



Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

VISTO:

La Ordenanza N° 2769 – Código de Edificación y Urbanización-.

Y CONSIDERANDO:

Que en su punto **1.2.1. ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO** expresa que ...“A los efectos de actualizar este Código una sola vez por año, reuniendo la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones con las necesidades emergentes y poder así aumentar o disminuir su artículo según convenga para mantener la armonía que debe existir entre la reglamentación y las necesidades de la población, la Comisión de Código de Edificación y Urbanización, elevara el resultado de sus estudios a la Intendencia para su inmediata consideración.

Esta Comisión asesorara también al Poder Ejecutivo Municipal cada vez que le sea requerido sobre cualquier consulta relacionada con la aplicación o interpretaciones presente Código.

Toda modificación a determinados artículos del presente Código se redactara íntegramente para reemplazar a los Artículos sustituidos respetando el ordenamiento del texto”.

Que los profesionales intervinientes, así como la Secretaría de Desarrollo Territorial Ambiental estiman necesario llevar a cabo modificaciones en temas como: Usos de Suelo; Parámetros de Ocupación del Suelo Urbano; Presentación de Planos de Obra; Dimensiones y Superficies mínimas de locales; Retiros; Viviendas prefabricadas, Industrializadas o de materiales no tradicionales.

POR TODO ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE LA FALDA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA:2975



Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

Artículo 1º) APRUÉBASE en todos sus términos las modificaciones a la Ordenanza N° 2769 -Código de Edificación y Urbanización- que como Anexo I forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 2º) INCORPÓRESE las modificaciones a que hace referencia el Artículo N°1 de la presente Ordenanza como Texto Ordenado a la Ordenanza N° 2769 -Código de Edificación y Urbanización- .

Artículo 3º) COMUNÍQUESE los términos de la presente Ordenanza al Departamento Ejecutivo Municipal a sus efectos.

Artículo 4º) COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, dese al **REGISTRO MUNICIPAL y ARCHÍVESE.**

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE LA FALDA, EN SESION ORDINARIA, A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.-



Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

ANEXO I

MODIFICACIONES CODIGO DE EDIFICACIÓN y URBANIZACIÓN

3.1.2.-DELIMITACION DE LAS ZONAS Y USOS DE SUELO

Las zonas determinadas en el artículo anterior estarán comprendidas por los inmuebles ubicados dentro de las mismas de acuerdo al plano adjunto y a la descripción que se desarrolla a continuación:

Z 1: ZONA COMERCIAL CENTRICA:(Plano Anexo I)

La zona es comprendida por todo lo contenido dentro de la Av. Presidente Kennedy y la calle 9 de Julio siguiendo por esta hasta la Av. Argentina, continuando por su prolongación calle Jujuy hasta Av. Patria, llegando hasta la Av. España. Desde la Av. España se continúa por la misma hasta calle Helen Keller, siguiendo hasta av. Las Heras, continuando hasta calle Santiago del Estero, continuando por Rosario llegando hasta el arroyo Seco de La Falda, rematando en la avenida Kennedy continuando por la misma hasta cerrar la figura geométrica en calle 9 de Julio.

Los loteos que dan frente a las calles limites citadas, tienen la posibilidad de adoptar los Parámetros de Suelo Urbano y los Usos de Suelo determinados para la zona Z 1, ZONA COMERCIAL CENTRICA.

USOS DE SUELO Z1, ZONA COMERCIAL CENTRICA

Uso dominante:

- ✓ Agencias de turismo;
- ✓ Asociaciones comerciales, culturales o Industriales;
- ✓ Guarderías,
- ✓ Jardín de infantes,
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria, secundaria o técnica,
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, religiosas,
- ✓ Asociaciones Profesionales;
- ✓ Bancos;
- ✓ Bares, Café y Confiterías;
- ✓ Bibliotecas y museos,
- ✓ Restaurantes;
- ✓ Comercios minoristas;
- ✓ Oficinas;
- ✓ Salas de espectáculos, deportivos, recreativos y/o esparcimiento;
- ✓ Salas de exposiciones, auditorios;
- ✓ Hotelería(SEGÚN LEY 6483 DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO);
- ✓ Vivienda colectiva;
- ✓ Heladerías, panaderías
- ✓ Cocheras y/o playas de estacionamiento
- ✓ Rotiserías y elaboración de comidas para llevar.

Uso Complementario:

- ✓ Vivienda individual y colectiva;
- ✓ Estacionamientos colectivos
- ✓ Actividad Profesional.



Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

Uso Restringido:

- ✓ Industrias y talleres de productos inocuos o regionales hasta 50 m² de superficie cubierta.

Uso Condicionado:

- ✓ Supermercados.
- ✓ Locales bailables
- ✓ Lavaderos
- ✓ Consultorios, clínicas, sanatorios,

Z2: ZONA COMERCIAL TURISTICA 1:(Plano Anexo II)

La zona es comprendida por los siguientes sectores:

Avenida Edén desde su intersección con la Av. Argentina y calle Jujuy hacia el este hasta la Diagonal Norte y Diagonal Sur.

USOS DE SUELO Z2, ZONA COMERCIAL TURISTICA 1

Uso dominante:

- ✓ Comercios con fines turísticos;
- ✓ Asociaciones comerciales, culturales;
- ✓ Asociaciones Profesionales;
- ✓ Comedores; Restaurantes y parrillas
- ✓ Bares, Café y Confiterías;
- ✓ Comercios minoristas;
- ✓ Oficinas;
- ✓ Hotelería y cabañas (SEGÚN LEY 6483 DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO);
- ✓ Vivienda individual y colectiva
- ✓ Actividad Profesional;
- ✓ Heladerías.
- ✓ Gimnasios;

Uso Complementario:

- ✓ Bancos

Uso Condicionado:

- ✓ Locales de esparcimiento y/o entretenimiento,
- ✓ Geriátricos.

Z3: ZONA COMERCIAL TURISTICA 2:(Plano Anexo III)

La zona se comprende por las siguientes arterias y sectores:

- a) Av. España en toda su extensión.
- b) Av. Automóvil Club Argentino en la totalidad de su extensión.
- c) Av. Buenos Aires en la totalidad de su extensión.
- d) El sector determinado por la calle Chubut, entre la Av. Buenos aires y Pte. Kennedy a Av. Pte. Kennedy, entre calle Maipú y Av. Del Automóvil Club Argentino cerrando la figura geométrica.

USOS DE SUELO Z3, ZONA COMERCIAL TURISTICA 2



Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

Uso dominante:

- ✓ Comercios con fines turísticos;
- ✓ Comedores; Restaurantes y parrillas
- ✓ Bares, Café y Confiterías;
- ✓ Comercios minoristas;
- ✓ Panaderías; heladerías;
- ✓ Supermercados;
- ✓ Oficinas;
- ✓ Hotelería y cabañas(SEGÚN LEY 6483 DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO);
- ✓ Vivienda colectiva
- ✓ Concesionarios de Autos
- ✓ Consultorios, clínicas, sanatorios, geriátricos;
- ✓ Comercio mayorista;
- ✓ Actividad Profesional.
- ✓ Gimnasios;

Uso Complementario:

- ✓ Vivienda individual, anexa a otra actividad.
- ✓ Estacionamiento colectivo.

Uso Restringido:

- ✓ Industrias y talleres de regionales de no más de 50 m2. Depósitos de productos inocuos a las actividades antes nombradas de hasta 50 m2.

Uso Condicionado:

- ✓ Talleres de reparación de automóviles, con anexo de concesionarias, (bajo restricciones sonoras).
- ✓ Gomerías,
- ✓ Salas de velatorios
- ✓ Corralón y depósitos para la construcción
- ✓ Guarderías,
- ✓ Jardín de infantes,
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria, secundaria o técnica,
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, religiosas,
- ✓ Estaciones de servicio.
- ✓ Locales bailables
- ✓ Lavaderos
- ✓ Cocheras y/o playas de estacionamiento

Z4: ZONA COMERCIAL TURISTICA 3:(Plano Anexo IV)

Es la zona Comprendida la Avenida Italia en su extensión desde calle Güemes hasta la calle Vélez Sarsfield.

USOS DE SUELO Z4, ZONA COMERCIAL TURISTICA 3

Uso dominante:

- ✓ Comercios con fines turísticos;



Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

- ✓ Comedores; Restaurantes y parrillas
- ✓ Bares, Café y Confiterías;
- ✓ Comercios minoristas;
- ✓ Guarderías,
- ✓ Jardín de infantes,
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria, secundaria o técnica,
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, religiosas,
- ✓ Comercio artesanal y/o regional;
- ✓ Actividad Profesional.
- ✓ Hotelería y cabañas (SEGÚN LEY 6483 DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO);
- ✓ Gimnasios;

Uso Restringido:

- ✓ Industrias y talleres de regionales de no más de 150 m² de superficie cubierta.
- ✓ Depósitos de productos inocuos a las actividades antes nombradas de hasta 70 m².

Uso Condicionado:

- ✓ Locales de actividades relacionadas con el esparcimiento

Z5: ZONA CENTRICA COMERCIAL, RESIDENCIAL 1:(Plano Anexo V)

Formada por los siguientes sectores:

a) Calle Chacabuco (entre av. Pte. Kennedy y Pte. J.D. Perón), Olimpia (entre Chacabuco y Maipú), Maipú (entre Olimpia y Av. Argentina), calle 9 de Julio (entre Av. Argentina y Av. Pte. Kennedy), cerrando la figura con la Av. Pte. Kennedy (entre 9 de Julio y Chacabuco).

b) El sector delimitado por la calle Estados Unidos hasta la calle Rio Negro, siguiendo por esta hasta la Calle Chubut ,siguiendo hasta la Av. Buenos Aires hasta la Av. Belgrano hasta cerrar la figura con la calle Estados Unidos.

c) El sector delimitado partiendo desde calle Güemes y Buenos Aires siguiendo la Av. Buenos Aires hasta el Arroyo Seco de La Falda, siguiendo por este hasta la calle Rosario continuando por esta calle hasta la calle San Luis pasando frente al Parque Hotel , luego se continua con una línea imaginaria hasta calle Victoria continuando hasta la Av. Italia doblando por esta y llegando a la Av. Güemes cerrando la figura en la Av. Buenos Aires con la excepción esta última arteria mencionada que pertenece a la Z3, ZONA COMERCIAL TURISTICA 2

d) El sector delimitado por la Av. Patria, calle san Jerónimo, calle Las Américas, calle Ingeniero Copello; Av. España; calle Roque Sáenz Peña, calle Baigorria; calle Lisandro de La Torre, calle Helen Keller, Av. España cerrando la figura geométrica en la Av. Patria , con la excepción de la zona Z3,ZONA COMERCIAL TURISTICA 2.

USOS DE SUELO Z5, ZONA CENTRICA COMERCIAL, RESIDENCIAL 1

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual
- ✓ Guarderías, jardines de infantes;
- ✓ Instituciones educativas;
- ✓ Instituciones sociales, culturales, deportivas (sin estadios) y religiosas.



Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

- ✓ Comercio minorista;
- ✓ Consultorios, clínicas, sanatorios, geriátricos;
- ✓ Actividad Profesional;
- ✓ Hotelería y cabañas (SEGÚN LEY 6483 DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO);
- ✓ Oficinas;
- ✓ Gimnasios;

Uso Complementario:

- ✓ Estacionamiento colectivo.

Uso Restringido:

- ✓ Industrias inocuas de no más de 100 m². Depósitos de productos inocuos a las actividades antes nombradas de hasta 100 m².

Uso Condicionado:

- ✓ Supermercados;
- ✓ Depósitos mayoristas o minoristas,
- ✓ Corralón y depósitos para la construcción.
- ✓ Lavaderos
- ✓ Cocheras y/o playas de estacionamiento

Z6: ZONA VERDE RECREACIONAL: (Plano Anexo VI)

Comprende los siguientes sectores adyacentes a las márgenes del Dique de La Falda y el Rio Grande de Punilla, de acuerdo al siguiente detalle:

a) Margen Este: partiendo desde el límite con el municipio de Huerta Grande en línea recta en prolongación a calle Vélez Sarsfield, siguiendo hasta la Av. Italia llegando a la calle Almafuerte, siguiendo hasta la calle José Mármol, cruzando la Av. Libertad, continuando por la Av. Del Dique hasta la calle Osvaldo Pugliese, hasta la calle José de Giacomi finalizando en el camino al Molino de Oro en su intersección con el Rio Grande de Punilla.

b) Margen Oeste: partiendo desde el Camino a Molino de Oro y el Rio Grande de Punilla siguiendo hasta la calle sin nombre, primera calle paralela al cauce del rio antes mencionado hasta el límite con el Ejido del Municipio de Valle Hermoso, incluyendo el Denominado Parque Puma, hasta el Camino a las Siete Cascadas (ver si tiene nombre) continuando con la calle Manuel Rodríguez y su continuación hasta el límite con el Municipio de Huerta Grande.

USOS DE SUELO Z6, ZONA VERDE RECREACIONAL

Uso dominante:

- ✓ Unidades de recreación, esparcimiento y actividades turísticas como las siguientes:
- ✓ Camping;
- ✓ Campos deportivos y atléticos;
- ✓ Polideportivo,
- ✓ Piscinas,
- ✓ Centros de esparcimiento cultural;
- ✓ Parques y paseos.

Uso Complementario:



Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

- ✓ Clubes sociales,
- ✓ Confiterías, restaurantes, bares y parrillas.

Uso Restringido:

- ✓ Viviendas para encargado de establecimientos de no más de 60 m².
- ✓ Viviendas unifamiliares.

Z7: ZONA RESIDENCIAL TURISTICA 1:(Plano Anexo VII)

Comprende los siguientes sectores:

a) Margen noroeste: límite norte separativo con el Municipio de Huerta Grande, Cerco del Tala, siguiendo hasta la Av. Kennedy hasta el Pasaje Cnel. Chilavert , calle La Plata, Fray Luis Beltrán, siguiendo luego por el limite Oeste de la parcela 1 , límite Sur de las parcelas 31,32 y 22, límite Sur del Pasaje San Vicente , limite Oeste de la parcela 7, todas ellas pertenecientes a la Manzana 40 de la Circunscripción 02, Sección 01,del Catastro Parcelario Municipal, hasta la calle Chacabuco hasta Av. Olimpia, Maipú hasta la calle 9 de Julio, Los Plátanos , Av. Edén (ver9), finalizando e la calle Roberto Bahlcke y su prolongación en Diagonal Sud.

b) Margen Sudeste: partiendo del último punto referencial en el margen noroeste, siguiendo por calle Carlos Gardel hasta el Caracol, camino a El Cuadrado hasta el límite Este de Villa Edén.

SUBZONA A: el sector comprendido desde el Camino al Cuadrado partiendo desde El Caracol en sentido Este, Los Aromos, Suiza, llegando hasta el camino a El Chorrillo conectando con una línea imaginaria hasta el vértice Noreste del Límite del Ejido Municipal hasta cerrar la figura en el Camino a El Cuadrado.

SUBZONA B: Los frentes de loteos sobre el Camino a El Dragón partiendo desde calle Las Murallas hacia el norte hasta el límite de Ejido Municipal.

USOS DE SUELO Z7, ZONA RESIDENCIAL TURISTICA 1

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual.
- ✓ Actividad Profesional;
- ✓ Hotelería y cabañas, (SEGÚN LEY 6483 DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO);

Uso Complementario:

- ✓ Estacionamiento colectivo.
- ✓ Confiterías, restaurantes, bares y parrillas. Solo para SUBZONA A Y SUBZONA B
- ✓ Parques y paseos. Solo para SUBZONA A Y SUBZONA B
- ✓ Comercio artesanal y/o regional. Solo para SUBZONA A Y SUBZONA B

Uso Condicionado:

- ✓ Gimnasio, piscinas, canchas de tenis, paddle futbol 5, Bowling o bochas como actividad complementaria de actividad principal residencial.
- ✓ Actividades Psicofísicas, yoga, Pilates o actividades similares.
- ✓ Actividades propias de profesiones liberales independientes.

Z8: ZONA RESIDENCIAL TURISTICA 2:(Plano Anexo VIII)

Comprende 2 sectores descriptos a continuación:



Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

a) Partiendo desde Av. Italia llegando a la calle Almafuerte, siguiendo hasta la calle José Mármol, cruzando la Av. Libertad, continuando por la Av. Del Dique hasta la calle Osvaldo Pugliese, hasta la calle José de Giacomi, calle San Sebastián, San Luis, calle Victoria, continuando por calle Marconi, Av. Roma, San José, continuación en línea recta con calle Domingo Caeiro, cerrando la figura en Ob. Salguero y Av. Italia.

b) El loteo denominado Morecabo con excepción de las zonas definida como Z6, ZONA VERDE RECREACIONAL y la Z13, ZONA INDUSTRIAL.

USOS DE SUELO Z8, ZONA RESIDENCIAL TURISTICA 2:

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual permanente o temporaria.

Uso Restringido:

- ✓ Cocheras complementarias, vivienda para encargados o administración.

Uso Condicionado:

- ✓ Comercios minoristas;
- ✓ Hotelería y cabañas, (SEGÚN LEY 6483 DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO);

Z9: ZONA RESIDENCIAL 1:(Plano Anexo IX)

Zona comprendida por el sector que parte desde la calle Maipú hasta la calle 9 de julio, llegando hasta la calle Los Plátanos hasta la Av. Edén, llegando a la calle Roberto Bahlcke y su prolongación en Diagonal Sud, Carlos Gardel, doblando por Humberto Illia, hasta Av. Patria, llegando hasta calle Jujuy, Av. Argentina hasta calle Maipú.

USOS DE SUELO Z9, ZONA RESIDENCIAL 1

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual
- ✓ Hotelería y cabañas, (SEGÚN LEY 6483 DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO);
- ✓ Guarderías,
- ✓ Jardín de infantes,
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria, secundaria o técnica,
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, religiosas,

Uso Complementario:

- ✓ Actividad Profesional liberal;

Uso Restringido:

- ✓ Cocheras complementarias, vivienda para encargados o administración.

Uso Condicionado:

- ✓ Actividades propias de profesiones liberales independientes.
- ✓ Actividades Psicofísicas, yoga, Pilates, Kinesiología o actividades similares, Piscinas a cielo abierto o climatizadas, canchas de tenis o paddle.

Z10: ZONA RESIDENCIAL 2:(Plano Anexo X)



Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

Comprendida por los siguientes sectores:

a) El sector delimitado por calle Carlos Gardel, hasta calle Humberto Illia, siguiendo por la Av. Patria, hasta la calle San Jerónimo, Las Américas hasta la calle Ing. Copello (ver si es ese el nombre) hasta su intersección con calle Carlos Gardel.

b) Limitado por la calle Santiago de Estero, desde su intersección con la calle Rosario, hasta las vías de F.C.G.M.B., calle Lavalle, Bolívar, Brasil, Venezuela hasta el límite Este de la Manzana 32 Villa El Dominador, continuando hasta la calle Colombia, Rosario y su intersección con calle Santiago del Estero cerrando la figura.

USOS DE SUELO Z10, ZONA RESIDENCIAL 2:

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual.

Uso Complementario:

- ✓ Actividad Profesional liberal;
- ✓ Hotelería y cabañas(SEGÚN LEY 6483 DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO);

Uso Condicionado:

- ✓ Guarderías,
- ✓ Jardín de infantes,
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria o secundaria o culturales,
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, sin estadios,
- ✓ Talleres o industria familiar de regionales, artesanías de hasta 40 m2.
- ✓ Comercio minorista.

Z11: ZONA RESIDENCIAL 3:(Plano Anexo XI y XII)

Área conformada por los siguientes sectores:

a) El sector conformado por la Av. Kennedy y el Pasaje Cnel. Chilavert, calle La Plata, Fray Luis Beltrán, siguiendo luego por el límite Oeste de la parcela 1, límite Sur de las parcelas 31,32 y 22, límite Sur del Pasaje San Vicente, límite Oeste de la parcela 7, todas ellas pertenecientes a la Manzana 40 de la Circunscripción 02, Sección 01, del Catastro Parcelario Municipal, hasta la calle Chacabuco hasta la Av. Kennedy cerrando la figura.

b) El sector delimitado por la calle Carlos Gardel, desde su intersección con la calle Entre Ríos, continuando hasta la manzana 64, girando hacia el sur por la calle pública sin nombre, límite de las manzanas oficiales 64, 65, 66, 2 y 3 del loteo Villa Caprichosa, siguiendo por el Camino a Vaquerías hasta el límite con el Municipio de Valle Hermoso, hasta la calle Entre Ríos, cerrando la figura en la calle Carlos Gardel.

c) El sector conformado por la calle Lavalle, Bolívar, Brasil, Venezuela hasta el límite Este de la Manzana 32 Villa El Dominador, continuando hasta la calle Colombia, Rosario hasta calle San Luis, San Sebastián, José de Giacomi, camino al Molino de Oro, límite con el municipio de Valle Hermoso, hasta las vías del Ferrocarril llegando a calle Las Sierras, Av. España, CALLE ROQUE SAENZ PEÑA, hasta la calle Lavalle cerrando la figura.



Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

d) Sector comprendido desde la intersección de la Av. Italia y Victoria, siguiendo por la Av. Italia hasta la calle Ob. Salguero, hasta la calle San José, Av. Roma, Av. Marconi, hasta su intersección con la calle Victoria cerrando la figura.

USOS DE SUELO Z11, ZONA RESIDENCIAL 3:

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual.
- ✓ Hotelería y cabañas(SEGÚN LEY 6483 DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO);

Uso Complementario:

- ✓ Actividad Profesional liberal;

Uso Restringido:

- ✓ Depósitos de productos anexos a la actividad principal.
- ✓ Estacionamiento colectivo.

Uso Condicionado:

- ✓ Guarderías,
- ✓ Jardín de infantes,
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria, secundaria o técnica,
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, religiosas,
- ✓ Locales de recreación infanto-juvenil.
- ✓ Comercio minorista.
- ✓ Talleres o industria familiar de regionales, artesanías de hasta 70 m2.
- ✓ Comercio periódico u ocasional.
- ✓ Gabinetes de fabricación y reparación de productos eléctricos o electrónicos.

Z12: ZONA MIXTA:(Plano Anexo XIII)

Comprendida por los siguientes sectores:

a) El sector delimitado por la calle Carlos Gardel, hasta su intersección con la calle Entre Ríos, continuando por la misma hasta la manzana 64, girando hacia el sur por la calle publica sin nombre, manzanas oficiales 64, 65, 66, 2 y 3 del loteo Villa Caprichosa, hasta el límite con el Municipio de Valle Hermoso, llegando a la Av. España, pasando por la calle Ing. Copello y su intersección con la calle Carlos Gardel cerrando la figura.

b) Sector comprendido por la calle Primera Junta, siguiendo por la calle López y Planes, Av. Pte. Kennedy, Estados Unidos, hasta la Av. Buenos Aires, Av. Güemes, Av. Italia siguiendo por la misma hasta la calle Vélez Sarsfield hasta el límite con el Municipio de Huerta Grande y su intersección con la calle Primer Junta cerrando la figura.

USOS DE SUELO Z12, ZONA MIXTA

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual.
- ✓ Hotelería y cabañas(SEGÚN LEY 6483 DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO);

Uso Complementario:



Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

- ✓ Comercio minorista.
- ✓ Comercio periódico, u ocasional

Uso Restringido:

- ✓ Depósitos de productos anexos a la actividad principal de hasta 30 m2.

Uso Condicionado:

- ✓ Guarderías,
- ✓ Jardín de infantes,
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria, secundaria o técnica,
- ✓ Gimnasios;
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, religiosas,
- ✓ Locales de recreación infanto-juvenil.
- ✓ Industrias relacionadas con la Metalúrgica,
- ✓ Clínicas, sanatorios, hospital, Consultorios, geriátricos;
- ✓ Talleres independientes de reparación de automóviles y afines.
- ✓ Lavadero.
- ✓ Talleres de reparación de productos eléctricos o electrónicos.
- ✓ Depósitos con estacionamiento y playa de maniobras.
- ✓ Herrería o carpintería de madera o metálica.

Z13: ZONA INDUSTRIAL:(Plano Anexo XIV)

Área comprendida por el límite norte con el loteo Morecabo, siguiendo por la calle Manuel Rodríguez, continuando por el Camino a las Siete Cascadas (ver si tiene nombre), hasta el límite con el Municipio de Valle Hermoso, cerrando en el sector oeste de la tercera sección.

Uso dominante:

- ✓ Industrias y/o depósitos incómodos, molestos o restringidos.

Uso complementario:

- ✓ Estacionamientos

Uso Condicionado:

- ✓ Comercio de servicio a la industria;
- ✓ Asistencia pública.
- ✓ Industrias o depósitos insalubres o peligrosos.



Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

3.3.- PARAMETROS DE OCUPACION DEL SUELO URBANO POR ZONA

ZONA	F.O.S.	F.O.T.	S.C. Unif.	L.E.	L.F.	R.E.M.	A.M.	A.P.	S.P.
Z1 C.C.	0,80	3,00	100 m2	-	-	-	13 m P.B. y 3P. (1)	10,00 m	250 m2
Z2 C.T.1	0,60	1,80	100 m2.	6,00 m	3,00 m	-	10,00 m P.B. y 2P.	20,00 m	800 m2
Z3 C.T.2	0,60	2,20	100 m2.	-	-	-	13 m P.B. y 3P.	10,00 m	250 m2
Z4 C.T. 3	0,50	1,00	60 m2	4,00 m	-	-	7,20 m P.B. y P.A.	15,00 m	450 m2
Z5 C.C.R.	0,60	1,20	60 m2	3,00 m	-	-	7,20 m P.B. y 1P.	10,00 m	250 m2
Z6 V.R.	0,10	0,20	60 m2.	10,00m	10,00 m	5,00 m	7,20 m P.B. y P.A.	50,00 m	2.500 m2
Z7 R.T. 1	0,25	0,50	120 m2	7,00 m	3,00 m	3,00 m	7,20 m P.B. y P.A.	25,00 m	1.200 m2
Z8 R.T. 2	0,30	0,60	60 m2	5,00 m	3,00 m	2,00 m	7,20 m P.B. y P.A.	20,00 m	800 m2
Z9 R.1	0,40	0,80	75 m2	6,00 m	3,00 m	2,00 m "A"	7,20 m P.B. y P.A.	20,00 m	800 m2
Z10 R.2	0,40	0,80	70 m2	5,00 m	3,00 m	1,50 m "A"	7,20 m P.B. y P.A.	12,00 m	800 m2
Z11 R.3	0,40	0,80	60 m2	4,00 m	3,00 m	1,50 m "A"	7,20 m P.B. y P.A.	12,00 m	800 m2
Z12 M.	0,70	1,40	50 m2	3,00	-	-	7,20 m P.B. y P.A.	10,00 m	300 m2
Z13 I.	0,70	1,40	50 m2	5,00 m	-	-	-	25,00 m	1200 m2

L.F.: Retiro de Línea de Fondo

R.E.M.: Retiros de Ejes Medianeros

A.M.: Altura Máxima

A.P.: Ancho de Parcela

S.P.: Superficie Mínima del Lote

(1) EXCEPTO CALLE PATRIA ENTRE AV. ESPAÑA Y JUJUY

"A" Para el caso de lotes existentes con dimensiones menores a las exigidas en la presente, se podrá utilizar un eje medianero.



Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

UNIDADES FUNCIONALES POR LOTE	
SUPERFICIE DE LOTE	UNIDADES FUNCIONALES
HASTA 500 m ²	1
501 m ² a 1500 m ²	2
1501 m ² o mas	"B"

"B" Para lotes de más de 1500 m² se permitirá una cantidad de unidades funcionales igual al número entero del resultado del cociente entre la superficie del lote y el 80 % de la superficie mínima requerida para la zona

Para Z12 Lotes de entre 250 a 500 m² se permitirán 2 (dos) unidades funcionales

Se permitirán las unidades funcionales en agrupamientos de hasta (dos) 2 unidades.

La distancia mínima entre cualquier punto de una unidad o agrupamiento de 2 o sus dependencias complementarias, excluyendo las piscinas, y cualquier punto de otra, no será inferior a (cinco) 5 metros.-

6.1.2.5. PLANOS DE OBRA.

1. Planialtimetría general del inmueble:

Se presentará una Planialtimetría general del total del predio, a escala adecuada, si así correspondiere por la envergadura de la obra y/o para su mejor exposición gráfica, o porque el proyecto comprende varios cuerpos de edificación, etc., con representación de tales cuerpos, sectores o partes integrantes del proyecto indicando sus respectivas dimensiones perimetrales, acotación de distancias entre sí, vinculación acotada con los límites del inmueble, cota del predio y de cada cuerpo, sector o parte, trazado de curvas de nivelación si correspondiere y toda otra información que haga a una interpretación global de la presentación.

2. Plano General.

Contendrá los elementos gráficos indispensables que definan el proyecto de la obra y su encuadramiento respecto de los parámetros de ocupación del suelo y demás requisitos establecidos en este Código como de cumplimiento exigible por la Municipalidad en el ejercicio de su poder de policía de las construcciones.

Incluirá los siguientes elementos:

1. CARÁTULA:(Anexo XV)

Espacio del plano de 18 cm de ancho y 28,7 cm de alto ubicado en el extremo inferior derecho de la lámina, conforme al diseño que consta en el Anexo XV, en el que se detallará:

- Datos de registración catastral municipal y/o provincial del inmueble.
- Datos de la designación según título (número de lote y manzana).
- Datos de ubicación de la obra: calle y número domiciliario, barrio, ciudad, Pedanía y Departamento.
- Nombre(s) completo(s) del(los) titular(es) registral(es).
- Detalle FOS, FOT, Retiro de Línea de Edificación, Retiro Línea de fondo, Retiro Eje Medianero, según Ordenanza y según Proyecto y/o Relevamiento



Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

- Ancho de calle, Ancho de calzada, Ancho de vereda propia y de enfrente, y si posee Pavimento o no
- Tipo de Plano, Observaciones y Antecedentes, Antigüedad de lo relevado según corresponda
- Escala
- Identificación de la obra: información de la zona urbanística a la que pertenece, denominación, destino, etc.
- Croquis de ubicación manzanal del inmueble a escala adecuada, con los nombres de todas las calles circundantes, anchos oficiales y según mensura de las mismas, ancho de calzada, de vereda propia y opuesta, existencia de pavimento, distancias oficiales y según mensura a las esquinas y en su defecto a cualquier otro punto de referencia válido.
- Cuadro de resumen de superficies a saber: del terreno, de superficies cubiertas (aprobada y/o registrada, a demoler, a relevar, a construir, etc.), de aleros computables o no como superficie cubierta, de obras o mejoras no computables como superficie cubierta y superficie de terreno libre.
- Firmas ológrafas del(los) propietario(s) y del(los) profesional(es) interviniente(s).
- Numeración de la lámina respecto del total correspondiente.

7.2.6.1. DIMENSIONES Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE LOCALES.

Los locales que se construyan deberán respetar las dimensiones mínimas que, conforme a su destino, se establecen a continuación:

1. En unidades de vivienda individual o aislada y colectiva, de carácter permanente o temporario:

Local	Lado mínimo	Altura mínima	Superficie mínima
Baño principal	1,30 m	2,20 m	3,50 m ²
Baño secundario	1,20 m	2,20 m	2,00 m ²
Comedor-estar en tipología 1 D ^º	3,00 m	2,40 m	12,00 m ²
Comedor-estar en tipología 2 D ^º	3,00 m	2,40 m	15,00 m ²
Comedor-estar en tipología 3 D ^º	3,00 m	2,40 m	18,00m ²
Cocina-comedor	3,00m	2,40m	9,00 m ²
Dormitorio (1)	3,00 m	2,40 m	10,00 m ²
Escaleras de entepiso (2)	0,90 m	-	-
Escaleras de servicio (2)	0,75 m	-	-
Escaleras colectivas (3)	1,20 m	-	-
Espacio para cocinar (2)	1,50 m	2,40 m	3,50 m ²
Pasillos individuales (2)	0,90 m	2,20 m	-
Pasillos colectivos (3)	1,20 m	2,40 m	-
Palier	2,00 m (4)	2,40 m	(5)

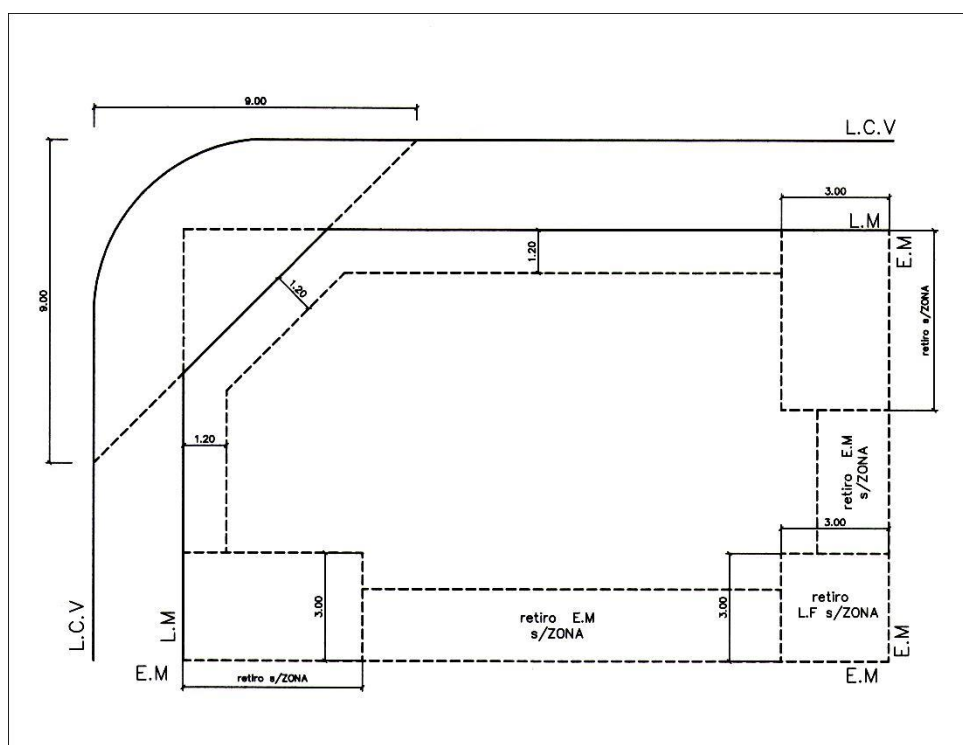


Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

- (1) Las dimensiones consignadas no incluyen los espacios para el guardado de ropas. La dimensión del lado menor y la superficie se podrá reducir hasta un 10 % (diez por ciento) para los Dormitorios secundarios.
- (2) Pertenecientes a la unidad funcional propiamente dicha. El espacio para cocinar deberá prever la instalación de heladera.
- (3) Destinados a servir a dos o más unidades funcionales.
- (4) En la dirección de salida de la escalera.
- (5) El largo será igual al doble del ancho de la escalera a servir
- (6) Se establece una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) de diferencia en las superficies mínimas establecidas

7.2.7. RETIROS.

5. Para los casos de edificación en lotes ubicados en esquina y sujetos a retiro obligatorio para Espacio Verde en todos sus frentes, se cumplirán las siguientes disposiciones:
 - a. La Línea de edificación (L.E) en todos sus frentes se ubicará a una distancia no menor de 1,20m respecto de la Línea Municipal (L.M) y de la Línea de Ochava reglamentaria, salvo lo dispuesto en el siguiente ítem
 - b. Adyacente a cada Eje Medianero se ampliará el retiro a un espacio de terreno que tendrá una profundidad de retiro según lo previsto para la zona a la que pertenezca el lote a partir de la Línea Municipal y de un ancho mínimo de 3,00m a partir de cada Eje Medianero





Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

7.4 VIVIENDAS PREFABRICADAS, INDUSTRIALIZADAS O DE MATERIALES NO TRADICIONALES

Los sistemas constructivos a usarse en el ejido municipal, deberán contar con el certificado de aptitud técnica expedido por la Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Nación.

7.4.1 AISLACIÓN TÉRMICA

Los cerramientos exteriores deberán cumplir con las condiciones fijadas en cuanto a "Normas de Transmitancia y Condensación - IRAM" referidas a "Acondicionamiento térmico de edificios" Normas IRAM N° 11.601 - 11.603 - 11.604 y 11.605.

7.4.2 AISLACIÓN HÍDRICA

Los cerramientos exteriores deberán ofrecer absoluta seguridad con respecto a la aislación hídrica, debiendo cumplir lo establecido en la Norma IRAM N° 11.591 para la categoría "Estanqueidad del agua mejorada", en las partes fijas y en la Norma IRAM N° 11.507 para las partes móviles.

7.4.3 AISLACIÓN ACÚSTICA

Tanto los elementos de envolvente como de particiones interiores, deberán cumplir con las condiciones de aislación acústica adecuadas a la función de cada local, determinadas por los métodos y en las condiciones estipuladas en las Normas IRAM N° 4061 y N° 4063, en lo referido a exigencias mínimas de aislación sonora entre viviendas

7.4.4 ESTRUCTURA

Se respetarán las normas CIRSOC en el diseño y ejecución de las estructuras resistentes para zonas sísmicas y toda otra reglamentación de carácter oficial, ya sea nacional o provincial, existente o a dictarse que legisle sobre estabilidad y cálculo de las estructuras.

7.4.5 TRAMITACION PARA APROBACION DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO TRADICIONALES Todo pedido de autorización de aprobación de sistemas constructivos no tradicionales, deberá sujetarse a las presentes disposiciones:

7.4.5.1 Con la correspondiente solicitud deberá presentarse:

- a) Memoria descriptiva general del sistema
- b) Antecedentes del sistema: certificado de aptitud técnica de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, documentación gráfica y/o escrita del sistema ya vigente o experimentado en otros lugares.
- c) Documentación gráfica integrada por planos generales de plantas, cortes y fachadas (escala mínima 1:50), planos de estructura y cálculo, planilla detallada de locales, detalles a escala adecuada, debidamente acotados y especificados, de los elementos estructurales, de cierres y de tabiquería interior y de cubierta, detalle de uniones o anclajes. Especificaciones



Concejo Deliberante de la ciudad de La Falda

y detalles de los elementos aislantes acústicos, térmicos e hidráulicos, demostrabilidad del cumplimiento de los índices de conductibilidad hídrica, térmica y acústica establecidos en los incisos 7.4.1, 7.4.2 y 7.4.3. Detalle de impermeabilización en locales sanitarios. Planos generales y de detalles de carpintería, electricidad, gas, obras sanitarias, detalle de las canalizaciones. Tratamiento y terminación, en especial de las superficies exteriores con especificación de las tareas periódicas de mantenimiento.

e) Descripción detallada del proceso de fabricación, armado o ejecución.