



Honorable Concejo Deliberante
Tupungato-Mendoza

MUNICIPALIDAD DE TUPUNGATO
CENTRADAS

F. Expediente: 0905/11

H. Hora: 12:15 Expte. N°

E. Lugar de: fs. 031

Se Adjunta

Recibido por

ORDENANZA N° 26/2011

VISTO:

El Expte. N° 6.156-MT-2.010, tramitado por la Dirección de Vivienda de la Municipalidad de Tupungato, y;

CONSIDERANDO:

Que el Honorable Concejo Deliberante de Tupungato, a través del Expediente N° 4.078 HCD-08, sanciona la Declaración N° 32/08, donde se DECLARA DE INTERÉS DEPARTAMENTAL EL INMUEBLE: NOM. Cat.: 14-99-00-0700-614711, ubicado en RUTA PROVINCIAL N°89 - ESQUINA: CALLE PÚBLICA S/N Distrito CORDÓN DEL PLATA, Departamento de Tupungato.

Que por Ordenanza N° 18/09 el Honorable Concejo Deliberante autoriza al Departamento Ejecutivo a realizar la compra del mencionado inmueble, según lo establecido en el Art. N° 1 y además en su Art. N° 2, autoriza la erogación presupuestaria necesaria por un monto de hasta \$ 1.200.000,00 (Pesos: Un millón doscientos mil pesos con 00/100), pagaderos en un plazo no superior a los diez años.

Que por Ordenanza N° 01/2010, mediante Artículo 1° se ratifica en todos sus términos el boleto de compra y venta obrante a fojas 40/43 del **Expediente N° 156-D-09-02694 DAABO E-00-6**, por el cual el Municipio adquiere el inmueble por la suma de **Pesos: Un millón ciento ochenta mil trescientos veinte con 00/100 (\$ 1.180.320,00)**, pagaderos en **120 cuotas mensuales y consecutivas, a partir de la escrituración, sin interés.**

Que la misma normativa en su Artículo 2°, inc. a), autoriza al Departamento Ejecutivo municipal a cumplimentar todos los trámites administrativos, presupuestarios y legales a los efectos de la adquisición del terreno; y en el inc. b) a afectar la coparticipación municipal en pago mediante el descuento del importe de la cuota mensual de la liquidación correspondiente a la segunda quincena del mes respectivo.

Que el inmueble adquirido a la D.A.A.B.O., registrado como propiedad de la Municipalidad de Tupungato, ubicado sobre Ruta Provincial N° 89, esquina Calle Pública s/n, del Distrito de Cordón del Plata, consta de una superficie según mensura de 37 has (1.754,57m²) y según título de 38 has (177,02m²), encontrándose inscripto en el Registro de la Propiedad Raíz al Número 4.489 fs. 560, Tomo 22 I de Tupungato.

Que por Escritura N° 169 celebrada en fecha 20 de diciembre de 2.010, ante el Escribano de Gobierno, se formaliza la transferencia al Municipio.

Que en los últimos años, como mecanismo de la adquisición de terrenos se fomentaba la creación de Organizaciones No Gubernamentales, permitiendo la compra de los inmuebles a un precio diferenciado y con más facilidades, haciendo posible que las clases más vulnerables pudieran cumplir con el sueño de su vivienda propia.

Que es sumamente importante destacar que la cotización actual de los inmuebles (terrenos baldíos, lotes) ubicados en el Departamento de Tupungato, son de

un valor muy elevado, lo cual hace imposible que personas de escasos recursos accedan a los mismos para construir su vivienda familiar, si no se organizan en Entidades No Gubernamentales.

Que esta variable mencionada en el párrafo anterior, ha profundizado el déficit habitacional en el Departamento, haciendo imposible tanto la adquisición de terrenos como la construcción de viviendas.

Que es propósito de éste municipio, contribuir al desarrollo del hábitat (vivienda, espacios verdes, equipamiento e infraestructura) para ciudadanos con bajos recursos, grupos vulnerables en situación de emergencia o vulnerabilidad, a organizaciones y entidades no gubernamentales, a través de distintos planes habitacionales y así brindar mejor calidad de vida a toda la población Tupungatina.

Que es política del Departamento Ejecutivo municipal fomentar y contribuir al desarrollo habitacional para ciudadanos de este departamento, organizados bajo Entidades No Gubernamentales, facilitando la adquisición de lotes a cada una de ellas, permitiéndoles de ésta manera llevar adelante sus propios proyectos habitacionales, a través de las distintas alternativas conocidas en la actualidad, o a través del I.P.V.

Que como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se hace indispensable generar acciones, mecanismos y procedimientos institucionales que permitan llevar adelante ésta política de estado proyectada en el tiempo, creando parámetros que permitan la mejor utilización del inmueble adquirido para la construcción de viviendas, en cuanto a sus aspectos sociales, legales, técnicos y financieros.

Que este proceso se alcanza cuando la entidad puede exhibir al Municipio su listado de asociados en tiempo y forma. Sin embargo muchas asociaciones se constituyen antes de entrar en algún programa o proyecto, y algunos de sus asociados no cumplen con los requisitos exigidos, por lo tanto todos ellos no podrán ser aceptados como beneficiarios de un lote.

Que los casos mencionados en el párrafo anterior, estas vacantes corresponden que sean cubiertos por demandantes registrados en el Renhabit (registro de necesidades habitacionales).

Que resulta pertinente incorporar entre las necesidades y demandas, las prioridades que surgen de leyes y decretos provinciales y nacionales, que asignan cupos, porcentajes y priorización especial a sectores de población como son las personas con discapacidad, ex combatientes de Malvinas, personal de seguridad y otras fuerzas de seguridad.

Que resulta sumamente imperioso contar con una planificación y planimetría del terreno mencionado, que permita un ordenamiento territorial y un control para las futuras obras a realizar tanto por la municipalidad como por las Uniones Vecinales.

Que las Uniones Vecinales a las que se les transferirá el terreno deberán tener en cuenta lo que establece la Ley Provincial de Loteo N° 4341 a la hora de presentar ante la Municipalidad la documentación requerida para iniciar los proyectos de urbanización y construcción de viviendas y a las Ordenanzas Municipales aprobadas para tal fin.

Por ello y en uso de sus facultades

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE TUPUNGATO

ORDENA

ARTÍCULO 1º: AFÉCTESE EL INMUEBLE: Nom. Cat. 14-99-00-0700-642694-0000-1 (Fracción II), propietario: Municipalidad de Tupungato, ubicado sobre Ruta Provincial N° 89, esquina Calle Pública s/n, del Distrito de Cordón del Plata, Departamento de Tupungato, consta de una superficie según mensura de 37 has (1.754,57m²) y según título de 38 has (177,02m²), encontrándose inscripto en el Registro de la Propiedad Raíz al Número 4.489 fs. 560, Tomo 22 I de Tupungato, únicamente con el propósito de contribuir al desarrollo del hábitat (vivienda, espacios verdes, equipamiento e infraestructura) para ciudadanos organizados en entidades no gubernamentales, que cumplan con todos los requisitos sociales, legales y contables establecidos en la presente Ordenanza y todas aquellas reglamentaciones con tal fin.

Queda excluido del destino precedente los edificios (galpones, oficinas, baños, etc.) existentes en el inmueble referido.

ARTÍCULO N° 2: Porcentaje de distribución.

El Inmueble mencionado en el artículo anterior será afectado en los siguientes porcentajes:

a-. El 85 % a **Entidades Intermedias**; Participaran del proyecto en cuestión las siguientes entidades intermedias: cooperativas, asociaciones mutuales o sindicales, uniones vecinales, asociaciones barriales y/o cualquier institución intermedia de Tupungato, legalmente constituida y habilitada para funcionar en el Departamento, con una antigüedad mínima en el departamento de 3 años a partir de la aprobación de la presente norma legal.

No se aceptara la incorporación de entidades intermedias que presenten irregularidades en su situación legal actual.

b-. El 5% a **Prioridades de Interés Provincial.**

c-. El 10% a **Viviendas Sociales y/o Rural.**

Aféctese el porcentaje anteriormente mencionado (diez por ciento vivienda social y/o rural) del Proyecto denominado "Tupungato Nuestra Casa" para ser destinado a Vivienda Social y/o Rural, el cual será donado con cargo al I.P.V (Instituto Provincial de la Vivienda) para la construcción de viviendas mediante una futura normativa legal y por lo tanto quedará exceptuada de la presente norma legal en cuanto a la zonificación.

ARTÍCULO 3º: Procedimiento de solicitud

La Entidad intermedia registrada como tal, podrá solicitar la incorporación al Proyecto denominado "Tupungato Nuestra Casa" mediante nota presentada al Municipio, la cual deberá contener una fundamentación del pedido, con los siguientes datos:

- Nombre del Presidente de la Entidad
- Nombre de la Unión Vecinal
- Número de Personería jurídica
- Domicilio legal
- Cantidad de beneficiarios residentes en el Departamento de Tupungato.

Además a la misma deberá ir anexada el Acta de comisión certificada por Escribano público o Juez de Paz, donde se exprese que se aceptan todos los requisitos y condiciones establecidas en la presente Ordenanza. También el listado único y definitivo de beneficiarios y copia certificada del Libro de Beneficiarios de la entidad.

Una vez presentada la nota, la Dirección de Vivienda solicitará a la Entidad intermedia toda la documentación social, legal y contable, para su estudio y evaluación, siguiendo los procedimientos administrativos y legales que correspondan, para su evaluación y posterior aprobación, de acuerdo a lo que establece la presente norma legal.

ARTÍCULO 4º: Documentación Legal que deberá presentar la entidad intermedia

Los requisitos que deberá presentar la entidad intermedia al Municipio para verificar su constitución legal, son las siguientes:

- a. Fotocopia de Resolución de Personería jurídica, donde se aprueba su estatuto y se la autoriza para actuar como Organización sin fines de lucro.
- b. Fotocopia del Acta constitutiva.
- c. Fotocopia del Acta de comisión actualizada a la fecha.
- d. Fotocopia de certificado de vigencia que acredite el funcionamiento como Entidad sin fines de lucro a la fecha, (emitido por Personería jurídica).
- e. Fotocopia del Estatuto.

ARTÍCULO 5º: Listado único y definitivo

Será requisito indispensable para la inclusión en el proyecto denominado "Tupungato Nuestra Casa", que la entidad intermedia presente ante el Municipio el listado Único y Definitivo de Beneficiarios y copia certificada del Libro de Beneficiarios de la Entidad, actualizada al momento de presentación de la nota de solicitud a la inclusión en el Proyecto denominado "Tupungato Nuestra Casa". El listado deberá presentarse con el siguiente formato que sirva a los fines indicativos, contemplando todo el grupo familiar.

Orden N°	Apellido y Nombre	N° de Documento	Estado Civil	Vínculo	Domicilio actual
1	Titular				
	Cotitular				
2	Titular				
	Cotitular				

ARTÍCULO 6º: Requisitos que deben cumplir los *postulantes* titulares y cotitulares

Los postulantes deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Ser argentino (nativo o nacionalizado) o extranjero legalmente radicado con una antigüedad mínima de 5 (cinco) años en el Departamento de Tupungato, con domicilio real verificable.
- b) Personas con grupo familiar a cargo, que convivan en forma estable y en el que dos de los miembros estén unidos entre sí por lazos matrimoniales legalmente o de hecho, consanguíneos en línea ascendente o descendente. No se admitirán como beneficiarios de lote a las personas solas, sin grupo familiar a cargo.
- c) El titular y cotitular no pueden poseer derechos de propiedad sobre inmuebles. (certificado B expedido por el Registro de la Propiedad Raíz)

- d) No podrán optar a la obtención de lote aquellas personas que hayan sido adjudicatarias y/o beneficiarias de viviendas por parte del I.P.V o Banco Hipotecario Nacional, o contengan una deuda mayor a 4 (cuatro) meses con el I.P.V por créditos personales obtenidos para refacción, o ampliación de viviendas.
- e) Las personas no deberán registrar situaciones de inhibición ni estar incluidos en el registro de deudores alimentarios (certificado C).

El *incumplimiento* por parte de un postulante de estos requisitos sociales, motivará la *exclusión* del Proyecto, sin excepción.

ARTÍCULO 7º: Documentación social que deberá presentar la Entidad intermedia

La documentación social que deberá presentar cada Entidad intermedia a la Municipalidad, de cada beneficiario, es la siguiente:

- a. Ficha Renhabit, con una antigüedad mayor a un año.
- b. Fotocopia de DNI del grupo familiar.
- c. Fotocopia de acta de nacimiento (hijos)
- d. Fotocopia de acta de matrimonio o certificado de convivencia, con una antigüedad no menor a un año.
- e. Últimos bono de sueldo de todo el grupo familiar (si es que tienen), o certificados de ingreso del grupo familiar
- f. Certificados B (propiedad raíz) y C (inhibición).
- g. Contrato de alquiler, según cada caso, y/o fotocopias de los últimos tres recibos, según corresponda.
- h. Certificado de residencia, con una antigüedad mayor a cinco años, con domicilio real verificable.
- i. Certificado de no-titularidad emitido por el IPV, con una antigüedad menor a seis meses.
- j. Fotocopias de las últimas tres facturas pagas, en el caso de que el beneficiario haya adquirido un crédito personal en el IPV, para refacción o ampliación de vivienda siempre y cuando no figure en el Registro de la Propiedad como poseedor de un inmueble.

ARTÍCULO 8º: Aceptación de requisitos mediante asamblea

Los beneficiarios de entidades intermedias que se incorporen al Proyecto deberán aceptar los requisitos y condiciones establecidos en la presente Ordenanza.

El acta de la asamblea deberá tener como mínimo el tratamiento de los siguientes temas:

- Informe sobre las condiciones y requisitos sociales, técnicos, financieros y legales, establecidos en la presente ordenanza en la que se encuadra el Proyecto.
- En el caso de que alguna Entidad intermedia decida ingresar a alguna operatoria del IPV, deberá contener la aceptación y autorización al Presidente, Secretario y Tesorero a suscribir escritura de donación con cargo a favor del IPV del inmueble que será propiedad de la entidad, con el fin de someterlo a cualquier programa de financiamiento de viviendas realizado por el IPV, conforme a su reglamentación.
- Autorización al Presidente, Secretario y Tesorero para realizar todos los actos útiles tendientes a concretar el Proyecto, y a suscribir todos los instrumentos públicos y privados que requiera la Municipalidad de Tupungato, como así también los mutuos y convenios que resulten necesarios.

- Aceptación de la metodología de reemplazo, bajas y altas debeneficiarios, a través de la demanda registrada en Renhabit, con consentimiento de la entidad intermedia, cumpliendo con todas las condiciones sociales establecidas para su incorporación.

Mencionada acta de comisión deberá ir anexada en la nota de solicitud presentada al municipio para inclusión en el proyecto.

ARTÍCULO 9º: Metodología de reemplazo, bajas y altas de beneficiarios pre-adjudicados

La Entidad intermedia deberá presentar por Mesa de Entradas del Municipio nota, solicitando la "exclusión" del beneficiario pre-adjudicado en la nómina presentada y aprobada por el Departamento Ejecutivo, fundamentando tal pedido y adjuntando prueba y documentación respaldatoria.

En la nota se deberá indicar:

- Referencia del emprendimiento,
- Datos personales de Titular y Cotitular de quienes se solicita su exclusión y domicilio actualizado.
- Además se le anexará a la nota lo siguiente:
 - a. La fotocopia del acta de asamblea con la fundamentación correspondiente, de acuerdo a lo que establecen los estatutos y manual de procedimiento internos de la entidad.
 - b. Fotocopias, en caso de que existieran, de los recibos de pago duplicados oficiales con las firmas del beneficiario y del Presidente o Tesorero, expedidos por la Entidad intermedia, donde se registre el pago del reembolso por el lote adquirido.
 - c. Si existen avances de obra sobre el terreno, se anexará fotocopia del valor de la tasación del terreno propuesto, tal información será considerada al momento de evaluar el postulante para cubrir la vacante.

La nota de **solicitud de exclusión** será evaluada por la Dirección de Vivienda del Municipio, y en caso de considerarse necesario podrá solicitar a la entidad intermedia y/o beneficiario en cuestión toda documentación y/o datos que resulten pertinentes, realizando las diligencias tendientes a la averiguación de los hechos conducentes a la decisión.

La Dirección de Vivienda, notificará al afectado para que ofrezca las pruebas que sean pertinentes y se presente ante el municipio en un plazo de 5 (cinco) días hábiles, a partir de la fecha de notificación.

Recibido el descargo y prueba por parte del beneficiario, se dará un plazo de 10 (diez) días hábiles a la entidad intermedia, previa notificación, para que alegue sobre el mérito de la misma. Vencido el plazo sin que la entidad haya hecho uso de su derecho, podrá dársele por decaído, prosiguiendo con el trámite correspondiente.

En caso de referirse opinión legal, se remitirá el caso a Asesoría Letrada de la Municipalidad para dictamen. Obtenido el mismo, se dictará el acto administrativo que resuelva las actuaciones.

En términos de 5 (cinco) días de resueltas las actuaciones, serán comunicadas a la entidad intermedia y beneficiario afectado.

En **caso de renuncia** se deberá presentar una nota explicativa del caso por Mesa de Entrada del Municipio, la cual deberá indicar:

- Referencia del emprendimiento,
- Datos personales de titular y cotitular renunciantes, domicilio actualizado.
- Además nota firmada por el titular, y el cotitular, dirigida a la Entidad, certificada por Escribano Público y/o Juez de Paz.
- Acta de Comisión directiva aceptando la misma.

Concluidas las actuaciones, serán archivadas en el Expediente Municipal matriz, Anexo social.

En los casos de exclusión y/o renuncia se realizará una evaluación del terreno y de las mejoras efectuadas en el mismo, a través de la Dirección de Vivienda y Dirección General de Obras de la Municipalidad de Tupungato, teniendo presente para ésta evaluación los criterios de subsidio social del proyecto, valores nominales e históricos, tanto en la compra del inmueble como la mejora realizada, a dichos montos se les agregará el mayor valor generado por el proceso de desvalorización que pueda haber sufrido durante ese periodo el bien. Dicho monto le será notificado al excluido y/o renunciante, el cual si no es observado dentro de las 72 horas, quedará firme, reintegrándosele conforme el pago y amortización que efectúe el reemplazante del excluido, no pudiendo exceder el plazo de un (01) año.

ARTÍCULO 10º: Documentación contable que deberá presentar la entidad intermedia

Los requisitos que deberá presentar la entidad intermedia al Municipio para verificar situación contable, son los siguientes:

- a. Último balance presentado y aprobado ante la Dirección de Personas Jurídicas y/o entidad que ejerza el poder de policía.
- b. Certificado actualizado y en vigencia de la inscripción en la AFIP
- c. Número de CUIT.

ARTÍCULO 11º: Aprobada la documentación, tanto en su aspecto social, legal y contable, presentada por la entidad intermedia, la venta de la parcela al adjudicatario propuesto, se instrumentará a través de un Contrato celebrado por éste último con la Municipalidad de Tupungato, determinándose las condiciones generales en cuanto a precio, pago, obligación y derechos de las partes que regirán la misma.

Ningún beneficiario podrá vender el lote sin la previa escrituración individual de cada inmueble. En este caso no habrá que regirse por lo que establece el Artículo 9º de la presente norma legal.

El futuro beneficiario de lote, que no establezca un compromiso de pago con la Entidad Intermedia, con el objetivo llevar adelante acciones que permitan realizar obras de mejoras en la parcela transferidas será motivo de reemplazo según lo establece el Artículo 11º de la presente.

ARTÍCULO 12º: Prioridades de interés provincial

- Personal de la Policía y otras fuerzas de Seguridad, conforme al registro efectuado por el Ministerio de Justicia y Seguridad del Gobierno de Mendoza y la Ley N°6899/01 y Decreto N° 1047/07.
- Docentes Provinciales.

- Familias con integrantes con discapacidad: en cumplimiento del artículo 22 de la Ley N° 5.041/85 y Decreto reglamentario 2.541/88 del Régimen de protección de las personas Discapacitadas: con un cupo mínimo del 3,5% (tres y medio por ciento) del total de asociados.
- Ex combatientes de Malvinas: en cumplimiento de Ley N°23109, Ley N° 23240 y Ley N°23701 respectivamente.
- Protección integral a familias (mujeres fallecidas durante el proceso reproductivo, embarazo, parto y puerperio) Ley N°7664. Derivación a través de Ministerio de Desarrollo Social de la Provincia y/o Juzgado.-
- Cesanteados en el proceso militar de acuerdo a la Ley N°7496 art. 5.-
- Emprendimiento rurales o relacionados con el apoyo al desarrollo agroindustrial.

En todos los casos mencionados anteriormente se deberá constatar domicilio legal y real verificable en el departamento de Tupungato con una antigüedad mínima de 5 años.

ARTÍCULO 13°: Todos los casos nombrados en el Artículo N° 12 deberán obligatoriamente inscribirse en el Registro de Necesidades Habitacionales (RENHABIT) en el Área de Vivienda de la Municipalidad de Tupungato, registro único, continuo, permanente y abierto-

ARTÍCULO 14°: Zonificación del Inmueble

Definase la siguiente zonificación para el inmueble de referencia, según Artículo 1° de la presente norma legal.

ARTÍCULO 15°: Las características del inmueble son Área Urbana complementaria y de extensión urbana y clasifíquese como zona residencial.

ARTÍCULO 16°: Definase los siguientes términos a efectos de aplicar la presente Ordenanza:

Área Urbana: La destinada a asentamientos humanos intensivos en la que se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y los de producción compatibles entre sí y que en el conjunto conforman el alojamiento integral de la población.

Áreas complementarias: Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana relacionados funcionalmente en los que se delimiten zonas destinadas para ensanche de la misma o sus partes constitutivas y a otros usos específicos. Las áreas urbanas y las complementarias conforman los centros de población y sus partes integrantes de una unidad territorial.

Áreas de Reserva o Extensión Urbana: El sector que se delimita convenientemente para futuras ampliaciones del área urbana. –

ARTÍCULO 17°: Definase los siguientes términos a los efectos de aplicación del uso del suelo del mencionado inmueble:

Uso del suelo: La utilización de las parcelas será para edificación y/o instalaciones con fines residenciales, residenciales- comerciales, institucionales, de esparcimiento y equipamiento.

Uso del suelo residencial: El destinado a asentamientos urbanos, con viviendas unifamiliares, adheridos al suelo en forma permanente, emplazados en el área urbana.

Uso del suelo residencial - comercial: El destinado a asentamientos urbanos, con viviendas permanentes unifamiliares, con locales comerciales clase minorista autorizados por el organismo municipal competente y venta diversificada de influencia ciudadana, construcción de tipo comercial en colindancia con la vía pública, adheridos al suelo en forma permanente, emplazados en el área urbana.

Uso del suelo institucional: Uso relacionado con la actividad gubernamental y terciaria emplazados en área urbana.

Uso del suelo recreacional o de esparcimiento y equipamiento: destinados a espacios verdes para la realización de actividades deportivas u ociosas, de uso público o privado, con el equipamiento adecuado a dichos usos.

ARTÍCULO 18°: Todo de división de terreno a realizarse en este predio quedarán sujeto a lo establecido a la Ley Provincial N°4341 de Loteos y Fraccionamientos.

Todo tipo de división de terreno quedará sujeto a las exigencias de la Dirección de Obras Públicas y Privadas del Municipio.

ARTÍCULO 19°: Regláméntese el inmueble mencionado para Loteos o fraccionamientos:

a) Superficie de lotes: Los lotes individuales en la **Zona Residencial**, deberá tener una superficie de acuerdo a lo establecido en el Art.27 de la Ley Provincial N°4341 de Loteos y Fraccionamientos

b) Factor de Ocupación del Suelo (FOS): Se establece un FOS máximo de 0,45.

c) Retiros: Los retiros frontales mínimos exigidos para las construcciones, serán de un metro cincuenta (1,50) mts. y se ubicarán en el lado frentista (Rf), tomando dicha medida desde la línea municipal, en el caso de calles públicas o desde el límite entre la fracción considerada y el callejón comunero de acceso a las parcelas, en el caso de calles o accesos privados. Los espacios que resulten del retiro, deberá destinarse a jardín, los que deberán ser mantenidos por los respectivos propietarios. Solo se permitirán aleros que no excedan el treinta (30) por ciento del ancho del retiro.

d) De las alturas: Las construcciones deberán respetar una altura máxima (h mx) de 3,50 mts. A contar desde la cota más alta de la vereda, no permitiéndose construcciones de más de 2 niveles.

e) Fachadas: Las construcciones y paramentos, incluidos techos, tanques de agua y chimeneas, con vista desde la vía pública, deberán tener tratamiento de fachada y/o revestidos.

f) Cierres: Los cierres deberán tener una altura máxima de hasta 2 mts., medidos a partir del nivel de vereda. Podrán ser transparentes, cercos verdes perennes, o de mampostería; en este último caso no podrán tener tramos ciegos de más de 4 mts. de longitud, ni más de 50% de la longitud del frente.

Los cierres de baldíos serán reglamentarios (Código de Edificación de Mza.), aceptándose también cercos verdes o alambrados, con altura mínima de 2 mts.

g) **Veredas:** Las veredas serán reglamentarias según la normativa de la Municipalidad. Permitiéndose además, baldosas de hormigón de 0,40 x 0,40 mts. Con un ancho mínimo de 1,50 m, desde la línea municipal. El resto será parqueizado.

h) **De la Forestación:** Se establecerá de conformidad a las Ordenanzas y Resoluciones Municipales.

i) **De los casos especiales:** Será de la Municipalidad a través de la Dirección de Obras Privadas y de la Dirección de Planificación Urbana la resolución de casos especiales, los que dictaminarán conforme al espíritu y contenido de la presente reglamentación.

ARTÍCULO 20°: La instalación de comercios y cualquier otra actividad deberá requerir previa habilitación municipal, la que se otorgará conforme reglamentación vigente o que se dictaren a sus efectos, considerándose el predio y la zona donde se desarrollará el proyecto "Tupungato Nuestra Casa" como ZONA RESIDENCIAL.

ARTÍCULO 21°: Para el análisis de la propuesta y la obtención de la prefactibilidad, se deberá dar cumplimiento a los requisitos establecidos en los requerimientos de la presente. La propuesta de la construcción de Barrios que por su escala y volumen de inversión, constituya un emprendimiento a ser ejecutado en más de una etapa deberá cumplir con lo establecido en cada uno de las etapas, por los requisitos precedentes, con referencia al conjunto o al total de la propuesta que será sometida a evaluación hasta la obtención de la prefactibilidad, ello habilitará a que el trámite de la primera etapa, a ejecutarse, prosiga hasta la obtención de la factibilidad adoptándose igual criterio para las etapas sucesivas hasta el cumplimiento del conjunto.

ARTÍCULO 22°: Reglaméntese para la zona las normas urbanísticas establecidas en los artículos N° 14 al artículo N° 21 de la presente norma legal.

ARTÍCULO 23°: Las Entidades Intermedias que formen parte del proyecto deberán registrarse por la siguiente zonificación diseñada para el predio y/o Inmueble detallado en Artículo 14° al Artículo 24° inclusive de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 24°: Previo a la venta de los lotes destinados al Proyecto "Tupungato Nuestra Casa", el Departamento Ejecutivo remitirá al Honorable Concejo Deliberante, un Proyecto de Ordenanza en el que determinará precio, condiciones de pago, facilidades de pago y en general los derechos y obligaciones de los adjudicatarios para su aprobación por este Honorable Cuerpo.

ARTÍCULO 25°: Comuníquese, publíquese, cúmplase, dese al libro de Ordenanzas e insértese en el Digesto del H. C. Deliberante.

Dada en la Sala de Sesiones, a los cinco días del mes de mayo del año dos mil once.


MARCELA G. BIGOLOTTI
SECRETARIA H.C.D.
TUPUNGATO


HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE - TUPUNGATO


NELLY VELARDE
PRESIDENTE
H.C.D. TUPUNGATO