



Municipalidad de Río Ceballos

Avda. San Martín 4.413 - C.P. 5.111 - Río Ceballos - Provincia de Córdoba

Tel./ Fax: (03543) 45-1502/ 1241/ 1020/ 3355-

RECIBIDO 04 / 02 / 04

ORDENANZA N° 1392/04

FUNDAMENTOS

La suspensión de nuevas habilitaciones para negocios relacionados con las diversiones nocturnas, dispuesta por Ordenanza N° 1.348/03, y por la que se tomaba un plazo de ciento ochenta días para determinar una zona específica para la radicación de éstos, ha terminado sin que pueda llegar a resolverse el punto principal de esta cuestión, que es, precisamente, determinar una zona que no afecte los intereses de partes.

Que esta demora obedece a la complejidad del tema, íntimamente relacionado con el uso del suelo, las que no pueden resolverse sin la intervención de profesionales idóneos en la materia, y la activa participación de actores locales de la rama de la arquitectura.

Que no obstante estas dificultades, se torna imperativo resolver la cuestión planteada, a fin de brindar una respuesta razonable a los intereses en juego, reglamentando la construcción y la ubicación de estos edificios, teniendo en cuenta para ello, la experiencia recogida en este aspecto, la que indica que el edificio a habilitar para realizar estas actividades nocturnas, debe estar ubicado en una zona de baja densidad habitacional y separado a una prudencial distancia de los lindes medianeros y de la vía pública, convenientemente independizado mediante cercos y tapias que contribuyan a minimizar todos los efectos colaterales que genera la actividad en cuestión, y que son la fuente de desencuentros de partes;

También resulta imperativo que, y a los fines de no afectar valores morales o culturales, los negocios que se encuadren entre los denominados "Cabaret", "Bar Nocturno" o "Club Nocturno", deberán hacer gala de discrecionalidad en su cartelería, pintura y decorado exterior, el que evitará reflejar en forma directa el tipo de actividades que desarrollan.

Que a los fines de una adecuada independización del entorno próximo, los límites del predio deben encontrarse cercados con tapias de mampostería de dos (2,00m) de alto, el edificio o sector de edificio que se pretenda habilitar diste, desde cualquiera de sus lados y como mínimo, quince (15,00m) de los lindes medianeros, incluido el dominio público, y el portón de acceso al predio permanecer cerrado, usándose lo imprescindible;

Por otro lado, y a los fines de minimizar el impacto sonoro sobre la habitabilidad de viviendas vecinas, habida cuenta de su funcionamiento nocturno, los edificios en los que se pretenda habilitar negocios para este tipo de diversiones como los mencionados en el párrafo anterior, no podrán tener vanos al exterior, con excepción del destinado al ingreso, que estará orientado hacia la vía pública, y permanecerá abierto lo imprescindible, regulándose la temperatura interior y la renovación del aire por medios mecánicos;

En este aspecto, también debemos tener en cuenta que las transgresiones a los niveles sonoros permitidos por la reglamentación, constituyen la mayor queja de quienes se sienten afectados en alguna medida por las actividades en las que se desarrollan bailes, por lo que se estima conveniente, a los fines de otorgar la habilitación definitiva, efectuar una verificación de nivel sonoro y vibraciones sobre los límites del predio, a la potencia máxima de los equipos instalados; la verificación no podrá superar la mitad de los valores máximos establecidos por reglamentación;

Respecto a la densidad habitacional, es necesario definir una zona de influencia del nuevo negocio a instalar, por lo que se considera apropiado idealizar una zona cuadrangular, cuyo centro sea el inmueble en donde se pretenda ejercer la actividad en cuestión, y cada uno de sus lados mida doscientos metros (200,00m), y determinar apta la zona cuando la cantidad de inmuebles edificados dentro de esa área no superen el diez (10) por ciento de la totalidad de los lotes comprendidos en la misma;

También resulta necesario brindar a la norma de una elasticidad y adecuación de tiempos inherentes al Departamento Ejecutivo, en lo que hace a su operatividad, por lo que toda alusión de funciones a diversas secretarías que, incluso hoy no existen dentro del organigrama de funcionamiento, debe ser modificada genéricamente a favor de quien determine el DEM, como así también, delegarle la responsabilidad de fijar los plazos de adecuación a los negocios ya inscriptos, o conceder exenciones.

ENRIQUE PAZ
SEC. CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE RIO CEBALLOS



TOMÁS GABRIEL CAMPOS
PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE
RIO CEBALLOS



**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE RÍO CEBALLOS
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

Art. 1º).- **MODIFÍQUESE** el artículo 28 de la Ordenanza N° 431/89, el que quedará redactado de la siguiente manera: "Ningún espectáculo público de los comprendidos en este ordenamiento, deberá afectar las condiciones de habitabilidad de viviendas vecinas, ya sea por medio de luces, sonidos, ruidos o vibraciones que contravengan las disposiciones que se dicten sobre la materia. A estos efectos, los inmuebles destinados al funcionamiento de Cabaret, Clubes Nocturnos y Bares Nocturnos, para obtener su habilitación, deberán ajustarse a lo normado en los siguientes numerales y demás reglamentación vigente:

28.1. DENSIDAD HABITACIONAL

28.1.1. A los fines de determinar la densidad habitacional, se considerará una zona cuadrangular de doscientos metros (200,00m) de lado, y cuyo centro será el inmueble en donde se pretenda ejercer la actividad en cuestión.-

28.1.2. Se considerará la zona como apta para instalar este tipo de negocios, cuando la cantidad de inmuebles edificados comprendidos en el área determinada en el numeral 28.1.1. no supere el diez (10) por ciento de la totalidad de los lotes comprendidos en la misma.-

28.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

28.2.1. El edificio o sector de edificio que se pretenda habilitar distará, como mínimo y desde cualquier punto, quince (15,00m) de los lindes medianeros, incluido el dominio público, y medidos perpendicularmente a éstos.-

28.2.2. Los límites del predio deberán encontrarse cercados con tapias de mampostería de dos (2,00m) de alto, las que se ajustarán a las disposiciones vigentes o a otras que se dicten.-

28.2.3. El ingreso al predio se realizará por un portón y/o puerta de acceso, los que permanecerán cerrados siempre; su apertura será sólo para permitir el ingreso o egreso de personas y/o vehículos por el tiempo mínimo imprescindible.-

28.2.4. Los edificios en los que se pretenda habilitar este tipo de negocios, no podrán tener vanos al exterior, con excepción del destinado a salida de emergencia, que sólo se abrirá para su uso específico, y el de ingreso, que estará orientado hacia la vía pública y permanecerá cerrado siempre; su apertura será sólo para permitir el ingreso o egreso de personas y por el tiempo mínimo imprescindible.-

28.2.5. Los factores de ocupación del suelo (FOS) y de ocupación total (FOT) se establecen en el treinta (30) por ciento de la superficie total del terreno.-

28.2.6. El terreno sin edificio deberá mantenerse totalmente parqueado, libre de malezas, y en óptimas condiciones de higiene.

28.2.7. Los vehículos de los concurrentes deberán estacionarse dentro de los límites del predio habilitado, por lo que deberá preverse en el interior del mismo, el estacionamiento de los automotores de los clientes y empleados, tomándose como base para el cálculo, el treinta (30) por ciento del máximo de personas para las que se habilite el local, más la totalidad de las personas que allí se desempeñen.-

28.3. NIVEL SONORO


ENRIQUE PAZ
SEC. CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE RÍO CEBALLOS




TOMAS GABRIEL CAMPOS
PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE
RÍO CEBALLOS



Municipalidad de Río Ceballos

Avda. San Martín 4-413- C.P. 5111- Río Ceballos- Provincia de Córdoba

Tel./ Fax: (03543) 45-1502/ 1241/ 1020/ 3355-

- 28.3.1. Antes de proceder a la habilitación, se efectuará una verificación de nivel sonoro y de vibraciones sobre los límites del predio, a la potencia máxima de los equipos para música instalados, ubicados en su lugar de funcionamiento.-
- 28.3.2. Se establecen como niveles sonoros y vibratorios máximos permitidos, a los efectos de la verificación que indica el numeral 28.3.1., la mitad de la escala de valores máximos establecidos por reglamentación. El resultado de la verificación no deberá superar estos límites.-
- 28.3.3. La verificación del nivel sonoro exterior podrá ser repetida de oficio por el municipio, luego de concedida la habilitación; el excederse de los límites sonoros impuestos en el numeral 28.3.2. será motivo de clausura sin necesidad de notificación ni interpelación alguna.-
- 28.4. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN
- 28.4.1. La iluminación y la renovación del aire del interior del edificio, se efectuarán por medios mecánicos, cuyas salidas se orientarán hacia arriba y saldrán al exterior a través de vanos practicados en el techo.-
- 28.4.2. Los planos de estos sistemas deberán ser rubricados por profesional con competencia en el tema, y detallarán: el sistema de sonido con la potencia instalada, el de ventilación y el de iluminación.-
- 28.5. INSERCIÓN BARRIAL
- 28.5.1. Estos negocios deberán hacer gala de discrecionalidad en su cartelería, pintura y decorado exterior, el que evitará reflejar en forma directa el tipo de actividades que se desarrollan en su interior.-
- 28.5.2. El DEM establecerá mediante vía reglamentaria, los aspectos enunciados en el numeral 28.5.1.-
- 28.6. ESPACIOS DE USO
- 28.6.1. Las actividades específicas de estos espectáculos públicos, sólo podrán desarrollarse dentro del cuerpo de edificio destinado a tales fines, por lo que queda terminantemente prohibido realizarlas en otro ámbito, aunque sea dentro del predio; el incumplimiento de esta disposición será motivo de clausura sin necesidad de notificación ni interpelación alguna.-
- Art. 2º).- **FACÚLTESE** al Departamento Ejecutivo Municipal a establecer los plazos de adecuación a esta norma, o las exenciones a exigencias establecidas en esta ordenanza que considerare oportuno conceder, para los negocios inscriptos o habilitados a la fecha de sanción de la presente.-
- Art. 3º).- **INCORPÓRENSE** a todas las frases que hacen referencia a distintas secretarías del DEM que figuran en la Ordenanza N° 431/89, la frase "o quien determine el DEM".-
- Art. 4º).- **INCORPÓRENSE** las sanciones aquí establecidas al Código de Faltas.-
- Art. 5º).- **COMUNÍQUESE**, publíquese, dese al R. M. y archívese.-

Ciudad de Río Ceballos, 4 de Febrero de 2004.-


ENRIQUE PAZ
SEC. CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE RÍO CEBALLOS




TOMAS GABRIEL CAMPOS
PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE
RÍO CEBALLOS