

Santa Rosa del Conlara , 6 de Julio de 2007.

ORDENANZA Nº 0003 – 2007 – HCD – 497 “ R ”

VISTO :

El crecimiento edilicio y urbano que experimenta cada día la localidad de Santa Rosa del Conlara.

La expansión y extensión de su zona urbana hacia los cuatro puntos cardinales.

La necesidad de reglamentar el ordenamiento territorial y funcional estableciendo las Normas Jurídicas que regularán los usos, subdivisión y ocupación del suelo en sus distintas formas dentro del Municipio de Santa Rosa del Conlara.

Y...

CONSIDERANDO:

Que es necesario ordenar el crecimiento del área urbana, preservando los recursos naturales, determinando Áreas y dividiendo en Zonas, clasificando y controlando la localización y características físicas de las obras destinadas a los usos permitidos en cada zona, consolidando las áreas residenciales, determinando los usos de suelo dominante, usos de suelos complementarios y usos de suelo condicionados y permitidos.

Que atento a que esta norma es perfectible en el tiempo y estará sujeta a una permanente evaluación y actualización, pero que urge contar con su implementación ante la falta de otra que la preceda.

POR ELLO EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SANTA ROSA DEL CONLARA (S.L.) EN USO DE SUS ATRIBUCIONES SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

CODIGO URBANISTICO

ART. 1) Apruébase el siguiente Código Urbanístico que figura como Anexo I de la presente Ordenanza en Jurisdicción de la Municipalidad de Santa Rosa del Conlara, el que está integrado por la siguiente documentación:

**ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO PARA LA LOCALIDAD DE
SANTA ROSA DEL CONLARA.**

ÍNDICE	PAG.
TÍTULO 1 - OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	6
1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN	6
1.2.- DEL CARÁCTER DE ESTAS NORMAS..	6
1.3.- BIENES OBJETOS DE LA REGULACIÓN	6
TÍTULO 2 - GENERALIDADES	6
2.1.- DEFINICIONES	6
2.1.1.- Relativas al Terreno	6
2.1.2.- Relativas al Uso	7
2.1.3.- Relativas a la Trama Urbana	10
2.2.- NORMAS DE APLICACIÓN	10
2.2.1.- Órgano Técnico de Aplicación	10
2.2.2.- Comisión Técnica Asesora..	10
TÍTULO 3 - ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.....	10
3.1.- DELIMITACIONES	10
3.2.- SECCIONES	11
3.3.- ÁREAS	11
3.3.1.- Área Urbana	11
3.3.3.- Área Rural	11
3.3.4.- Reservas Urbanas	11
3.4.- ZONAS	11
3.4.1.- Zona Central	11
3.4.2.- Zona Comercial	12
3.4.3.- Zona Residencial	12
3.4.4.- Zona Industrial	13
3.4.5.- Zona Turística	13
3.4.6.- Zona de Espacios Verdes	13
3.4.7.- Zona de Camping	13
3.5.- DE LOS USOS DEL SUELO	14
3.5.1.- Clasificación y Limitaciones de los Usos del Suelo	14
3.5.2.- Clasificación de las Actividades Según Grados de Molestia	17
3.6.- DEL PATRIMONIO FORESTAL URBANO	17
3.6.1.- Forestación de los Espacios Libres Urbanos Públicos	18
3.6.2.- Forestación de los Espacios Libres Urbanos Privados	18
3.7.- DE LA CALIDAD DE LOS PROYECTOS	18
3.7.1.- Criterio de Evaluación de las Propuestas	18
3.7.2.- Permiso de Uso Urbanístico	19
TÍTULO 4 - PARCELAMIENTO, SUBDIVISIÓN DEL SUELO, CARGAS PÚBLICAS Y PROVISIÓN DE SERVICIOS	19
4.1.- DEL PARCELAMIENTO Y LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO	19
4.1.1.- Subdivisión del Suelo Normas Generales	20
4.1.1.1.- Forma y Dimensión de las Parcelas	20
4.1.1.2.- Parcelas de Dimensiones Especiales	20
4.1.1.3.- Ochavas	21
4.1.1.4.- Cotas de Nivel	21
4.1.1.5.- Distancia al Eje de la Vía Pública	22
4.1.1.6.- Acceso a la Vía Pública	22
4.1.1.7.- Restricciones Sobre Áreas Consideradas Prolongaciones de Calles	22
4.1.2.- Condiciones Particulares de Implantación	22
4.1.2.1.- Parcelas Emplazadas en Distintas Zonas	22
4.1.2.2.- Parcelas en Zonas Industriales	22
4.1.2.3.- Fraccionamiento Sobre Rutas	22
4.1.3.- Amojonamiento	23
4.1.4.- Documentación a Presentar	23
4.2.- TRAZADO Y APERTURA DE CALLES	23

4.2.1.- Apertura de Calles	23
ÍNDICE	PAG.
4.2.2.- Anchos Mínimos	23
4.3.- CARGAS PÚBLICAS – CESIONES	24
4.3.1.- Cesiones	24
4.3.2.- Cesión de Calles	24
4.3.3.- Excepciones	25
4.3.4.- Cesión de Espacios de Uso Público: Plazas, P. Públicos y Reservas de uso Público ..	25
4.3.5.- Cesión en Zonas Industriales	26
4.4.- PLANIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS VERDES	26
4.5.- DE LA PROVISIÓN DE LOS SERVICIOS	26
4.5.1.- Servicios de Infraestructura Esenciales en Áreas Urbanas	26
4.5.2.- Servicios de Infraestructuras Esenciales en Zonas Industriales	26
4.5.3.- Restricción según Grado de Provisión de Servicios	27
4.6.- NOMENCLATURA	27
TÍTULO 5 - NORMATIVAS	28
5.1.- DISPOSICIONES COMUNES	28
5.2.- DISPOSICIONES ESPECIALES	28
5.2.1.- Proyectos Estratégicos	28
5.2.2.- Preservación Urbana.	28
5.2.2.1.- Paisajes Protegidos	28
5.2.2.2.- Edificios Protegidos	28
5.2.3.- Estudios y Relevamientos Especiales	31
TÍTULO 6 – INDICADORES URBANÍSTICOS	31
ZONA CENTRAL	32
ZONA COMERCIAL 1 (C1)	33
ZONA RESIDENCIAL 1 (R1) SUR, NORTE, ESTE, OESTE	34
ZONA RESIDENCIAL 2 (R2)	35
ZONA TURÍSTICA T (T1)	36
ZONA INDUSTRIAL I.	37
TÍTULO 7 - URBANIZACIONES ESPECIALES.	38
7.1.- DISPOSICIONES.	38
7.2.- COMPLEJOS TURÍSTICOS CABAÑAS.	38
7.2.1.- GENERALIDADES	38
7.2.2.- ZONAS DE EMPLAZAMIENTO	38
7.2.3.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.	38
7.2.4.- SUPERFICIES... ..	39
7.2.5.- RETIROS, ALTURAS, CERCOS Y MEDIANERAS, CARTELERÍA.	39
7.2.6.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.	39
7.3.- LOTEOS	39
7.4.- HABILITACIÓN PARA LA VENTA	40
TÍTULO 8 - TRAMITACIONES	40
8.1.- CERTIFICADOS DE USO.	40
8.1.1.- Certificados de Uso Conforme	40
8.1.2.- Usos no Conformes.	41
8.1.3.- Facultades de la Autoridad de Aplicación	42
TÍTULO 9 – NORMAS ADMINISTRATIVAS	40
ANEXO PLANOS	41

Art . 2º) - Deróguese Ordenanza N° 497 – HCD / 07

Art. 3º) - Comuníquese, Publíquese, Dése al Registro Comunal y Oportunamente Archívese.

ANEXO 1

CÓDIGO URBANÍSTICO PARA LA LOCALIDAD DE SANTA ROSA DEL CONLARA

1- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Este Código tiene por objeto establecer las Normas Jurídicas que regularán los usos, subdivisión y ocupación del suelo en sus distintas formas dentro del Municipio de Santa Rosa del Conlara

1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las disposiciones de este Código rigen para todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, la apertura de nuevas calles, la trama circulatoria, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de las condiciones ambientales; y todos aquellos que tengan relación con el ordenamiento territorial del Ejido Municipal de la Localidad de Santa Rosa del Conlara.

1.2.- DEL CARÁCTER DE ESTAS NORMAS

Estas normas apuntan, fundamentalmente, a definir los marcos de referencia generales a que deberá ajustarse la iniciativa individual; en consecuencia las mismas tendrán un carácter eminentemente orientador y de ninguna manera perderán la flexibilidad que toda norma urbanística requiere, a la luz de nuevos conceptos o pautas provenientes de los niveles Nacional, Municipal, privado o nuevas tendencias urbanísticas.

1.3.- BIENES OBJETOS DE LA REGULACIÓN

Las disposiciones de este Código se aplican tanto para los bienes de propiedad de los particulares, como a los pertenecientes a personas de derecho público, estén o no afectados al uso público.

2.-GENERALIDADES

2.1.-DEFINICIONES

Para una comprensión clara de los conceptos técnicos a los que se hará referencia en este código se acuerdan las siguientes definiciones.

2.1.1.-Relativas al terreno:

Bloque: toda superficie territorial rodeada de calles, vía circulatoria u otra clase de espacio público.

Manzana: todo bloque cuya superficie no sea superior a una hectárea (1 ha) y la longitud de sus lados no sea inferior a cincuenta metros (50 m) ni superior a doscientos metros (200 m).

Parcela: superficie indivisible de terreno designada como tal en planos registrados por la administración competente.

Parcela de esquina: la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

Parcela intermedia: toda parcela que tiene como frente de parcela un lado adyacente a solo una vía pública y está rodeada lateralmente de otras parcelas.

Parcela Pasante. Aquella que no sea parcela de esquina y tenga salida a dos o más calles.

Frente de parcela: extensión de la línea que limita una parcela con la vía circulatoria u otros tipos de espacio público, comprendido entre las líneas divisorias laterales.

Línea divisoria lateral de la parcela: la que intercepta la Línea Municipal y la Línea Divisoria de Fondo.

Línea divisoria de fondo de la parcela: la que completa el cierre del polígono definido por las Líneas de frente y divisorias laterales de la parcela.

Línea Municipal: L.M. Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual, o del espacio definido por la Municipalidad para futura vía pública.

Línea Municipal de Esquina: L.M.E. línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas.

Líneas Municipales de Edificación: L.E. son las que limitan el área edificable de la parcela en su frente y contrafrente. En el primer caso, la línea coincidirá con la Línea Municipal y con la Línea Municipal de esquina, salvo en los casos que se exigiera retiro obligatorio; en el segundo caso, la línea coincidirá con la Línea de Retiro de Fondo.

Vía Pública: espacio destinado a canalizar tránsitos vehiculares o peatonales, declarado expresamente vía pública por la Municipalidad.

Nivel de Cordón: cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada de todas las áreas amanzanadas de su jurisdicción, referidas al plano general de nivelación.

2.1.2.-Relativas al uso:

Área: Es el ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del municipio, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.

Área Central: es aquella que detenta el uso del suelo más intensivo, en las actividades y donde se manifiestan las mayores interrelaciones de personas, de bienes y oferta de servicios calificados. Concentran usos tales como administraciones y equipamientos culturales, educativos, sanitarios, de alcance regional, comercios en general, oficinas y viviendas.

Espacios Verdes y Arbolado Público: serán todas las especies vegetales que cumplan función de protección, ecológicas o de ornamento, pudiendo ser las mismas, árboles, arbustos, praderas, etc., que se encuentren en la vía pública o en cualquier terreno de jurisdicción municipal.

Factor de Ocupación del Suelo: FOS Proporción máxima de la superficie total de una parcela que puede ser ocupada con edificios en la cota de la parcela o según la proyección horizontal a esa cota, considerando la envolvente total del edificio, excluidos solamente los balcones de

vuelo menor o igual a un metro (1,0 m). Determinará también la superficie máxima de impermeabilización de suelo y la superficie mínima de espacios verdes.

Factor De Ocupación Total: FOT Es el coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela establece la superficie cubierta máxima edificable. En el cómputo de la superficie total edificable a los efectos de la aplicación del FOT, no se incluirá la superficie cubierta y semi-cubierta ubicada por debajo de la “cota de nivel” establecida para la parcela destinada a satisfacer los requerimientos de estacionamiento, ni la de los locales destinados a instalaciones de servicios centrales tales como: instalaciones complementarias de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración centrales, salas de máquinas de ascensores y montacargas y artefactos para incineración, compactación o depósitos transitorios de residuos. Para el cómputo de balcones y terrazas cubiertas, pórticos, galerías y similares, que se encuentren por sobre la “cota de nivel” se tendrá en cuenta la mitad de la superficie.

Superficie de Espacio Verde: E.V. Proporción mínima de la superficie de una parcela que deberá quedar libre de edificación y que no podrá ser impermeabilizada. Se entenderá como la superficie de espacio verde requerida según el uso del edificio y estará en relación al índice de ocupación de la misma.

Uso Permitido: Se consideran “Usos Permitidos” a aquellos usos que, estando admitidos en las zonas que se trate, cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal. Siempre que el uso esté permitido, el propietario podrá solicitar habilitación para ese uso, como así también permiso de edificación y aprobación de planos para obra nueva, ampliaciones o remodelaciones.

Uso del Suelo Dominante: El que señalándose por este Código, como preferencial para una determinada zona, la caracteriza, subordinando los demás usos. Implica además el interés de preservar las condiciones esenciales del área y la promoción prospectiva de dicho uso.

Uso del Suelo Complementario: es el que podrá admitirse por considerarse compatible o complementario con el uso dominante y que ayuda a convalidarlo. Estará siempre en forma subordinada al uso dominante.

Uso del Suelo Condicionado: es la función no adecuada para una zona, pero que en el caso de constituir un hecho pre-existente a la fecha de incorporación de estas normas, y que ha sido habilitada en su momento por autoridad competente, puede admitirse su continuidad siempre que esta no ocasione una relación conflictiva con el uso definido para esa zona.

Toda solicitud de ampliación y/o reforma deberá ser evaluada por el organismo de aplicación, pudiendo accederse a lo peticionado siempre que implique una mejora ambiental o tecnológica. Cuando un predio, por su actividad o uso, no está dentro de los usos condicionados, se entenderá como impedimento para su continuidad.

Usos Prohibidos: Se consideran “Usos Prohibidos” a aquellos usos no admitidos en las zonas que se trate, así como a aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente norma, por lo que no podrá considerarse factible su localización.

También se considerarán Usos Prohibidos aquellos que sean declarados expresamente como tales en estas normas o por futuras normas redactadas por el Municipio, observando el sentido general de la presente norma.

Usos No Consignados: Se consideran “Usos No Consignados” a los usos no incluidos en la

Clasificación de Usos y en cada Zona en particular de la presente norma.

La solicitud de localización de un uso no consignado implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse.

Será objeto de consideración y evaluación por parte del Departamento Ejecutivo y autorizado por Ordenanza, previo informe de la Autoridad que tenga a cargo la aplicación de este código, en el que se justifique la localización del uso de acuerdo con la finalidad dominante de la zona en cuestión. Se requerirá además, informe de los organismos provinciales competentes

Usos Puntuales: aquellos que por sus características particulares no llegan a conformar un área, como por ejemplo centrales de transporte, centros educativos, espacios de uso recreativo.

Uso Recreativo: aquellos locales o predios que cuenten con afluencia de público, donde se desarrollan actividades recreativas.

Verde Público: aquella área que siendo parte del dominio público o privado está reservada a la utilización restringida por la población.

Vivienda Unifamiliar: uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial y que tendrá servicios y accesos independientes.

Viviendas Unifamiliares: son los edificios que aún ocupando un lote en común poseen servicios y accesos independientes y tienen como fin la vivienda familiar.

Vivienda Colectiva: son aquellas unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda, es común a todas o varias de ellas. Donde también son comunes los servicios de infraestructura. Las mismas pueden encontrarse en forma agrupada o dispersa.

Viviendas de Alquiler Temporario: uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna, destinadas a alquiler turístico o no, en forma temporal.

Zona: Es el ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las áreas en unidades menores, con el fin de regular la localización de actividades particulares, la intensidad de ocupación y una subdivisión parcelaria mínima.

Zona Comercial: es aquella en la que se establece como uso el del comercio minorista y que puede estar complementándose con vivienda.

Zona Industrial: es aquella donde el uso asignado es para la actividad industrial, puede ser en forma exclusiva o compartirse con vivienda.

Zona de Esparcimiento: Son ámbitos territoriales destinados a la actividad recreativa ociosa o activa con el equipamiento adecuado a dichos usos. Quedan comprendidos también los espacios parquizados que admitan actividades deportivo-recreativas de uso público y otros usos afines.

Zona de Reserva Urbana: Son los ámbitos territoriales, destinados al ensanche del área urbana que actualmente se encuentran desocupadas, con una ocupación baja o con uso rurales y que están generalmente sin subdividir. Que por su ubicación o características no es conveniente incluirlas por el momento dentro de una zona residencial. El destino de estas zonas responderá siempre a un uso de la tierra compatible con las zonas circundantes.

Zona Residencial: Son aquellos ámbitos territoriales cuyo uso predominante es la

“habitación”, delimitados con el fin de garantizar y preservar condiciones óptimas de habitabilidad, con vivienda unifamiliar y multifamiliar y complemento de usos comerciales y servicios de escala menor.

Zona Turística: es aquella donde el uso predominante es el servicio turístico y donde los usos complementarios derivarán de este.

2.1.3.- Relativas a la Trama Urbana:

Vías Regionales: son las vías de circulación troncales, que establecen vinculación nacional o provincial

Vías Arteriales: son las vías que conectan los distintos sectores de la ciudad entre sí, o con las vías regionales.

Vías de Distribución: son las vías de circulación que posibilitan el acceso vehicular o peatonal a los distintos sectores urbanos.

2.2.-NORMAS DE APLICACIÓN

2.2.1.-Órgano Técnico de Aplicación.

Se establece como órgano técnico de aplicación de la norma presente a la Secretaría de obras públicas u órgano o autoridad que lo reemplace.

2.2.2.- Comisión Técnica Asesora.

En situaciones extraordinarias, casos de proyectos de gran impacto urbanístico ó en todas aquellas que lo crea necesario, el Ejecutivo Municipal, a instancia propia o a petición d otras partes, podrá consultar complementariamente a entidades sectoriales, vecinos o profesionales expertos, pudiendo implementar mecanismos de audiencia pública.

Para tales casos podrá intervenir lo que se llamará **Comisión Técnica Asesora**, la cual estudiará las propuestas de acuerdo al cumplimiento de estas normas.

Esta COMISIÓN será un grupo técnico ad-hoc, honorífico y de visibilidad pública y estará integrada por cinco miembros a saber: un profesional de la Municipalidad, otro externo a la municipalidad designado por el Colegio de Arquitectos de San Luis Regional Merlo, dos miembros del H.C.D. , uno de la mayoría y otro de la minoría y por último un profesional con incumbencia en la problemática a evaluar, designado por el colegio al cual pertenece.

Esta comisión deberá emitir su opinión en un plazo de quince (15) a treinta (30) días.

Cumplidos estos trámites, la homologación recaerá en el H.C.D., que tendrá 15 días para tratarlo.

3.- ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

3.1.- DELIMITACIONES

Las líneas que delimitan las áreas, zonas, manzanas, parcelas, sectores urbanizables y toda otra clasificación será la poligonal que resulta de los trazados gráficos que son parte integrante de estas normas.

Si un predio estuviese cruzado por una divisoria entre dos o más áreas o sectores distintos, se respetarán en cada una de las divisiones resultantes las normas que resulten más pertinentes a cada una de ellas.

En áreas mayores donde no se hubieran realizado aún parcelamientos, para considerar las líneas de fondo de las parcelas, la profundidad de estos lotes no superará la longitud permitida para una cuadra, o en la prolongación de las calles hasta su apertura futura.

3.2.- SECCIONES

El territorio se divide en secciones a los fines de las nomenclaturas catastrales. Estas se enumeran a continuación:

- Sección 1 : S-01
- Sección 2 : S-02
- Sección 3 : S-03
- Sección 4 : S-04
- Sección 5 : S-05
- Sección 6 : S-06
- Sección 7 : S-07

3.3.- ÁREAS

El territorio se dividirá en distintas áreas a saber:

3.3.1.- Área Urbana: La destinada a contener todas las actividades concernientes a la vida ciudadana, donde la función predominante es la de asentamientos humanos intensivos que desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias, las de producción y usos compatibles, reservas y áreas de esparcimiento. Resulta de la suma de las zonas caracterizadas en estas normas como zona Centro, zona Comercial C1 y las zonas residenciales R1 y R2.

3.3.2.- Área Turística: es el área dentro del ejido municipal que posee recursos turísticos naturales de elevado e irremplazable valor ambiental y paisajístico con requerimiento de protección y manejo. Esta, es la caracterizada en estas normas como zona T 1.

3.3.3.- Área Rural: Alberga aquellas actividades que por su función exigen una ubicación externa a la ciudad propiamente dicha. Comprende las áreas destinadas a emplazamiento de usos relacionados con la producción agropecuaria intensiva, extensiva, forestal, minera, de producción y otras.

Se considerará rural a toda el área que dentro de la jurisdicción del municipio no se encuentre abarcada en ninguna de las zonas especificadas y reconocidas como: zona Centro; zonas Comerciales C1; zonas Residenciales R1 y R2 ; zona Industrial I y zona Turística T1.

3.3.4.- Reserva Urbana: son las zonas que se detallan en el gráfico del anexo de planos y corresponden a las reservas de las zonas actuales en las que se incluyen y de las cuales tomarán su característica al momento de la subdivisión. Quedando sujetas a estudios posteriores donde se podrá instruir los cambios necesarios según las evaluaciones. Las áreas de reserva urbana son las siguientes:

En R1: R.U. 1.1, R.U. 1.2, R.U. 1.3, R.U. 1.4 y R.U. 1.5

En R2: R.U. 2.1, R.U. 2.2, R.U. 2.3, R.U. 2.4, R.U. 2.5, R.U. 2.6 y R.U. 2.7

En C1: R.U. 3.1.

3.4.-ZONAS

Las zonas están delimitadas y representadas gráficamente en el plano de zonificación y se corresponden con los siguientes límites:

3.4.1.- Zona Central: es la que comprende el área encerrada por la siguiente poligonal. Por la línea de fondo de todos los lotes frentistas sobre vereda norte de calle Pringles desde calle Salta hasta la costa este del Río Conlara, por esta hasta los fondos de lotes frentistas de vereda sur de calle Pedernera, por esta hasta el eje de la calle Manuel A. Zalazar, por este hasta la intersección del eje de calle Tucumán, por este hasta la intersección del eje de calle Pringles, por este hasta la intersección del eje de calle Salta y por este hasta el inicio.

3.4.2.- Zona Comercial 1 (C1): es la que comprende el área encerrada por la siguiente poligonal:

Por la línea de fondo de todos los lotes frentistas sobre vereda sur de calle Primeros Egresados desde la prolongación del eje de calle Santa Rosa de Lima hasta el eje de calle Salta; por este hasta el eje de calle Primeros Egresados; por este hasta la prolongación del eje de calle Santa Rosa de Lima y por este hasta el inicio.

Por la línea de frente de los lotes sobre vereda sur de la ruta provincial N° 5 desde el eje de calle Salta hasta el eje de Av. Padre Tavolaro; por este hasta el eje de calle Montevideo; por este hasta el eje de calle Fortunata Funes; por este hasta el eje de calle Salta y por este hasta el inicio.

3.4.3.- Zona Residencial.

La zona residencial se divide en:

Zona Residencial (R1) SUR: es la que comprende el área encerrada por la siguiente poligonal:

Por la línea de fondo de los lotes sobre vereda sur de calle Pedernera desde calle Manuel A. Zalazar hasta la costa este del Río Conlara, por esta hasta el eje de calle Belgrano ó línea de fondo de lotes sobre vereda sur de calle Belgrano a partir de su existencia, por esta hasta la línea de fondo de lotes sobre vereda oeste de calle Corrientes, por esta hasta el eje de calle L. M. Martínez ó línea de fondo de lotes sobre vereda sur de calle L. M. Martínez a partir de su existencia, por esta hasta el eje de calle 9 de Julio ó línea de fondo de lotes sobre vereda oeste de calle 9 de Julio a partir de su existencia, por este hasta la línea de fondo de los lotes sobre vereda sur de calle Punta del Agua a partir de su existencia, por esta hasta la línea de fondo sobre vereda oeste de calle S/N, por esta hasta línea de fondo sobre vereda sur de Pje S/N, por esta y su prolongación hasta la prolongación del eje de calle Manuel A. Zalazar, y por este hasta el inicio.

Zona Residencial (R1) NORTE: es la que comprende el área encerrada por la siguiente poligonal:

Por la línea de fondo de todos los lotes frentistas sobre vereda norte de calle Pringles desde calle Salta hasta la costa este del Río Conlara, por esta hasta el eje de calle Lamadrid ó línea de fondo de lotes sobre vereda norte de calle Lamadrid a partir de su existencia, por este hasta el eje de calle 9 de Julio, por este al norte superando la Ruta Prov. N°5 hasta el eje de la demarcación de la segunda futura calle S/N, por este hasta el eje de calle H. Irigoyen por este hasta la línea de fondo de todos los lotes sobre vereda sur de calle Primeros Egresados; por este hasta el eje de calle Salta, por este hasta el inicio.

Zona Residencial (R1) ESTE: es la que comprende el área encerrada por la siguiente poligonal:

Por el eje de calle Salta desde el eje de Av. Padre Tavolaro hasta el eje de calle Fortunata Funes, por este hasta el eje de calle Montevideo, por este hasta el eje de Av. Padre Tavolaro, por este hasta intersección de eje de calle Dora Alegría, por este hasta el eje de calle Pringles, por este hasta el eje de calle Parana, por este hasta el eje de calle Belgrano, por este hasta el eje de calle Jujuy, por este hasta el eje de calle L. M. Martínez, por este hasta el eje de la calle

Manuel A. Zalazar, por este hasta intersectar con el eje de calle Jujuy, por este hasta el eje de Av. Padre Tavolaro y por este hasta el inicio.

Zona Residencial (R1) OESTE: es la que comprende el área encerrada por la poligonal descripta en el gráfico:

Por la línea de fondo de los lotes sobre vereda norte de calle Nilda Pérez, desde el camino que lleva hacia el sur a la localidad de Los lobos, hasta la costa oeste del Río Conlara, por esta hasta el eje de calle San Martín, por este hasta el eje de calle José Hernández, por este hasta la línea de fondo de lotes sobre vereda oeste de calle que comunicará a calle José Hernández con Calle N°1, por esta hasta la línea de fondo de los lotes sobre la vereda oeste de calle José Hernández, por esta hasta la línea de fondo de lotes sobre vereda sur de calle Nilda Pérez y por este hasta su inicio.

Zona Residencial (R2): es la que comprende el área encerrada por la poligonal descripta en el gráfico:

Por la línea de fondo de los lotes de vereda sur de calle Pedernera, desde el límite este de Zona (R1) ESTE y por la proyección de calle Pedernera hasta el límite oeste de Zona Industrial, por este cruzando Av. Padre Tavolaro y hasta 350 metros desde el eje de dicha avenida hacia el norte, por este siguiendo la proyección de dicha avenida hacia el oeste hasta la perpendicular que divide Av. Padre Tavolaro de Ruta N°5, por esta siguiendo la proyección de dicha arteria hasta la proyección del Eje de calle Salta, por este hasta el eje de Ruta N°5, por este hacia el sureste hasta la intersección del eje de Av. Padre Tavolaro y el eje de calle Dora Alegría, por este último hasta el eje de calle Pringles, por este hasta el eje de calle Paraná y por este hasta el inicio.

3.4.4.- Zona Industrial (I): a lo largo de la siguiente vía:

Por la línea de fondo de los lotes frentistas de ambas veredas de la ruta provincial N° 148, extendiéndose hacia el norte hasta el límite con la provincia de Córdoba y hacia el sur con el límite de la jurisdicción municipal, considerado a 6.65 km a contar desde la intersección de las rutas provinciales N° 148 y N° 5.

3.4.5.- Zona Turística (T1) y (T2): encerrada por la poligonal descripta en el gráfico:

Tomando la costa oeste del río Conlara, por esta hasta el límite oeste del balneario municipal Río Conlara, por esta hasta la línea de fondo de los lotes frentistas sobre vereda sur de calle José Hernández, por esta hasta el eje del camino hacia la localidad de Los Lobos, por esta hasta la línea de fondo de lotes frentistas sobre vereda norte de la calle José Hernández, y por este hasta el inicio.

Tomando desde límite norte de Zona R1(oeste) la línea de fondo de lotes frentistas sobre vereda oeste de calle José Hernandez, hasta la línea límite con la Prov. de Córdoba, por esta hasta la línea de fondo de lotes (o frente de lotes según lo fije en su entendimiento la autoridad que certifique) sobre costa este del Río Conlara, por esta hasta el inicio.

3.4.6.- Zona De Espacios Verdes: corresponden a esta zona los siguientes espacios verdes, plazas, plazoletas y lugares públicos:

En zona centro: Plaza Pringles

En R1 sur: Plaza Justo Daract, Plazoleta de la Virgen

En R1 norte: Plazoleta Barrio Sacachispas

En R1este: Plazoleta Héroes de Malvinas Argentinas y Plazoleta B° Centenario

3.4.7.- Zona de Camping: Se permitirá su emplazamiento en la zona turística o en áreas vacantes de uso que colinden con esta. Se regularán por la ley N° 4209 del gobierno de la provincia de San Luis.

Cualquier otra propuesta de ubicación podrá ser analizada por la autoridad de aplicación y si fuere viable y conveniente se otorgará el permiso de aptitud urbanística.

3.5.-DE LOS USOS DEL SUELO

A los fines de aplicación de estas normas y teniendo en cuenta los usos a los que podrá destinarse el suelo, la clasificación será:

C: comercial

R: residencial

I: industrial

A: agropecuario

T: turístico

U: urbana

SU: semi-urbana

RU: reserva urbana

RC: reserva urbana comercial

3.5.1.- Clasificación y Limitaciones de los Usos del Suelo.

Los “usos permitidos” podrán ser dominantes o complementarios según lo que se establezca en estas normas para cada zona en particular.

Se clasifican de acuerdo con su actividad dominante en:

a) Administración y Seguridad Pública:

dependencias municipales, oficinas de correo, policía, rentas y registro civil, y demás oficinas públicas

b) Cultura y Culto:

Bibliotecas, salón de convenciones, cine, teatro, auditorio, galería de arte, sala de exposiciones, museo, templo.

c) Comercio: El uso Comercial comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad.

C1: Comercio minorista: antigüedades y objetos artísticos; artesanías con su fabricación; artículos deportivos; armería y cuchillería; artículos de culto y rituales; fantasía y mercerías; farmacia; perfumería; herboristería; boutique; florería; plantas y artículos para jardinería; fotografía; óptica; joyería; relojería; instrumentos musicales; kiosco; librería; juguetería.

C2: Comercio minorista: artículos del hogar; electrodomésticos e iluminación; autoservicio de productos alimenticios; bazar; cerrajería; pinturería; equipos y artículos de computación; carnicería; verdulería y frutería; herrajes y materiales eléctricos; leña y carbón de leña embolsado; indumentaria y textiles; instrumento de precisión y ortopedia; vidriería.

C3: Comercio minorista: exposición y venta de maquinarias y herramientas agrícolas; materiales de construcción con pequeño depósito sin materiales a granel; automotores y náutica; bicicletas; motocicletas y accesorios.

C4: Comercios mayoristas en general: comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

C5: Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso: Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos.

Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre.

Requisitos y limitaciones:

-Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.

-Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.

d) Educación: uso de equipamiento destinado a la formación y enseñanza en sus distintos grados o especialidades. Comprende establecimientos de enseñanza en todas sus categorías: Guarderías; Inicial; EGB1; EGB2; EGB3; Polimodal; Talleres Técnicos Humanísticos y Artísticos; Institutos Técnicos y Academias; Centros de Formación Terciarios; Universidad.

e) Residencia: El uso Residencial comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas. Comprende las siguientes posibilidades: Vivienda Unifamiliar; Vivienda Colectiva; Viviendas Unifamiliares; Viviendas de Interés Social; Hogar Infantil; Hogar de Día; Residencia Geriátrica.

f) Hotelería: Establecimientos destinados al albergue de personas, incluyen las siguientes categorías: Hotel; Hostería; Motel; Apart Hotel; Resort; Cabañas.

g) Sanidad: uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales. Comprende las siguientes posibilidades: Prestación de Primeros Auxilios; Clínica Médica u Odontología; Consultorios Externos; Sanatorios; Hospitales; Clínica Veterinaria.

h) Servicios: El uso **Servicios** comprende al conjunto de actividades destinadas a servicios con prestación directa o a través de intermediarios.

S1: Usos destinados a la prestación de servicios complementarios del uso habitacional así como servicios de carácter general. Incluye: Servicios Gastronómicos en general (restaurante, pizzería, bar, café, casa de té, whiskería, heladería, lácteos y jugos naturales); Salón de Belleza; Peluquería; Estética Corporal; Agencias inmobiliarias; Agencias de Turismo.

S2: Uso de servicios que comprende Sedes de Administraciones, Organismos y/o Entidades Públicas o Privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros.

S3: Servicios incómodos: Incluye cualquiera de las categorías de servicios cuando estas puedan generar una situación incómoda o de entorpecimiento en el tránsito, como ser operaciones de carga y descarga, de maniobras, o ruidos molestos. Estas pueden ser: Editoriales e Imprentas con depósitos; Lavandería; Lavaderos de Automóviles; Alquiler de Vehículos con o sin estacionamiento; Estaciones de Servicios del Automotor de combustibles Líquidos, de Gas Natural Comprimido y mixtas; Servicios Fúnebres.

Para el caso de los Servicios Fúnebres en particular se respetará las siguientes distancias: 300 metros radiales respecto de establecimientos sanitarios de mediana y gran escala, así como de otros servicios fúnebres y 150 metros de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente.

i) Talleres y Manufacturas: Los usos aquí incluidos podrán ser admitidos en la zona centro cuando tengan tamaño reducido y condiciones especiales de tratamiento y resolución. La

aprobación de aptitud en estos casos deberá tramitarse como habilitación especial y será otorgada por la autoridad que tenga a cargo la aplicación de estas normas.

TM1: Elaboración de Dulces, Mermeladas y Jaleas; Fabricación de Masas Finas, Tortas, Pan Facturas y otros Productos de Panificación; Fábrica de Helados y Hielo; Fábrica de Pastas Frescas; Fábrica de Chocolates, caramelos, confituras y bombones.

TM2: Fábrica de Tejidos de punto; Talleres de Confección y Costura; Confección de Artículos de Lona; Talleres de Cerámica Artesanal.

TM3: Talleres de Fabricación de Carteles; Fabricación de Artículos de Caña y Mimbres; Carpinterías de Madera Artesanal; Gomería; Ahumaderos.

j) Infraestructuras urbanas: uso de servicios destinado a los sistemas de producción almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de la ciudad.

Incluye estaciones y centrales transmisoras, antenas, plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas, teléfono, satelitales, televisión, radio), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus, de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo, aeropuertos, etc.

Requisitos y limitaciones:

-Requiere “Factibilidad Técnica” con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Antenas de telecomunicaciones: Se prohíbe la instalación de antenas de telecomunicaciones hasta la realización de los correspondientes estudios de localización y la reglamentación de estas actividades mediante ordenanza del Concejo Deliberante en un plazo de 6 meses. Si al vencimiento de dicho plazo no existiera reglamentación, la misma será realizada por el Departamento Ejecutivo.

k) Industria: El uso del suelo industrial es el efectuado en establecimientos habitualmente destinados a:

La Producción de bienes, Transformación física o química o Refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas; al Montaje, Ensamblaje, Fraccionamiento o Separación de productos por medios mecánicos o manuales; a la Prestación o Generación de servicios mediante proceso de tipo industrial; al Almacenamiento de las materias primas necesarias a los procesos antes descriptos o de los productos resultantes de los mismos, sean estos acabados o partes.

Quedan exceptuados de este uso panaderías, heladerías y fábrica de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo.

La Ley Provincial 5236 y sus normas reglamentarias serán de aplicación para la radicación territorial, ampliación y habilitación de todos los establecimientos industriales instalados o que se instalen en el área de jurisdicción municipal de Santa Rosa del Conlara.

I1: incluye aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente, que empleen menos de cinco (5) personas como dotación total, incluyendo todas las categorías laborales y a los propietarios, y que dispongan de una capacidad de generación inferior a los quince (15) HP.

I2: incluye aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasiona daños a los bienes materiales y al medio ambiente.

I3: incluye aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.

Distancias mínimas: Las industrias categorizadas como I3 no podrán instalarse a una distancia menor de 200 m. respecto de establecimientos existentes destinados a educación, salud y esparcimiento y de sectores donde exista uso residencial consolidado.

L) Agropecuario: uso productivo destinado a actividades tales como agricultura, horticultura, ganadería y otras asociadas o complementarias.

A1: Agropecuario Intensivo: comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a las 4 ha.

Incluye producción florícola, hortícola, frutícola, apícola, granja, avícola y otros criaderos.

A2: Agropecuario Extensivo: comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a las 30 ha.

Incluye producción ganadera, agraria extensiva y forestal.

n) Esparcimiento: uso de servicios destinado a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas.

E1: Salón bailable; Disco.

E2: Salón de Fiestas; Cancha de Tennis; Paddle; Frontón; Fútbol 5; Club deportivo, social y cultural, con instalaciones cubiertas o al aire libre; Gimnasio y Complejo deportivo; Pista de patinaje.

E3: Circos; Parque de diversiones; Juegos mecánicos.

E4: Casino; Sala de juegos.

Toda actividad no prevista en estas normas, será tratada según lo especificado en el punto 2.1.2. de este código, donde se hace referencia a los “usos no consignados”.

Todos los usos que se encuentren instalados con anterioridad a la vigencia de estas normas y no cumplan con lo dispuesto para cada zona en lo referente a uso permitido y grados de molestia tendrán un plazo de 6 (seis) meses a 2 (dos) años, según lo disponga el consejo deliberante, para encuadrarse en las reglamentaciones vigentes o proceder a su erradicación.

3.5.2.- Clasificación de las Actividades Según Grados de Molestia.

En lo que refiere a la radicación o permanencia de industrias, talleres, depósitos y afines a las actividades industriales, en las zonas en que se trate; se establecerá para ello una clasificación según grados de molestia, que serán reglamentados en el futuro código de edificación.

Se clasificarán en:

Grado 1: Actividades productivas domésticas o artesanales.

Grado 2: Actividades productivas inocuas

Grado 3: Actividades productivas incómodas

Grado 4: Actividades productivas molestas

Grado 5: Actividades productivas nocivas

Grado 6: Actividades productivas peligrosas

3.6.- DEL PATRIMONIO FORESTAL URBANO.

Espacio Libre Urbano: Se denomina Espacio Libre Urbano al espacio abierto, capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad, en función de requerimientos de iluminación, ventilación, asoleamiento, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, privacidad, acústica y otros elementos de saneamiento ambiental, pudiendo ventilar e iluminar locales de cualquier categoría.

El espacio Libre Urbano puede ser público o privado.

3.6.1.- Forestación de los Espacios Libres Urbanos Públicos.

3.6.1.1.- Se considera patrimonio forestal urbano a todo el arbolado público implantado en rutas, calles, caminos, veredas, paseos, plazas, plazoletas, parques, jardines de edificios públicos, escuelas, hospitales y demás áreas del espacio libre urbano público.

3.6.1.2.- La plantación de árboles en el espacio libre urbano público será realizada por el Municipio. En las veredas correspondientes a parcelas urbanas de dominio privado, deberán hacerlo los frentistas, previa autorización y asesoramiento por parte de la autoridad municipal competente, respecto de la especie, número, lugar y cuidados necesarios.

3.6.1.3.- Ante cualquier tipo de obra, sea de infraestructura o edificación, la documentación a presentarse para su aprobación deberá contener como mínimo, el número, y ubicación del arbolado público existente frente al predio. Si se plantea alguna tala, ésta será autorizada si se justifica la imposibilidad de salvar el árbol en su lugar o trasplantado.

3.6.1.4.- Se prohíbe a los particulares podar árboles que se encuentren ubicados en el espacio urbano público, excepto expresa autorización otorgada por la autoridad municipal competente.

3.6.1.5.- Los elementos superpuestos o adosados a las fachadas en ningún caso interceptarán o perturbarán el crecimiento de los árboles, o quedarán a menos de un (1) metro de distancia de su tronco.

3.6.2.- Forestación de los Espacios Libres Urbanos Privados.

3.6.2.1.- En los planos de obra deberán indicarse los árboles ubicados en la parcela, cuyos troncos superen los 10 cm. de diámetro medidos a un (1) metro de altura.

3.6.2.2.- Cualquier plan de obra pública o privada que contemple la extracción de especies arbóreas, deberá contar con la autorización de la autoridad municipal competente.

3.6.2.3.- Cuando se deban extraer especies arbóreas, se deberá efectuar la reposición de dos ejemplares por cada uno de los extraídos, en el mismo predio o en los espacios públicos que indique la autoridad municipal competente.

3.6.2.4.- Antes de comenzar los trabajos de retiro de árboles el propietario deberá colocar en el terreno un cartel de 0,50 x 0,50 metros, donde figure el número de expediente que autorice el corte de los mismos, indicando si el trabajo es de desmonte y plantación.

3.6.2.5.- Cuando por razones justificadas el propietario del terreno desee cambiar ejemplares arbóreas, deberá solicitar autorización especificando dichas razones, acompañando un plano con indicación de la ubicación de los árboles existentes y un plano con la propuesta de forestación indicando las especies a plantar. La distancia mínima del centro de la plantación a cualquiera de los ejes medianeros será de 3,00 m.

3.7.- DE LA CALIDAD DE LOS PROYECTOS.

3.7.1.- Criterio de Evaluación de las Propuestas.

La calidad de los proyectos en las distintas zonas se ajustará al cumplimiento de las disposiciones de las presentes normas.

Las propuestas que se presenten serán evaluadas de acuerdo a las siguientes variables:

- a) La inserción del proyecto en la trama urbana existente, como continuidad de la misma.
- b) La morfología edilicia con relación a su entorno.
- c) La compatibilidad del proyecto propuesto con los usos de su entorno.
- d) El tratamiento del relieve topográfico, con el fin de asegurar el normal escurrimiento de las aguas.
- e) Equipamientos e infraestructura de servicios necesarios.
- f) Protección de las especies arbóreas existentes y tratamiento de los espacios exteriores.
- g) Condiciones de habitabilidad.
- h) La calidad de la construcción.

3.7.2.- Permiso de uso Urbanístico.

La municipalidad otorgará el Permiso de Uso Urbanístico verificando que el proyecto presentado cumpla con las condiciones de las presentes normas.

Se tramitará como paso previo al “visado previo” y al “Permiso de Edificación”, estos últimos abarcados en la futura ordenanza para la presentación y aprobación de planos.

Para asegurar la calidad de los emprendimientos, se establece que deberán gestionar Permiso de uso Urbanístico, las solicitudes de edificación que se enmarquen en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de áreas con valores a conseguir, mantener, preservar o proteger.
- b) En predios cuya superficie sea mayor a 1500 (un mil quinientos) metros cuadrados.
- c) Emprendimientos de complejidad o uso que afecte o entre en conflicto con la zona en la que pretende ser implantado.
- d) En los casos en que por el uso o el significado formal estético el proyecto supere la altura máxima establecida en estas normas para la zona en la que se propone su implantación.
- e) Si durante el trámite ordinario de una solicitud de edificación se tiene la presunción fundada de un eventual incumplimiento en las pautas de calidad, se podrá solicitar la tramitación del Permiso de Uso Urbanístico.
- f) Cuando se trate de proyectos a realizarse en predios declarados de valor patrimonial o tengan una vinculación física inmediata a estos.

En cualquiera de estos casos se podrá exigir al responsable del proyecto lo siguiente:

- Documentación gráfica de detalles o memorias descriptivas específicas.
- Estudios de factibilidad técnica, financiera o económica de explotación.
- Programa de avance de obras u obra por etapas.
- Proyecto de sustitución, erradicación o plantación de especies arbóreas.

4.- PARCELAMIENTO, SUBDIVISIÓN DEL SUELO, CARGAS PÚBLICAS Y PROVISIÓN DE SERVICIOS.

4.1.- DEL PARCELAMIENTO Y LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Para una correcta interpretación de las operaciones a realizar se entenderá por:

Urbanizaciones: fraccionamiento de tierra con el fin de crear nuevas parcelas, que implique la apertura de calles, modifique el amanzanamiento proyectado y cuya superficie total mínima sea igual o mayor a una (1) hectárea.

Fraccionamiento: toda división en dos o más fracciones de un mismo inmueble con frente a calle existente.

Loteo: la división en dos o más lotes que determine la necesidad de crear nuevos accesos, calles y/o espacios verdes.

División de Parcelas: todo fraccionamiento que no modifique el amanzanamiento proyectado o existente y cuya superficie sea inferior a una (1) hectárea.

División por Condominio: división de parcelas a nombre de dos o más personas inscriptas en el registro de la propiedad inmueble.

División para Transferir al Colindante: cuando la división de una parcela se realice al solo efecto de anexarla a la parcela colindante de la transferente.

División Ley 13.512: cuando dentro de las dimensiones mínimas exigidas para cada zona, se realicen divisiones de parcelas en unidades funcionales independientes, bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

4.1.1.- Subdivisión del Suelo. Normas Generales.

4.1.1.1.- Forma y dimensiones de parcelas.

4.1.1.1.1.- Los anchos y superficies mínimas de parcela son las que se establecen para cada zona. En parcelas de esquina se considerará como ancho mínimo al lado menor.

4.1.1.1.2.- En el trazado de las parcelas deberán respetarse, en principio, las siguientes normas:

a) Las parcelas deberán ser preferentemente rectangulares.

b) Las líneas divisorias entre parcelas que partan de la Línea Municipal, deberán formar con esta, un ángulo de 90°.

c) Cuando la Línea Municipal sea una curva, por lo menos una de las líneas divisorias deberá formar un ángulo de 90° con la tangente a la curva en su punto de intersección.

d) Cuando la Línea Municipal sea poligonal quebrada, por lo menos una de las líneas divisorias de los lados deberá formar con ella un ángulo de 90°.

4.1.1.1.3.- Cuando las parcelas no sean rectangulares, ninguno de sus lados podrá tener una longitud menor de 70% del frente mínimo previstos para los mismos según su zona. En ningún caso, antes de los 10 metros de profundidad medidos desde la Línea Municipal podrá disminuirse el frente mínimo para la zona en un 10%.

4.1.1.1.4.- En las parcelas, la relación entre ancho y fondo no será inferior a un tercio.

4.1.1.1.5.- La relación determinada en el artículo anterior no será obligatoria en los casos de subdivisión de manzanas y bloques preexistentes a la puesta en vigencia de estas normas, siempre que para alcanzar dicha relación existan inconvenientes técnicos-urbanísticos.

4.1.1.2.- Parcelas de Dimensiones Inferiores.

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas para la zona respectiva, en las siguientes situaciones:

4.1.1.2.1.- Por razones de interés público y/o técnico urbanístico. En estos casos se exigirá la debida fundamentación por parte del solicitante, la que será analizada en forma particularizada por la Autoridad de Aplicación que esté a cargo, para el otorgamiento del correspondiente Certificado de Factibilidad Técnico- urbanístico.

4.1.1.2.2.- Cuando se subdivida en dos parcelas con frente a más de una calle, la parcela menor podrá disminuirse en sus dimensiones mínimas de superficie y frente hasta un 10%.

4.1.1.2.3.- Cuando se trate de parcelas en esquinas, su superficie y uno de sus frentes podrá disminuirse en sus dimensiones mínimas hasta un 10%.

4.1.1.2.4.- Cuando se subdivida en dos una parcela para obtener una interna. En este caso una parcela podrá ser reducida en su superficie mínima hasta un 15% siempre que el pasillo de acceso posea los requisitos previstos en el artículo 4.1.1.6 de estas normas.

4.1.1.2.5.- Cuando se trate de casos no previstos en este Código, a juicio de la Autoridad de Aplicación se permitirá una elasticidad de hasta 15% en cualquiera de las dimensiones establecidas.

4.1.1.2.6.- Para conformar el límite entre dos zonas de diferentes características, cuando el resultado de la subdivisión genere una mejora en el ordenamiento del territorio. En caso que el límite entre zonas pase por el eje de una calle, se deberá priorizar la cesión del área correspondiente a dicha calle.

4.1.1.2.7.- Para anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

- a) El mejoramiento del estado parcelario.
- b) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- c) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que formen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en el artículo 4.1.1.6 de estas normas.
- d) Corregir una baja relación frente-fondo, entendiendo por tal a la inferior a un tercio. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
- e) Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores, o equivalentes a la anterior.

4.1.1.3.- Ochavas.

4.1.1.3.1.- La traza de la ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las Líneas Municipales de las calles concurrentes. Cuando el ángulo de concurrencia de ambas Líneas Municipales sea mayor a 135° , podrá autorizarse la supresión de la ochava.

4.1.1.3.2.- La superficie triangular definida por la ochava y las Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela.

4.1.1.3.3.- En el encuentro de calles de ancho inferior a treinta (30) metros, la proyección de las Líneas Municipales, desde su intersección con la ochava al punto donde ambas concurren tendrá cuatro (4) metros de longitud.

4.1.1.3.4.- En el encuentro de calles donde al menos una de ellas sea de ancho igual o mayor a treinta (30) metros, la proyección de las Líneas Municipales desde su intersección con la

ochava al punto donde ambas concurren, tendrá cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m.) de longitud.

4.1.1.4.- Cotas de Nivel.

Para la aprobación de toda subdivisión de parcelas, éstas deberán tener cotas de nivel interiores y pendientes que garanticen el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública. A fin de verificar lo expuesto se exigirá la presentación de “planimetría de puntos acotados en el interior y exterior de la parcela”.

4.1.1.5.- Distancia al Eje de la Vía Pública.

En toda subdivisión, la línea de frente de las parcelas deberá retirarse hasta una distancia del eje de la vía pública, igual a la mitad del ancho fijado para la misma. En los casos en que el eje no se encuentre perfectamente definido, se tomará como tal el que indique la autoridad municipal competente.

4.1.1.6.- Acceso a la Vía Pública.

Toda parcela deberá tener acceso a la vía pública. Podrán efectuarse subdivisiones creándose parcelas internas siempre que:

- a) Cada una de las parcelas respete la superficie y frentes mínimos fijados para la zona de que trate.
- b) El pasillo de acceso posea un ancho mínimo de tres (3) metros, medidos entre líneas de paramentos construidos, o tres metros quince centímetros (3,15 metros), medidos desde el eje medianero cuando sobre este no existiere construcción.
- c) El pasillo de acceso queda afectado con servidumbre de paso a favor de todas las parcelas internas; cuyos propietarios serán los únicos condóminos del mismo en proporción a la superficie de sus respectivas parcelas, con anotación catastral, registrado en la Dirección General de Inmuebles.

4.1.1.7.- Restricciones Sobre Áreas Consideradas Prolongaciones de Calle.

4.1.1.7.1.- En toda parcela, las áreas consideradas prolongaciones de calle no podrán ocuparse con edificaciones de carácter permanente. Dicha restricción deberá figurar en los planos de mensura y división y en escrituras traslativas de dominio.

4.1.1.7.2.- En las Áreas Complementarias, tales como las designadas en estas normas como de Reserva Urbana (RU), se permitirá subdividir en parcelas tales que las líneas que las delimiten se efectúen en correspondencia con los ejes de prolongación de las calles, cumplimentando además con las dimensiones mínimas establecidas para la zona.

4.1.2.- Condiciones Particulares de Implantación.

4.1.2.1.- Parcelas Emplazadas en Distintas Zonas.

Cuando el predio a subdividir esté ubicado simultáneamente en distintas zonas, las nuevas parcelas, bloques o manzanas que se conformen en su consecuencia, deberán respetar los límites de las zonas establecidos por la presente norma, de manera de quedar incluidas en forma integral dentro de cada una de las zonas.

4.1.2.2.- Parcelas en Zonas Industriales.

4.1.2.2.1.- Las parcelas en zona industrial sólo podrán subdividirse cuando se provean los servicios esenciales.

4.1.2.2.2.- Cuando se realicen subdivisiones en zonas industriales mixtas, deberá constar en los planos de Subdivisión y Mensura y en las escrituras traslativas de dominio, que sólo podrá instalarse una vivienda asociada al uso industrial en cada una de las parcelas resultantes.

4.1.2.3.- Fraccionamiento sobre Rutas.

En las subdivisiones sobre rutas troncales provinciales, se deberá dejar una calle colectoras con un ancho mínimo de doce (12) metros y en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los Organismos Competentes Provinciales.

4.1.3.- Amojonamiento.

Las parcelas y bloques que se originen como consecuencia de operaciones de subdivisión de tierras, deberán amojonarse con materiales aprobados por la autoridad municipal, de acuerdo a lo que a continuación se indica:

- a) En las esquinas de los bloques o manzanas se colocarán mojones de hierro o material reglamentario que tengan como mínimo veinte milímetros (20 mm) de diámetro y cincuenta centímetros (50 cm) de largo.
- b) En las esquinas de parcelas se colocarán mojones de hierro o madera (o material reglamentario) que tengan como mínimo diez milímetros (10 mm) de diámetro y treinta centímetros (30 cm) de largo o dos y medio centímetros (2,5 cm) de lado y treinta centímetros (30 cm) de largo, respectivamente.
- c) En los bloques y parcelas deberán colocarse los mojones de cota de nivel.

Los mojones deberán indicarse en los planos en forma inequívoca.

4.1.4.- Documentación a presentar.

La presentación de planos de mensura y subdivisiones deberá contar, además de la documentación técnica exigida por Geodesia y Catastro de la Provincia de San Luis, con una planilla donde figure lo siguiente:

- a) Localización del territorio según plano de zonificación.
- b) Índices urbanísticos establecidos para dicha zona.
- c) Infraestructura existente en la misma.

4.2.- TRAZADO Y APERTURA DE CALLES

4.2.1.- Apertura de Calles.

4.2.1.1.- Las nuevas vías que sean abiertas dentro del territorio perteneciente al municipio deberán ser continuación o prolongación de otra ya existente y mantener su ancho (siempre que este no sea inferior a dieciséis (16) metros) medido de línea municipal a línea municipal de las parcelas frentistas. La continuidad de una vía sólo podrá ser interrumpida al desembocar en otra perteneciente a una red de jerarquía superior o ser interceptada por vía férrea, arroyos o canales, rutas, accidentes topográficos y/o algún hecho paisajístico natural o de valor histórico patrimonial. En tales casos, se requerirán informes de los organismos municipales competentes.

4.2.1.2.- Se exigirá la apertura de nuevas calles a todos aquellos emprendimientos localizados en predios mayores a una manzana o parcelas cuya superficie sea mayor a una (1) hectárea. Dichas aperturas deberán ajustarse a los lineamientos urbanísticos elaborados por la Dirección de Planeamiento o autoridad que la reemplace.

4.2.1.3.- Cuando una subdivisión dé lugar a la apertura de vías, el titular del dominio deberá colocarlas en condiciones de transitabilidad en forma previa a la aprobación de la subdivisión o al inicio de las obras del emprendimiento urbanístico cuando el caso lo requiera.

4.2.2.- Anchos Mínimos.

Se entiende por ancho mínimo de una vía, a la mínima medida existente entre dos puntos pertenecientes a las Líneas Municipales de parcelas frentistas ubicadas a ambos lados del eje de dicha vía.

El ancho de calle se ajustará a lo que se determine para cada zona.

4.2.2.1.- Rutas: tendrán los anchos y características establecidas por las oficinas técnicas nacionales o provinciales competentes, las cuales dictarán las reservas que sean necesarias.

Son las vías regionales reglamentadas por la dirección nacional de vialidad y por la dirección provincial de vialidad. Con retiro obligatorio de doce (12) metros para calle colectoras.

4.2.2.2.- Avenidas: las pertenecientes a las redes de conectoras principales, deberán respetar un ancho mínimo de veinte (20) metros, de los cuales doce (12) metros serán para calzada; o el que determine la autoridad competente al momento de realizar el proyecto de la traza del municipio. **Bulevares:** ancho mínimo veinticinco (25) metros, de los cuales 16 metros para calzada con un verde o acera intermedia de 2 metros de ancho sobre su eje.

4.2.2.2.- Calles Primarias: las pertenecientes a las redes de conectoras secundarias, deberán respetar un ancho mínimo de dieciséis (16) metros, de los cuales diez (10) metros serán para calzada; o el que determine la autoridad competente al momento de realizar el proyecto de la traza del municipio.

4.2.2.3.- Calles Secundarias: Todas las vías pertenecientes a la red de calles de acceso domiciliario deberán mantener el ancho existente, el que no podrá ser inferior a un ancho mínimo de doce (12) metros, de los cuales ocho (8) metros serán para calzada; o el que determine la autoridad competente al momento de realizar el proyecto de la traza del municipio. En caso de contar estas con una única salida, su longitud no podrá exceder los ciento cincuenta (150) metros, debiendo preverse en su finalización un ensanche que lleve a la calzada a dieciséis (16) metros de radio como mínimo.

4.2.2.4.- Calles Marginales: cuando el loteo linde con diques, embalses, ríos, arroyos o cursos de agua, se deberán proyectar calles que resulten de formar una circulación vehicular y peatonal, en ambas márgenes, las que serán forestadas y tratadas como espacios públicos o paseos. Se vincularán con la trama circulatoria del lugar en forma directa. Tendrán un ancho mínimo de diez (10) metros, de los cuales seis (6) metros serán para calzada; o el que determine la autoridad competente al momento de realizar el proyecto de la traza del municipio.

4.2.2.5.- Pasajes o Circulaciones Peatonales: tendrán un ancho mínimo de seis (6) metros y sus características y longitudes se fijarán en cada caso.

4.2.2.6.- Bici-sendas: estas sendas destinadas a prácticas aeróbicas o deportivas, bicicletas o ciclomotores tendrán un ancho de un metro y medio (1,5 m) y sin solución de continuidad. Deberá dejarse constantemente libre la circulación, sin interponer ningún elemento que intercepte o produzca discontinuidad en las mismas.

4.3.- CARGAS PÚBLICAS – CESIONES

4.3.1.- Cesiones.

Las cesiones de superficies con destino a prolongación de calles, espacios verdes públicos, reservas de uso público y/o equipamiento comunitario industrial, serán a título gratuito y a favor del Municipio.

4.3.2.- Cesión de Calles.

4.3.2.1.- En toda intervención será obligatoria la cesión de la superficie de la parcela correspondiente a la prolongación de las vías de circulación, que permita la continuidad de la trama circulatoria si la parcela a intervenir se ubicara en el Área Urbana y la continuidad de la red vial principal si dicha parcela se ubicara en el resto del territorio de jurisdicción municipal.

4.3.2.2.- Hasta tanto no se encuentre definido el proyecto de la traza del municipio, indicando las calles cedidas, abiertas y las futuras prolongaciones de traza, el propietario de parcelas a intervenir ubicadas en el encuentro de la prolongación de distintas tramas circulatorias del Área Urbana, deberá presentar ante las autoridades competentes una propuesta de prolongación de la trama sobre la parcela y/o sector, la que originará la elaboración de un proyecto para dicha prolongación, la que será analizada mediante estudio particularizado a cargo de la Dirección de Planeamiento o autoridad municipal que la reemplace, a fin de resolver su aprobación.

4.3.2.3.- Cuando la superficie cedida destinada a calle no tenga acceso desde la vía pública su apertura se hará efectiva cuando el Departamento Ejecutivo lo considere oportuno y conveniente. Hasta tanto ello acontezca el/los propietario/s de las parcelas resultantes podrán hacer uso de ella no pudiendo erigir en la misma construcciones de carácter permanente. Lo establecido en el presente artículo deberá constar en los planos de división y mensura y en las escrituras traslativas de dominio que surjan de esta modificación parcelaria.

4.3.3.- Excepciones.

Podrán admitirse excepciones a la cesión de calles, en los siguientes casos:

- a) En el Área Urbana: Cuando la prolongación de la traza no responda a la cuadrícula original y/o resulta de la prolongación de tramas circulatorias originadas por ameznamientos no típicos; siempre que su apertura sobre la parcela a subdividir, pudiera dar lugar a manzanas de dimensiones inferiores a las mínimas establecidas para la zona y se encuentre garantizada la conectividad del sector mediante las calles existentes.
- b) En toda la jurisdicción municipal: Cuando sobre la parcela existan o se propongan edificaciones destinadas a usos dominantes para la zona y que por sus exigencias de funcionamiento u otras razones fundadas en causales válidas así lo justifiquen.

Las excepciones previstas en los puntos a) y b) deberán ser tratadas mediante estudio particularizado a cargo de la Dirección de Planeamiento, o autoridad que la remplace y aprobadas por Ordenanza.

Dichos tratamientos deberán asegurar la correcta estructuración físico funcional del territorio afectado, constituir una solución correcta desde el punto de vista urbanístico, contribuir al interés comunitario y resultar compatibles y de correcto encuadre en el marco de la política y accionar municipal.

Para el caso previsto en el punto b) que implique a su vez una intervención encuadrada como Proyecto de Urbanización según lo establecido en las presentes normas, se debe exigir una compensación urbanística a través de obras vinculadas con el interés público, acorde a la rentabilidad económica que surja de la excepción que se le otorga.

4.3.4.- Cesión de Espacios de Uso Públicos: Plazas, Parques Públicos y Reservas de Uso Público.

4.3.4.1.- Cuando en las zonas del Área Urbana y/o aquellas áreas que puedan ser incorporadas (RU), los predios a subdividir superen las dimensiones de la manzana de la zona o la superficie sea mayor a una hectárea (1ha.), o cuando se generen nuevos bloques o manzanas, tales intervenciones serán consideradas “reestructuraciones dentro del área urbana” o “ampliación del área urbana”, debiendo ceder en forma gratuita a favor del municipio la superficies del diez

por ciento (10 %) del área total a subdividir, con destino a espacios verdes de uso público y/o reserva de uso público. A los efectos del presente se tendrá en cuenta la totalidad de la superficie del inmueble fraccionado.

4.3.4.2.- Mientras no se materialice el uso al que fue destinada la superficie cedida, el/los propietario/s de las parcelas resultantes podrán hacer uso de ella no pudiendo erigir en la misma construcciones de carácter permanente. Cuando lo considere oportuno y conveniente el Departamento Ejecutivo podrá efectivizar el uso asignado a las porciones cedidas, no reconociéndose a favor de los vecinos ocupantes ningún tipo de derecho sobre las mismas. Lo establecido en el presente artículo deberá constar en los planos de división y mensura y en las escrituras traslativas de dominio que surjan de esta modificación parcelaria.

4.3.4.3.- Cuando la sumatoria de las superficies a ceder con destino a espacios verdes de uso público y reserva de uso público, sea igual ó inferior a la superficie de 3000 m², esta parcela será dispuesta por el Departamento Ejecutivo Municipal a los mejores fines que considere.

4.3.4.4.- La ubicación de los espacios verdes y reservas de uso público dentro de la superficie total del loteo o urbanización, será determinada por el Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Subsecretaría de Planeamiento o autoridad que lo reemplace, el que podrá decidir su agrupamiento a fin de conformar un parque único.

4.3.5.- Cesión en Zonas Industriales.

4.3.5.1.- En las zonas industriales cuando se subdividan predios se deberá ceder el cinco por ciento (5 %) de la superficie total de los mismos, con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial, además de las cesiones de calles que correspondiere. Si la superficie de la reserva resultara menor a la de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

4.3.5.2.- Mientras no se materialice el uso al que fue destinada la superficie cedida, y/o no tenga acceso desde la vía pública, el/los propietario/s de las parcelas resultantes podrán hacer uso de ella no pudiendo erigir en la misma construcciones de carácter permanente. Cuando lo considere oportuno y conveniente el Departamento Ejecutivo podrá efectivizar el uso asignado a las porciones cedidas, no reconociéndose a favor de los vecinos ocupantes ningún tipo de derecho sobre las mismas.

Lo establecido en el presente artículo deberá constar en los planos de división y mensura y en las escrituras traslativas de dominio que surjan de esta modificación parcelaria.

4.4.- PLANIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS VERDES

4.4.1.- El Departamento Ejecutivo a través de la Subsecretaría de Planeamiento o autoridad municipal que la reemplace, deberá elaborar un Plan de Espacios Verdes para toda el área bajo su jurisdicción, que será elevado al Concejo Deliberante para su aprobación. El Plan deberá contemplar áreas a proteger y espacios verdes.

4.4.2.- La Dirección de Catastro o repartición administrativa que la reemplace deberá mantener un banco de datos actualizado con la estadística de la cantidad de subdivisiones realizadas y respectivas cesiones, remitiendo anualmente el informe detallado del mismo a la Subsecretaría de Planeamiento o autoridad municipal que la reemplace, a fin de facilitar la operatoria que se defina en el Plan de Espacios Verdes.

4.5.- DE LA PROVISIÓN DE SERVICIOS

Las intervenciones en zonas urbanas e industriales parcialmente dotadas de servicios, tendrán

restricciones en cuanto al tamaño mínimo de parcelas y de indicadores urbanísticos.

4.5.1.- Servicios de Infraestructura Esenciales en Área Urbana.

En toda urbanización o loteo para la construcción de viviendas, conjuntos turísticos o nuevos barrios, y donde no existan servicios, el propietario loteador o urbanizador deberá proyectar y construir a su cargo las obras de infraestructura siguientes, en forma obligatoria:

- a) Tendido para provisión de agua potable con hidrantes para servicio contra incendio.
- b) Tendido de energía eléctrica domiciliaria.
- c) Alumbrado público.
- d) Tratamiento de líquidos efluentes.
- e) Arbolado de calles.
- f) Parquización de espacios verdes.
- g) Cordón-cuneta, calles abovedadas y carpetas vibro-compactadas con cubierta de ripio.

La autoridad municipal competente deberá controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando el cumplimiento de los proyectos aprobados a fin de expedir los certificados de finales de obra correspondientes.

4.5.2.-Servicios de Infraestructura Esenciales en Zonas Industriales.

Se consideran infraestructura de servicios esenciales para las zonas industriales:

- a) Tendido para provisión de agua potable con hidrantes para servicio contra incendio.
- b) Tendido de energía eléctrica trifásica.
- c) Alumbrado público.
- d) Tratamiento de líquidos efluentes.
- e) Cordón-cuneta, calles abovedadas y carpetas vibro-compactadas con cubierta de ripio.

4.5.3.- Restricciones según el grado de provisión de servicios.

4.5.3.1.- A los efectos del cumplimiento de la provisión de servicios, se deberá aplicar lo siguiente:

- a) En bloques o manzanas a crearse: en los casos que se exijan, los servicios deberán hallarse sobre uno de los lados del bloque o manzana.
- b) En parcelas a crearse: los servicios serán exigidos sobre el frente de las mismas.
- c) Pavimentos: cuando sea exigido el tratamiento y/o pavimento de las calles, también se podrá requerir su vinculación con la red troncal pavimentada del municipio.

4.5.3.2.- Los servicios exigidos para dar lugar a la creación de bloques y parcelas indicados en la presente norma deberán ser aprobados por autoridad competente.

4.5.3.3.- Los recaudos que deberán reunir los Certificados de Factibilidad de los servicios de infraestructura, serán determinados mediante decreto reglamentario.

El Departamento Ejecutivo podrá formular un convenio con las empresas y/o entes prestadores de servicios para el otorgamiento de los Certificados de Factibilidad de los servicios de infraestructura.

4.6.- NOMENCLATURA

Con la presentación del permiso de aptitud urbanístico aprobado, el urbanizador o loteador deberá presentar planos de la urbanización o loteo, para ser girados al concejo deliberante, el que aprobará la consignación de los nombres del barrio, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, etc.

Se podrán proponer nombres haciéndolo en lo posible de común acuerdo con los futuros vecinos.

Finalizada la construcción de la urbanización, el loteador y/o urbanizador deberá colocar toda la señalización de las calles y/o espacios comunes, dentro de las indicaciones de materiales y diseño de las señales que se indiquen para cada zona o según lo indique la autoridad competente.

5.- NORMATIVAS

5.1.- DISPOSICIONES COMUNES

- a) Se protegerá con especial interés los edificios antiguos que le dan identidad a la ciudad.
- b) Se buscará la calidad y estética de las construcciones, ya sean obras nuevas o reformas, en la zona centro para que estas armonicen con el casco antiguo.
- c) Así mismo se perseguirá la calidad y estética de todas las edificaciones que se realicen en las distintas zonas.
- d) Se buscará potenciar los roles que se desarrollan actualmente en la zona centro.
- e) Se estimulará el desarrollo de emprendimientos que estén enmarcados en la actividad turística.
- f) Se mantendrá en las zonas residenciales el carácter residencial, pudiendo incorporarse la oferta turística residencial.

5.2.- DISPOSICIONES ESPECIALES

Al momento de su desarrollo se establecerán los lineamientos generales para los proyectos estratégicos que podrán ser parte de emprendimientos privados o públicos sin perjuicio del cumplimiento de las normas vigentes en cada caso.

5.2.1.- Proyectos Estratégicos:

A continuación se enunciarán los proyectos estratégicos para la localidad de Santa Rosa del Conlara. Esta lista no será excluyente de nuevos proyectos que puedan surgir en el futuro, los cuales podrán ser incorporados por medio de ordenanza.

- a) Balneario Municipal Río Conlara, extensión de los servicios en toda la superficie vacante. Creación de un espacio de expresión cultural. Zonificación, delimitación, infraestructura y dotación de servicios de camping municipal.
- b) Recuperación del antiguo edificio y predio de la Estación de Trenes, para la creación de un museo y parque temático.
- c) Zona y actividades emergentes de lo que se denominará el Paseo de los Enamorados.
- d) Creación de un Centro Cultural y programación de las actividades emergentes.
- e) Centro Cívico.
- f) Puente sobre el río Conlara de dos manos vehiculares y sendas peatonales laterales.
- g) Sector de ingreso por Av. Padre Tavolaro y calle Manuel A. Zalazar.
- h) Sistema colector de desagües cloacales.
- i) Sistema colector de desagües secundarios y pluviales.
- j) Autódromo Santa Rosa del Conlara.

5.2.2.- Preservación Urbana.

5.2.2.1.- Paisajes Protegidos.

Se realizará un estudio para determinar las reglamentaciones necesarias para la protección de los márgenes del río Conlara y para determinar los usos que se le podrán dar a las áreas que lindan con ellas.

Las conclusiones y proyectos que surjan de ese estudio se incorporarán a las presentes normas.

5.2.2.2.- Edificios Protegidos.

Es objetivo de estas normas preservar y proteger lo histórico, conservar la identidad que las construcciones edilicias antiguas le dan a la ciudad.

5.2.2.2.1.- Grados de Protección: Se establecen distintos grados de protección para ser aplicados a cada caso según corresponda:

GP1: Edificios o conjunto de edificios donde las modalidades de intervención correspondientes serán establecidas según criterios de restauración científica, previéndose el mantenimiento de los tipos de uso originales o actuales.

GP2: Edificios o conjunto de edificios, con valorización de su envolvente y de los elementos que la constituyen, previéndose la aplicación de criterios de restauración científica para los elementos compositivos y decorativos de las fachadas. Se plantea la posibilidad de intervenciones al interior del edificio, sin alteraciones del orden tipológico y con revalorización de sus partes de valor artístico-arquitectónico, se considera posible la alteración de usos según su compatibilidad.

GP3: Edificios o conjunto de edificios sujetos a preservación de fachadas y de las partes consideradas de valor, permitiéndose la alteración del orden distributivo, revalorizando el conjunto edilicio. Se pueden realizar intervenciones de reestructuración excluyendo los criterios de restauración científica.

GP4: Edificios o conjunto de edificios sujetos a la preservación de la envolvente, permitiéndose la reestructuración interior, previéndose la revalorización de la fachada por medio de intervenciones mixtas, restauración de elementos ornamentales o compositivos, transformación de carpinterías y ampliación de vanos e incorporación de nuevos elementos.

GP5: Edificios o conjunto de edificios sujetos a la preservación de la envolvente, principalmente en su relación con el espacio público, admitiéndose en el interior, crecimiento de la superficie edificada o la anexión de nuevos volúmenes.

5.2.2.2.2.- Identificación y Categorización: Se enumeran a continuación las parcelas que poseen construcciones que se declaran mediante esta ordenanza como patrimonio Histórico, Urbano y Arquitectónico de la Localidad de Santa Rosa del Conlara y se detalla el grado de protección que se le ha asignado a cada una.

MZNA	PARCELA	NUMERCIÓN DOMICILIARIA	PROPIETARIO	PADRON	G. P.
1	5	IGLESIA SANTA ROSA		1558	1
1	1	SAN MARTIN 500	ELVIRA D'ANDREA DE CHAHER	73	5
2	16	H. IRIGOYEN 799	ELEODORO SOSA	136	3
3	9	SAN MARTIN 400	JORGE SALINAS	458	3
3	10	SAN MARTIN 400	CARLOS SALINAS	455	3
3	8	SAN MARTIN 447	FRANCISCO SIERRA	486	3
3	7	SAN MARTIN 477	ROSA ELVIRA RISSO	537	3
7	5	POLICIA Y REGISTRO CIVIL	POLICIA DISTRIT 25	1014	2
8	1	SANTA ROSA	ROLANDO RIGO	1255	4
8	2	RIVADAVIA 534	ARMANDO C. BRAMARDO	255	3
9	1	RIVADAVIA 600	JUAN CHAHER	91	3
9	2	RIVADAVIA 630	HUGO I. RIGO Y SRA.	436	3
9	3	RIVADAVIA 660	PEREYRA VELIZ HECTOR	339	3
10	8	SAN MARTIN 690	GERÓNIMO ALBORNOZ	237	4
11	1	PRINGLES 600	ANTONIO PAULINO GAGO	174	3
11	9	H. IRIGOYEN 738	JAIME RIGO	445	5
12	10	H. IRIGOYEN 824	JULIO SIRUR FLORES	146	4
12	12	H. IRIGOYEN 870	RAFAELA DE MORALES	286	3

MZNA	PARCELA	NUMERCIÓN DOMICILIARIA	PROPIETARIO	PADRON	G. P.
12	9	AVIADOR FRANCO 801/855	LORENZA DE DADOMO	116	5
12	4	AVIADOR FRANCO 861	EMMA RENE SINDONI	639	4
13	6	H. IRIGOYEN 817	HECTOR PONCE	610	4
13	13	H. IRIGOYEN 887	FILADELFO AGUSTIN NIEVAS	312	3
23	1	PEDERNERA 524	PETRONA QUILLAY	337	5
26	15	RIVADAVIA 744	TEÓFILO SIRUR FLORES	167	3
27	11	AVIADOR FRANCO 600	ALBERTO CHAHER	75	4
27	16	AVIADOR FRANCO 630	ESCUELA NORMAL SUP. N°2	1420	4
27	18	RIVADAVIA 773	TERECITA POLLINI DE ANDIÑACH	846	4
27	15	RAFAELA MORALES 677	OTONEL LEIVA	1202	4
28	16	AVIADOR FRANCO 700	IGNACIO GODOY	182	3
29	10	AVIADOR FRANCO 840	LUIS DAVID ZAPATA	1378	4
29	1	AVIADOR FRANCO 892	AMELIA PONCE	53	4
30	11	AVIADOR FRANCO 958	IRMA FUNES	155	4
31	5	AVIADOR FRANCO 901	FRANKLIN MORALES	105	5
32	2	H. IRIGOYEN 985	ERNESTINA D' ANDREA	114	3
49	3	MORENO 840	JESUS ANTONIO NUÑEZ	660	3
50	6	MORENO 877	SANTIAGO HIDALGO	1279	4
50	3	PEDERNERA 868	IVAR MORALES	284	3
51	2	RIVADAVIA	ISIDORO ZALAZAR PRINGLES	686-8	2
52	10	RIVADAVIA 829/841	MANUEL POSTIGUILLO	368	3
52	11	RIVADAVIA 815	JOSE DEL AGUILA AGUIRRE	127	3
58	15	H. IRIGOYEN 1000	PETRONA MERCAO DE ARANEGA	29	4
59	---	H. IRIGOYEN 1015	CARLOS J. Y LUIS R. DUPERRE	348	3
64	15	MORENO 922	EDIT MORONI DE DOMÍNGUEZ	283	3
65	17	MORENO 979	RAÚL BISIACH	290	4
65	22	MORENO 965	LAURA AMAYA DE MORALES	470	4
65	23	MORENO 957	MARCOS DOMÍNGUEZ	471	4
65	2	ESPAÑA 485	NILDA PEREZ DE MARCELINO	341	3
66	11	MITRE 500	JOSE LUIS GIMENEZ	180	4
66	1	RIVADAVIA 916	TERESA DE FORNS	80	4
66	19	RIVADAVIA 984	CARLOS ANGEL RIGO	446	3
66	5	ESPAÑA 561	RAÚL O. URQUIZA	675	4
67	9	MITRE 684	ISABEL MERCEDES RIGO Y OTRO	880	3
67	7	MITRE ESQ. RIVADAVIA	AUTO AIRE	166	4
67	6	RIVADAVIA 925	IGNACIO PEREZ	372	4
67	13	RIVADAVIA 967	CARLOS ANGEL RIGO	447	3
68	2	ESAÑA 787	JOSE PAYERO SUCESIÓN	333	4
68	16	SAN MARTIN S/N AL 900	MARÍA H. DE SÁNCHEZ	460	3
68	8	SAN MARTIN S/N AL 900	HUMBERTO RODRIGUEZ	454	3
73	4	MANUELA ZALAZAR S/N	RAMON MALDONADO	698-8	5
74	---	ESPAÑA 560	SUCUT YUSUF	609-2	3
74	---	MANUELA ZALAZAR 557	IVAN OSCAR SEGURA	709	3
75	15	ESPAÑA 662	FELIPE SINOPOLI	558	3
76	6	SAN MARTIN 1063	LEANDRO ALFONZO	5	3
226	---	TUCUMAN 950	INSTITUTO PAULA ALBARRACIN	1377-7	3
231	---	H. IRIGOYEN 1250	RAMON R. QUIROGA SUCESIÓN	382-4	4
---	---	H. IRIGOYEN 1251	MIGUEL ANGEL FUNES	1019-7	4
---	---	H. IRIGOYEN 1201	IRMA R. FUNES DE MARTIN	150	4
---	---	H. IRIGOYEN 1185	MARIA BROGGINI	55	5
---	---	DIR. DE HIDRAULICA	GOV. DE LA PROV.	1017-1	3

Cuando para los inmuebles detallados aquí, se solicite permiso de edificación, ampliación y/o reformas tanto el propietario como el profesional actuante firmarán un acta con carácter de declaración jurada, con lo cual se comprometerán a conservar y restaurar la fachada y/o el interior, poniendo en valor el inmueble y cumplir estrictamente con el proyecto presentado

según los criterios establecidos en el Grado de Protección que se le ha asignado, lo que no implica el incumplimiento de otras cuestiones reglamentarias. La aprobación será provisoria y durará mientras se conserve el estado de la obra según el proyecto presentado.

5.2.3.- Estudios y Relevamientos especiales.

A continuación se enumeran los estudios y relevamientos que se considera necesario hacer para la obtención de datos para el desarrollo completo de proyectos y actividades en Santa Rosa del Conlara:

- a) Relevamiento de cantidad y calidad de construcciones, sus servicios, redes de infraestructura y parcelas baldías.
- b) Estudio para la protección de las márgenes del río Conlara.
- c) Desarrollo de la red vial, construcción de nuevas vías de circulación y creación de las leyes de tránsito.
- d) Estudio de pavimentos y desagües pluviales.

6.- INDICADORES URBANÍSTICOS

Se establecen los indicadores urbanísticos que regularán usos, ocupación y características particulares de cada zona. Se detallarán por zonas.

ZONA CENTRAL

A) USO:

Dominante: Administración y seguridad; Cultura y Culto; Comercios categorías C1 y C2; Servicios categorías S1 y S2.

Complementario: Residencia; Educación; Hotelería; Sanidad; Esparcimiento categorías E2 y E4; Talleres y Manufacturas categoría TM1.

Condicionado: Esparcimiento categorías E1 y E3; Servicio categoría S3.

Actividad por grado de molestia: Grado 1 y 2.

B) DIMENSIONES:

Superficie mínima de parcela: trescientos metros cuadrados (300 m²)

Dimensión de frente mínimo: diez metros (10 m)

Relación frente-fondo: no inferior a un tercio (1/3)

C) RETIROS:

Frente: no se exige retiro

Laterales: no se exige retiro, pero en caso de tenerlo no podrán ser visibles desde la vía pública.

Fondo: seis metros (6 m)

D) ÍNDICES:

F.O.S.: 0.6

F.O.T.: 1.5

E.V.: 0.2

E) ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN:

Sobre línea municipal: doce metros (12 m) y cuatro (4) niveles, planta baja y tres (3) pisos.

F) CERCOS Y MEDIANERAS:

Sobre línea municipal: Altura: -----

Materiales: -----

Sobre ejes medianeros: Altura: hasta dos metros (2 m)

Materiales: de mampostería

G) VEREDAS:

Ancho mínimo: dos metros y medio (2.5 m). Un metro (1 m) de carpeta verde.

Material: baldosa, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.

ZONA COMERCIAL 1 (C1)

A) USO:

Dominante: Comercios categorías C3, C4, C5; Servicios categorías S3.

Complementario: Residencia; Esparcimiento cat. E1, E3; Talleres y Manufacturas cat. TM2, TM3; Sanidad.

Condicionado: Servicios cat. S1; Industria cat. I1.

Actividad por grado de molestia: Grado 3

B) DIMENSIONES:

Superficie mínima de parcela: ochocientos metros cuadrados (800 m²)

Dimensión de frente mínimo: quince metros (15 m)

Relación frente-fondo: no inferior a un tercio (1/3)

C) RETIROS:

Frente: cuatro metros (4 m)

Laterales: dos metros (2 m)

Fondo: seis metros (6 m)

D) ÍNDICES:

F.O.S.: 0.8

F.O.T.: 1.6

E.V.: 0.2

E) ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN:

Sobre línea de edificación: diez metros (10 m) y tres (3) niveles, planta baja y dos (2) pisos.

F) CERCOS Y MEDIANERAS:

Sobre línea municipal: Altura: murete hasta cincuenta centímetros (0,50 m) y rejas hasta un metro con ochenta centímetro (1,8 m).

Materiales: murete de mampostería, piedra o similar; y rejas de caños o malla metálica; o verjas de maderas o troncos.

Sobre ejes medianeros: Altura: hasta dos metros (2 m)

Materiales: de mampostería, o cerco olímpico.

G) VEREDAS:

Ancho mínimo: cuatro metros (4 m). Un metro y medio (1,5 m) de carpeta verde.

Material: baldosa, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.

ZONA RESIDENCIAL 1 (R1) SUR, NORTE, ESTE Y OESTE

A) USO:

Dominante: Residencial.

Complementario: Educación; Hotelería; Sanidad; Cultura y Culto; Comercio cat. C3; Servicios cat. S1; Talleres y Manufacturas cat. TM1.

Condicionado: Talleres y manufacturas cat. TM2 y TM3.

Actividad por grado de molestia: Grado 1

B) DIMENSIONES:

Superficie mínima de parcela: trescientos metros cuadrados (300 m²)

Dimensión de frente mínimo: diez metros (10 m)

Relación frente-fondo: no inferior a un tercio (1/3)

C) RETIROS:

Frente: tres metros (3 m),

Laterales: no se exige retiro, pero en caso de tenerlo no podrán ser visibles desde la vía pública.

Fondo: seis metros (6 m)

Excepción: podrá admitirse como una excepción al retiro de frente las parcelas ocupadas por viviendas construidas por planes de I.P.V. u organismo oficial que lo reemplace para lo cual se consigna lo siguiente:

Podrá ocuparse el treinta y tres por ciento (33%) de la superficie destinada a retiro de frente con volumen de edificación, en cuyo caso la L.E. podrá coincidir con la L.M., la altura sobre L.E. no podrá superar los cuatro metros (4m) de cota y el basamento no superará la P.B..

D) ÍNDICES:

F.O.S.: 0.5

F.O.T.: 0.9

E.V.: 0.4

E) ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN:

Sobre línea de edificación: diez metros (10 m) y tres (3) niveles, planta baja y dos (2) pisos.

F) CERCOS Y MEDIANERAS:

Sobre línea municipal: Altura: murete hasta cincuenta centímetros (0,50 m) y rejas hasta un metro con ochenta centímetro (1,8 m).

Materiales: murete de mampostería, piedra o similar; y rejas de caños o malla metálica; o verjas de maderas o troncos.

Sobre ejes medianeros: Altura: hasta dos metros (2 m)

Materiales: de mampostería, o cerco olímpico.

G) VEREDAS:

Ancho mínimo: dos metros y medio (2.5 m). Un metro (1 m) de carpeta verde.

Material: baldosa, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.

ZONA RESIDENCIAL 2 (R2)

A) USO:

Dominante: Residencial.

Complementario: Educación; Hotelería; Servicios cat. S1; Comercios cat. C4; Cultura y Culto; Talleres y manufacturas cat. TM1.

Condicionado: Servicio categoría S3; Sanidad; Talleres y Manufacturas cat. TM2 y TM3.

Actividad por grado de molestia: Grado 1 y 2

B) DIMENSIONES:

Superficie mínima de parcela: ochocientos metros cuadrados (800 m²)

Dimensión de frente mínimo: veinte metros (20 m)

C) RETIROS:

Frente: cuatro metros (4 m)

Bilaterales: tres metros (3m)

Fondo: seis metros (6 m)

D) ÍNDICES:

F.O.S.: 0.3

F.O.T.: 0.9

E.V.: 0.6

E) ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN:

Sobre línea de edificación: diez metros (10 m) y tres (3) niveles, planta baja y dos (2) pisos.

F) CERCOS Y MEDIANERAS:

Sobre línea de edificación: Altura: murete hasta cincuenta centímetros (0,50 m) y rejas hasta un metro con ochenta centímetro (1,8 m).

Materiales: murete de mampostería, piedra o similar; y rejas de caños o malla metálica; o verjas de maderas o troncos.

Sobre ejes medianeros: Altura: hasta dos metros (2 m)

Materiales: de mampostería, o cerco olímpico.

G) VEREDAS:

Ancho mínimo: tres metros y medio (3 m). Un metro y medio (1,5 m) de carpeta verde.

Material: baldosa, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.

ZONA TURÍSTICA (T)

A) USO:

Dominante: Residencial; Hotelería.

Complementario: Servicios cat. S1; Comercios cat. C1 y C2; Esparcimiento cat. E2 y E4.

Condicionado: Talleres y manufacturas cat. TM1.

Prohibido: Industria.

Actividad por grado de molestia: Grado 1

B) DIMENSIONES:

Superficie mínima de parcela: dos mil metros cuadrados (2000 m²)

Dimensión de frente mínimo: veinte metros (20 m)

C) RETIROS:

Frente: cuatro metros (4 m)

Bilaterales: tres metros (3 m)

Fondo: ocho metros (8 m)

D) ÍNDICES:

F.O.S.: 0.2

F.O.T.: 0.5

E.V.: 0.6

E) ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN:

Sobre línea de edificación: diez metros (10 m) y tres (3) niveles, planta baja y dos (2) pisos.

F) CERCOS Y MEDIANERAS:

Sobre línea municipal: Altura: murete hasta cincuenta centímetros (0,50 m) y rejas hasta un metro con ochenta centímetro (1,8 m).

Materiales: murete de mampostería, piedra o similar; y rejas de caños o malla metálica; o verjas de maderas o troncos.

Sobre ejes medianeros: Altura: hasta dos metros (2 m)

Materiales: de mampostería, o cerco olímpico.

G) VEREDAS:

Ancho mínimo: tres metros y medio (3 m). Un metro y medio (1,5 m) de carpeta verde.

Material: baldosa, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.

ZONA INDUSTRIAL (I)

A) USO:

Dominante: Industria cat. I1; I2; I3.

Complementario: Comercio cat. C5; Infraestructuras; Talleres y Manufacturas cat. TM2.

Condicionado: Talleres y Manufacturas cat. TM3.

Prohibido: Residencia.

Actividad por grado de molestia: Grado 1 a 6

B) DIMENSIONES:

Superficie mínima de parcela: cinco mil metros cuadrados (5.000 m²)

Dimensión de frente mínimo: cincuenta metros (50 m)

C) RETIROS:

Frente: cinco metros (5 m)

Laterales: cuatro metros (4 m)

Fondo: ocho metros (8 m)

D) ÍNDICES:

F.O.S.: 0.5

F.O.T.: 0.5

E.V.: 0.4

E) ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN:

Sobre línea edificación: doce metros (12 m) y cuatro (4) niveles, planta baja y tres (3) pisos.

F) CERCOS Y MEDIANERAS:

Sobre línea municipal: Altura: murete hasta cincuenta centímetros (0,50 m) y rejas hasta dos metros (2,0 m).

Materiales: murete de mampostería, piedra o similar; y rejas de caños o malla metálica; o verjas de maderas o troncos. Cerco olímpico.

Sobre ejes medianeros: Altura: hasta dos metros (2 m)

Materiales: de mampostería, o cerco olímpico.

G) VEREDAS:

Ancho mínimo: tres metros y medio (3 m). Un metro y medio (1,5 m) de carpeta verde.

Material: baldosa, baldosones, piedra laja negra, sin solución de continuidad.

7.- URBANIZACIONES ESPECIALES

7.1.- DISPOSICIONES

Para fracciones mayores de una hectárea (1 ha) se permitirá la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas colectivas y/o individuales con trazado libre siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Se respeten los factores de ocupación F.O.S. y F.O.T. de la zona que corresponda, calculados sobre el total de la fracción excluida la calle y acceso vehiculares.
- b) Se parquicen y se iluminen los espacios verdes y de uso común.
- c) Se agrupen los locales comerciales que fueran construidos y se dote a tal agrupación de estacionamiento propio.
- d) Se respeten las líneas municipales que se hallen establecido para la zona.
- e) Se asegure la circulación peatonal por el interior de la fracción.
- f) Si no existiere un acceso directo desde las vías vehiculares a los edificios deberá preverse un uso ocasional para acceso de vehículos (ambulancia, bomberos, mudanzas, etc.).
- g) Sin perjuicio de las prescripciones establecidas en el presente artículo, la Autoridad de Aplicación podrá para las urbanizaciones de que se trate, evaluar la aplicación de reglamentaciones al respecto establecida por organismos oficiales.
- h) Las normas precitadas se deberán aplicar sin perjuicio de las estipuladas para las urbanizaciones en general.

7.2.- COMPLEJOS TURÍSTICOS DE CABAÑAS

7.2.1- GENERALIDADES

7.2.1.1- Cabañas: son aquellas unidades locativas de vivienda de habitación temporaria, que formando conjunto con otras, distantes entre ellas y manteniendo características arquitectónicas típicas, e integrando una unidad de administración y explotación común, se utilicen para prestar a turistas el servicio de alojamiento y demás servicios complementarios del anterior.

7.2.1.2- Complejo Turístico de Cabañas: se denomina Complejo Turístico de Cabañas a aquellos establecimientos que con un mínimo de 3 (tres) unidades locativas y estando insertados en un entorno cuya característica primordial es el respeto por la naturaleza, proporcionan hotelería en un todo de acuerdo a la presente, exclusiva o parcialmente por medio de cabañas. En este último caso la presente ordenanza es aplicable solo a la parte de hotelería servida por cabañas o edificios complementarios.

7.2.1.3- Edificios Complementarios: se denomina Edificios Complementarios del Complejo Turístico de Cabañas a aquellas unidades funcionales cuyo fin último es servir de complemento a la actividad hotelera o bien complementar el alojamiento principal ofrecido por las cabañas. Se entiende por tales a: quinchos, conjuntos cubiertos de parrillas y mesas, depósitos y locales de servicio.

7.2.2- ZONAS de emplazamiento:

Los Complejos Turísticos de Cabañas, cualquiera sea la cantidad de unidades locativas que lo compongan, solo y exclusivamente podrán instalarse en las siguientes zonas: **R2** y **T**.

7.2.3- DOCUMENTACIÓN a presentar:

Será exigible toda la documentación y la tramitación prevista en Certificado de Uso Conforme.

7.2.4- SUPERFICIES:

- a) **La superficie mínima del terreno** para construir un Conjunto Turístico de Cabañas con sus respectivas áreas de circulación y servicios comunes, deberá ser mayor a los 5000 m² (cinco mil metros cuadrados).
- b) **La superficie máxima de ocupación del suelo (F.O.S.)** no excederá del 10% del total de la parcela con superficie techada y 20% para superficies impermeabilizadas, siempre y cuando no supere los indicadores máximos establecidos en el Código Urbanístico vigente. Considerando dentro de aquella a todas las construcciones de servicios auxiliares y comunitarios (Administración, depósitos y locales de servicios) como así también viviendas de propietarios o encargados y edificios complementarios e instalaciones deportivas.
- c) **Superficie total útil por cantidad de personas:**
Deberán considerarse las mismas con respecto a los ambientes habitables de la cabaña, sin tomar como tal, las superficies que ocupan cocheras y otros.
Se establece que la superficie mínima por unidad de cabaña será:

Hasta cuatro (4) personas un mínimo de 60 m² (sesenta metros cuadrados)

Hasta seis (6) personas un mínimo de 75 m² (setenta y cinco metros cuadrados)

Hasta ocho (8) personas un mínimo de 90 m² (noventa metros cuadrados)

Se establece en ocho (8) el máximo de plazas por unidad de cabaña.

7.2.5- RETIROS; ALTURAS; CERCOS Y MEDIANERAS; CARTELERÍA:

Según Zonas de ubicación.

7.2.6- ILUMINACION Y VENTILACIÓN

Las superficies de vanos para la iluminación y ventilación (valores mínimos), se calcularán de acuerdo a lo indicado en el Código de Edificación

7.3.- LOTEOS

7.3.1.- Documentación: El propietario de los terrenos sobre los cuales se solicita el loteo deberá presentar la siguiente documentación:

- a) **Título de propiedad** de que se trate y certificados expedidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, área rentas de la provincia de San Luis, acerca de la titularidad actual del dominio.
- b) **Propuesta del profesional** habilitado, que realizará el anteproyecto, proyecto, y ejecución de las tareas necesarias como replanteo, amojonamiento, nivelación y otros.
- c) **Memoria descriptiva** que contenga la siguiente información relativa al terreno:
 - Ubicación, dimensiones y características topográficas y climáticas (zonas bajas, inundables, montañosas, etc.)
 - Emplazamiento del loteo con relación a los centros identificables más cercanos.
 - Servicios e instalaciones con que se cuenta en las zonas próximas y la posibilidad de extenderse hasta el área a fraccionar.
 - Rutas y medios de comunicación y transporte.
 - Equipamiento urbano de las zonas adyacentes.
 - Toda información que se solicite en el momento del trámite por la autoridad competente.
- d) Plano de mensura y niveles de la propiedad a fraccionar.
- e) Certificado de factibilidad de las empresas prestadoras de servicios.

- f) Proposición del trazado y características que tendrá el fraccionamiento y los nombres del mismo, de sus calles y plazas.

No se aprobará ningún loteo o fraccionamiento si la superficie según título difiere con la que resulte del plano de mensura en más de un uno por ciento (1%). Esta diferencia será incluida en el balance de superficie de las fracciones destinadas a calles públicas.

En los casos en que esta diferencia sea por defecto y mayor de un uno por ciento (1%), se demarcará en plano como superficie reservada hasta que se logre certificación judicial del título.

7.3.2.- El control y vigilancia en el cumplimiento y ejecución del proyecto y de las obras de infraestructura estarán a cargo de la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad.

7.3.3.- Por todo loteo se realizarán las donaciones correspondientes a calles, caminos, ochavas, etc. según se establece en este Código.

7.3.4.- Ejecutado el proyecto y finalizadas las obras indicadas, la secretaría de Planeamiento y Urbanismo o autoridad que la reemplace otorgará la aprobación definitiva.

Cumplido el trámite anterior, se acreditarán las donaciones respectivas conforme lo dispuesto en el Art.1810 del Código Civil.

Si no se acreditase la aprobación del loteo ejecutor, la municipalidad negará curso a los pedidos de transferencia de dominio de lote.

7.4.- HABILITACIÓN PARA LA VENTA

Para realizar la promoción, publicidad, cartelería en los lotes, etc. se deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Se deberá mencionar número de plano de aprobación de proyecto, de resolución y decreto que aprueben el proyecto.
- b) Contener referencias, informes e ilustraciones de ubicación, donde se vinculan los lotes ofrecidos con el entorno.
- c) Los lotes o propiedades deben estar libres de malezas, desratizados y deberá contar con el correspondiente certificado de libre deuda municipal.
- d) Se deberán tomar los recaudos necesarios para que los adquirentes tomen conocimiento de las normas urbanísticas vigentes que afectan el lote en cuestión.
- e) Se comunicará al Colegio Profesional, organismo encargado del control del ejercicio de la profesión, la actuación de los profesionales que participaran en la ejecución del loteo en contravención con las resoluciones que dictan estas normas.

8.- TRAMITACIONES

8.1.- CERTIFICACIONES DE USOS

8.1.1.-Certificado de uso conforme

8.1.1.1.- Para usar una parcela, edificio, estructura, instalación ó parte de ellas, con destino a cualquiera de las actividades autorizadas en este Código para cada zona, será obligatorio obtener de la Autoridad de Aplicación el certificado de uso conforme, el que deberá ser adjuntado con la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación. Será condición de validez de los permisos y habilitación otorgados, el mantenimiento de la vigencia de los certificados de uso.

En el certificado constará la existencia de eventuales transferencias.

8.1.1.2.- Requisitos de la solicitud. La solicitud contendrá:

- a) Nombre y apellido del usuario.
- b) Ubicación de la parcela.
- c) Medidas de superficie de la parcela.
- d) Superficie cubierta existente y proyectada.
- e) Especificación de la actividad a desarrollar.
- f) Todo otro dato que la Autoridad de Aplicación considere necesario para la evaluación del uso que pretenda desarrollar.

8.1.1.3.- La Autoridad de Aplicación deberá requerir, en caso necesario, el dictamen previo de los organismos nacionales o provinciales competentes en la aplicación de los regímenes legales de promoción industrial, contaminación ambiental y cualesquiera otra normas vinculadas con la materia regulada en éste Código.

8.1.1.4.- La Autoridad de Aplicación se expedirá dentro del término de quince (15) días hábiles administrativos a contar de la recepción de la solicitud o de la toma de conocimiento de los dictámenes mencionados en el artículo 8.1.1.3.

Vencido dicho plazo sin que la Autoridad de Aplicación se haya pronunciado en forma expresa, el solicitante podrá requerir “pronto despacho”.

Transcurrido diez (10) días hábiles administrativos a partir del pedido de “pronto despacho”, se considerará autorizado el “uso” solicitado.

8.1.1.5.- A los efectos de dar cumplimiento a la obligación establecida en el artículo 8.1.1.1., primer párrafo, en los supuestos de autorización tácita prevista en el artículo 8.1.1.4, el interesado acreditará dicha circunstancia con las constancias de presentación de la solicitud y el pedido de “pronto despacho”

8.1.1.6.- El certificado de uso conforme perderá su vigencia si dentro de los seis (6) meses de su otorgamiento expreso o tácito, no es utilizado para los fines previstos en el artículo 8.1.1.1.

8.1.1.7.- El certificado de uso conforme caducará si dentro de los seis (6) meses de aprobada la obra, instalación o habilitación, por el órgano competente, esta no se iniciare o no se efectuare la instalación o comenzare la actividad que se autorizó.

El particular, por razones fundadas, podrá solicitar prórroga del plazo, quedando facultada la Autoridad de Aplicación, previa evaluación de las mismas, para disponer el otorgamiento de dicha prórroga.

Operada la caducidad del certificado de uso conforme, el particular deberá presentar una nueva solicitud, la que se tramitará de acuerdo a las normas del presente título.

8.1.2.-Usos no conformes.

8.1.2.1.- Prohibición de ampliación. Los usos no conformes de edificios o porciones de ellos o de terrenos, no podrán ser ampliados, como tampoco los usos complementarios de la actividad principal no conforme, aunque los mismos en sí sean conformes.

8.1.2.2.- Serán solamente admitidas las acciones de conservación de las estructuras e instalaciones existentes.

8.1.2.3.- Cuando un uso no conforme dejare de ser ejecutado por un término de más de seis (6) meses, no podrá ser establecido en el futuro.

Las obras en construcción, cuya ejecución se paralizare sin causa justificada, quedan comprendidos en la presente disposición, siempre que no se concluyan en el término de dos (2) años.

8.1.2.4.- Cuando fuere necesario debido a exigencias propias del ordenamiento urbano, el Departamento Ejecutivo podrá disponer, previa indemnización (si fuese correspondiente) o reubicación, el cese de usos no conformes, dentro del plazo que en cada caso se determine. Se deberá tener en cuenta para la fijación del plazo:

- a) La antigüedad y el estado de las construcciones.
- b) El monto de las inversiones realizadas.
- c) El grado de molestias que la persistencia del uso no conforme ocasionare.
- d) La factibilidad de reubicación de las actividades implicadas.

8.1.3.- Facultades de la Autoridad de Aplicación.

8.1.3.1.- La Autoridad de Aplicación estará facultada para expedir los certificados de uso conforme, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) Podrá solicitar al peticionante y a otras autoridades nacionales, provinciales o municipales, las aclaraciones, informes o dictámenes que considere necesarios previo a la resolución de otorgamiento o de negativa del certificado.
- b) Realizará todas las inspecciones e investigaciones e instruirá las actuaciones administrativas tendientes a asegurar y verificar el estricto cumplimiento del presente Código y sus reglamentaciones en los aspectos que son de su exclusiva competencia.

8.1.3.2.- La Autoridad de Aplicación estará facultada para realizar inspecciones en cualquier momento, pudiendo recorrer las obras, instalaciones o establecimientos en todos los sectores, tomar muestras y realizar toda investigación tendiente a asegurar el cumplimiento de las presentes normas y su reglamentación.

Si fuere menester, podrá recabar el auxilio de la fuerza pública.

De toda intervención o visita se dejará constancia en el registro o libro de inspecciones del establecimiento, de las observaciones, recomendaciones, infracciones o instrucciones que pudieren corresponder.

8.1.3.3.- Las actas de infracción deberán labrarse con intervención del presunto infractor, su representante o dependiente de la obra o establecimiento, quien acreditará su identidad y carácter, en forma legal las mismas contendrán: lugar, día y hora; la mención circunstanciada y concreta de la infracción que se tipifica y de las normas en las que se encuadra; las defensas y descargos que opusiere el particular interviniente y la firma del funcionario y del usuario, su representante o dependiente o bien la constancia de su negativa a firmar. Se labrarán en original y copia, debiendo entregarse ésta última al administrado, quien dejará constancia en el original de su recepción.

9.- NORMAS ADMINISTRATIVAS

Considerando que la presente ordenanza constituye una nueva experiencia de complejidad para la localidad de Santa Rosa del Conlara, la misma deberá ser revisada en el término de un (1) año, a los efectos de observar su aplicación e incorporar reformas de acuerdo a lo observado.

