



RESOLUCION N° 12/2025

VISTO:

El expediente administrativo caratulado "FARINA FRANCISCO JAVIER S/ SOLICITUD DE VISACIÓN DE PLANO DE RELEVAMIENTO" n°F01/25.-

Y CONSIDERANDO:

Que con fecha 14/01/2025 el Sr. Farina Francisco Javier ha solicitado ante el Área de Obras Privadas Comunal la visación de un plano de relevamiento de lo construido en una parcela ubicada en las coordenadas de GPS: 31°49'12.64"S-64°58'26.87"O.-

Que del informe emitido por el Área de Obras Privadas Comunal surge que la parcela se encuentra ubicada en "Zona 1A" conforme la Resolución N°08/2022, y que de acuerdo a los relevado, se ha construido sin respetar los retiros mínimos fijados para dicho sector, a saber: 5.50m retiros mínimos laterales y 14.25 m retiros mínimos de fondo.-

Que de conformidad al plano presentado por el solicitante, la edificación construida al sureste de la parcela se encuentra: en el vértice sudoeste a 2.15m retirada de la medianera lateral, y en su vértice sureste a 4.2m de la línea comunal frontal; mientras, que la edificación posterior, construida al noroeste de la misma parcela se encuentra: a 3m de la línea lateral y 3m. de la línea de fondo. Que el informe del Área de Obras Privadas expone: Que los metros cuadrados cubiertos en infracción (es decir en invasión del retiro) suman un total de cincuenta y nueve metros cuadrados (59m²), y que las construcciones se han llevado a cabo en el año 2.024.-



Que por ello, ha quedado graficado objetivamente que se ha violado el retiro mínimo fijado por el Anexo I de la Resolución N° 08/2022, para la “Zona 1A”.-

Que la invasión de los retiros obligatorios implica la imposibilidad de cumplir con los objetivos del ordenamiento territorial, en tanto que impide: relacionar adecuadamente los espacios entre propiedades y dentro de la misma parcela; resguardar la homogeneidad de la trama urbana; garantizar la seguridad y privacidad de los ocupantes, a la vez que las construcciones dispuestas inadecuadamente modifican la estética urbana ocupando espacios que deberían encontrarse liberados.-

Que en estos términos, y en ejercicio de las competencias materiales establecidas por el art. 180 y 186 inc. 7 de La Constitución Provincial, corresponde a la Comuna el control de las condiciones ambientales, de higiene urbana, planificación y ordenamiento del territorio.

Que la invasión ha sido declarada por el mismo administrado, y verificada por el profesional actuante, a través de la presentación en la Comuna del plano de relevamiento confeccionado por el MMO. Oscar Francisco Zamudio, M.P. 1816/5, de lo edificado durante el año en curso.

Que el procedimiento se encuentra enderezado a los principios de debido proceso y defensa en juicio, establecidos por el art. 16 y 18 de la Constitución Nacional.-

Que de conformidad al Código de Faltas vigente (Art. 2.3.1.6. Resolución N°17/17) la invasión de los retiros obligatorios se sanciona de la siguiente manera: *“(…) Para Obras cuya superficie en infracción no supere entre el diez por ciento (10%) de la superficie total se aplicará una multa desde el diez por ciento (10%) hasta cincuenta por ciento (50%) del valor de las construcciones,*



establecido por el respectivo Colegio Profesional, por cada metro cuadrado de superficie cubierta y/o superficie de ocupación en contravención.(...). –

Que además la invasión de retiros ha sido comprobada por la inspección comunal, de acuerdo al informe elaborado por el área respectiva, encontrándose comprobada la existencia de la infracción en los términos de la normativa señalada.-

Que a tenor de ello, corresponde aplicar las sanciones previstas en la normativa, de acuerdo a los parámetros del artículo 1.1.2.2. (Resolución N°17/17), considerando que es la primera infracción registrada de la particular, aplicando el mínimo de la escala para la infracción cometida.-

Que de conformidad a lo informado por el Área Técnica se han invadido un total de CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (59 m²), que multiplicado por el valor de las construcciones (\$470.000 el m²) conforme lo dispuesto por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba, resulta una base de cálculo de veintisiete millones setecientos treinta mil (\$27.730.000) sobre la que debe aplicarse el mínimo de la escala (10%) totalizando la suma de PESOS DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL (\$2.773.000), pagaderos dentro del término de diez días de notificada la presente resolución (art. 2 de la Res. 17/17), con descuento por pago voluntario en término del cincuenta por ciento.-

LA COMISIÓN COMUNAL DE LAS CALLES EN USO DE SUS ATRIBUCIONES

RESUELVE:

Art. 1: SANCIONAR al SR. FARINA FRANCISCO JAVIER con MULTA DE PESOS DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL (\$2.773.000), pagaderos dentro del término de diez días de notificada la presente resolución



COMUNA DE LAS CALLES
Dpto. San Alberto-Pcia de Córdoba
C.P: X5885 XAG–Te: 03544-495132
comunadelascalles@hotmail.com



(art. 2 de la Res. 17/17), por falta al art. 2.3.1.6. de la resolución 017/2017, - incumplimiento de los retiros obligatorios, en relación al inmueble ubicado en las coordenadas de GPS: GPS: 31°49'12.64"S- 64°58'26.87"O.-

Art. 2: El pago voluntario en término gozará de un descuento del cincuenta por ciento (50%), y la posibilidad de financiación hasta en tres cuotas, con el interés fijado por la Resolución Tarifaria para obligaciones tributarias.-

Art. 3: NOTIFIQUESE al administrado.

Art.4: COMUNIQUESE, DESE COPIA, CUMPLIDO, ARCHIVASE.

Las Calles, 26 de mayo de 2.025