o urbanizaciones aprobados por el presente Código, no podrán modificarse ni ser variados los destinos, ni ejecutarse obras que no coincidan con su carácter, de acuerdo con su nomenclatura específica que figura en el plano definitivo del loteo aprobado por el Departamento Ejecutivo, salvo expresa disposición de éste.

2.13.4 Con el fin de individualizar cada elemento del plano y su uso respectivo, se pondrán las siguientes nomenclaturas:

- E.V., que significa ESPACIO VERDE DE USO PUBLICO o las palabras completas "Plazas", "Plazoletas", o "Espacio Libre", para juegos de niños;
- D.P.U.P.M., que significa lotes del DOMINIO PUBLICO DE UTILIDAD PUBLICA MUNICIPAL.

2.14. DE LA MEDICION Y AMOJONAMIENTO DE LOTES

2.14.1 Se adoptará como tolerancia para la mensura del o los inmuebles, la que se hallare en vigencia en la Dirección de Catastro de la Provincia, correspondiente a las Instrucciones Generales para Peritos Agrimensores de la Provincia de Córdoba.

2.14.2 Será obligación del interesado amojonar los esquineros de manzanas con hierros redondos de 16 mm. de diámetro, de un largo no menor de 0,50 m., los

que deberán ser fijados al suelo natural con hormigón. El hierro sobresaldrá 0,10 m. del suelo y el dado de hormigón será un cilindro de 0,60 m. de profundidad y 0,20 m. de diámetro, como mínimo.

- 2.14.4 Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes cuando ello fuera posible y principio y fin de curva respectivamente.
- 2.14.5 La poligonal de mensura deberá quedar amojonada en la misma forma exigida para los esquineros de manzanas.
- 2.14.6 Será obligación del interesado entregar estaqueado el lote a cada comprador, como asimismo, cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad.
- 2.14.7 La Municipalidad, por intermedio de sus oficinas técnicas, se reserva el derecho de verificar la mensura y el replanteo total del fraccionamiento.

2.15 CONDICIONES GENERALES Y ESPECIALES DE LOS LOTES SEGÚN SU ZONA

- 2.15.1 De conformidad a lo prescripto en el presente Código, las obligaciones de los loteos emergen en forma directa de su ubicación, de acuerdo a la zona a que pertenezcan.
- 2.15.2 Los loteos destinados a industrias no insalubres y/o no peligrosas, deberán cumplimentar, además de los requisitos prescriptos en el presente Código, las siguientes condiciones:
 - a) Su trazado deberá realizarse de tal manera que el mismo resulte con el menor número de calles posibles, todas de 12,00 m. de ancho como mínimo, y su conexión con las rutas o caminos de acceso deberá hacerse por una avenida obligatoria de 22,00 m. de ancho como mínimo. En los casos que la Secretaría de Obras lo exija, deberá trazarse otra avenida transversal a aquella y del mismo ancho como mínimo;
 - b) Una de estas dos avenidas deberá pavimentarse de acuerdo a lo que prescribe el artículo 2.5.3.5. del presente Código. En todos los casos, la Secretaría de Obras especificará en el informe correspondiente cual de ellas debe ser pavimentada;
 - c) Cuando el loteo industrial a proyectarse colinde con una zona residencial, tendrá que proyectarse en todos los casos una calle que lo separe de aquella, con un ancho mínimo de 12,00 m. reglamentario y además deberá preverse una faja de resguardo de 6,00 m. a todo largo de la misma, colindante con línea divisoria entre zonas, con destino a vegetación o espacios verdes. La superficie total de esta faja, será computada íntegramente dentro del porcentaje correspondiente.
 - d) La red de provisión de energía eléctrica, deberá completarse con las instalaciones correspondientes para obtener conexiones trifásicas en todos los lotes, cuya potencia deberá llenar las condiciones para la instalación de posibles industrias, de acuerdo a las normas de E.P.E.C.
 - e) Los loteos industriales deberán cumplir todas las obligaciones emergentes de este Código. Con respecto a la provisión de agua, es obligación ejecutar

para este tipo de loteo, la conexión para uso sanitario. La Municipalidad establecerá, en cada caso, las restricciones al consumo de tipo industrial. El loteador está obligado a transcribir esta cláusula en todos los documentos de venta y propaganda.

- f) Para los loteos denominados industriales, la línea de edificación deberá retirarse 10,00 m. como mínimo de la línea municipal, para la creación de jardines o espacios libres privados.
- g) Los loteos industriales para la radicación de industrias nocivas o peligrosas, se ubicarán en la zona que la Municipalidad establezca y deberán cumplir con todos los requisitos y exigencias establecidas en el artículo anterior, más los que se le asignen como propios.

2.15.3 Cuando un loteo de las zonas colinde con un loteo industrial, deberá proyectarse en todo su perímetro colindante al loteo industrial, una calle de resguardo de 12,00 m. de ancho.

2.15.4 CONDICIONES DE AMPLIACIÓN DE LA ZONA URBANA

La necesidad de nuevos loteos es producto del crecimiento urbano, que responde a una política orientadora del mismo. El loteo indiscriminado responde a otros factores, de tipo especulativo, que no refleja las naturales tendencias de aquel.

La Municipalidad solamente autorizará la venta de lotes en nuevos fraccionamientos, realizados a partir de la fecha de vigencia de este Código, cuando se haya producido la ocupación efectiva de por lo menos el 50% de las parcelas pertenecientes a las zonas urbanizadas con anterioridad que colinden directamente con la nueva urbanización.

2.15.4.1 La Municipalidad podrá autorizar nuevos loteos colindantes con urbanizaciones ya existentes, aunque éstas tengan un porcentaje menor que el establecido en el artículo anterior, de lotes edificados, siempre que se cumplan con la siguientes condiciones: que los terrenos loteados sean destinados en un 80% como mínimo, para la ejecución de planes masivos de viviendas, en conjuntos no menores de 50 viviendas, las que deberán comenzarse en un plazo máximo de un año, conforme a un plan de trabajos que no insuma más de tres; que el loteador se haga cargo de los servicios que le correspondan según la zona (ver Planilla de Equipamiento Zonal) hasta que esté finalizada la obra programada y la Municipalidad tome los servicios a su cargo.

2.15.4.2 La Municipalidad podrá autorizar nuevos loteos no colindantes con urbanizaciones existentes, siempre que los terrenos loteados sean destinados en un 80% como mínimo, para la ejecución de planes masivos de viviendas, en conjuntos no menores de 100 (cien) unidades, las que deberán comenzarse en un plazo máximo de un año y conforme a un plan de trabajos que no insuma más de cuatro y el loteador se haga cargo de los servicios que le correspondan según lo establecido en la "Planilla de Equipamiento Zonal". Esta presentación de servicios, por parte del loteador, se extenderá como mínimo hasta que se haya completado en un 60% la edificación programada, después de lo cual la

municipalidad pasará a hacerse cargo de los mismos, a cuyo efecto establecerá las tasas correspondientes.

Los sectores destinados a recibir conjuntos habitacionales no podrán ser edificados sin el previo establecimiento de un Plan Urbanístico de detalle, donde quedan expresamente consignados los emplazamientos de reservas para los servicios públicos y los equipamientos colectivos indispensables de toda naturaleza.

El loteador incluirá en el plan de obras y ejecutará a su costa, dentro del mismo plazo previsto para las viviendas, el siguiente equipamiento comunal mínimo: una unidad educacional, una unidad sanitaria y un centro comercial y administrativo, cuyas características determinará la Municipalidad de acuerdo a la cantidad de viviendas total del proyecto, la distancia del mismo de la zona urbana, caminos, etc. También será por cuenta del loteador, mediante la realización de las obras necesarias, la ejecución de vías de comunicación permanentes entre el loteo y otras zonas pobladas o rutas públicas.

3. DE LA DOCUMENTACIÓN EXIGIDA Y SU TRAMITE

3.1. DEL ESTUDIO DEL DISEÑO PRELIMINAR Y DE LA PRESTACIÓN DEL PLANO DEL ANTEPROYECTO DEL LOTEO

3.1.1. Previa a la presentación del plano definitivo del loteo a realizar, el interesado tendrá que tener aprobado un anteproyecto del mismo, que estará sujeto a los siguientes requisitos:

a) Aprobación por la Secretaría de Obras del diseño preliminar, consistiendo este diseño preliminar en el estudio integral del trazado previo a confeccionarse de acuerdo con los lineamientos generales del Plan Regulador de la Ciudad, correspondiente a calles, avenidas, ubicación de espacios verdes y del dominio privado o de utilidad pública municipal. Este estudio previo se hará en base a diseños o planos presentados por el profesional. En caso de existir disparidad de criterios entre la Oficina Técnica actuante y el trazado del profesional, la Secretaría de Obras podrá proponer las soluciones más aconsejables en cada caso y para cada zona, incluso con otros diseños de nuevos trazados y discutidos en forma conjunta con el profesional actuante.

Arribado el trazado definitivo, que mejor contemple los intereses urbanísticos de la Ciudad y a su vez del proponente, la Secretaría de Obras autorizará dicho diseño para que se confeccione el plano de anteproyecto del loteo;

b) Para el estudio del diseño o plano preliminar es necesario que el mismo sea confeccionado con los siguientes datos:

1) El plano correspondiente al trazado puede ser dibujado en escalas 1:1000 ó 1:1500 ó 1:2000, según convenga.

- 2) Plano de ubicación que abarque en forma clara y actualizada, una zona de por lo menos un kilómetro de radio con respecto al inmueble a lotear, cuya escala no podrá ser inferior a 1:5000. se indicará el sentido de la orientación Norte;
- 3) Perímetro total del inmueble a lotear (Plano de Mensura) en el cual se ubiquen todas las calles existentes con sus anchos respectivos y distancias correspondientes entre sí o de los loteos aprobados o en trámite de aprobación. Este plano deberá ser visado previamente por el Departamento Catastro Municipal, el cual verificará si los datos consignados en el mismo son los que esa Repartición registra.

Este trámite no se hará por expediente; sólo será necesario presentar por los menos una copia para tales fines y en ningún caso podrán cobrarse derechos de visación;

- 4) En el plano de diseño preliminar deberán dibujarse y acotarse las líneas de curvas de nivel a una equidistancia no mayor de un metro;
- 5) Con estos datos, el plano del diseño se presentará en forma simple sin expediente a la Secretaría de Obras, estando su aprobación previa sujeta a las consideraciones del presente Capítulo.

3.1.2 Autorizado y visado el diseño preliminar por la Secretaría de Obras en las condiciones establecidas en el artículo anterior, el profesional actuante podrá confeccionar el plano de anteproyecto del loteo, el cual es en definitiva, un simple ajuste de medidas y trazas de acuerdo al diseño autorizado. Este plano deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) El mismo deberá ser distribuido en tinta y según sea su tamaño, podrán usarse las escalas 1:1000; 1:1500; ó 1:2000, que resulten convenientes para representar los detalles necesarios del plano;
- b) Medidas del plano de mensura y curvas de nivel correspondientes, acotadas y con una equidistancia no mayor de 1 m.;
- c) Plano de ubicación que abarque, como mínimo, en forma clara y actualizada, una zona de 1 km. De radio con respecto al inmueble a lotear en escala no inferior a 1:5000, con la respectiva flecha de orientación del norte, que a su vez coincida con todas las orientaciones del plano. La orientación norte deberá coincidir con la parte superior del plano;
- d) Ubicación de las calles existentes con sus medidas reales y ancho de las calles proyectadas;
- e) Trazado de manzanas y de lotes proyectados a escala; se indicarán medidas de frente, fondo y superficie;
- f) Ubicación de espacios verdes y del dominio privado de utilidad pública municipal, con medidas de superficie aproximada;

- g) En forma destacada, los valores aproximados correspondientes a: superficie de lotes, superficie de calles, superficie de senderos, peatonales públicos, superficie de espacios verdes, superficie del dominio privado de utilidad pública municipal, superficie total del inmueble a lotear;
 - h) Carátulas reglamentarias tipo, donde se consigan los datos que en la misma figuren, como así también, zona y tipo de loteo a realizar.
- 3.1.2. El interesado deberá solicitar la aprobación del anteproyecto, conforme al trámite ordinario de expedientes externos, para lo cual será necesario adjuntar los siguientes documentos:

- a) Solicitud del interesado fijando domicilio del mismo y tipo y tipo de loteo;
- b) Cuatro copias como mínimo del plano correspondiente al anteproyecto, de las cuales una será archivada en la Secretaría de Obras como antecedente; una en el Departamento de Catastro con igual fin; y dos serán entregadas al interesado visadas por las oficinas técnicas actuantes, una vez que el Departamento Ejecutivo haya dictado resolución aprobatoria del anteproyecto respectivo.

El trámite de dicho expediente será el siguiente: visión de planos; un informe definitivo de la Secretaría de Obras; visación, registro e informe del Departamento de Catastro Municipal; y resolución aprobatoria del Departamento Ejecutivo.

- 3.1.3. Aprobado el anteproyecto en las condiciones expresadas, el interesado podrá iniciar de inmediato todos los trabajos correspondientes a la urbanización.

3.2. DEL PLANO DEFINITIVO

- 3.2.1. El plano definitivo del loteo podrá confeccionarse al tener aprobación el plano de anteproyecto correspondiente y podrá ser presentado en el momento que el interesado lo considere conveniente, debiendo cumplir su confección los siguientes requisitos:

- a) El mismo deberá ser dibujado en tinta y según resulte su tamaño, podrán usarse las escalas 1:1000; 1:1500 ó 1:2000, debiendo reunir las condiciones de distribución, ubicación y demás datos a dibujar, planillas, etc., de acuerdo al plano tipo de la Dirección Provincial de Catastro.
- b) Medidas del plano de mensura correspondiente al perímetro total del inmueble a lotear y curvas de nivel correspondientes, etc.
- c) Plano de ubicación que abarque como mínimo en forma clara y actualizada una zona de un kilómetro de radio con respecto al inmueble a lotear, en escala no inferior a 1:5000, con la respectiva flecha indicadora del norte, que a su vez coincida con todas las orientaciones del plano de mensura y del loteo; su dirección debe indicarse hacia la parte superior del plano general, no pudiendo sufrir desplazamientos de la vertical relativa de la hoja de papel, hacia la derecha e izquierda, mayores de 45*;

- d) Ubicación de las calles existentes, con sus medidas reales y anchos respectivos y medidas y anchos respectivos de las calles proyectadas;
- e) El trazado de manzanas deberá hacerse de tal manera que su trazo se diferencie del correspondiente a los lotes, debiendo acotarse todas las medidas que correspondan; asimismo, su nomenclatura debe diferenciarse en forma notable de la correspondiente a los lotes:
- f) El trazado de lotes deberá hacerse en forma clara y nítida debiendo acotarse todas las medidas lineales, angulares y de superficie, como asimismo su correspondiente nomenclatura;
- g) Las nomenclaturas de manzanas y lotes deberán iniciarse en el ángulo superior noroeste del plano, en el sentido de las agujas del reloj;
- h) Las colindancias del loteo deben ser las actuales;
- i) Cuando sea necesario realizar aclaraciones de dibujos por razones de claridad, podrán realizarse en lugar aparte, poniendo todas las medidas y datos que se consideren necesarios para obtener un plano mejor confeccionado. Si hubieran datos de lados curvos o polígonos, los datos correspondientes podrán hacerse en planilla aparte si conviniere a la confección del plano;
- j) En lugar aparte y en escala menor, no inferior a 1:4000, deberá dibujarse el plano de títulos y mensura correspondientes, usando los signos topográficos adoptados por la Dirección General de Catastro de la Provincia. En estos planos deben consignarse las medidas según título y las medidas según mensura, como asimismo cualquier otro dato de detalle que se considere conveniente;
- k) Ubicación de espacios verdes y del dominio privado de utilidad pública municipal, con las medidas lineales, angulares y de superficie, con sus nomenclaturas respectivas;
- l) Los cálculos y tolerancias deberán ajustarse a las reglamentaciones generales para peritos agrimensores, que
- m) Planilla de superficie de manzana y número total de lotes:
- n) En forma destacada deberán colocarse los valores definitivos correspondientes a: superficie de lotes, superficie de calles, superficie de senderos peatonales públicos, superficie de espacios verdes, superficie del dominio privado de utilidad pública municipal, superficie total, diferencia de superficies parciales, con respecto a la superficie de mensura;
- ñ) Carátula reglamentaria tipo, donde se consignen los datos generales y especiales que en la misma figuren, como así también zona y tipo de loteo.

3.3. DEL PROYECTO PARA LA APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL LOTE O DEFINITIVO

- 3.3.1. El interesado, una vez aprobado el anteproyecto de loteo, deberá solicitar la aprobación de los planos definitivos del mismo conforme al trámite ordinario de expedientes externos, para lo cual será necesario acompañar los siguientes documentos:
- a) Solicitud del interesado, fijando domicilio del mismo o del representante legal autorizado. Nombre y domicilio del profesional actuante y número de registro Profesional; además, teléfono, si éste tuviere. Deberá consignarse tipo de loteo, forma de provisión de agua cuando corresponda, forma de provisión de energía eléctrica cuando corresponda, tipo de pavimento a construir, tipo de arbolado a plantar que propusiere, copia de la resolución aprobatoria del anteproyecto y un plano del mismo aprobado, y cualquier otro dato ilustrativo o memoria que se creyera conveniente adjuntar.
 - b) Una copia en tela transparente del plano definitivo del loteo y 6 copias heliográficas color negro o rojo.
 - c) Perfiles longitudinales correspondientes a las rasantes de calles proyectadas, perfectamente acotadas; cuando sea posible deberá ser acotado su nivel con algún punto existente del I.G.M., o con algún pavimento existente en las inmediaciones, si esto fuera posible y si existiera.
 - d) Plano correspondiente a la red de distribución de agua totalmente acotado, donde figure la profundidad a que se encuentran las cañerías, acompañado del certificado exigido por el artículo 2.10.3.
 - e) Plano correspondiente a la red de distribución de energía eléctrica, acompañado del certificado exigido por el artículo 2.11.1.
 - f) Cumplimiento del Decreto ley N° 1332 – Serie “C, año 1956.
 - g) Cuando corresponda, los Certificados exigidos en 2.4.5.
- 3.3.2. Cumplidos los requisitos enunciados en el artículo anterior, el trámite del expediente será el siguiente: Mesa General de Entradas, caratulado el mismo, pasará a la Secretaría de Obras, debiendo esta repartición informar las condiciones a cumplir de acuerdo al tipo de loteo que corresponda para la zona en que se ubique, conforme a las condiciones expresasen el presente Código. Expedido el informe, el expediente será remitido al Departamento de Catastro Municipal; este Departamento visará los planos en lo referente a cálculos respectivos y las nomenclaturas correspondientes, a su vez informará sobre el nombre de los propietarios a quienes pertenece el dominio de la propiedad loteada, ubicación catastral y datos correspondientes sobre tasas que le correspondan por prestación de servicios municipales, como asimismo suma a pagar en concepto de derechos de urbanización, discriminando cada ítem, de acuerdo a la Ordenanza Impositiva Vigente, detalles de superficies de calles, superficies de espacios verdes y de dominio privado de utilidad pública municipal a transferir a favor de la Municipalidad y cumplimiento de los requisitos del Decreto Ley N° 1332 – Serie “C” del año 1956.

Si los planos tuvieran errores u omisiones de importancia, se notificará por escrito al profesional actuante para que adjunte nuevo juego debidamente corregido; informado el expediente por la referida Repartición, ésta DESGLOSARÁ UN PLANO COMO ANTECEDENTE PARA CUALQUIER OTRA URBANIZACIÓN QUE SE REALICE EN SUS COLINDANCIAS.

3.3.3. Cumplidos Los requisitos anteriores, el expediente será remitido a la Secretaría de Hacienda para que el interesado haga efectivo el pago de los derechos de urbanización y tasas correspondientes que la propiedad adeudare, de acuerdo a la Ordenanza Impositiva Vigente.

3.3.4. con lo actuado en el expediente y de acuerdo a los informes expedidos por las diferentes oficinas técnicas, la Secretaría de Obras procederá a confeccionar el decreto de aprobación, si así correspondiere, por el Departamento Ejecutivo; dicho decreto aprobatorio debe ser un resumen articulado de todas las consideraciones y exigencias que correspondan realizar en el referido loteo, quedando – de hecho – sujeto a todas las disposiciones y reglamentaciones que emanen del presente Código.

Dictado el decreto correspondiente, el expediente será remitido al Departamento correspondiente, para su inscripción patrimonial.

3.3.5. En las condiciones previstas, se procederá a realizar la confección de las actas respectivas para la transferencia de las superficies de calles, avenidas, pasajes públicos peatonales, espacios verdes, etc., como asimismo, la escritura correspondiente para los terrenos destinados al dominio privado de utilidad pública municipal.

Cumplidas estas condiciones, el expediente será remitido al Departamento Catastro Municipal, previo pase por Mesa General de Entradas, a fin de que se realicen las reposiciones que correspondiesen.

3.3.6. En las condiciones que anteceden, el Departamento de Catastro procederá a entregar al interesado 3 (tres) copias del plano del loteo aprobado, debidamente autenticado y autorizado con los sellos y firmas de la Secretaría de obras y Departamento de Catastro municipal respectivamente, como asimismo, entregará una copia del decreto aprobatorio correspondiente, debidamente refrendado por Secretaría de Gobierno.

En estas condiciones, el expediente quedará radicado en la referida Repartición hasta tanto los interesados acompañen los respectivos “Finales de Obra”, las cuales pueden ser totales (por todo el loteo proyectado) o parciales, no pudiendo solicitarse en ningún caso finales de superficies menores de cinco hectáreas y agrupadas en un solo sector del loteo proyectado.

Por su parte, el Departamento de Catastro Municipal no podrá expedir ningún certificado o informe de deuda referido a los lotes proyectados en el loteo, hasta tanto no se haya acompañado los respectivos “Finales de Obra”, total o parcial, del loteo proyectado.

Por su parte, el Departamento de Catastro Municipal no podrá expedir ningún certificado o informe de deuda referido a los lotes proyectos en el loteo, hasta tanto no se haya acompañado las respectivas “Finales de Obras”.

- 3.3.7. En las condiciones del artículo anterior, el o los propietarios del loteo no podrán realizar ventas de lotes ni escritura traslativas de dominio de los mismos, hasta tanto no se hayan cumplido en forma integral y definitiva los trabajos emergentes de la urbanización, para cuyos fines deberán acompañarse los respectivos “Finales de Obra”, total o parciales, del loteo proyectado.

Se establece como única excepción, cuando el o los loteadores realicen la venta total del inmueble, por cambio de firma o formación de sociedades; en este caso particular, los loteadores deberán comunicar por escrito a las autoridades municipales la operación a realizar, quedando de hecho los nuevos poseedores del dominio, obligados a cumplir todas las disposiciones emergentes del presente Código. Si, por otra parte, el propietario desistiere en forma definitiva de las operaciones correspondientes a la ejecución del loteo, esta condición deberá ser comunicada por escrito, en cuyo caso el Departamento Ejecutivo, por resolución correspondiente, dejará sin efecto todo lo actuado en el expediente respectivo y el mismo será archivado definitivamente. Este acto podrá realizarse en cualquier momento del trámite del expediente ordinario.

Cualquier operación del loteo posterior a realizarse en el referido inmueble, deberá iniciarse como caso nuevo, sin que tenga ninguna validez lo actuado en el expediente anterior dejado sin efecto.

3.4. DE LOS CERTIFICADOS DE FINAL DE OBRA

- 3.4.1 Tal como lo expresa el capítulo anterior, es obligación del loteador acompañar los siguientes “Final de Obra” expedidos y/o visados por la Secretaría de Obras, según corresponde:

- a) Certificado Final de Obra correspondiente a la ejecución de pavimento realizado por el loteador o, en su defecto, el Certificado Final de Obra correspondiente a la apertura, perfilado, enarenado y cuenteado de calles proyectadas y que corresponda por ordenanza abrir a los interesados.
- b) Certificado Final de obra correspondiente a la plantación de arbolado de calles y espacios verdes.
- c) Certificado Final de Obra correspondiente a la provisión de agua por particulares. Estos Certificados deberán ser expedidos por la Dirección provincial de Hidráulica.
- d) Certificado final de Obra correspondiente a la red de energía eléctrica. Este Certificado será expedido por E.P.E.C.
- e) Certificado Final de Obra correspondiente a la construcción de viviendas, cuando se hayan realizado loteos de conformidad a los casos previstos en los artículos 2.15.4.1 y 2.15.4.2.

- f) Tal como lo expresa el artículo 3.3.6., estos certificados de “Finales de Obra” pueden ser totales o parciales, según correspondan a la superficie total del loteo o sólo a parte del mismo y en ningún caso inferior a cinco hectáreas.

3.5. DE LA PUBLICIDAD

- 3.5.1. En todo elemento de propaganda sobre loteos o urbanizaciones realizadas, el interesado estará obligado a hacer constar en forma clara, la identificación del expediente por el cual se obtuvo la aprobación de dicho loteo o urbanización, como así mismo el número y fecha del decreto respectivo y tipo de loteo aprobado.
- 3.5.2. La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización de que se trate y no podrán enunciarse obras que no se hallen debidamente comprometidas en el proyecto definitivo y en el expediente respectivo, o en cualquier otro documento formal debidamente aprobado por el Departamento Ejecutivo. Las sanciones y multas a aplicar serán las que determine la Ordenanza Impositiva Vigente.

4. DE LAS SUBDIVISIONES

4.1. DE LAS SUBDIVISIONES SIMPLES

- 4.1.1. A los efectos de la aplicación del presente Código, conforme a la definición del artículo 1.1.2 b) todas las divisiones en dos o más parcelas, sin la apertura de calles, pasajes públicos o avenidas, se regirán por el presente capítulo y el que le correspondiere en carácter general o particular cuando se lo mencione en forma explícita en la presente reglamentación.

4.1.2. SUBDIVISION DE UN LOTE ESTE O NO EDIFICADO

- 4.1.2.1 Un lote podrá subdividirse en dos o más parcelas con frente a calles públicas y/o a pasaje interno, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
- a) Que la superficie de cada parcela resultante de la subdivisión, sea como mínimo la exigida para cada zona, según la Planilla de Uso de Suelo.
 - b) Que el pasaje de acceso se ajuste a las dimensiones exigidas en la “Planilla de Subdivisiones Permitidas” 4.13. Este pasaje será considerado como “pasaje común de uso privado”, no permitiéndose que sea cubierto en ninguna forma, pudiendo tener o no cerramiento en la Línea de Edificación, mediante puertas o portones.
 - c) Para parcelas con frente a calle y costado a pasaje, se permitirá abrir ventanas sobre el pasaje. Para apertura de puertas que posibilitan el acceso desde éste, deberá establecerse servidumbre real por escritura pública.

- d) No se permitirá más de un solo lote con frente terminal al paso de uso común.
- e) En ningún caso la superficie del pasaje se computará como parte de la superficie de las parcelas.

MODIFICACO POR ORDENANZA 455/1988
PROMULGADA POR DECRETO 0288/1988

- f) *En lotes edificados, ubicados en la zona comercial administrativa, las dimensiones mínimas establecidas de frente y superficie, podrán reducirse hasta en un 25% , en una de las parcelas o distribuida esa reducción entre todas las parcelas resultantes, siendo condición para acogerse a esta reducción que se trate de edificaciones totalmente independientes, es decir unidades funcionales, que no posean estructuras ni servicios en común, que todas las parcelas resultantes tengan frente a la vía pública y que cumplan con todas la exigencias establecidas en el Código de Edificación: patios de iluminación y ventilación, retiros, etc. En las demás zonas la reducción podrá llegar al 20% en una sola de las parcelas o distribuida esa reducción entre todas las parcelas resultantes, siendo condición para acogerse a esta reducción que se trate de edificaciones totalmente independientes, es decir unidades funcionales, que no posean estructuras ni servicios en común, que todas las parcelas resultantes tengan frente a la vía pública y que cumplan con todas la exigencias establecidas en el Código de Edificación: patios de iluminación y ventilación, retiros, etc. Los casos no previstos taxativamente en la presente reglamentación deberán ser subdivididos conforme al régimen de propiedad horizontal.*
- g) Cuando se realicen subdivisiones de fracciones de cualquier superficie y medida, para ser unidas a otro lote colindante y que las mismas no resulten con las medidas mínimas para cada caso, será considerada como parcela “no edificable” y así constará en la ficha correspondiente de Catastro, hasta tanto se realice la unión de las dos parcelas.
- h) No se admitirán subdivisiones de lotes edificados cuando como resultado de las mismas, no se cumplan las condiciones contenidas en el Código de Edificación (patios de iluminación y ventilación, retiros, condiciones de uso del suelo, etc.).
- i) En las zonas en que se establecen retiros de Edificación y/o de Medianeras, éstas son válidas también para los lotes internos.
- j) En las zonas Z.C.A. y Z.I., no se permitirán subdivisiones con lotes internos a pasajes. Las parcelas resultantes deberán tener todas frente a calle pública.

			P A S A J E	
N* de lotes internos a un solo lado del pasaje	N* de lotes internos a ambos lados del pasaje	Ancho mínimo	Largo máximo	Condiciones de Uso
1	- - -	3.60	41.00 m	Privado o común
Hasta 4	- - -	3.60	45.00 m	Común
Más de 4	- - -	5.40	75.00 m	Común
- - -	Hasta 6 en total	5.40	45.00 m	Común
- - -	Más de 6	9.00	75.00 m	Común

4.2. SUBDIVISION DE CONDOMINIO

4.2.1. Considérase como subdivisión de condominio a los fines de la aplicación del presente Código, todos aquellos casos previstos en el artículo 1.1.2. c) y que deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) El número de lotes resultantes de la subdivisión no podrá ser, en ningún caso, mayor al número de condóminos que figuren en la respectiva escritura.
- b) Las dimensiones resultantes, superficie, etc., deberán ajustarse en un todo a lo establecido en este Código.

4.3. SUBDIVISION POR SUCESORIO

4.3.1. Considérase subdivisión por sucesorio a los fines de la aplicación del presente Código, conforme a lo expresado en el artículo 1.1.2.d) todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por juez competente y deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Acompañar declaratoria de herederos ordenada por juez competente;
- b) El número resultante de la subdivisión no podrá ser mayor de más de 1 parcela, siendo en igual al número de herederos, más una parcela considerada de costas;
- c) Las dimensiones resultantes, superficies, etc., deberán ajustarse en un todo a lo establecido en este Código.

4.4. DE LOS CASOS PARTICULARES

4.4.1. Aceptase como casos de excepción, todas aquellas subdivisiones que sea necesario realizar y cualquiera sean sus medidas, ejecutadas en los hechos por escritura pública con fechas de dominio anterior a la sanción del presente Código y que no hayan sido registradas por el Departamento de Catastro e igualmente consideranse dentro de esta excepción, todas aquellas subdivisiones que sea necesario realizar en las mismas condiciones previstas para todos los lotes comprometidos en boletos de compraventa que tengan fecha cierta anterior a la sanción del presente Código, como así también aquellos boletos que se encuentran aforados o estampillados y sellados con fecha anterior al mismo y por una entidad oficial autorizada al efecto.

4.4.2. No se aceptará el trazado de lotes con martillos o quiebres cuando éstos sean resultado del proyecto y no exista una razón valedera que lo justifique, casos de edificaciones existentes, etc. No cuenta para ello el caso particular de que la poligonal del inmueble esté afectada por martillos de cualquier tipo que éstos sean. Por otra parte, su trazado debe ajustarse a lo previsto en el Capítulo 2.8.

4.4.3. Los casos no previstos deberán homologarse a los que más se ajusten a los establecidos en el presente Código.

4.4.4. Cualquier caso de remodelamiento de subdivisiones existentes, se ajustará a las medidas mínimas establecidas para cada zona, según corresponda. En los casos que fuera necesario abrir nuevas calles o pasajes públicos, se ajustarán a las condiciones de loteos establecidas en el presente Código.

- 4.4.5. Considerase en caso de excepción y cualquiera sean sus medidas, las subdivisiones que sea necesario realizar para ejecutar expropiaciones en general y cuyo resultado sea el de dos únicas parcelas con las siguientes denominaciones; parcela o superficie a expropiar y parcela remanente de expropiación.
- 4.4.6. En las subdivisiones de lotes con frente a calles públicas con anchos inferiores a 12,00 m. (doce metros), es obligación, al efectuar las mismas, completar el ancho mínimo de 12,00 m. (doce metros) y por mitades iguales por ambos frentes. En los casos particulares en que exista una línea municipal ya otorgada por las oficinas técnicas municipales, debe respetarse la misma, cualquiera sea el ancho existente de la calle o pasaje público.

5. DE LA DOCUMENTACION EXIGIDA Y SU TRAMITE

5.1 DEL PLANO DE SUBDIVISIÓN

- 5.1.1. El plano de subdivisión deberá confeccionarse cumpliendo como mínimo, los siguientes requisitos:
- a) Deberá ser dibujado en tinta y según resulta su tamaño, podrán usarse las escalas 1:100; 1:200; 1:500, debiendo reunir las condiciones de distribución ubicación, estado actual, estado según títulos o mensuras, plantillas y además datos a dibujar, etc.
 - b) Deberá dibujarse al estado actual en la forma que figure en el departamento de Catastro Municipal, con sus medidas lineales únicamente, anchos de calles y sus nomenclaturas catastrales correspondientes.
 - c) Deberá dibujarse el plano de mensura consignando en el mismo los siguientes datos: en los predios urbanos, cercos, paredes, etc., que afecten a los límites de la propiedad, como asimismo el relevamiento del perímetro de las construcciones existentes con su ubicación abalizada con respecto al frente de la propiedad y si fuera necesario con cualquier otro lado de la poligonal de mensura.
En los predios rurales, los mismos datos anteriores, más los correspondientes a canales, acequias, sembrados, arbolados, etc.
Entre planos, en lo posible y siempre que la escala lo permita, deben ajustarse a las normas y especificaciones técnicas que rijan en la Dirección General de Catastro de la Provincia para Peritos Agrimensores. En este plano, deben consignarse todas las dimensiones lineales, angulares y de superficie; como asimismo, las correspondientes medidas de títulos, lineales y de superficie.
 - d) En casos excepcionales y cuando se considere necesario para mejor ilustración, en los datos consignados en el plano respectivo, puede dibujarse el croquis correspondiente a títulos, principalmente cuando éste se componga de varias fracciones distintas.
 - e) Ubicación de las calles existentes con sus medidas reales en el terreno, anchos en ambas esquinas para los predios urbanos y para los rurales en los límites de la propiedad a mensurar; como asimismo, distancia a la esquina más próxima para los predios rurales y a ambas esquinas para

los urbanos, de acuerdo a la ubicación relativa de la manzana correspondiente, y el ancho de la calle transversal a la misma.

- f) En el plano de mensura deben ponerse las colindancias de títulos y planos.
- g) Cuando figuren ensanches de calles, por expropiaciones, nuevas tazas o nuevas líneas municipales, deben hacerse figurar todos los datos correspondientes, con discriminación de superficies.
- h) En una planilla de referencias de mensura, deben figurar como mínimo, los siguientes datos: vértices, límites, superficies cubiertas, cercas, anchos de veredas (cuando éstas estén definidas por pavimentos existentes) y cualquier otro dato que se considere de importancia.
- i) En el plano de “subdivisión” o “solución propuesta”, debe dibujarse la poligonal exterior con un trazo que se diferencia del correspondientes a la subdivisión de lotes. Deben colocarse en este plano, sólo las medidas correspondientes a la mensura; medidas de la poligonal total, anchos reales de calles, etc., como así también los datos actuales correspondientes a sus colindancias.
- j) En los lotes resultantes deben ponerse todas las medidas lineales, angulares y de superficies; como así mismo sus correspondientes nomenclaturas individuales, en la forma prescripta en el presente Código.
- k) Cuando los ángulos sean de 90°, no es obligación ponerlos, salvando – en nota aparte – esta situación.
- l) En la planilla aparte deben figurar los siguientes datos: superficie según títulos, superficie según mensura, diferencia en más o menos, lote, superficie, terreno, superficie cubierta, observaciones, superficies totales.
- m) En las subdivisiones urbanas, al plano de ubicación será el correspondiente a la manzana; en las parcelas rurales, el plano de ubicación deberá ser tal que la misma se destaque en forma clara con respecto al resto de la zona en que se ubica el inmueble; en los casos en que se considere necesario, puede asimilarse al correspondiente que se exige para los planos de loteos. El plano de ubicación debe llevar su respectiva flecha indicadora del Norte, cuya orientación debe coincidir con todos los croquis o planos de estados actuales, mensuras y soluciones propuestas y a su vez su dirección debe indicarse hacia la parte superior del plano general, no pudiendo sufrir desplazamientos de la vertical relativa de la hoja de papel, hacia la derecha o izquierda, mayores de 45°.
- n) El profesional, en todos los casos que lo considere conveniente, podrá agregar planos, croquis o datos aclaratorios o cambiar la distribución de los elementos que componen al plano, siempre que el mismo sea justificado por una mejor presentación o adaptación de los datos necesarios para su mejor interpretación.
- ñ) Deberá dibujarse la carátula reglamentaria tipo, donde se consígnenlos datos generales y especiales que en la misma figuren.

5.2. DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEL PLANO DE SUBDIVISIÓN

- 5.2.1 Todos los casos de subdivisiones previstas en el presente Código, requieren la sola aprobación y visación respectiva del Departamento de Catastro Municipal.

- 5.2.2 Su trámite respectivo se ajustará al sistema de expedientes internos iniciados en forma directa en el Departamento de Catastro Municipal y se ajustará a los siguientes requisitos:
- a) Previo a la autorización del expediente respectivo, el interesado presentará una copia simple (sin estampillado) con la respectiva planilla catastral, para su “visación previa”; autorizada ésta, podrá iniciarse el expediente respectivo;
 - b) En el expediente, el interesado deberá acompañar una solicitud fijando domicilio del mismo o del representante legal autorizado; nombre y domicilio del profesional actuante, número de registro profesional y número de teléfono, si éste tuviere;
 - c) Tres (3) copias heliográficas como mínimo, en color rojo o negro, más la copia de visación previa y planilla catastral correspondiente;
 - d) En las condiciones previstas y no teniendo que hacer observaciones la Repartición mencionada, entregará al interesado los cedulones de pago correspondientes, por los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva Vigente, siempre que la propiedad se encuentre al día en los pagos de tasa retributiva. Todos los pagos se harán en la Secretaría de Hacienda;
 - e) Efectuados los pagos respectivos y cumplidos los requisitos del Decreto Ley N° 1332, Serie “C”, la Dirección de Catastro entregará al interesado dos copias mínimo, aprobadas y debidamente visadas por el Departamento de Catastro Municipal.
- 5.2.3 En los casos particulares que pudieran presentarse y que no sea posible homologar a los previstos en el presente Código, o que haya duda o disparidad de criterios entre el profesional actuante y el Departamento de Catastro Municipal, el expediente, será remitido al D.E. para que dictamine la norma a seguir. De conformidad a este dictamen, el Departamento de Catastro procederá a la aprobación o rechazo del plano definitivo.
- 5.2.4 El Departamento de Catastro en todos los casos que lo considere necesario, podrá realizar inspecciones técnicas y verificar todas las operaciones realizadas en la confección de los respectivos planos, como así también comprobar la veracidad de los datos consignados en los mismos.

6. DE LOS REGISTROS CATASTRALES EXISTENTES

- 6.1. Todos los planos de loteos que se encuentren registrados en el Departamento de Catastro Municipal o Dirección General de Catastro de la Provincia, correspondientes al Registro de la Ciudad de Cosquín, con fecha anterior al presente Código y que a su vez, se encuentran incorporados a los respectivos registros gráficos catastrales, con sus fichas y separaciones de cuentas correspondientes y aún cuando los mismos no hayan sido aprobados por expresa ordenanza, quedan en forma definitiva incorporados al régimen catastral existente, salvo que los propietarios de los mismos manifiesten posición en contrario. En los casos de los planos de loteos registrados en un solo catastro, al o los propietarios deberán regularizar dicha situación para la incorporación respectiva en ambos catastros, debiendo, en todos los casos, acompañar la documentación correspondiente con planos debidamente sellados y autorizados, por la Repartición en que figura su registro.

- 6.2 En las mismas condiciones del artículo anterior, considérense todas las subdivisiones que se encuentren registradas y catastradas en los parcelarios existentes en ambos catastros y que reúnan las condiciones de tener sus fichas y separaciones de cuentas respectivas, con anterioridad a la sanción del presente Código.
- 6.3 El Departamento de Catastro Municipal reglamentará en general la documentación que sea necesario presentar, para los casos que puedan presentarse.
- 6.4 Queda facultado el Departamento de Catastro Municipal a incorporar todas las calles, caminos, callejuelas, pasajes, senderos, etc., que el tiempo, el uso y sus límites existentes les haya dado carácter de públicos, sin que las superficies correspondientes hayan sido transferidas al dominio público municipal. En todos los casos, el Departamento de Catastro efectuará los correspondientes estudios técnicos y de títulos que considera necesarios a fin de verificar si dichas superficies no pertenecen a dominios privados o si se ha hecho abandono de las mismas por su determinado uso público. El Departamento de Catastro, en cada caso, comunicará a los colindantes de tales superficies o a sus supuestos propietarios, si éstos existieren, de que va a proceder a la incorporación, los cuales deberán realizar sus reclamos en el término de un año a partir de la comunicación y notificación respectiva.

7. DE LAS INFRACCIONES AL PRESENTE CODIGO

- 7.1 En caso de que el interesado no cumpliera con todos los requisitos exigidos en el presente Código para los loteos o subdivisiones, el expediente pasará a Mesa de Entradas para su notificación.
- 7.2 Notificado el interesado deberá, dentro de los próximos quince días hábiles, cumplimentar los requisitos exigidos o solicitar un plazo para su cumplimiento, fundamentando su pedido.
- 7.3 Paralizado el expediente por un plazo mayor de seis meses (6) sin justificación por parte del interesado, éste perderá todo derecho y aquél pasará definitivamente al archivo. Todo trámite que se intente posteriormente respecto de la urbanización del mismo inmueble, deberá ser objeto de un nuevo expediente.
- 7.4 La aprobación de una cualquiera de las operaciones previstas para los loteos o subdivisiones, quedará sin efecto:
- a) Si los trabajos de urbanización no fueren no fueren iniciados por el interesado dentro del plano de un (1) año.
 - b) Si dichos trabajos, aún habiéndose iniciado en término, no fueren totalmente terminados y recibidos dentro del plazo máximo de tres (3) años.
- Ambos plazos se contarán desde la fecha de la resolución aprobatoria de proyecto definitivo y únicamente podrán ampliarse pro Departamento Ejecutivo cuando lo solicite el interesado invocando razones que se estimen atendibles. La resolución que dicta el D.E. en estos casos, será irrecurrible.
- 7.5 En caso de infracción a lo previsto en 3.5., la Municipalidad no librará los Certificados de informe que se soliciten para la transferencia de dominio de lotes

ubicados en la urbanización de que se trata. Esta sanción se mantendrá en vigencia hasta tanto el infractor satisfaga la multa que se le aplique y siempre que el mismo haya encuadrado ya sus elementos de publicidad dentro de lo que dispone el mencionado Capítulo 3.5.

- 7.6 Las sanciones previstas en el presente Código se aplicarán sin perjuicio de las que corresponden aplicar por la Ordenanza Impositiva Vigente.

PLANILLA DE EQUIPAMIENTO ZONAL

REQUERIMIENTOS PARA NUEVOS PARCELAMIENTOS

ZONA	LOTE MINIMO		E.V.	AGUA	PAVIM.	ALUMB.	NORMAS E.P.E.C.	ARBOLADO	VEREDA	OBSERVACIONES
	Frente (m)	Superficie (m2)								
<u>ZR1</u>	12	360	10 %	*	C	*	*	*	*	*
<u>ZR2</u>	12	300	10 %	*	C	*	*	*	*	*
<u>ZR3</u>	10	250	10 %	*	A	*	*	*	*	*
<u>ZR4</u>	14	490	8 %	*	b.c.	*	*	*	*	*
<u>ZR5</u>	12	360	8 %	*	b.c.	*	*	*	*	*
<u>ZR6</u>	20	1000	6 %	*	A	*	*	*	*	*
<u>ZCA</u>	12	360	10 %	*	c.d.	*	*	*	*	*
<u>ZIN</u>	25	1250	10 %	*	a.d.	*	*	*	*	*
<u>ZSRuta</u>	12	360	10 %	*	d	*	*	*	*	*

REQUERIMIENTOS PARA NUEVOS PARCELAMIENTOS

PLANILLA USO DE SUELO - ANEXO 1																	
ZONA	CARACTERIZACIÓN	FRENTE LOTE	SUPERFICIE LOTE	USO DOMINANTE	USO COMPLEMENTARIO	USOS TOLERADOS	INDICE UNIDADES FUNCIONALES	F.O.T.	F.O.S.	H MAX	RETIRO FRENTE	RETIRO 1 LADO	RETIRO 2 LADO	RETIRO FONDO	ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO	TIPO CERCA 5.3.1.5	TIPO VEREDA 5.3.1.10
ZR7 RESIDENCIAL 7	Usos mixtos preferentemente residenciales. Zona de baja densidad, destinada a consolidarse con proyectos constructivos de Viviendas Individuales y conjuntos inmobiliarios. Posibilidad de implantación de emprendimientos turísticos y alojamiento.	20	800	VIVIENDA UNIFAMILIAR - ALOJAMIENTO	HOTELES	Los casos existentes habilitados que sean incompatibles con el uso se evaluarán individualmente	U.F. residencial: 1 (una) unidad cada 800m2	0.7	0.5	15	4	3	3 (lote +30m de ancho)	3	SI	bc	bcd
					CABAÑAS					6.5							
					PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL - CONJUNTO INMOBILIARIO - VIVIENDAS AGRUPADAS					12							
					COMPLEJOS TURÍSTICOS DE BAJO IMPACTO (CON EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL)												
					RESIDENCIA PARA ADULTOS MAYORES												
ZCC1 CORREDOR COMERCIAL 1	Usos mixtos preferentemente comercial turístico. Zona de media densidad, destinada a consolidarse con proyectos constructivos de servicios turísticos comerciales relativos a Av. Costanera Capitan Omar Jesus Castillo.	12	350	COMERCIAL TURISTICO	COMERCIOS EN GENERAL	Los casos existentes habilitados que sean incompatibles con el uso se evaluarán individualmente	U.F.: 1 (una) unidad cada 150m2	1	0.8	6.5	3	NO	NO	NO	SI	bc	bcd
					COMERCIOS GASTRONÓMICOS												
					SALONES DE FIESTAS; EVENTOS; ESPECTÁCULOS (CONDICIONAL CON EVALUACION DE IMPACTO SOCIAL DE ENTORNO)												
ZCC2 CORREDOR COMERCIAL 2	Usos mixtos preferentemente comercial turístico. Zona de media densidad, destinada a consolidarse con proyectos constructivos de servicios turísticos comerciales relativos a Av. Costanera Capitan Omar Jesus Castillo.	12	350	COMERCIAL TURISTICO	CABAÑAS	Los casos existentes habilitados que sean incompatibles con el uso se evaluarán individualmente	U.F.: 1 (una) unidad cada 200m2	1	0.8	6.5	3	NO	NO	NO	SI	bc	bcd
					HOTELES												
					SALONES DE FIESTAS; EVENTOS; ESPECTÁCULOS (CONDICIONAL CON EVALUACION DE IMPACTO SOCIAL DE ENTORNO)												
					VIVIENDA												
ZSR2 SERVICIO DE RUTA 2	Usos mixtos preferentemente comerciales. Zona de media densidad, destinada a consolidarse con proyectos constructivos comerciales y grandes superficies. Posibilidad de implantación de servicios relativos a Av. Costanera Capitan Omar Jesus Castillo. Posibilidad de conjuntos inmobiliarios, alojamiento turístico y viviendas individuales sobre sector este.	15	800	COMERCIAL - GRANDES SUPERFICIES - COMERCIAL TURISTICO	MULTIVIVIENDA	Los casos existentes habilitados que sean incompatibles con el uso se evaluarán individualmente	U.F.: 1 (una) unidad cada 200m2	1	0.8	12 (max 2 plantas)	6	3	3 (lote +30m de ancho)	3	SI	bc	bcd
					CABAÑAS												
					HOTELES												
					COMERCIOS EN GENERAL												
					PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL - CONJUNTO INMOBILIARIO - VIVIENDAS AGRUPADAS												
					COMPLEJOS TURÍSTICOS DE BAJO IMPACTO (CON EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL)												
					SALONES DE FIESTAS; EVENTOS; ESPECTÁCULOS; BAILABLES (CONDICIONAL CON EVALUACION DE IMPACTO SOCIAL DE ENTORNO)												
					CEMENTERIO PARQUE												
					DEPOSITOS COMERCIALES O INDUSTRIALES												
					CORRALONES DE MATERIALES												
					USOS PRODUCTIVOS: AGRÍCOLA; AVÍCOLA; FORESTAL; QUINTAS												
					FABRICAS; TALLERES; ESTACION DE SERVICIOS; INDUSTRIAS DE BAJO IMPACTO												
					COMPLEJOS DEPORTIVOS												