

ANEXO I. CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ÍNDICE

CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES	3
1.1. OBJETO	3
1.2. OBJETIVOS	3
1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN	3
1.4. AUTORIDAD DE APLICACIÓN	3
1.5. DEROGACIÓN DE LAS NORMAS	3
1.6. CONCEPTOS Y DEFINICIONES	4
CAPÍTULO 2 - PRINCIPIOS RECTORES	5
CAPÍTULO 3 - CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO	7
3.1. ÁREAS Y ZONAS	7
3.1.1 CATEGORÍAS DE USOS DEL SUELO	7
3.1.2. DEFINICIONES DE ÁREAS Y ZONAS	9
3.1.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS, ZONAS Y USOS	13
CAPÍTULO 4 - NORMAS DE USOS	14
4.1. DEFINICIÓN DE USO	14
4.2. CATEGORÍA DE USOS DE SUELO	14
4.2.1. USOS CONFORMES	14
4.2.2. USOS CONDICIONADOS	15
4.2.3. USOS PROHIBIDOS	15
4.2.4. USOS NO CONFORMES	16
4.3. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LOS USOS O ACTIVIDADES	16
4.4. SITUACIONES PREEXISTENTES	17
CAPÍTULO 5 - CONDICIONES A LA EDIFICABILIDAD	18
5.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL TAMAÑO DE LA PARCELA	18
5.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	18
5.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA	18
5.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	19
5.5. ADMISIÓN DE DOS UNIDADES DE VIVIENDA	20
5.6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA DENSIDAD	20
CAPÍTULO 6 - PARCELAMIENTO Y SUBDIVISIÓN DE LA TIERRA	21
6.1. CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN	21
6.1.1. SUBDIVISIONES EN ÁREAS URBANAS	21
6.1.2. SUBDIVISIONES EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS	21
6.2. RESERVA FISCAL	22
6.3. RESERVA AMBIENTAL EN MÁRGENES DE CURSOS DE AGUA. CAMINO DE RIBERA	23
6.4. GESTIÓN PARA LA APROBACIÓN DE NUEVAS URBANIZACIONES	23
6.4.1. PROPUESTA DE APERTURA DE VÍAS PÚBLICAS Y PARCELAMIENTOS	24
6.4.2. TRAMITACIÓN DE APERTURAS DE VÍAS PÚBLICAS Y PARCELAMIENTOS	24
6.4.3. VISACIÓN	25
6.4.4. COMUNICACIÓN	25
6.4.5. VISADO POR AUTORIDADES COLEGIADAS	25
6.4.6. EXIGENCIAS TÉCNICAS GENERALES	25

6.4.7. ETAPAS DE EJECUCIÓN	26
6.4.8. DISPOSICIÓN DE LAS PARCELAS	26
6.4.9. PROHIBICIÓN DE PARCELAMIENTOS SIN ACCESO A VÍAS PÚBLICAS	26
6.4.10. CARTEL INDICADOR DEL LOTE	26
CAPÍTULO 7 - FORMALIDADES. FACTIBILIDADES Y APROBACIONES	27
7.1. DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES	27
7.2. SUBDIVISIÓN SIMPLE DE SUELO	27
7.3. FACTIBILIDAD URBANÍSTICA	28
7.3.1. FACTIBILIDAD TÉCNICA PRELIMINAR	28
7.3.2. FACTIBILIDAD TÉCNICA FINAL	30
7.4. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	32
7.5. INTERPRETACIÓN	34
7.6. ORDEN PÚBLICO. VIGENCIA. CONTRALOR	34
7.7. PUBLICIDAD	34
CAPÍTULO 8 - SISTEMA VIAL	36
8.1 ORDENAMIENTO VIAL EJIDAL	36
CAPÍTULO 9 - INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN TERRITORIAL	38
9.1. FONDO DE DESARROLLO TERRITORIAL	38
9.2. CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS	39
9.3. CONVENIOS URBANÍSTICOS	41
9.4. BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL	43
CAPÍTULO 10 - INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN PARTICIPATIVA DEL TERRITORIO	45
10.1. CONSEJO CONSULTIVO TERRITORIAL	45
10.2. AUDIENCIA PÚBLICA	46
CAPÍTULO 11 - SANCIONES	49
CAPÍTULO 12 - ACTUALIZACIÓN DE LA NORMA	50
ANEXOS	50
ANEXO II. DEFINICIONES	50
ANEXO III. MAPAS DE ZONIFICACIÓN	50
ANEXO IV. USOS E INDICADORES URBANÍSTICOS	50
ANEXO V. NOMENCLADOR DE USOS	50
ANEXO VI. MAPA DE ORDENAMIENTO VIAL EJIDAL	50

CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES

1.1. OBJETO

ARTÍCULO 1. Esta norma tiene por objeto regular los usos, subdivisión y ocupación del suelo urbano para el Municipio de Sierra Grande.

1.2. OBJETIVOS

ARTÍCULO 2. El objetivo del presente Código de Ordenamiento Territorial es la implementación efectiva del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande.

1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 3. Su ámbito de aplicación es la totalidad del ejido del Municipio de Sierra Grande.

1.4. AUTORIDAD DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 4. La Municipalidad de Sierra Grande actuará como Organismo de Aplicación de esta norma, a través de la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización, o el organismo que en el futuro pudiera reemplazarlo.

1.5. DEROGACIÓN DE LAS NORMAS

ARTÍCULO 5. Se declaran derogadas todas las Ordenanzas, Decretos y Resoluciones que sean incompatibles con las disposiciones establecidas en la presente norma, quedando asimismo sin validez cualquier terminología técnica que no se adecúe a las definiciones incluidas en ella.

ARTÍCULO 6. Expedientes en trámite. Todos aquellos emprendimientos de gran envergadura, establecidos en el Capítulo 7, que a la fecha de entrada en vigencia del presente régimen no hubiesen concluido sus gestiones para la obtención de la FACTIBILIDAD URBANÍSTICA o, tuvieran temas de carácter técnico legal o de infraestructura incompletos o sin iniciar, deberán adecuarse a la presente normativa en un plazo de ciento ochenta (180) días corridos, contados desde la publicación en el Boletín Oficial Municipal.

1.6. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 7. Las definiciones de términos técnicos contenidos en la ordenanza se establecen en el Anexo I, según un glosario por temática.

CAPÍTULO 2 - PRINCIPIOS RECTORES

ARTÍCULO 8. Las políticas públicas municipales de ordenamiento territorial de Sierra Grande se fundamentan en los siguientes principios rectores, en concordancia con los derechos consagrados en la Carta Orgánica Municipal, la Constitución Provincial y la Constitución Nacional:

- a. Derecho a la ciudad, la vivienda y el entorno sostenible.
- b. Función ambiental, social y cultural del territorio.
- c. Gestión participativa y democrática del desarrollo urbano.
- d. Equidad en la distribución de responsabilidades y beneficios del desarrollo territorial.
- e. Primacía del interés general con enfoque en sostenibilidad.

ARTÍCULO 9. Derecho a la ciudad, la vivienda y el entorno sostenible.

El derecho a la ciudad, la vivienda y el entorno sostenible garantiza a los habitantes:

- Un entorno urbano equilibrado que respete la diversidad cultural, la inclusión social y el cuidado ambiental.
- Acceso a una vivienda digna y a servicios básicos que permitan una calidad de vida adecuada.
- Condiciones para participar activamente en la planificación y el uso del territorio.
- Disfrute de un entorno natural saludable y de un hábitat enriquecedor y diverso.

ARTÍCULO 10. Función ambiental, social y cultural del territorio.

El territorio debe cumplir una función ambiental, social y cultural. Esto implica el uso sostenible de los recursos naturales, la preservación del patrimonio cultural y la promoción de prácticas que garanticen justicia social y respeto por el entorno. Las disposiciones se regirán por las leyes, planes y regulaciones locales que prioricen la calidad de vida y la resiliencia urbana.

ARTÍCULO 11. Gestión participativa y democrática del desarrollo urbano.

La implementación del Plan de Ordenamiento Territorial se basará en un proceso de gestión participativa y democrática que fomente:

- La colaboración activa de la ciudadanía, organizaciones civiles y comunidades locales.
- La deliberación y autogestión en las decisiones sobre el desarrollo urbano.
- La transparencia y el acceso a la información para todos los habitantes.

ARTÍCULO 12. Equidad en la distribución de responsabilidades y beneficios.

El ordenamiento territorial debe garantizar una distribución justa y equitativa de las cargas y beneficios asociados al desarrollo urbano, promoviendo:

- La reducción de desigualdades socioeconómicas y espaciales.
- El acceso equitativo a infraestructuras, servicios y espacios públicos.
- La prevención de la concentración del suelo en manos de unos pocos.

ARTÍCULO 13. Primacía del interés general con enfoque en sostenibilidad.

El interés general deberá prevalecer en todas las decisiones del Plan de Ordenamiento Territorial, garantizando que se prioricen:

- El desarrollo sostenible, entendido como el equilibrio entre el crecimiento económico, la equidad social y la preservación ambiental.
- La protección de los derechos fundamentales, en especial aquellos relacionados con la salud, el hábitat y el ambiente.

CAPÍTULO 3 - CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

3.1. ÁREAS Y ZONAS

3.1.1 CATEGORÍAS DE USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 14. Se denomina Uso del Suelo al destino establecido para el mismo, en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en una zona.

ARTÍCULO 15. En términos de ordenamiento, el ejido urbano se clasifica en Áreas y dentro de estas sus respectivas Zonas, entendiendo como:

Área: Al ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio, con el fin de ordenar en forma general los distintos tipos de usos que en él se desarrollan, y

Zona: El ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las áreas en unidades menores, con el fin de regular la localización de actividades particulares y la intensidad de ocupación.

ARTÍCULO 16. En el POT de Sierra Grande las categorías de suelo se han clasificado en base a 5 áreas y 31 zonas:

Áreas	Zonas
Ambiental	de Preservación
	de Aprovechamiento
Rural	Extensiva
	Intensiva
Aprovechamiento extractivo	Cantera
	Demasías
	Mina
	Servidumbre Minera

Áreas	Zonas
Complementaria	Residencial Extraurbana
	Reserva de Ampliación Urbana
	Industrial I
	Industrial II
	Servicios de Ruta
	Uso Específico
Urbana	Residencial de Baja Densidad I
	Residencial de Baja Densidad II
	Residencial de Baja Densidad III
	Residencial de Media Densidad I
	Residencial de Media Densidad II
	Residencial de Media Densidad III
	Residencial de Alta Densidad
	Corredor Administrativo
	Corredor Comercial I
	Corredor Comercial II
	Corredor Comercial III
	Corredor Comercial IV
	Corredor Turístico
	Residencial Especial
	Esparcimiento
	de Áreas Verdes
	de Reserva de Equipamiento

3.1.2. DEFINICIONES DE ÁREAS Y ZONAS

ARTÍCULO 17. ÁREA AMBIENTAL

Áreas del territorio que permanecen en estado natural o seminatural y que requieren de su delimitación bajo criterios ambientales para su protección, recuperación o desarrollo de actividades compatibles con este destino.

Área Ambiental - Zona de Preservación (AA-P)

Zonas que preservan inalterada o muy poco modificada la cualidad silvestre de su ambiente natural y brindan oportunidades especiales de educación ambiental o de interpretación de la naturaleza. No permite asentamientos humanos, y quedan prohibidas todas las actividades que modifiquen sus características naturales, que amenacen disminuir su diversidad biológica o que de cualquier manera afecten a sus elementos de flora, fauna o gea, con excepción de aquellas que sean necesarias a los fines de su manejo, control y vigilancia o la atención con fines educativos de los visitantes.

Área Ambiental - Zona de Aprovechamiento (AA-AP)

Zonas que, por sus características y valor paisajístico-cultural tienen el doble objetivo de mantener la biodiversidad y dinámica propia, y a la vez habilitar el uso sostenible de los recursos naturales renovables. No permite el asentamiento humano, aunque por ser la categoría menos restrictiva, bajo la normativa vigente se permiten usos de bajo impacto vinculadas a la apreciación, recreación y esparcimiento, servicios de turismo sostenible y gastronómicos, y actividades extractivas sujetas a un manejo sustentable. Estas zonas pueden cumplir además la función de zona de amortiguación en torno de otras zonas no ambientales que podrían generar incompatibilidades con los servicios ambientales.

ARTÍCULO 18. ÁREA RURAL

Área multifunción, ocupada por comunidades humanas de baja densidad poblacional, con aptitud no solo para la producción pecuaria, sino también para incorporar otras opciones como los servicios especializados, el agroturismo y toda otra actividad de conformidad con los criterios que se establezcan en el POT.

Área Rural - Zona Extensiva (AR-E)

Zona destinada a usos relacionados con las actividades productivas del tipo agrícola, forestal, ganadera extensiva, agroturismo.

Área Rural - Zona Intensiva (AR-I)

Zona destinada a usos relacionados con la producción agropecuaria intensiva y el agroturismo.

ARTÍCULO 19. ÁREA DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

Área de baja o nula densidad poblacional y que se destina para la producción energética, actividad minera, hidrocarburífera y otros usos estratégicos no tradicionales.

Área de Aprovechamiento Extractivo - Zona Cantera (AAE-C)

Zona establecida a partir de los Artículos 19 y 20 de la Ley Nacional 1919/1886 y sus modificaciones y la Ley Provincial 5702/2023.

Área de Aprovechamiento Extractivo - Zona Demasías (AAE-D)

Zona establecida a partir de los Artículos 19 y 20 de la Ley Nacional 1919/1886 y sus modificaciones y la Ley Provincial 5702/2023.

Área de Aprovechamiento Extractivo - Zona Mina (AAE-M)

Zona establecida a partir de los Artículos 19 y 20 de la Ley Nacional 1919/1886 y sus modificaciones y la Ley Provincial 5702/2023.

Área de Aprovechamiento Extractivo - Zona Servidumbre Minera (AAE-SM)

Zona establecida a partir de los Artículos 19 y 20 de la Ley Nacional 1919/1886 y sus modificaciones y la Ley Provincial 5702/2023.

ARTÍCULO 20. ÁREA COMPLEMENTARIA

Áreas circundantes o adyacentes a áreas urbanas que, por sus características o aptitudes, pueden ser destinadas para reserva de expansión urbana, zonas productivas u otros usos específicos.

Área Complementaria - Zona de Reserva Extraurbana (AC - RE)

Zona destinada a primeras y segundas residencias con alto predominio de espacio abierto y contacto con el entorno natural en el núcleo urbano de Sierra Grande y en Playas Doradas.

Área Complementaria - Zona Residencial de Ampliación Urbana (AC - RAU)

Zonas de previsión de futuras ampliaciones del área urbana, en función de intereses específicos orientados al bien común.

Área Complementaria - Zona Industrial I (AC - I.I)

Zona destinada a concentrar la radicación de talleres, depósitos y establecimientos industriales de pequeña escala sobre la Ruta Nacional N°3.

Área Complementaria - Zona Industrial II (AC - I.II)

Zona destinada a concentrar la radicación de talleres, depósitos y establecimientos industriales de escala media sobre la Ruta Nacional N°3.

Área Complementaria - Servicios de Ruta (AC - SR)

Zona destinada a concentrar los servicios vinculados al tránsito por las rutas nacionales y provinciales y vías principales.

Área Complementaria - Zona de Uso Específico AC-UE

Zona delimitadas para usos del transporte, de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.

ARTÍCULO 21. ÁREA URBANA

Áreas destinadas a los asentamientos humanos consolidados e intensivos y en los cuales se desarrollan actividades vinculadas a la residencia poblacional, actividades terciarias y otras compatibles con este destino.

Área Urbana - Residencial de Baja Densidad I (AU - BD.I)

Zona destinada en forma predominante al uso residencial permanente, de baja densidad para vivienda unifamiliar en los sectores periféricos del núcleo urbano de Sierra Grande.

Área Urbana - Residencial de Baja Densidad II (AU - BD.II)

Zona destinada en forma predominante al uso residencial permanente, de baja densidad para vivienda unifamiliar en los sectores de expansión de Sierra Grande y Playas Doradas.

Área Urbana - Residencial de Baja Densidad III (AU - BD.III)

Zona destinada en forma predominante al uso residencial permanente, de baja densidad para vivienda unifamiliar de Punta Colorada y los sectores periféricos del núcleo urbano de Playas Doradas.

Área Urbana - Residencial de Media Densidad I (AU - MD.I)

Zona destinada a la vivienda residencial de media densidad en el sector central del núcleo urbano y barrio 25 de Mayo de Sierra Grande.

Área Urbana - Residencial de Media Densidad II (AU - MD.II)

Zona destinada a la vivienda residencial de media densidad de Sierra Grande.

Área Urbana - Residencial de Media Densidad III (AU - MD.III)

Zona destinada a la vivienda residencial de media densidad de Playas Doradas.

Área Urbana - Residencial de Alta Densidad (AU - AD)

Zona destinada a vivienda multifamiliar de la localidad de Playas Doradas.

Área Urbana - Corredor Administrativo (AU - CA)

Zona destinada a la localización de actividades administrativas y de servicios asociados a la Ruta Nacional N° 3.

Área Urbana - Corredor Comercial I (AU - CC.I)

Zona destinada a la localización de actividades comerciales, de servicios asociados al sistema vial principal del núcleo urbano de Sierra Grande.

Área Urbana - Corredor Comercial II (AU - CC.II)

Zona destinada a la localización de actividades comerciales, de servicios asociados al sistema vial principal del núcleo urbano de Playas Doradas.

Área Urbana - Corredor Comercial III (AU - CC.III)

Zona destinada a la localización de actividades comerciales, de servicios asociados al sistema vial principal del núcleo urbano de Punta Colorada.

Área Urbana - Corredor Comercial IV (AU - CC.IV)

Zona destinada a la localización de actividades comerciales, de servicios asociados al sistema vial principal del barrio de Nuevo Horizonte.

Área Urbana - Corredor Turístico (AU - CT)

Zona destinada a la implantación de emprendimientos y servicios turísticos en el núcleo urbano de Playas Doradas.

Área Urbana - Residencial Especial (AU - RES)

Zona de emplazamiento de viviendas multifamiliares bajo régimen particular de propiedad horizontal.

Área Urbana - Esparcimiento (AU - ES)

Zonas que comprenden parcelas afectadas al uso privado, al aire libre, abiertas o no techadas, que cumplen funciones principalmente sociales, recreativas, deportivas y culturales.

Área Urbana - de Áreas Verdes (AU - AV)

Zona destinada para el emplazamiento de parques, plazas, plazoletas y corredores.

Área Urbana - de Reserva de Equipamiento (AU - RE)

Zona destinada a equipamientos comunitarios, o bien, a la reserva de parcelas de dominio público para la futura instalación de los mismos.

3.1.3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS, ZONAS Y USOS

ARTÍCULO 22. Los límites de las áreas y zonas quedan definidos en el Mapa de Zonificación (ANEXO III) y los usos establecidos para cada área y zona quedan expresados en forma conjunta en el Cuadro de Usos e Indicadores Urbanísticos (ANEXO IV)

CAPÍTULO 4 - NORMAS DE USOS

4.1. DEFINICIÓN DE USO

ARTÍCULO 23. Se entiende por uso de un inmueble a la función o destino para el cual ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido. Las presentes disposiciones establecen normas jurídicas para el uso del suelo en el Ejido de Sierra Grande y su localización dentro de la zonificación preestablecida.

4.2. CATEGORÍA DE USOS DE SUELO

ARTÍCULO 24. A los efectos de la aplicación de la presente norma se establecen las siguientes categorías de usos del suelo, según sean áreas urbanas, complementarias, de aprovechamiento extractivo, rurales o ambientales:

- a. Usos de suelo permitidos: Serán considerados todos aquellos permitidos con las condicionantes correspondientes y según estén admitidos en cada una de las zonas. Se subcategorizan, a su vez, como:
 - i. Usos conformes
 - ii. Usos condicionados

Disponer, a los efectos de aplicación de la presente norma, que solo serán usos admitidos los rubros consignados como admitidos en el ANEXO IV. NOMENCLADOR DE USOS.

- b. Usos de suelo no permitidos Serán considerados así todos aquellos no incluidos en la categoría de admitidos. Se subcategorizan, a su vez, como:
 - i. Usos prohibidos.
 - ii. Usos no conformes

4.2.1. USOS CONFORMES

ARTÍCULO 25. Serán considerados así todos aquellos usos y actividades permitidos en el municipio con las condicionantes correspondientes que prescribe esta norma y que se encuentran expresamente indicados en el Nomenclador de Usos para cada una de las zonas. Cuando el uso esté permitido, el propietario/tenedor del inmueble podrá solicitar la radicación o habilitación de ese uso y/o la aprobación de planos de obra con destino conforme a ese uso para edificación nueva, ampliaciones o remodelaciones que las normas de ocupación del suelo le permitan. Respecto de la proporción de cada uso aplica en las parcelas en que se clasifica y divide a cada zona se definen las siguientes categorías, los usos conformes podrán ser:

- a. Usos predominantes: Son aquellos que caracterizan a la zona donde se implantan. Son los usos a desarrollar con las máximas

posibilidades y que cuentan con el estímulo de la acción oficial y prioridad respecto de los usos complementarios.

- b. Usos complementarios: Son aquellos asociados a los usos predominantes en una zona, que satisfacen funciones necesarias para el pleno desarrollo de los primeros. Deben figurar como tales en el Nomenclador general de usos según zonas.

4.2.2. USOS CONDICIONADOS

ARTÍCULO 26. Serán considerados así aquellos usos que se encuentran expresamente indicados en la planilla de usos admitidos destinados a una actividad que presenta inconvenientes para su radicación en la zona, pero que, sobre la base del cumplimiento de prescripciones o requisitos específicos, que se determinarán reglamentariamente para cada caso/rubro o actividad, pueden llegar a ser localizados en determinadas zonas. Su autorización exige que el solicitante presente un estudio particularizado y estará sujeta a estudios específicos de impacto y a restricciones para su funcionamiento de tipo urbanísticas, grado de molestia y ambientales específicas, el cual será evaluado por la autoridad de aplicación. Ésta misma emitirá opinión fundada sobre su factibilidad de radicación, en base a las condiciones y procedimientos establecidos en este código.

4.2.3. USOS PROHIBIDOS

ARTÍCULO 27. Serán considerados así todos aquellos usos o actividades cuyo desarrollo se consideran incompatibles con los admitidos en el municipio, en consideración a sus características generales asociadas con el grado de molestia que representan para la zona, así como a aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones, requisito de tipo urbanístico establecido para cada caso por producir un impacto urbano y/o ambiental negativo o que no respete los usos permitidos de acuerdo a la normativa ambiental provincial (Leyes 2391/93 y complementarias) o cualquier otra posterior o que reemplace a las aquí mencionadas.

También se considerarán usos prohibidos aquellos que sean declarados expresamente como tales por la presente norma o por futuras normas sancionadas por el HCD observando el sentido general de la presente norma. Su prohibición se funda en el grado de peligrosidad, incomodidad y/o resulte un impacto urbano y ambiental negativo para el municipio. Serán usos prohibidos para todo el partido las centrales nucleares, plantas de tratamiento y/o disposición de residuos nucleares, fábricas y almacenamiento de material explosivo bélico. Así mismo se considerarán usos prohibidos a todos aquellos que por normativa provincial o nacional así lo consideren. En los casos de obras

nuevas correspondientes a usos prohibidos por la presente norma, pero que cuenten con plano de obra aprobado con menos de dos años de anterioridad a la fecha de promulgación de esta norma, el criterio a adoptar quedará a estudio de la autoridad de aplicación y del HCD.

4.2.4. USOS NO CONFORMES

ARTÍCULO 28. Se considerarán de esta manera aquellos usos o actividades preexistentes a la entrada en vigencia de la presente norma que no se ajusten a los usos conformes establecidos en el nomenclador de usos admitidos para la zona en el que se encuentren, clasificándose según este como usos prohibidos.

Los usos no conformes no podrán continuar con sus actividades a no ser que cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

1. Contar con la debida habilitación municipal previa a la sanción de la presente norma.
2. Haber iniciado el trámite de habilitación correspondiente con fecha anterior a la vigencia de la presente, si el uso fuera admitido para la zona en la normativa anterior.
3. Mientras no se produzca el cese de actividades que le dieron origen, la habilitación registrada mantendrá su vigencia, con la obligación para su titular de eliminar o corregir toda causa de molestia debidamente comprobada por los organismos competentes, de acuerdo a la legislación vigente en la materia. Cuando se produzca el cese de la actividad podrán habilitarse en ese inmueble únicamente actividades correspondientes a los rubros indicados en la planilla de usos según zonas.

ARTÍCULO 29. La regulación de los usos del suelo por actividades se regirá por un Nomenclador de Usos adjunto en el Anexo IV que forma parte de la presente Ordenanza. En el mismo se establecen las actividades permitidas, no permitidas y condicionadas por cada distrito con las observaciones correspondientes.

4.3. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LOS USOS O ACTIVIDADES

ARTÍCULO 30. A fin de regular el uso del suelo de la municipio de Sierra Grande se han listado las actividades de acuerdo a su función básica en los siguientes grupos:

- Residencia
- Sanidad
- Educación
- Culto, cultura, esparcimiento

- Administración
- Infraestructura de servicios
- Transporte
- Comercio minorista
- Servicios
- Comercio mayorista, distribuidores y/o depósitos
- Industrias

4.4. SITUACIONES PREEXISTENTES

ARTÍCULO 31. Los usos existentes habilitados por el Municipio con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza y que resulten molestos y/o peligrosos para la zona en que estén localizados, serán considerados casos puntuales condicionados a compatibilizar con el medio circundante. A ese efecto el Organismo de Aplicación analizará el desarrollo de cada actividad según los Artículos 26, 27, 28 y 29.

ARTÍCULO 32. Se encontrarán inhibidos de producir ampliaciones y/o reformas de cualquier tipo y/o tamaño salvo que las mismas tiendan a una mejora fehaciente subsanando los niveles de molestia de la actividad. En estos casos el proceso de habilitación deberá ajustarse a la modalidad definida a los usos condicionados.

ARTÍCULO 33. Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadre dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según especificaciones de esta norma, pasarán a constituir usos no conforme. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la Autoridad de Aplicación posteriormente a la evaluación de la situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento. Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la Autoridad de Aplicación determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante.

CAPÍTULO 5 - CONDICIONES A LA EDIFICABILIDAD

El presente Capítulo reglamenta las condiciones generales a las que se somete la edificabilidad por sus propias características y por su relación con el entorno. Se establecen según lo dispuesto en el Anexo III: Usos e Indicadores Urbanísticos.

5.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL TAMAÑO DE LA PARCELA

ARTÍCULO 34. Se establecen las subdivisiones mínimas correspondientes a cada zona del Ejido, según lo dispuesto en el Anexo III: Usos e Indicadores Urbanísticos:

- a. Frente Mínimo de parcela;
- b. Superficie mínima de parcela.

5.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

ARTÍCULO 35. Son los que determinan el emplazamiento de las distintas construcciones nuevas o resultantes de modificaciones y/o ampliaciones, que se realicen dentro de la misma.

- a. Retiro de Frente;
- b. Retiro Lateral;
- c. Retiro de Fondo.

ARTÍCULO 36. Es obligatorio dejar el centro de la manzana libre. En el caso general se dejará en el fondo del predio un área cuya superficie mínima sea igual a un tercio ($1/3$) del área del mismo. El Organismo de Aplicación determinará el centro libre de manzana en manzana irregular, asegurando como mínimo que $1/3$ del área de cada parcela.

ARTÍCULO 37. Los lotes de esquinas están exceptuados de la obligación de dejar el fondo y se regirán únicamente por las normas de ocupación del suelo y edificación correspondientes a cada zona.

5.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Son los que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación y la que debe permanecer libre de construcciones y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan nuevas ocupaciones de suelo.

ARTÍCULO 38. A los efectos de la presente normativa, los Factores de Ocupación del Suelo (F.O.S.) consignados se considerarán los máximos admitidos para cada zona, pero debe entenderse que es posible edificar sin alcanzar dicho valor.

Para la determinación de la superficie máxima edificable en una parcela, por aplicación del F.O.S., se deberá considerar la comprendida en la envolvente generada por la proyección normal de todas las superficies cubiertas y semicubiertas del edificio sobre el terreno, aun cuando dicha proyección involucre a una parte del espacio circulatorio público.

ARTÍCULO 39. En todos aquellos locales en que por lo menos el 50% de sus parámetros verticales están totalmente abiertos, su superficie se computará como el 50% de la misma.

ARTÍCULO 40. La superficie de galerías o aleros de más de 0,80 metros de ancho se computará como el 50% de la misma.

ARTÍCULO 41. La superficie bajo aleros de hasta 0,80 metros de ancho no será computada.

ARTÍCULO 42. En toda nueva construcción o ampliación destinada a los usos que se especifican a continuación, será obligatoria la previsión de espacios para estacionar o cocheras, los cuales podrán ser cubiertos, semicubierto o descubiertos;

- a. Clínicas, primeros auxilios: 20% de la superficie cubierta.
- b. Ventas al por mayor y depósitos: 20% de la superficie cubierta.
- c. Oficinas comerciales: cuando superen los 100 m²; 15% de la superficie cubierta.
- d. Oficinas públicas: 20% de la superficie cubierta.
- e. Educación: Escuelas primarias, secundarias, universidades, institutos técnicos, etc.; 15% de la superficie cubierta.
- f. Restaurant, confiterías, etc.: hasta 100 m² no requiere estacionamiento, para más de 100 m²; 20% de la superficie cubierta.
- g. Usos industriales y almacenajes: 30% de la superficie construida total.
- h. Hoteles: 20% de la superficie cubierta
- i. Vivienda Multifamiliar: 15% de la superficie cubierta.

5.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 43. Se considera superficie cubierta total edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicadas por sobre el nivel de

la cota de parcela, incluyéndose en su cómputo los espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

A los efectos de su encuadre dentro de los parámetros del Factor de Ocupación Total (F.O.T.), no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:

- Salas de máquinas, tanques de reserva de agua potable, depósitos o lavaderos, y/o locales de servicios comunes que puedan considerarse como no habitables, que se sitúen sobre el nivel de azoteas.
- Las plantas libres, entendiéndose como tal a las ubicadas en cualquier nivel del edificio, con más de 2 (dos) lados como mínimo abiertos, y que no constituyan ningún tipo de local habitable.
- Las superficies de aquellos locales bajo nivel de la cota de parcela.

5.5. ADMISIÓN DE DOS UNIDADES DE VIVIENDA

ARTÍCULO 44. Se admitirá hasta dos unidades familiares de vivienda, siempre que:

1. La respectiva parcela cuente con conexión a red de agua y cloacas domiciliarias.
2. Las superficies de ambas unidades sumadas no excedan el F.O.S., el F.O.T. ni la Densidad Máxima admitida en la zona.

5.6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA DENSIDAD

ARTÍCULO 45. A los efectos de determinar la intensidad de ocupación permitida para un lote en una zona determinada, se utilizarán, combinados e interactuando entre sí, dos cocientes, los cuales separadamente fijan los máximos de superficie ocupada en proyección horizontal sobre el área del lote, F.O.S. y de superficie cubierta total, F.O.T.

CAPÍTULO 6 - PARCELAMIENTO Y SUBDIVISIÓN DE LA TIERRA

6.1. CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN

ARTÍCULO 46. Toda propuesta de subdivisión de suelo o loteo quedará condicionada a la provisión de los servicios básicos de infraestructura establecidas en los lineamientos y directrices de desarrollo urbano de la presente norma y en consideración al grado de servicios básicos alcanzados por las áreas urbanas y/o complementarias definidas en la zonificación. Estas infraestructuras comprenden a:

- Traza, apertura y tratamiento de calles
- Agua potable
- Escurrimiento pluvial
- Red de energía eléctrica domiciliaria
- Alumbrado público

Los requisitos en materia de trazados, dimensiones mínimas de las parcelas, de tratamiento de las vialidades y del nivel y cualidades de los servicios de infraestructura a proveer, quedan sujetos a los establecidos en las fichas de cada zona, establecidos en el Anexo III. Usos e indicadores urbanísticos. Respecto a aquellas áreas de la ciudad distanciadas a más de 500 mts. de otras áreas servidas el propietario deberá hacerse cargo totalmente del costo de las obras de conectividad para la provisión de los servicios de infraestructura conforme establezcan los entes prestatarios de los mismos.

6.1.1. SUBDIVISIONES EN ÁREAS URBANAS

ARTÍCULO 47. Las subdivisiones en estos contextos se regirán por lo que establece esta norma para cada zona en particular, admitiendo las subdivisiones de manzana existentes sin parcelar o parcialmente parceladas, cuando se garantice la provisión de la totalidad de los servicios públicos consignadas en el apartado 6.1.

6.1.2. SUBDIVISIONES EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 48. Las propuestas que se encaren por una entidad estatal o un promotor privado en las zonas del Área Complementaria serán reguladas a través de la intervención de la Autoridad de Aplicación con el objeto de que el proceso de completamiento de esos sectores del área urbana discontinua, se cumpla en todo de acuerdo con el criterio general sustentado por la presente norma. Mientras tanto conservarán su subdivisión actual y los usos del área que correspondan y sean compatibles con el contexto urbano. La autorización de subdivisión estará condicionada por el número total de parcelas vacantes en las

zonas adyacentes destinadas a ese uso a la fecha de la petición. No podrán habilitarse nuevas subdivisiones hasta tanto se encuentren construidas (o en construcción con más del 50% de las obras ejecutadas), más del 70% del número total de parcelas integrantes de las zonas de carácter similar y colindantes con el área de ampliación. La propuesta de subdivisión deberá contemplar un plan particularizado de la zona que contenga como mínimo:

- Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.
- La precisión de los factores cuantitativos adoptados: dimensiones de las parcelas, cantidad de viviendas por parcela, factores de ocupación, retiros, etc.
- El diseño de la trama circulatoria y su conexión con la red existente.
- El emplazamiento y dimensiones de los espacios verdes y libres públicos, así como las reservas fiscales.
- El programa previsto para la dotación de los servicios esenciales y para la provisión del equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 49. Solo podrán generarse Unidades Funcionales bajo régimen de Propiedad Horizontal sobre aquellas edificaciones o desarrollos inmobiliarios que cumplan el marco de la normativa de aplicación municipal y/o provincial correspondientes. Dicho régimen no podrá aplicarse para crear unidades funcionales o urbanizaciones con destino residencial, en las zonas sobre el uso habitacional y/o la vivienda multifamiliar no se encuentren admitidos. En áreas Complementarias y Rurales se permitirá una vivienda unifamiliar por parcela geodésica y solo podrán generarse Unidades Funcionales bajo el régimen de propiedad horizontal de aplicación, debidamente aprobados en el marco de las normas municipales y provinciales vigentes en la materia.

6.2. RESERVA FISCAL

ARTÍCULO 50. En todo nuevo fraccionamiento igual o mayor de dos (2) hectáreas el propietario se obligará a la cesión gratuita a la Municipalidad de una superficie de terreno no menor al 10% del área afectada, la que se destinará a espacios verdes; y de una superficie de terreno no menor al 5%, libre de calles y espacios verdes la que se destinará a Reserva Fiscal, no pudiendo ser dicha superficie menor a la establecida como parcela mínima para la zona. La ubicación de las mencionadas superficies quedará a criterio del Organismo de Aplicación.

ARTÍCULO 51. La Reserva Fiscal deberán contemplar las siguientes disposiciones:

1. La ubicación de las superficies a ceder queda a criterio del Municipio.
2. No serán computadas las superficies correspondientes a canteros centrales a lo largo de las calles o aquellos pertenecientes a rotondas.
3. No serán aceptadas superficies ubicadas en fajas no edificables

- rutas de jurisdicción nacional o provincial y en parcelas no edificables afectadas por líneas de transmisión de energía eléctrica, gasoductos u otra infraestructura de propiedad pública o privada.
4. Las áreas transferidas al Municipio con destino a equipamiento deben tener, como mínimo, 12 (doce) metros de frente y acceso directo desde una calle.
 5. Deberán situarse en parcelas de terrenos que tengan la configuración topográfica y calidad natural más adecuada.
 6. Cuando la sumatoria de las superficies a ceder con destino a espacios verdes de uso público, sea inferior a la superficie de la parcela mínima de la zona, la cesión exigida será de una parcela mínima.
 7. En los casos en que la parcela a subdividir esté alcanzada por la afectación de Reserva Ambiental en márgenes de cursos de agua quedará a criterio de la Municipalidad si tal cesión se considera total o parcialmente como parte de la cesión para espacio verde público.

6.3. RESERVA AMBIENTAL EN MÁRGENES DE CURSOS DE AGUA. CAMINO DE RIBERA

ARTÍCULO 52. Todas las subdivisiones de lotes que sean adyacentes a cuerpos de agua deberán ceder al dominio público con destino a espacio verde público una franja de 15 metros desde la línea de ribera determinada por el Departamento Provincial de Aguas.

Se trata de una cesión con carga pública destinada al esparcimiento público, que debe hacerse efectiva al momento de la subdivisión de la tierra, solicitud de uso o edificabilidad indistintamente.

6.4. GESTIÓN PARA LA APROBACIÓN DE NUEVAS URBANIZACIONES

ARTÍCULO 53. El urbanizador asumirá a su costa y sin excepción, la totalidad de los estudios, los proyectos y las obras necesarias para el cumplimiento de todos los requisitos que se establecen para cada una de las modalidades de urbanización y subdivisión de la tierra, en los Artículos subsiguientes, como condición indispensable para la aprobación definitiva de la operación. Todas las urbanizaciones y/o subdivisiones, que se localicen en áreas que ya cuenten con redes infraestructurales o equipamiento existentes, deberán presentar certificación al efecto, expedida por las dependencias u organismos pertinentes, que acrediten dicha situación, así como, en los casos que corresponda, que las conexiones derivadas de la nueva operación no causarán inconvenientes en las redes existentes. En casos de subdivisiones simples los requisitos de infraestructura exigibles que deban ser certificados serán especificados en cada

modalidad de operación. Para urbanizaciones que superen los 100.000 metros cuadrados de superficie origen, que se localicen en áreas que no cuenten con servicios mínimos de salud, seguridad, educacionales, etc., o que la existencia de los mismos no pueda absorber la nueva demanda, la municipalidad, podrá establecer exigencias especiales de provisión de equipamiento comunitario, las que serán a cargo del urbanizador. Dicha provisión de equipamiento podrá comprender las construcciones necesarias, así como las gestiones y/o aportes ante los organismos oficiales o privados prestatarios de los servicios, que aseguren efectivamente la provisión de los mismos.

6.4.1. PROPUESTA DE APERTURA DE VÍAS PÚBLICAS Y PARCELAMIENTOS

ARTÍCULO 54. Toda propuesta de aperturas de vías públicas y/o parcelamiento deberá ser autorizada por los organismos competentes de este Municipio, ajustándose a las exigencias de estas normas. Asimismo, todas las superficies destinadas a vías de circulación, accesos y espacios públicos pasarán al dominio de la Municipalidad, sin erogaciones ni compromisos para la misma. Correrá por cuenta del interesado el costo de las tareas de apertura y acondicionamiento de infraestructura necesaria, como así también la configuración física de líneas municipales y de cordón cuneta, dejando claramente identificables los anchos de calzadas y veredas.

6.4.2. TRAMITACIÓN DE APERTURAS DE VÍAS PÚBLICAS Y PARCELAMIENTOS

ARTÍCULO 55. Para ello se exigirá, bajo responsabilidad del profesional actuante en representación del propietario; deberá presentar el Anteproyecto de Parcelamiento a los efectos de Visación Municipal. El mismo deberá estar acompañado de:

- a. Título que acredite propiedad, copia certificada por escribano Público o Juez de Paz. En su defecto, boleto de compra – venta cuya antigüedad no supere los 10 años, o inicio de proceso judicial correspondiente.
- b. Plano de parcelamiento y acceso a lotes, firmado por un profesional. Se evaluará la determinación de cotas de nivel y propuesta urbana que dicho loteo genere. Se deberá prever la continuidad del tejido vial, aun cuando ésta presente características orgánicas irregulares.
- c. Proyecto de servicios de distribución de energía eléctrica, alumbrado y agua potable firmados por un profesional competente matriculado.
- d. Factibilidades de servicios: Agua, Energía eléctrica, cloaca si correspondiere.
- e. Propuesta de arbolado urbano según el apartado 7.4.
- f. Nota/memoria donde se desarrolle el interés de dicho loteo y la

- propuesta general de urbanización.
- g. Cronograma de ejecución,
- h. Fotocopia de DNI de Propietario/s.
- i. Certificado de libre deuda Municipal.

En caso de considerarse por parte del requirente que alguno de los requisitos previamente determinados sea imposible de cumplirse, deberá fundamentar tal imposibilidad de forma expresa, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación.

6.4.3. VISACIÓN

ARTÍCULO 56. La Visación Municipal del proyecto de parcelamiento se efectuará mediante acto administrativo emitido por la Autoridad de Aplicación, una vez cumplidos los requisitos establecidos en ARTÍCULO precedente.

6.4.4. COMUNICACIÓN

ARTÍCULO 57. Una vez producida la Registración en Catastro de la Provincia de Rio Negro, deberá comunicarse a la municipalidad, mediante copia de legajo completo.

6.4.5. VISADO POR AUTORIDADES COLEGIADAS

ARTÍCULO 58. A criterio de la autoridad de aplicación, podrán exigirse la intervención del colegio profesional correspondiente y/o estudios complementarios (impacto ambiental, análisis de estructura del suelo, etc).

6.4.6. EXIGENCIAS TÉCNICAS GENERALES

ARTÍCULO 59. El plano de parcelamiento deberá contar con las curvas de nivel e indicar los escurrimientos de agua previstos.

Se deberá realizar el amojonamiento del perímetro de parcelamiento, línea municipal y de los vértices de manzana.

Se deberán determinar las cotas de nivel en los empalmes de las esquinas de dos alineaciones rectas de cordones cunetas, que podrán ser definidos en valores relativos considerando las cotas de nivel del entorno inmediato.

En casos de que las curvas de nivel determinen zonas inundables o de alta peligrosidad de derrumbe, el o los responsables del Plano presentado tienen la

obligación de presentar planos autorizados por Hidráulica, Minería u organismo de la Provincia certificando la factibilidad de realizar dicho loteo. En caso de zonas salvables y de realizar “obras de arte” (defensa, canales, tuberías, etc); serán por cuenta del responsable del plano, propietario y/o institución.

6.4.7. ETAPAS DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 60. Una vez obtenida la visación municipal del anteproyecto de loteo, se presentará un plan de ejecución de las obras de infraestructura exigidas en los puntos anteriores para la aprobación definitiva. Transcurrido el plazo perentorio de un año de la misma, la Municipalidad constatará presencialmente por su equipo técnico el cumplimiento de lo establecido en dicho plan. De no verificarse dicho cumplimiento, el propietario del loteo se hará pasible a la aplicación de las sanciones que se impongan. En caso de que la ejecución del plan responda a un cronograma determinado por el propietario, deberá informar mediante nota anexa al Legajo.

6.4.8. DISPOSICIÓN DE LAS PARCELAS

ARTÍCULO 61. Las parcelas se dispondrán de modo que las líneas divisorias laterales se hallen en ángulo recto con la Línea Municipal o sigan el radio en los casos en que ésta sea curva.

6.4.9. PROHIBICIÓN DE PARCELAMIENTOS SIN ACCESO A VÍAS PÚBLICAS

ARTÍCULO 62. Queda prohibido el parcelamiento en terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso directo a vías públicas.

6.4.10. CARTEL INDICADOR DEL LOTEO

ARTÍCULO 63. El responsable del loteo deberá colocar en el área del mismo, a la vista del público, donde indicará: nombre del loteo, nombre del responsable, matrícula y nombre del profesional actuante, número de expediente de gestión y número de la resolución aprobatoria. El formato del mismo será entregado por la Autoridad de Aplicación de la norma.

CAPÍTULO 7 - FORMALIDADES, FACTIBILIDADES Y APROBACIONES

7.1. DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES

ARTÍCULO 64. Esta aprobación es necesaria para ejecutar cualquier obra edilicia en suelo privado incluyendo los del dominio privado del estado y está regulada, en sus aspectos técnicos y procedimentales, por el Código de Edificación. Se exigirá el cumplimiento de todos los indicadores y/o regulaciones correspondientes a la zona donde se asiente la obra, conforme a lo establecido en esta norma.

7.2. SUBDIVISIÓN SIMPLE DE SUELO

ARTÍCULO 65. Para obtener el visado de un proyecto de subdivisión simple, el titular del dominio del inmueble a subdividir y el profesional actuante deberán presentar la documentación, mediante solicitud suscripta por ambos, cuya composición mínima se detalla a continuación y se complementará con la requerida en el instructivo correspondiente:

- Escritura del inmueble o boleto de compra venta.
- Encomienda profesional extendida por el correspondiente consejo profesional.
- Certificado parcelario.
- Certificados de libre deuda municipal.
- Dos copias simples del plano de mensura a estudiar.
- Memoria técnica, si corresponde. Este visado previo conservará su validez por el término de 6 meses contados a partir de la fecha que fuera otorgado y habilitará la posibilidad de presentarlo para su aprobación mediante el formulario correspondiente y el agregado de la siguiente documentación mínima que se añadirá a la anterior:
- Escritura del Inmueble, si no fue presentada para el visado.
- Informe de dominio extendido por el registro de la propiedad inmueble.
- Factibilidad técnica preliminar.
- Original y cuatro copias del plano de mensura para aprobar.

En el caso de subdivisión de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal (Ley Nacional 13.512), se considerará parcela el conjunto del inmueble y subparcela cada una de las unidades funcionales o complementarias que lo componen. No se aceptará subdividir suelo en superficies mayores a 1 hectárea. Para obtener la aprobación de un proyecto de subdivisión bajo el régimen de la Ley Nacional 13.512, el titular del dominio del inmueble a subdividir y el profesional actuante deberán presentar la documentación, mediante solicitud suscripta por ambos, cuya composición mínima se detalla a continuación y se complementará con la requerida en el instructivo correspondiente:

- Escritura del inmueble o boleto de compra venta.
- Encomienda profesional extendida por el correspondiente consejo profesional.
- Plano de obra aprobado.
- Certificado parcelario.
- Certificados de libre deuda municipal.
- Dos copias simples del plano de mensura a estudiar.
- Memoria técnica, si corresponde.
- Informe de dominio extendido por el registro de la propiedad inmueble.
- Original y cuatro copias del plano de subdivisión para aprobar.

El certificado final de obra será requisito indispensable para la aprobación de los planos de propiedad horizontal, cuando corresponda.

7.3. FACTIBILIDAD URBANÍSTICA

ARTÍCULO 66. Los requisitos y documentación a presentar estarán de acuerdo a las características de cada proyecto de urbanización, estableciéndose preliminarmente los siguientes casos en que será exigido:

- a. Proyecto especial destinado a equipamiento, comercio, servicio de más de 5.000 metros cuadrados.
- b. Proyecto destinado a la construcción de un conjunto de viviendas de más de 10.000 metros cuadrados de superficie cubierta.
- c. Proyecto de urbanización de más de 40.000 metros cuadrados.
- d. Cualquier proyecto de construcción de más de 1.000 metros cuadrados de superficie cubierta localizado en los sectores Especiales de Interés Ambiental. Cualquier obra que se ejecutó en un inmueble protegido patrimonialmente.
- e. Cualquiera de estos emprendimientos u otros que, por su escala, se encuadren dentro de los lineamientos estratégicos del Plan de Ordenamiento Territorial de Sierra Grande, podrán ser objeto de lo establecido en el Capítulo 8 de la presente norma en cuanto a los Instrumentos de gestión.

7.3.1. FACTIBILIDAD TÉCNICA PRELIMINAR

ARTÍCULO 67. A través de expediente, con acreditación de titularidad sobre el dominio, deberá presentarse la siguiente documentación especial, de acuerdo al tipo de emprendimiento que se quiere aprobar:

- a. Nota de solicitud de factibilidad firmada por el propietario o persona debidamente autorizada, donde se detalle el objetivo de la consulta y las características del proyecto.
 - b. Certificado de no inundabilidad emitido por la autoridad competente.
 - c. Copia de plancheta catastral.
 - d. Antecedentes de construcción y /o habilitación si los hubiera.
 - e. Memoria descriptiva del proyecto cuya aprobación se solicita.
 - f. Croquis preliminar de la propuesta arquitectónica y/o traza vial en escala apropiada debidamente acotados detallando:
 - Inserción del edificio y/ o conjunto en el predio.
 - Planta, corte y vistas de las tipologías y conjunto o del edificio (con entorno).
 - Planta de conjunto del parcelamiento y traza vial y forma de división de la tierra.
 - Superficies y módulos de estacionamiento.
 - Espacio para carga, descarga, y espera si correspondiera.
 - Indicadores urbanos del proyecto.
 - Silueta y balance de superficies.
 - Arbolado interno y sobre la acera existentes.
 - Estudio de tránsito (según los casos).
 - Estudio de Impacto Ambiental (si corresponde).
- A. Servicios de infraestructura. Memoria descriptiva detallando:
- Forma en que se prevé efectuar el suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas natural.
 - Forma en que se prevé evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacales, indicando el tratamiento a dar a estos últimos, cuando así corresponda.
- B. Tratamiento y materialidad de calles externas e internas y de la vía de conexión con la red secundaria y /o principal del partido.
- C. En caso de corresponder anteproyecto de plano de división y mensura debidamente acotados, donde conste:
- Cesión para la apertura al uso público de calles y ochavas,
 - Cesiones de espacios verdes, espacio para equipamiento urbano. Indicar superficie a ceder y su localización. En caso de cesiones fuera del predio de intervención se deberá manifestar el compromiso sujeto a aceptación por parte del municipio.
- D. Anteproyecto de plano de propiedad horizontal (Ley Nacional 13.512) en caso de corresponder, debidamente acotados. Quedará a criterio de la autoridad de aplicación la solicitud de otros datos que se juzguen de interés para la evaluación del proyecto. La autoridad de aplicación emitirá un dictamen certificando la factibilidad técnica preliminar del proyecto. Este dictamen estará condicionado al cumplimiento

de determinadas exigencias y a la factibilidad final. Este dictamen de la consulta tendrá una validez de 180 días a partir de su notificación. Transcurrido este lapso y de no haber iniciado el trámite para obtener la factibilidad final perderá su vigencia. El otorgamiento de la convalidación técnica preliminar no implica autorización para efectuar ningún tipo de obras.

7.3.2. FACTIBILIDAD TÉCNICA FINAL

ARTÍCULO 68. Una vez otorgada la factibilidad técnica preliminar se deberá presentar la siguiente documentación para la obtención de la factibilidad final. La documentación a presentar estará en función al tipo de emprendimiento que se quiere aprobar.

A. Proyecto de obra con los siguientes planos:

- Inserción del edificio y/o conjunto en el predio.
- Planta, corte y vistas de las tipologías y conjunto o del edificio (con entorno).
- Superficies y módulos de estacionamiento.
- Espacio para carga, descarga, y espera si correspondiera.
- Indicadores urbanos del proyecto.
- Silueta y balance de superficies.
- Arbolado interno y sobre la acera existentes.

B. Memoria descriptiva final.

C. Proyecto de división por propiedad horizontal (Ley Nacional 13.512), en caso de corresponder.

D. Proyecto de mensura y división de la tierra cuando corresponda, donde conste:

- Cesión para la apertura al uso público de calles y ochavas.
- Cesiones de espacios verdes, espacio para equipamiento urbano. Indicar superficie a ceder y su localización. En caso de cesiones fuera del predio de intervención se deberá manifestar el compromiso sujeto a aceptación por parte del municipio.
- Proyecto de arbolado interno y externo.

E. Proyecto de tratamiento de espacios verdes a ceder.

F. Declaración de impacto urbano-ambiental (si corresponde).

G. Certificado de factibilidad de prestación de servicios de infraestructura: electricidad, suministro de gas, agua corriente, desagües cloacales, extendidos por los organismos competentes.

- H. En caso de no contar con agua corriente y servicio público de cloacas se deberá Presentar proyecto del sistema de provisión de agua potable y sistema de tratamiento de líquidos cloacales.
- I. Proyectos de desagües pluviales firmado por profesional con incumbencias.
- J. Certificado de aptitud hidráulica.
- K. Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar.
- L. Proyecto de la red de alumbrado público.
- M. Plan de inversiones y evaluación económica del emprendimiento.
- N. Cómputo y presupuesto y cronograma de inversiones de las obras de infraestructuras y equipamiento a proveer (provisión de agua, desagües cloacales y pluviales, provisión de energía eléctrica, alumbrado público, gas, tratamiento de calles, edificios de equipamiento, tratamiento de espacios verdes).
- O. En caso de exigibilidad de equipamiento comunitario se deberá presentar proyecto de los edificios a construir.
- P. Diseño de cartel de obra donde conste espacio para N° de expediente, indicadores urbanos, cantidad de viviendas o tipo de proyecto a construir, infraestructura a proveer, equipamiento, etc.
- Q. La autoridad de aplicación emitirá un informe aconsejando o no el otorgamiento de la factibilidad técnica final. Este dictamen deberá contener:
- Aprobación de la localización según las zonas de emplazamiento del emprendimiento a ejecutarse.
 - Los indicadores correspondientes conforme la zona o conforme los otorgados por los mecanismos establecidos en la Sección de Instrumentos de ordenación y gestión del territorio.
 - Indicación de la infraestructura que debe concretarse conforme a las características del emprendimiento, lugar de emplazamiento.
 - Indicación de las conexiones con la red vial existente.
 - Indicación de las restricciones al dominio que afectan al bien.
 - Cesiones de calles y ochavas que corresponde efectuar, localización y dimensionamiento de las áreas que corresponda ceder con destino a espacio verde público y reservas de uso público.
 - En los casos que el departamento ejecutivo lo considere necesario: el equipamiento social a construir determinando tipo, superficie, características técnicas y plazo de ejecución.
 - Ubicación y cantidad de espacios destinados a estacionamiento.
 - Tipo y cantidad de arbolado a incorporar y aceras que deberán ejecutarse.
 - Medidas de mitigación resultantes del estudio de impacto urbano

ambiental.

El dictamen formulado precedentemente deberá complementarse con la firma del convenio urbanístico correspondiente a los fines del otorgamiento de la factibilidad técnica final que será firmado por el intendente y el o los titulares del predio donde se pretende realizar el proyecto. Al momento de la firma del convenio urbanístico se deberá garantizar las obras comprometidas de infraestructura, equipamiento y tratamiento de espacio público mediante un depósito monetario o caución por el 50% del valor total del costo de las mismas. El convenio fijará plazos y compromisos ya sea de obra como de documentación a presentar. El departamento ejecutivo podrá establecer porcentajes menores de garantía de acuerdo al volumen de las obras no pudiendo en ningún caso ser menor al 20%. La aprobación del proyecto de arquitectura, mensura y división, de infraestructuras y equipamiento estarán a cargo de las oficinas técnicas competentes conforme a la documentación presentada para el otorgamiento de la factibilidad técnica final y los términos establecidos en el convenio urbanístico. En los casos de tener que realizar cambios de indicadores urbanísticos que requieran de una ordenanza municipal, no se aprobará ni se podrá iniciar ninguna obra hasta tanto dicha ordenanza sea aprobada por el HCD.

7.4. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

ARTÍCULO 69. Todas las acciones reguladas por la presente norma deberán considerar la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del medio ambiente, de acuerdo a los principios rectores y teniendo en cuenta especialmente:

- a. Impedir las acciones degradantes del medio y corregir los efectos adversos ya producidos.
- b. Conservar el paisaje natural, los sitios, lugares, monumentos y obras de interés arquitectónico y todo aquello que integre el patrimonio natural y cultural del Municipio.
- c. Impedir la contaminación ambiental, no emitiendo residuos o efluentes en el suelo, aire o cuerpos de agua, cuando ellos contengan agentes físicos, químicos o biológicos, en cantidades tales que produzcan una disminución de su aptitud o afecten negativamente a la flora, la fauna y la salud, bienestar y seguridad de la población humana.
- d. Impedir la contaminación ambiental, no emitiendo ruidos o vibraciones que afecten negativamente la salud y bienestar de la población humana.
- e. Conservar la diversidad biológica evitando toda acción que implique captura, cautiverio o muerte de individuos o especies animales declaradas en peligro por los organismos competentes de la Nación,

Provincia o Municipio, como así también la transformación significativa de sus hábitats.

ARTÍCULO 70. Deberá presentar estudio de impacto ambiental todos aquellos proyectos cuya exigencia se encuadre prevista en la Ley Provincial 2613/93 de Medio Ambiente y/o la que la reemplace o modifique en el futuro, y en todos aquellos casos en que la autoridad de aplicación lo estime necesario, pues la actividad a llevarse adelante podría generar cierto riesgo o molestia al medio y/o a la población circundante, que deberá ser fundamentado debidamente. La evaluación de impacto será aprobada por la autoridad provincial o municipal de competencia en la materia, según corresponda por el tipo de proyecto según la ley vigente en el momento de la presentación.

ARTÍCULO 71. ETAPAS. Para la realización de los estudios de Impacto Ambiental se deberán dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

- a. Identificación de las características del proyecto: Localización y extensión del área de implementación, instalaciones principales complementarias, procesos tecnológicos, demandas de insumos renovables y no renovables, incluyendo mano de obra, infraestructura, equipamientos, servicios, ofertas de productos descartables y reciclables;
- b. Análisis del medio receptor: Identificación del área de estudio y región de influencia en el análisis del ambiente afectado;
- c. Selección de criterios de evaluación: matrices de interacción;
- d. Identificación y evaluación de impactos: la evaluación es asignarle magnitud, significación a los efectos a través de métodos cualitativos y cuantitativos;
- e. Formulación de medidas de mitigación: Diseñar medidas que potencien los beneficios ambientales del proyecto y otros para eliminar, prevenir, reducir, mitigar o compensar los impactos negativos;
- f. Redacción del informe y firma del responsable del estudio; inscripto en el Registro Provincial de Consultores Ambientales;
- g. Presentación de los procedimientos establecidos ante la autoridad de aplicación.

En todos los casos se indicará la normativa general aplicable al proyecto y las normas de carácter específico asociadas directamente con la protección del medio ambiente, la preservación de la naturaleza, el uso y manejo de los recursos naturales, la fiscalización y los permisos sectoriales que el proyecto requiere para su ejecución.

7.5. INTERPRETACIÓN

ARTÍCULO 72. A fin de garantizar una aplicación coherente y equitativa de esta norma, su interpretación se basará en los principios rectores detallados en el Capítulo 2. Estos principios servirán como guía para la resolución de cualquier duda o controversia que pudiere surgir en la aplicación de esta normativa.

7.6. ORDEN PÚBLICO. VIGENCIA. CONTRALOR

ARTÍCULO 73. Las disposiciones de esta normativa son de orden público y se aplican tanto a la propiedad privada como a los bienes pertenecientes a personas de derecho público, independientemente de la naturaleza de su afectación. Ningún acuerdo particular podrá modificar o anular estas disposiciones, salvo que cuente con la aprobación expresa del Honorable Concejo Deliberante mediante una ordenanza.

ARTÍCULO 74. Vigencia. La Norma de Usos del Suelo del Municipio de Sierra Grande comenzará a regir a partir de los ocho (8) días hábiles contados desde su publicación en el Boletín Oficial del municipio

ARTÍCULO 75. Contralor. El Departamento Ejecutivo municipal, por medio de sus inspectores, velará por el cumplimiento de las disposiciones incluidas en la presente norma, mediante actividades de vigilancia, inspección, la inmediata adopción de medidas de su competencia y la información a otras autoridades competentes de las contravenciones que se detectaren.

7.7. PUBLICIDAD

ARTÍCULO 76. Todo parcelamiento, generación de unidades funcionales bajo regímenes de Propiedad Horizontal, edificación y/o desarrollo inmobiliario, cualquiera fuera su tipo o escala, deberá cumplimentar los pasos legales establecidos para su aprobación, de acuerdo a la normativa municipal y provincial de aplicación a cada caso.

ARTÍCULO 77. Cumplimentadas las aprobaciones correspondientes a cada caso, podrán publicarse las ventas debiendo constar obligatoriamente en los carteles, folletos y/o publicaciones, la siguiente información:

- a. Número de expediente municipal y provincial cuando corresponda
- b. Fechas de aprobación respectivas
- c. Detalle de las obras que fueron ejecutadas y a ejecutar.

ARTÍCULO 78. Las ventas de parcelas, unidades funcionales, edificaciones y/o desarrollos inmobiliarios requerirá exhibir los planos correspondientes, los cuales deberán ser copia fiel de los aprobados por las autoridades municipales y/o provinciales competentes. En el caso de loteos o subdivisiones bajo regímenes de propiedad horizontal, deberán exhibir las parcelas y/o unidades funcionales debidamente acotadas, así como los amanzanamientos, cesiones de calles, espacios verdes y libres públicos, reservas para equipamientos comunitarios que correspondiesen por urbanizar o materializar el uso, incluyendo las restricciones al dominio que expresamente se hubieren impuesto. En todos los casos deberá cumplirse con lo dispuesto por las leyes nacionales 22802 de Lealtad Comercial y 24240 de Defensa del Consumidor.

De producirse la venta sin el cumplimiento de lo antes descrito, el Municipio aplicará sanciones correspondientes a los profesionales intervinientes y/o propietarios, pudiendo iniciar las acciones legales que correspondan.

ARTÍCULO 79. El Municipio no tendrá responsabilidad alguna sobre transacciones de compra o venta realizadas entre particulares, sobre parcelas o inmuebles que no cuenten con las debidas aprobaciones o autorizaciones de publicidad y venta otorgadas por los organismos competentes.

CAPÍTULO 8 - SISTEMA VIAL

8.1 ORDENAMIENTO VIAL EJIDAL

ARTÍCULO 80. Todo proyecto de urbanización deberá respetar la trama vial y los espacios circulatorios previstos en el Mapa de Ordenamiento Vial Ejidal (Anexo VI), respetando a su vez las normas de carácter técnico y demás indicaciones que dispongan las autoridades municipales, afectando los terrenos necesarios para apertura de calles.

Aquellos inmuebles que se encuentren afectados por la trama vial prevista en el Mapa de Ordenamiento Vial Ejidal estarán alcanzados por una restricción al dominio que deberá figurar en los respectivos planos de mensura, fichas para transferencia y escrituras traslativas de dominio, por la cual su propietario o poseedor no podrá realizar construcciones, ampliaciones de construcciones existentes o mejoras que alteren las condiciones de la fracción afectada por la restricción.

El Departamento Ejecutivo deberá individualizar la porción de parcela alcanzada por la restricción, realizando los trámites administrativos necesarios para efectivizarla. La misma deberá constar en las sucesivas escrituras traslativas de dominio y en las mensuras o certificaciones de mensura.

ARTÍCULO 81. Si, debidamente notificada y efectivizada la restricción al dominio, se realizaran construcciones, el Departamento Ejecutivo podrá ordenar la demolición de las mismas, a exclusiva costa del titular o poseedor.

ARTÍCULO 82. Cuando la trama vial prevista afecte dos o más propiedades linderas, no se permitirá la apertura de media calzada del predio a lotear, sino que el interesado deberá gestionar la donación de la otra media calzada por parte del lindero. Si éste no acepta la apertura, no se permitirá ningún tipo de subdivisión ni conexión a ningún servicio público sobre dicha media calle.

ARTÍCULO 83. Clasifícanse los espacios circulatorios de acuerdo a jerarquía y funciones en: Red Vial Primaria, Red Vial Secundaria y Red Vial Terciaria, las cuales serán identificadas en el Mapa de Ordenamiento Vial Ejidal.

Para el caso de nuevos fraccionamientos se deberán ceder al dominio público los espacios de circulación para los cuales se fijan los siguientes anchos según la importancia de las vías a ceder.

Categoría	Ancho de calle total entre línea municipal (metros)
Vías primarias	20
Vías secundarias	18
Vías terciarias	15

En el caso de las vías férreas y cursos de agua se deberán dejar calles laterales a los mismos.

ARTÍCULO 84. Todos los fraccionamientos proyectos sobre Rutas Nacionales o Provinciales deberán ceder espacios para calles colectoras de servicio y no podrá edificarse en los espacios comprendidos en el “cono de visibilidad” que establecen las reglamentaciones de los Organismos Competentes.

ARTÍCULO 85. Las aceras en los espacios circulatorios determinados en el ARTÍCULO anterior serán distribuidas de la siguiente manera: 3,5 metros de ancho mínimo de cada lado, que incluirá un cordón verde absorbente obligatorio de 1,5 metros en cada una, destinando el excedente a circulación vehicular o calzada. Esta disposición se aplica en todas las clasificaciones del inciso anterior exceptuando los pasajes públicos, la cual la acera será como mínimo de 1,5 metros.

En los casos de calles colectoras en cada margen de sectores hídricos ecológicos se podrá prescindir de la acera aledaña al sector en cuestión.

ARTÍCULO 86. Las nuevas calles que se originen liberadas al público, deberán contar con cordón cuneta de hormigón armado, calzada enripiada y badenes, respetando ancho y alineación con respecto a calles existentes y debiendo garantizar la transitabilidad permanente y el correcto escurrimiento de las aguas superficiales de acuerdo a las especificaciones técnicas que determine el Municipio.

ARTÍCULO 87. En el proceso de apertura de calles, se deberá tener factibilidad de normal escurrimiento de pluviales. Los caudales que erogue el área a intervenir una vez abiertas las calles y urbanizadas, no podrán ser superiores a los que erogaba el terreno en su condición previa para lo cual deberá realizar los movimientos de tierras, zanjeos y obras complementarias necesarias a tal fin si fuera necesario.

CAPÍTULO 9 - INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN TERRITORIAL

9.1. FONDO DE DESARROLLO TERRITORIAL

ARTÍCULO 88. Creación y Objeto.

Créase el Fondo de Desarrollo Territorial como instrumento fiscal y de gestión territorial, con el objeto de propender a un desarrollo más equitativo y equilibrado de la localidad en su conjunto, conformándose una cuenta de afectación específica destinada a la financiación de la urbanización y la gestión urbanística.

El Fondo de Desarrollo Territorial tendrá por objeto:

1. Financiar proyectos de infraestructura básica y servicios urbanos.
2. Promover la creación y mantenimiento de espacios públicos y áreas verdes.
3. Impulsar programas de vivienda de interés social.
4. Garantizar la ejecución de equipamiento urbano necesario para el bienestar de la comunidad.
5. Fortalecer la resiliencia urbana frente al cambio climático mediante inversiones estratégicas en sostenibilidad ambiental.

ARTÍCULO 89. Alcance.

Los fondos que componen el Fondo de Desarrollo Territorial deberán utilizarse estrictamente en conceptos de inversión y producción de bienes públicos, la ejecución de obras y la inversión en infraestructura, equipamiento, servicios, espacio público y/o vivienda.

Los recursos afectados al Fondo de Desarrollo Territorial serán utilizados específicamente para:

- a. Adquisición de propiedades inmuebles con destino al uso público, equipamientos necesarios, adquisición de instalaciones complementarias, muebles, equipos y accesorios a la finalidad, construcción de centros comunitarios, sanitarios, deportivos, educativos, recreativos y/o de viviendas públicas.
- b. Ejecución de obras básicas de infraestructura, adecuación de espacios públicos, equipamientos y/o de viviendas públicas en acciones que impliquen renovación urbanística de áreas degradadas.

ARTÍCULO 90. Fuentes de Financiación.

El Fondo de Desarrollo Territorial estará constituido por los siguientes recursos:

1. Aportes derivados de la aplicación de instrumentos urbanísticos y de financiamiento que el Municipio reglamente.
2. Recursos provenientes de Convenios Urbanísticos celebrados con

- actores públicos o privados.
3. Fondos asignados por el presupuesto municipal, provincial o nacional.
 4. Donaciones, legados y aportes de organismos internacionales o entidades privadas.
 5. Multas y sanciones derivadas del incumplimiento de normativas urbanísticas y ambientales.
 6. Otros recursos que se determinen mediante normativas específicas.

ARTÍCULO 91. Transparencia y Rendición de Cuentas

El Departamento Ejecutivo Municipal deberá publicar anualmente un informe detallado sobre:

1. Los ingresos percibidos por el Fondo de Desarrollo Territorial, desglosados por fuente de financiamiento.
2. Los proyectos financiados, indicando su estado de ejecución y los recursos asignados.
3. Las proyecciones de inversión para el siguiente período.

El informe anual será de acceso público y estará disponible en la página web oficial del Municipio, garantizando la transparencia en la gestión de los recursos.

9.2. CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS

ARTÍCULO 92: Creación y Objeto

Créase la Contribución por Mejoras como tributo municipal destinado a recuperar las plusvalías generadas por obras públicas y/o cambios normativos en el uso del suelo y la edificación. Esta contribución será cobrada a los propietarios de inmuebles que se beneficien directamente del incremento en el valor de sus propiedades debido a la intervención pública.

El objeto de la Contribución por Mejoras es:

1. Redistribuir los beneficios generados por el desarrollo urbano, promoviendo ciudades más integradas y equitativas.
2. Optimizar la autonomía fiscal municipal, permitiendo la recuperación de la inversión pública realizada en obras y proyectos de infraestructura.
3. Generar fondos que permitan financiar futuras demandas de desarrollo urbano, como nuevas obras de infraestructura, espacio público, pavimentación y proyectos de vivienda.

ARTÍCULO 93: Imposición de la Contribución.

La Contribución por Mejoras será impuesta a los propietarios de inmuebles que resulten beneficiados por las obras públicas o cambios normativos que incrementen el valor de sus propiedades. La determinación de los beneficiarios y el valor del tributo se calculará en base al incremento del precio de los inmuebles ocasionado por la intervención pública.

Los inmuebles beneficiados por las mejoras serán determinados mediante un estudio técnico y la elaboración de un plano de afectación, donde se identificarán las zonas y áreas de influencia directa de las obras públicas o modificaciones normativas. Los propietarios de los inmuebles dentro de estas áreas estarán sujetos al cobro de la Contribución por Mejoras.

ARTÍCULO 94: Cálculo del Valor del Tributo

El valor de la Contribución por Mejoras se calculará en base al incremento del precio del inmueble debido a la intervención pública. La contribución total a cobrar debe ser equivalente al beneficio que se le ha generado al propietario del inmueble. Para ello, se tomará en cuenta:

1. El aumento en el valor comercial de los inmuebles debido a la obra pública o modificación normativa.
2. La extensión del beneficio recibido por cada inmueble.
3. El costo total de la obra pública o la modificación normativa realizada.

El límite del tributo individual estará dado por el total del beneficio generado por la obra o modificación normativa. En otras palabras, el monto de la contribución no podrá superar el valor de la plusvalía que ha generado la intervención pública sobre el inmueble beneficiado.

ARTÍCULO 95. Modalidades de Pago.

El pago de la Contribución por Mejoras podrá realizarse de forma monetaria, mediante transferencia de dinero, o bien mediante "dación en pago", es decir, a través de la cesión de suelo u otros bienes inmuebles de valor equivalente al monto de la contribución. El municipio podrá aceptar la dación en pago de terrenos o inmuebles dentro de la zona de intervención para destinarlos a proyectos de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 96. Exenciones y Reducciones.

Se podrán establecer exenciones o reducciones en el pago de la contribución para ciertos inmuebles, especialmente para aquellos cuya capacidad económica no permita soportar la carga tributaria, o que se encuentren dentro de áreas de menor desarrollo económico o social.

ARTÍCULO 97. Cuenta de Capital y Asignación de Fondos.

Los recursos generados por la Contribución por Mejoras pasarán a formar parte de la cuenta de capital del Fondo de Desarrollo Territorial, cuyo objetivo es financiar nuevas obras de infraestructura, espacio público, pavimentación y proyectos de vivienda. Los fondos recaudados serán destinados específicamente a este fin.

ARTÍCULO 98. Procedimiento Administrativo.

El proceso para la determinación, cobro y fiscalización de la Contribución por Mejoras se iniciará con la identificación y delimitación de las áreas beneficiadas por la obra pública o modificación normativa. El municipio deberá elaborar un informe técnico y un plano de afectación, que será sometido a la aprobación del Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 99. Fiscalización y Control.

La Secretaría General y Hacienda será responsable de la fiscalización, control y cobro de la Contribución por Mejoras, y garantizará que los fondos recaudados sean utilizados exclusivamente para los fines establecidos en esta ordenanza. El municipio podrá realizar auditorías periódicas para verificar el cumplimiento de las disposiciones.

ARTÍCULO 100. Impugnación de la Liquidación.

Los contribuyentes podrán presentar recursos de impugnación contra la liquidación de la contribución, en caso de considerar que el cálculo realizado es incorrecto o que el beneficio recibido no justifica el monto establecido. La impugnación deberá ser presentada ante la autoridad competente en un plazo no superior a 60 días hábiles desde la notificación.

9.3. CONVENIOS URBANISTICOS

ARTÍCULO 101. Creación y Objeto.

Créase el instrumento de Convenios Urbanísticos, con el objetivo de regular acuerdos entre el Municipio de Sierra Grande y actores privados o públicos para la ejecución de proyectos urbanísticos de interés común.

Los Convenios Urbanísticos tendrán como propósito:

1. Promover el desarrollo sostenible, garantizando el equilibrio entre el crecimiento urbano y la preservación ambiental.
2. Fomentar la participación del sector privado en la generación de infraestructura y equipamiento urbano.
3. Asegurar la inclusión de servicios urbanos que benefician a la comunidad, como espacios verdes, viviendas de interés social y equipamientos públicos.
4. Mejorar la eficiencia en la gestión del territorio mediante acuerdos

que optimicen los recursos disponibles.

5. Transparentar y regular los compromisos asumidos por las partes para garantizar equidad y evitar beneficios desproporcionados.

ARTÍCULO 102. Alcance y Requisitos.

Los Convenios Urbanísticos podrán aplicarse en proyectos relacionados con:

1. Desarrollo de infraestructura básica y servicios públicos.
2. Construcción de equipamientos urbanos de interés general.
3. Preservación, recuperación o mejoramiento de áreas de valor ambiental, cultural o patrimonial.
4. Compensaciones urbanísticas, incluyendo premios FOT, capacidades constructivas transferibles y exenciones tributarias.

ARTÍCULO 103. Disposiciones Generales.

Los Convenios Urbanísticos deberán ser inscritos en el Registro de Convenios del Municipio, asegurando su transparencia y publicidad.

Los gastos relacionados con la ejecución de los convenios serán asumidos por las partes según lo establecido en cada acuerdo.

Los fondos generados mediante los Convenios Urbanísticos se integrarán al Fondo de Desarrollo Territorial y serán destinados prioritariamente a obras de infraestructura, espacio público, vivienda y equipamiento urbano.

ARTÍCULO 104. Requisitos.

Todo Convenio Urbanístico deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Respetar las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, de la norma de Usos del Suelo y demás normativas aplicables.
2. Ser aprobado por el Honorable Concejo Deliberante mediante ordenanza específica.
3. Contar con un análisis técnico, jurídico y ambiental que garantice su viabilidad y sostenibilidad.
4. Incluir mecanismos claros de seguimiento, evaluación y cumplimiento.

ARTÍCULO 105. Procedimiento.

El procedimiento para la celebración de Convenios Urbanísticos será el siguiente:

1. Presentación de la propuesta por parte del interesado ante el Departamento Ejecutivo Municipal.
2. Análisis y dictamen técnico por las áreas competentes del Municipio.
3. Realización de una Audiencia Pública para informar y recibir opiniones de la ciudadanía.

4. Remisión del proyecto de convenio al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación.

La Audiencia Pública será obligatoria y se registrará por la normativa vigente en el Municipio para este tipo de instrumentos participativos.

9.4. BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL

ARTÍCULO 106. Creación y Objeto.

El Banco de Tierras Municipal es una unidad de servicio útil para la administración y gestión eficiente de bienes inmuebles públicos de alcance municipal. El Banco de Tierras tiene el objeto de incorporar y administrar bienes inmuebles en el marco del patrimonio municipal, posibilitando la disponibilidad de terrenos públicos para la implementación de estrategias municipales de desarrollo urbano, económico y social.

El Banco de Tierras tiene como objetivos:

1. Facilitar la gestión y disponibilidad de bienes inmuebles públicos para proyectos de interés social.
2. Promover el desarrollo urbano ordenado mediante la redistribución y aprovechamiento del suelo municipal.
3. Impulsar proyectos de vivienda social, infraestructura pública, espacios recreativos, y equipamientos comunitarios.
4. Asegurar la protección de terrenos estratégicos para el crecimiento futuro de la localidad.
5. Contribuir a la equidad territorial, asegurando que los recursos de suelo sean utilizados de forma eficiente y justa.
6. El Banco de Tierras será creado por el Estado Municipal mediante la promulgación de una norma específica que habilite la adquisición y disposición de bienes inmuebles. Esta entidad será responsable de administrar y gestionar los terrenos públicos para el desarrollo de proyectos territoriales de interés general.

ARTÍCULO 107. Conformación.

El Banco de Tierras se conforma por:

1. Inmuebles fiscales (terrenos y edificios) que son de dominio municipal y que se encuentren disponibles para ser gestionados dentro del marco de esta normativa.
2. Nuevos bienes inmuebles adquiridos mediante mecanismos como prescripción adquisitiva, compra, cesión, canje de deudas, donación, permuta, o expropiación, que se sumarán al patrimonio del Banco de Tierras.

ARTÍCULO 108. Gestión y Administración.

El Banco de Tierras estará bajo la administración de una entidad pública municipal designada. La entidad será responsable de:

1. Identificar, relevar, y actualizar los terrenos fiscales municipales en el catastro, asegurando el registro actualizado de los mismos.
2. Asegurar la incorporación y consolidación de nuevos bienes inmuebles al Banco de Tierras, mediante los mecanismos previstos.
3. Verificar el estado de ocupación de los bienes inmuebles municipales y coordinar con otras entidades públicas para su gestión adecuada.
4. Dirigir la utilización de los bienes para proyectos de desarrollo urbano y territorial, tales como la vivienda social y los espacios públicos.

Se implementará un sistema de información geográfica (SIG) para asegurar la correcta gestión, identificación, y actualización de los terrenos en el Banco de Tierras. Este sistema garantizará la visualización y el monitoreo continuo de los terrenos disponibles y la planificación de su uso.

ARTÍCULO 109. Uso y Asignación de los Terrenos.

Los terrenos del Banco de Tierras serán destinados prioritariamente a proyectos de:

1. Vivienda social y proyectos habitacionales de interés público.
2. Desarrollo de infraestructura pública y equipamientos comunitarios, como escuelas, centros de salud, y espacios recreativos.
3. Proyectos de conservación y protección ambiental.
4. Desarrollo económico y proyectos estratégicos para el crecimiento de la localidad.

ARTÍCULO 110. Fiscalización, Control y Rendición de Cuentas.

El Banco de Tierras será sujeto a fiscalización por parte de organismos municipales competentes. Se asegurará la transparencia, la correcta administración y el uso eficiente de los terrenos a través de auditorías periódicas y mecanismos de control establecidos.

Se establecerán auditorías anuales para verificar el estado de los bienes inmuebles del Banco de Tierras y su correcto uso en función de los fines establecidos por la normativa. Las auditorías incluirán la revisión de los procesos de adquisición, asignación y gestión de los terrenos.

CAPÍTULO 10 - INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN PARTICIPATIVA DEL TERRITORIO

10.1. CONSEJO CONSULTIVO TERRITORIAL

ARTÍCULO 111. Creación.

Créase el Consejo Consultivo Territorial como un organismo participativo, de carácter consultivo y honorario, destinado a asesorar, canalizar demandas, elaborar propuestas, estudiar casos no contemplados en la presente ordenanza, controlar e interpretar esta norma, y colaborar en la planificación, gestión y monitoreo de políticas, programas y proyectos de desarrollo urbano sostenible del municipio de Sierra Grande.

ARTÍCULO 112. Finalidad.

El Consejo Consultivo Territorial tiene como propósito garantizar que las decisiones relacionadas con el territorio sean inclusivas, sostenibles y representativas de las necesidades y prioridades de la comunidad, fortaleciendo la transparencia, legitimidad y confianza en los procesos de gestión territorial.

ARTÍCULO 113. Composición.

El Consejo Consultivo Territorial estará compuesto por:

- Al menos dos representantes del Ejecutivo Municipal, vinculados a la Secretaría de Obras, Planeamiento y Urbanización; la Secretaría de Planificación, Innovación y Desarrollo y/o la Coordinación de Tierra y Catastro.
- Al menos dos representantes del Concejo Deliberante.
- Al menos un representante del grupo de expertos técnicos y profesionales urbanos de la localidad de Sierra Grande.
- Al menos dos representantes de Organizaciones de la Sociedad Civil de la localidad de Sierra Grande.

ARTÍCULO 114. Organización y funcionamiento.

- a. El Consejo Consultivo Territorial sesionará de forma ordinaria una vez al mes y de forma extraordinaria cuando las circunstancias lo requieran.
- b. La coordinación de las sesiones estará a cargo de un/a presidente/a elegido/a por el propio Consejo.
- c. El Consejo podrá conformar comisiones temáticas para el tratamiento específico de asuntos relacionados con su competencia.
- d. Las decisiones del Consejo Consultivo Territorial tendrán carácter de recomendación no vinculante y serán elevadas a las autoridades municipales correspondientes. Las mismas deberán ser consideradas y respondidas por las autoridades municipales en un

plazo no mayor a 30 días hábiles.

- e. La participación en el Consejo Consultivo Territorial será ad honorem, salvo que las normativas vigentes dispongan lo contrario.

ARTÍCULO 115. Reglamento interno.

El Consejo Consultivo Territorial elaborará su reglamento interno en la primera sesión, estableciendo los procedimientos para su funcionamiento, las modalidades de participación y los mecanismos de convocatoria.

10.2. AUDIENCIA PÚBLICA

ARTÍCULO 116. Creación y Objeto.

Establécese en el ámbito del Municipio de Sierra Grande el instrumento de Audiencia Pública, de carácter consultivo, como un mecanismo participativo para que todos aquellos que tengan un interés particular y/o puedan verse afectados sobre decisiones de carácter urbanístico expresen su opinión al respecto.

La Audiencia Pública tendrá como objetivos principales:

1. Recopilar opiniones y propuestas de la ciudadanía sobre el impacto de determinada propuesta de desarrollo urbano y/o intervención pública.
2. Promover la transparencia, garantizando que las decisiones públicas se tomen con base en información abierta y accesible.
3. Facilitar la toma de decisiones informadas, incorporando las perspectivas ciudadanas en el análisis técnico y político de los temas tratados.
4. Fortalecer la participación ciudadana, empoderando a la ciudadanía para que sea parte activa de los procesos de planificación y gestión pública.
5. Garantizar la inclusión y transparencia en la toma de decisiones, permitiendo el diálogo directo entre ciudadanía, grupos de interés y autoridades.

ARTÍCULO 117. Alcance.

La Audiencia Pública será convocada para tratar temas de interés general, incluyendo, pero no limitado a:

1. Proyectos de ordenamiento territorial y urbanístico.
2. Políticas ambientales y de desarrollo sostenible.
3. Proyectos de infraestructura y obras públicas.
4. Normas que puedan afectar derechos colectivos o el patrimonio

cultural y ambiental del Municipio.

La Audiencia Pública será especialmente requerida para la modificación de la presente norma y/o la generación de normas especiales, de modo previo a la aprobación de Convenios Urbanísticos y en los otros casos especialmente mencionados en esta norma.

ARTÍCULO 118. Convocatoria y Procedimiento.

Las Audiencias Públicas serán convocadas por:

1. El Departamento Ejecutivo Municipal.
2. El Honorable Concejo Deliberante.
3. Solicitud fundada de al menos el 5% del padrón electoral del Municipio.

La convocatoria a la Audiencia Pública será abierta a toda la ciudadanía, organizaciones comunitarias, actores interesados y especialmente afectados por la temática en tratamiento.

La convocatoria deberá publicarse con un plazo no menor a 20 días hábiles de antelación a la fecha prevista, a través de:

1. Boletín Oficial Municipal.
2. Medios digitales y de comunicación masiva.

La convocatoria incluirá:

1. Fecha, hora y lugar de realización.
2. Temática a tratar.
3. Documentación y antecedentes disponibles para consulta.
4. Procedimientos para la inscripción de participantes.

Durante la Audiencia Pública:

1. Se garantizará la participación equitativa de los interesados.
2. Las intervenciones serán registradas en un acta que incluirá las opiniones y propuestas presentadas.
3. Las autoridades competentes responderán a las consultas planteadas, en la medida de lo posible, durante la misma.
4. Se deberá garantizar el acceso a información previa, como proyectos, estudios de impacto y propuestas normativas, para que los participantes puedan opinar informadamente.

Las opiniones y propuestas expresadas en la Audiencia Pública no serán vinculantes, pero deberán ser analizadas y respondidas formalmente por las autoridades responsables en un plazo no mayor a 30 días hábiles.

La resolución o dictamen final sobre el tema tratado deberá explicitar las razones para aceptar o desestimar los planteos realizados en la Audiencia.

CAPÍTULO 11 - SANCIONES

ARTÍCULO 119. Todo propietario, poseedor, condómino, administrador de consorcios, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de esta norma, tienen conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Serán responsables solidariamente de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en la presente Norma. Se consideran responsables de la documentación los profesionales, propietarios, condómino, administrador de consorcios y/o constructor.

ARTÍCULO 120. Las multas impuestas en el presente ARTÍCULO son acumulables con otro tipo de sanciones del presente Título, o en el régimen contravencional y/o penal. En caso de incurrir en conducta tipificable en el código de faltas municipales, en la legislación contravencional y/o penal, el responsable de la Autoridad de Aplicación, deberá formular la correspondiente denuncia con remisión de copia certificada de las actuaciones.

ARTÍCULO 121. Medidas Precautorias. En los casos previstos en los puntos anteriores, sin perjuicio de las multas establecidas, la Autoridad de Aplicación podrá disponer por acto administrativo la suspensión precautoria de las obras o el desarrollo de actividades así como la remoción, demolición o adecuación de construcciones erigidas indebidamente, bajo apercibimiento de efectuarse directamente a cargo de los infractores.

ARTÍCULO 122. Multas. Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida y serán reglamentadas por la Autoridad de Aplicación.

CAPÍTULO 12 - ACTUALIZACIÓN DE LA NORMA

ARTÍCULO 123. La actualización y tratamiento de los aspectos que particularmente pudieran no estar contemplados en el presente Código, serán realizados únicamente por la Subsecretaría de Vivienda y desarrollo Urbano, por medio de expediente iniciado en esta o en la Municipalidad de Sierra Grande, y con intervención de la misma.

ANEXOS

ANEXO II. DEFINICIONES

ANEXO III. MAPAS DE ZONIFICACIÓN

ANEXO IV. USOS E INDICADORES URBANÍSTICOS

ANEXO V. NOMENCLADOR DE USOS

ANEXO VI. MAPA DE ORDENAMIENTO VIAL EJIDAL