



ORDENANZA N° 15/2024

VISTO: La necesidad de crear la normativa vigente sobre Uso Conforme de suelo y emisión de Habilitación Comunal; atento al crecimiento vertiginoso de la localidad y;

CONSIDERANDO: Que, se hace necesario promover y consolidar el sector productivo como uno de los ejes básicos del desarrollo económico y social de la localidad, y a partir de ello avanzar en la concreción de ese objetivo dotando a la localidad de Coronel Domínguez de una mayor disponibilidad de territorio destinado a las localizaciones productivas, logística y de servicios.

Que, es necesario además contar con un instrumento normativo que unifique y sistematice las regulaciones del uso productivo del suelo, con el propósito de lograr mayor simplicidad y claridad en su aplicación, como así también la conveniencia de agilizar el procedimiento administrativo para las nuevas localizaciones o ampliaciones productivas.

Que, resulta conveniente plantear una propuesta progresiva de reordenamiento y creación de suelo productivo, logístico y de servicios que permita mejorar las condiciones existentes para empresas ya instaladas, para asistir a las que necesitan ampliar sus instalaciones o a las que demandan de una nueva localización.

Que, esta nueva estrategia permitirá optimizar los usos del suelo urbano, abaratar y racionalizar la inversión en infraestructura y servicios, como así lograr una convivencia más armónica con el resto de los usos y actividades que se desarrollan en Coronel Domínguez, siendo que el reordenamiento urbanístico en curso es considerado un proceso de construcción y transformación necesario para alcanzar estos objetivos.

Que, asimismo surge la necesidad de llevar adelante el ordenamiento del territorio y promover un desarrollo equilibrado de los sectores que configuran el ejido comunal, para: fomentar un uso racional del suelo urbano, definiendo criterios y reglas para regular los procesos de transformación de la comuna de Coronel Domínguez; según un principio de óptima utilización de la capacidad instalada en materia de infraestructuras, servicios y equipamientos; organizar adecuadamente el desarrollo de los diferentes usos, a los efectos de garantizar una óptima convivencia de actividades en la localidad y proteger las particularidades del medio ambiente, el paisaje, el patrimonio histórico, urbanístico y arquitectónico a los efectos de ofrecer una mejor calidad de vida urbana a los habitantes de Coronel Domínguez.

Por ello, la Comisión Comunal de Coronel Domínguez, en uso de sus facultades y atribuciones, sanciona y promulga, la siguiente:

ORDENANZA N° 15/2024

CAPITULO I

Uso Conforme de Suelo

ARTICULO 1º: Toda persona de existencia humana o jurídica que desee obtener la habilitación de una actividad económica en la jurisdicción de Coronel Domínguez deberá:

- 1) Presentar ante Mesa de Entrada una nota solicitando la obtención del **Cambio de Uso de Suelo y/o Emisión Del Certificado de Uso Conforme de Suelo**, según corresponda; dicha nota deberá consignar los siguientes datos:
 - a) Nombre y Apellido de los titulares, Razón Social del emprendimiento, N° de CUIT del o los titulares, Datos del inmueble (partida inmobiliaria, Lote, Manzana y Nro de Plano), Actividad a desarrollar,

mediante la confección del Anexo A, que forma parte de la presente norma

- b) Constitución de Domicilio Electrónico en el cual le serian validas todas las notificaciones que le remita a la Comuna de Coronel Domínguez, mediante la confección del Anexo B y forma parte de la presente norma.

2) A dicha nota se le deberá adjuntar la siguiente documentación:

- a) **Memoria descriptiva** de la actividad a desarrollar detallando lo siguiente:

- I. Materias primas, maquinarias, procesos productivos, e instalaciones.
- II. Especificación con respecto a la generación de efluentes líquidos, en caso de generarlos, detallando: Caracterización física, química y caudal de vuelo de los mismos, punto de vuelco de efluentes, cuerpo receptor y detalle descriptivo de la planta de tratamiento de efluentes en caso de tenerla.
- III. Especificación con respecto a la generación de residuos (tipo urbano, peligroso y no peligroso).
- IV. Especificación con respecto a la generación de emisiones atmosféricas, en caso de generarlas.
- V. En caso de ser depósito deberá declarar: tipo de productos a depositar, forma de depósito, volumen y características técnicas.

- b) Fotocopia certificada del instrumento jurídico que autorice al titular a ocupar el predio para llevar a cabo la actividad declarada, a saber: Escritura, Boletó de Compraventa, Contrato de Locación o Contrato de Comodato.

En caso de poseer contrato de locación o comodato deberá presentar nota con firma certificada de los titulares registrales del dominio, autorizando a la instalación de la actividad, adjuntando a la misma copia debidamente certificada de escritura.

- c) En caso de ser una persona jurídica, instrumento constitutivo y sus modificatorias en copia debidamente certificada.
- d) Fotocopia de Inscripción en AFIP e Ingresos Brutos.
- e) Fotocopia de DNI del/los titular/es.
- f) Presentación de Formulario en carácter de DD JJ que como anexo A forma parte de la presente, con firma certificada.

ARTICULO 2º: Cumplimentados que fueran los recaudos indicados en el artículo ut supra mencionado se dará intervención a las Áreas Técnicas correspondientes, quienes deberán elevar el dictamen técnico a la Comisión Comunal informando si de acuerdo a la Normativa vigente es factible o no el otorgamiento del Cambio de USO de SUELO y emisión del CERTIFICADO de USO CONFORME. En caso de solicitarse el certificado de Uso de CONFORME de un inmueble cuyo idéntico uso ya haya sido otorgado por la Comisión Comunal, su emisión no requiere de tratamiento en la misma salvo que así lo consideren las áreas técnicas intervinientes.

ARTICULO 3º: Ante la falta de cumplimiento de los recaudos establecidos en el artículo 1º, se deberá cursar intimación fehaciente, solicitando su cumplimiento en el plazo de cinco (5) días administrativos, bajo apercibimiento de considerar sin más trámite desistidas las actuaciones, procediéndose de forma inmediata a su archivo.

ARTICULO 4º: Obtenido el cambio de uso de suelo, deberá el titular registral proceder a abonar en caso de corresponder el tributo contribución por mejoras previsto en Código Fiscal y Ordenanza Tributaria vigente, previa liquidación que le será notificada fehacientemente al titular del inmueble.

ARTICULO 5º: Se deberá hacer saber a los peticionantes que la obtención del uso de suelo no los habilita para realizar ningún tipo de actividad hasta tanto no cumplimente la normativa correspondiente a su actividad y tramite la habilitación comunal.



ARTICULO 6°: El certificado de Uso Conforme de Suelo tendrá una validez de un año a contar desde la fecha de su entrega y su costo será el estipulado por la Ordenanza Tributaria en vigencia.

CAPITULO II

De Las Infracciones

ARTÍCULO 7°: Cuando el organismo de aplicación comunal constatare el no cumplimiento de la presente normativa y/o vencimiento del certificado correspondiente, realización de actividades no declaradas, realización de actividades sin el certificado de uso Conforme de Suelo o cambio de domicilio se procederá de la siguiente forma:

- a) El Inspector habilitado labrara el Acta de Inspección detallando lo observado en la misma, otorgando un plazo correspondiente para que el infractor regularice la situación ante las dependencias comunales.
- b) En caso de que el infractor se presente ante el órgano de Habilitaciones, se labrará un Acta de Notificación e Intimación detallando los requisitos que se deberán cumplimentar para regularizar su situación otorgando un plazo perentorio para su cumplimiento y bajo apercibimiento de clausura en caso de no cumplimiento.
- c) En caso de que el infractor no se presente ante el órgano de Habilitaciones se pondrá en conocimiento al Juzgado de Faltas para su intervención.
- d) En caso de que la autoridad de aplicación comunal considere que las infracciones constatadas impiden que la actividad continúe desarrollándose, podrá proceder a la clausura inmediata de las instalaciones, mediante Resolución fundada, la que será pasible de recurso de apelación ante la Comisión Comunal..

CAPITULO III

De las Condiciones Generales

ARTÍCULO 8°: Deróguese toda otra norma que se oponga a la presente

ARTICULO 9°: Apruébense los ANEXOS Y FORMULARIOS que forman parte de la presente.

ARTÍCULO 10°: La presente Ordenanza se aplicará de forma inmediata a los trámites que en la actualidad se encuentren en curso. Asimismo, no será aplicable a los certificados vigentes hasta su renovación, baja o transferencia.

ARTICULO11: Insértese, Publíquese, Comuníquese y Archívese.


Emiliano E. Moretti
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
COMUNA CNEL. DOMINGUEZ




MÓNICA A. VILLEGAS
PRESIDENTE

ANEXO I

**DD. JJ Uso Conforme de Suelo / Certificado de Uso Conforme de Suelo
FORMULARIO A**

Rubro I: Declaración de datos:

Razón Social/Titular:.....

CUIT:.....

Tipo de sociedad:.....

Domicilio:.....

Inscripción al Tomo:.....Folio:

.....Nro:..... fecha:.....

Rubro II: Datos del Inmueble:

Partida Inmobiliária-

.....Lote.....Manzana.....

Plano Nro.....CTA

TGI.....Superficie.....

Rubro III: Actividad a desarrollar en la localidad:

.....

.....

.....

Rubro IV: Obligaciones contables:

CUIT:.....Ing Brutos:.....

Condición de IVA:.....Conv Multilateral.....

Se presenta el presente formulario en carácter de Declaración Jurada y en cumplimiento de lo dispuesto por la Ordenanza Nro 15/2024 en su Artículo 1ro inciso a).-

Declaro conocer el contenido de la Ordenanza N° 15/2024 y especialmente me notifico de que según lo estipulado por la misma NO me encuentro autorizado a realizar ninguna actividad en el predio objeto de la petición hasta tanto no se obtenga la habilitación comunal.-

El certificado se otorga a los fines de realizar todas las tramitaciones pertinentes ante los organismos provinciales y/o comunales.



Rubro V: Certificaciones

El presente reviste carácter de Declaración Jurada

Firma del solicitante Certificación de firma

FORMULARIO B

Domicilio Electrónico

Quien suscribe la presente..... titular de
DNI Nroen su carácter de PRESIDENTE /
APODERADO / SOCIO GERENTE / TITULAR (tachar lo que NO corresponda)
de la firmatitular
de CUIT Nrocon domicilio legal en calle
..... manifiesta en carácter de **DECLARACION JURADA** que
las comunicaciones que se efectúen entre la Comuna de Coronel Domínguez a
través de la órgano de Habilitaciones y la firma que antecede, se consideraran
notificaciones fehacientes a todos sus efectos legales.-

Correo electrónico (escribir en imprenta
minúscula):.....

Se hace saber que cualquier modificación en el correo declarado, deberá
denunciarse en la Dirección de Habilitaciones en un plazo de veinticuatro (24)
horas de producido; debiéndose consignar la nueva dirección electrónica en
formulario similar al presente.

Certificaciones

El presente reviste carácter de Declaración Jurada

Firma del solicitante Certificación de firma

Recibido por:	
Firma y sello.....	Fecha:.....



ORDENAZA 15/2024

Artículo 1ero.

CERTIFICADO DE USO CONFORME DE SUELO

Lista de Verificación

Nro de Expte.....

TILDE	DOCUMENTACION A PRESENTAR
	Nota de inicio de tramite c/firma certificada
	Formulario A DDJJ actividad c/firma certificada (declarar la act que va a realizar en el sitio)
	Formulario B DD JJ de domicilio electrónico completo y firmado
	Memoria descriptiva de la actividad y croquis
	Inscripción en AFIP e Ingresos Brutos
	Contrato Social/ Estatuto y modificaciones actualizado (copia certificada)
	Fotocopia DNI de socios (copia certificada)
	Escritura / Boleto CV / Contrato de LOCACION atualizados (copia certificada)
	Si tiene LOCACION nota de Autorización de la actividad x parte del titular registral del inmueble c/firma certificada
	Dictamen Arquitecta fecha.....
	Dictamen Medio Ambiente fecha.....
	Dictamen Legal fecha.....
	Proveido emisión de certificado fecha.....
	Certificado Nro..... fecha.....

Todas las copias deben estar certificadas.

Certificaciones validas: Bancaria / Escribanía o Tribunales.

Podemos nosotros certificar copias si traen los originales.