



24422

CATALOGADO

V I S T O :

La necesidad de modificar situaciones negativas / y/o conflictivas, estimular y consolidar las positivas y / / crear las condiciones que tiendan a favorecer y producir el/ ordenamiento territorial y funcional de la localidad de Santa Rosa y,

CONSIDERANDO:

Las particulares características socio-económicas y físicas, atento a la oportunidad del desarrollo que la localidad ofrece, se reglamenta el Código Urbanístico que establece las formas del Uso del Suelo, el Parcelamiento de la / Tierra y las restricciones a la construcción, sentando las / bases para encuadrarse en el proceso de planeamiento,

Por ello:

EL SEÑOR.

.

Art. 1º.- Apruébase el proyecto de Código Urbanístico para/ la jurisdicción de la Municipalidad de Santa Rosa el que está integrado por los siguientes instru-/ mentos:

- 1- Plano Director y de Zonificación.
- 2- Planilla de Usos.
- 3- Planilla Resumen.
- 4- Código Reglamentario.

0
F. 331.9
S 15 i
XX

CAPITULO I

ORGANIZACION DEL TERRITORIO

Art. 2º.- El territorio se divide en áreas y zonas. Estas / se encuentran delimitadas gráficamente en el Pla-

///

no Director.

a- Area Urbana.

b- Area Rural.

Art. 2º.- a- Area Urbana

Es la destinada a las actividades específicamente urbanas que constituyen el uso predominante/ con prioridad de asentamientos de vivienda, comercial, de esparcimiento, administrativas y de producción compatibles.

Delimitación:

El Area Urbana es la determinada por la calle / Primeros Egresados al N, por ésta hacia el E, / por las vías del Ferrocarril, por ésta a la Av. de Acceso Padre Tavolaro, por ésta a calle Córdoba, por ésta a Lavalle, por ésta a calle paralela al E de las vías del Ferrocarril, por ésta hasta el paso a nivel de la calle 1, por ésta a la calle paralela al O de las vías del Ferrocarril, por ésta a la calle 2, por ésta a calle Hipólito Irigoyen, por ésta a calle Lavalle, por ésta hasta Río Conlara, por éste rodeando / los límites de los terrenos del Camping Municipal, por éstos al puente sobre Río Conlara, por éste a calle San Martín, por ésta a calle Entre Ríos, por ésta a calle Lamadrid, por ésta a calle H. Irigoyen, por ésta al inicio.-

Art. 4º.- b- Area Rural

Es la destinada a la localización de usos vinculados a la producción agropecuaria intensiva, /

extensiva, minera, forestal y otros.-

Art. 5º.- Zona Residencial

Es la destinada a uso predominante de asentamiento humano y sus complementarios compatibles.

Delimitación:

La Zona Residencial es la determinada al N por la calle Primeros Egresados, por ésta hacia el E a calle paralela a vias del ferrocarril; por ésta a calle 2, por ésta a calle Hipólito Irigoyen, por ésta a calle Lavalle, por ésta a calle Entre Ríos, / por ésta a calle Lamadrid por ésta a calle Hipólito Irigoyen, por ésta al inicio, descontándose de ésta la superficie conformada por la Zona Central.

Art. 6º.- Zona Central

Es la destinada a usos predominantes vinculados // con el comercio diario, periódico, ocasional y las actividades administrativas, privadas y públicas.-

Delimitación:

Es la conformada por todos los lotes frentistas en ambas aceras de las calles San Martín y Rivadavia / entre 9 de Julio y Franco, Idem de las calles 9 de Julio, Santa Rosa de Lima, Hipólito Irigoyen y // Franco, entre las calles San Martín y Rivadavia.

Art. 7º.- Zona de Esparcimiento

Es la destinada a las actividades recreativas activas y pasivas, equipada adecuadamente a esos usos.

Delimitación:

Las Zonas de Esparcimiento (E) son las delimitadas

por los siguientes polígonos:

- a- Al N calle Dorrego, por ésta a Tucumán, por ésta a Pringles, por ésta a Bartolomé Mitre, por ésta al inicio.
- b- Al N Ruta a Quines hasta calle San Martín, por / ésta a Entre Ríos, por ésta a calle Lavalle, por ésta al Río Conlara, por ésta y bordeando los // terrenos del Camping Municipal hasta el inicio.-

Art. 8º.- Zona Industrial (I)

Es la destinada a la obtención y transformación de/ productos naturales y artículos para el consumo, pa-
ra talleres de servicios y el almacenaje.-

Delimitación:

Es la determinada al N por Avenida de Acceso Padre/ Tovolaro, por ésta a Córdoba, por ésta a Lavalle, / por ésta a calle paralela al E de las vías del Fer-
rocarril, por ésta y bordeando los terrenos del FF.
CC. al inicio.-

Art. 9º.- Zona de Reserva

Es la delimitada en función de un interés específi-
co con vistas al bien común, que conservará su ac-/
tual uso hasta tanto se decida su destino definiti-
vo.

Delimitación:

Es la determinada por el paso a nivel continuación/
de la calle Rivadavia, por ésta a la calle paralela
E de las vías del Ferrocarril, por ésta a calle 1,/
por ésta a la calle paralela O de las vías del fer-
rocarril y por ésta al inicio.-

CAPITULO II

Art. 10º.- DEFINICIONES BASICAS - ELEMENTOS DE APLICACION

Alcance de las principales expresiones:

- a- Uso Predominante: Actividad considerada de desarrollo básico que caracteriza a la zona.-
- b- Uso Complementario: Es la actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes, los que se admitirán con limitaciones.
- c- Uso condicionado: Es aquel uso que no corresponde a la zona según lo establecido en la Planilla de Usos. Por constituir un hecho existente, se tolera durante un lapso establecido siempre que se adopten precauciones para que no afecten las actividades urbanas.-
- d- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): Es un coeficiente que indica el porcentaje máximo de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación, obtenido por la proyección del perímetro del edificio sobre el terreno.

$$\text{F.O.S.} = \frac{\text{Superficie Ocupada}}{\text{Superficie Parcela}}$$

- e- Factor de Ocupación Total (FOT): Es un coeficiente que indica el porcentaje máximo de superficie cubierta total a edificar en la parcela; resultante de dividir la superficie total construída sobre la superficie de la parcela.-

$$\text{F.O.T.} = \frac{\text{Superficie Total Construída}}{\text{Superficie Parcela}}$$

- f- Plano de Zonificación: Coincidente con el Plano/
Director, en él se delimitan gráficamente las /
áreas y zonas.-
- g- Retiros: Es la porción de terreno que debe quedar libre de edificación en relación a los ejes divisorios de la parcela.

Art. 11º.- Reglamentación de los Usos Condicionados

Las actividades caracterizadas como de Uso Condicionado estarán sujetas a los siguientes requisitos:

- a- Todos los Usos Condicionados se admitirán para/
la razón social titular de la habilitación, pudiendo cambiar de rubro a una actividad menos /
molesta.
- b- En caso de transferencia del inmueble la habilitación existente cesa.-
- c- Solamente serán admitidas las acciones de conservación de las instalaciones y estructuras //
existentes, no permitiéndose ampliar las mismas.
- d- Cuando fuera imperioso, por razones propias del ordenamiento urbanístico, la Asesoría de Desarrollo podrá solicitar a la autoridad competente el cese de la actividad caracterizada con Uso /
condicionado, la que fijará el plazo correspondiente para ello.-

Art. 12º.- Parcelamiento:

En el Area Urbana el parcelamiento se ajustará a /
los siguientes requisitos:

- a- Manzanas: Entiéndese por tal al sector de terreno rodeado de calles, de forma cuadrada o similar, cuya superficie sea mayor de 0,5 Ha. e in-

ferior a 4 Ha.-

Otras formas de amanzanamiento serán aprobadas/
por la autoridad municipal ad-referendum de la/
Asesoría de Desarrollo.

Las dimensiones fijadas para los parcelamientos
son umbrales mínimos.-

b- Zona Central y Residencial: Las parcelas ten- /
drán como mínimo 12,50 m. de frente y 350 m2.de
superficie.-

c- Zona Industrial: Las parcelas tendrán como míni
mo 15 m. de frente y 600 m2 de superficie.

Art. 13º.- Zona Rural:

Hasta tanto la Subsecretaría de Asuntos Agrarios /
reglamente las dimensiones definitivas para los //
parcelamientos rurales, se establecen:

Uso agrario intensivo: 4 Ha.

Uso agrario extensivo: 200 Ha.

Art. 14º.- Mensura y Subdivisión de parcelas

Cuando se presenten planos de mensura y subdivi- /
sión de parcelas, se incluirá en los mismos una //
planilla en la que figure:

a- Zona de Localización de la subdivisión según //
plano de Zonificación.

b- FOS y FOT establecidos para las parcelas.

c- Infraestructura existente en la misma.

Art. 15º.- A partir de la vigencia de la presente no se admi-
tirá la aprobación de parcelas con acceso por pasi
llos y las creadas como resultantes de lotes cons-

truídos, cuando las mismas sean de dimensiones menores a las establecidas en el artículo 12°.-

Art. 16°.- En caso de anexión parcial de parcela, no se admitirá que la superficie de la parcela cedente sea / menor de los mínimos establecidos para cada zona.-

Art. 17°.- Cuando se produzcan fraccionamientos mayores de 1 Ha. deberá cederse al Municipio, además de las calles correspondientes el 10% de la superficie total afectada con destino a uso comunitario. La ubicación de dicho espacio será determinada por la autoridad municipal.-

Art. 18°.- Trazado y Apertura de Calles

La apertura de nuevas calles se hará atento a justificadas razones, con aprobación de la autoridad municipal y según el trazado tipo de la localidad. Su ancho será el establecido y se procurará que // sean prolongación de las ya existentes.-

Art. 19°.- Ochavas:

- a- Las manzanas formarán ochavas en las esquinas, / las que se trazarán por medio de un corte de un triángulo isósceles con vértice en el punto esquinero y cuyos lados medirán 4 m.-
- b- Se aceptarán ochavas de dimensiones menores que las reglamentarias, cuando se trate de edificios construídos con anterioridad a la presente, pero deberá adoptarse la que corresponde al efectuarse la renovación total o parcial de los mismos.-

Art. 20º.- Veredas:

- a- El solado de las veredas será construido con / baldosas calcáreas vainilla, el color y nivel / de la misma lo establecerá la Oficina Técnica / Municipal.
- b- Zona Central: Es obligatorio construir veredas, cuyo ancho será de 2,20 m. y se construirá solado en toda su extensión dejando un cantero / de tierra de 0,80 m. x 0,80 m. destinado a forestación donde lo indique la autoridad municipal.
- c- Zona Residencial: El ancho será de 2,20 m. y / se dejará una lonja de tierra de 1 m. de ancho, paralela y adyacente al cordón, destinada a implantación forestal y tratamiento de césped o / verde ornamental.-

Art. 21º.- Terrenos Baldíos

Los terrenos baldíos existentes en la Zona Central están obligados a construir veredas, según lo dispuesto en el articulado correspondiente y un / muro de 1,80 de altura sobre la línea municipal, / de ladrillos o bloques revocados.

Art. 22º.- Ocupación de las Parcelas

Se establecen los siguientes factores de Ocupación del Suelo (FOS).

- a- Zona Central: FOS = 0,6. Se podrá ocupar con / construcciones estable el 60% de la parcela, / debiendo quedar libre el 40%.
- b- Zona Residencial: FOS = 0,5. Se podrá ocupar /

con construcción estable el 50% de la parcela,/
debiendo quedar libre el 50%.--

- c- Zona Industrial: FOS = 0,5. Se podrá ocupar con construcción estable el 50% de la parcela, de-/
biendo quedar libre el 50%.--

Art. 23º.- Factor de Ocupación Total (FOT)

- a- Zona Central: FOT = 1. Se podrá construir una /
superficie cubierta total equivalente a 100% de
la superficie de la parcela, con ajuste al FOS/
correspondiente.--

- b- Zona Residencial: FOT = 0,7. Se podrá construir
una superficie cubierta total igual al 70% de /
sup. de la parcela, con ajuste de FOS correspon-
diente.--

Art. 24º.- Altura de los Edificios

- a- Los edificios tendrán una altura máxima de 10 m.
contados a partir del nivel de vereda. Los tan-
ques de agua y chimeneas podrán superar esa al-
tura siempre que sean tratados arquitectónica-/
mente.--

- b- Quedan exceptuados de esta restricción los edi-
ficios industriales localizados en Zona Indus-/
trial.

Art. 25º.- Retiros de Edificación

- a- Zona Central:

- 1- Retiro de frente: Deberá construirse obligatoria-
mente sobre la línea municipal y en todo el an-
cho de la parcela.

2-Retiro de fondo: Deberá construirse obligatoriamente con un retiro mínimo del eje divisorio de fondo igual al 20% de la longitud de la parcela y nunca menor de 6 m.

b- Zona Residencial

1-Retiro de frente: Deberá construirse obligatoriamente con un retiro mínimo de 3 m. de la línea municipal.

2-Retiro de fondo: Deberá construirse obligatoriamente con un retiro mínimo del eje divisorio de fondo igual al 20% de la longitud de la parcela y nunca menor de 6 m.

3-Retiro lateral: Deberá construirse obligatoriamente con un retiro mínimo de alguno de los ejes laterales de 2 m.

c- Zona Industrial: Deberá construirse obligatoriamente con un retiro mínimo de la línea municipal de 6 m.

Art. 26º.-Estética Edilicia

Tratamiento de los ejes divisorios de predios: de frente, laterales y fondo.

Zona Residencial:

Eje divisorio de frente: No es obligatorio construir cerco de frente. En caso de hacerlo, será inferior a 0,50 m. de altura y con los siguientes materiales: hierro, alambre tejido, madera, tronco, ladrillo a la vista o revocado, piedra y/o cerco vivo de cualquier altura. Se permiten rejas transparentes sin límites de altura.-

Eje divisorio lateral y de fondo: Tendrá una altura inferior a 1,60 m. y será de hierro, alambre te



jido, madera, tronco, ladrillo, bloques, con tratamiento de plantas (árboles, arbustos, hiedra) o cerco vivo de cualquier altura.

Art.27º.- Patios interiores

Cuando por razones de proyecto se deba ventilar / y/o iluminar locales habitables a patios, éstos / deberán ser de dimensiones superiores a 3 m. de / lado.-

Art.28º.- Normas Administrativas

- a- La Oficina Técnica Municipal fijará el alcance y detalle de la documentación exigida para las obras a construir.
- b- Se exigirá como mínimo la presentación de un / croquis de la planta de la construcción, debidamente acotado, donde se registre: la zona de localización, FOS y FOT.
- c- Cuando la complejidad de la construcción lo requiera la Oficina Técnica Municipal exigirá la firma de profesional matriculado en el Colegio de Arquitectura e Ingeniería de la Provincia.-

Art.29º.- Forestación

Se prohíbe a los frentistas efectuar poda o erradicación de los árboles localizados en su vereda/ sin autorización municipal. Si por justificada razón tuviere que erradicar, previamente deberá / / plantar otro ejemplar en lugar adecuado de la misma.-

Art. 30º.- Ensanche Urbano

El Area Urbana determinada según Art, 2º podrá ampliarse cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a- Se encuentren ocupados el 80% de los lotes urbanos.-
- b- Se considere necesario para el adecuado desarrollo de la localidad.-
- c- Se presente un estudio detallado del Area a ampliar. El mismo será elevado por Autoridad Municipal a la Asesoría de Desarrollo, la que decidirá sobre su aprobación.-
- d- Se dote al Area de los servicios esenciales y equipamiento comunitario.-

Art. 31º.- Planilla de Usos

La planilla de Usos forma parte del presente Código. En ella se detallan los usos predominantes y los complementarios que pueden localizarse en cada una de las zonas existentes.-

PLANILLA RESUMEN									
ZONAS	F.O.S.	F.O.T.	ALTURA (m)	RETORNOS				PARCELAMIENTO	
				Frente(m)	Fondo(m)	1 Lateral	2 Lat(m)	Frente(m)	Sup (m ²)
CENTRAL	0,6	1	10	-	20%	-	-	12,50	350
RESIDENCIAL 1 R ₁	0,5	0,8	10	3	20%	-	-	12,50	350
RESIDENCIAL 2 R ₂	0,4	0,6	10	4	20%	2	-	15,00	500
RESIDENCIAL 3 R ₃	0,2	0,4	10	6	20%	3	3	25,00	2.000
RESIDENCIAL 4 R ₄	0,4	0,6	10	4	20%	2	-	25,00	2.000
INDUSTRIAL	0,5	1	-	6	-	-	-	15,00	600

OBSERVACIONES	En Santa Rosa, Concarán, Tilisarao y Naschel, la Zona Residencial coincide con la R ₁ de la presente Planilla.-
---------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

REFERENCIAS PLANILLA DE USOS

- Uso permitido
- △ Una única vivienda por parcela y como complementaria del uso principal.-
- ◇ En Rutas y Avenidas, con una superficie mínima de / 1500 m².-
- ▮ Con un área máxima, cubierta o descubierta de 500 m²
Módulo: es una superficie igual a 30 m².-
- 1 1 módulo cada 2 unidades de vivienda.-
- 2 1 módulo cada 2 habitaciones
- 6 Área mínima destinada a estacionamiento igual al 10% de la superficie edificada.-
- 3 Área mínima destinada a estacionamiento igual al 50% de la superficie edificada
- 5 3 módulos por parcela
- 4 Área destinada a estacionamiento igual al 30% de la superficie afectada

PLANILLA DE USOS

ZONA		RESIDENCIAL	CENTRAL	ESPARCIMIENTO	INDUSTRIAL	RURAL	NORMAS DE ESTADISTICA	
ACTIVIDAD		R	C	E	I	R		
RESIDENCIAL	VIVIENDA INDIVIDUAL	●	●		△	●		
	VIVIENDA COLECTIVA	●	●				1	
	HOTELERIA	●	●				2	
CULTO		●	●			●		
EDUCACION	ESCUELA PRIMARIA	●	●				6	
	ESCUELA SEC.Y TECNICA	●	●				6	
	ACADEMIA PROFESIONAL	●	●				6	
SANTIDAD	PRIMEROS AUXILIOS	●	●	●	●	●		
	CONSULTORIO	●	●				6	
	INTERNACION	●	●				6	
SOLID. CULTURAL	CLUB SOCIAL	●	●				6	
	BIBLIOTECA	●	●					
COMERCIO MINORISTA	COMERCIO DIARIO	●	●					
	MINORISTA EN GRAL.	●	●					
	SUPERMERCADO	●	●				3	
COMERCIO MAYORISTA	EN LOCAL CUBIERTO				●		6	
	EN PLAYA ABIERTA				●		5	
ADMINISTRAC.	OFICINA PUBLICA	●	●				6	
	OFICINA PRIVADA	●	●				6	
ESPARCIMIENTO	LOCAL CERRADO	CINE, ESPECTACULO	●	●				
		BAR, CONFITER, RESTAURANTE	●	●				
		BAILABLE	●	●			3	
	LOCAL ABIERTO	CAMPO DE DEPORTE			●		3	
		PARQUE DIVERSIONES	●		●		4	
		ESPECTAC. TRANSITORIOS	●		●			
SERVICIO DEL AUTOMOTOR	ESTACION SERVICIO ♦							
	TALLER MECANICA LIGERA, GOMERIA, CHAPA, PINTURA, TALLER INTEGRAL.				●		5	
INDUSTRIA	TALLER	METALURGIA, HERRERIA, TORNERIA, CARPINTERIA			●		6	
	DEPOSITO	BEBIDAS				●		6
		MATERIALES PERECEDEROS				●		6
		MATERIAL DE CONSTRUCC.				●		6
		MATERIAL INFLAMABLE				●		5
	FABRICA	PRODUCTOS ALIMENTICIOS				●		6
		SODA				●		6
INOCUA					●		6	
MOLESTA Y PELIGROSA					●		6	
RURAL	VIVERO, CRIADERO					●		
	TAMBO, QUINTA							
	FERIA GANADERA							
	MATADERO							

