

24419

CATALOGADO

ESTO :

La necesidad de modificar situaciones negativas / y/o conflictivas, estimular y consolidar las positivas y / / crear condiciones que tiendan a favorecer y producir el ordenamiento territorial y funcional de la localidad de Naschel / 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 Comisión Municipal de Nas- / chel, el que está integrado por los siguientes // instrumentos:

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

0
F 331.9
S 15 i
XVII

CAPITULO I

ORGANIZACION DEL TERRITORIO

Art. 2º.- El territorio se divide en áreas y zonas. Estas /

///

se encuentran delimitadas gráficamente en el Plano Director.

a- Area Urbana.

b- Area Rural.

Art. 3º.- a- Area Urbana

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

Delimitación:

Es la determinada al N por calle 1, por ésta a/ calle Belgrano, por ésta a calle 2, por ésta a/ Avenida de Acceso, por ésta a calle 4 a prolongación calle Independencia, por ésta a calle 3, por ésta a calle 5, por ésta a calle Belgrano, / por ésta siguiendo los límites del Club Social/ y Deportivo Naschel, por éstos a calle Libertador, por ésta cruzando el paso nivel a calle 6, por ésta a calle Chacabuco, por esta cruzando / el paso nivel a calle Rivadavia, 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 (R)

Es la destinada a uso predominante de asentamientos

humanos y sus complementarios compatibles.-

Delimitación:

Es la determinada al N por calle 2, por ésta a calle 3, por ésta a Avenida de Acceso, por ésta a calle 4, por ésta a prolongación calle Independencia, por ésta a calle 3, por ésta a calle 5, por ésta a calle Rivadavia, por ésta a Chacabuco, por ésta a Belgrano, por ésta al inicio; descontándose la superficie conformada por la Zona Central (C).-

Art. 6º.- Zona Central (C)

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

Delimitación:

Es la determinada por todos los lotes frentistas de ambas aceras de la calle San Martín entre Lafinur/ e Independencia; los lotes frentistas de la vereda S de calle Pringles entre San Martín y 25 de Mayo; los lotes frentistas de la vereda O de calle Belgrano entre Federnera y Pringles.-

Art. 7º.- Zona de Esparcimiento (E)

Es la destinada a las actividades recreativas, activas y pasivas, adecuadamente equipadas para esos usos.-

Delimitación:

Es la determinada al N por calle 5, por ésta a Belgrano, por ésta siguiendo los límites del Club Social y Deportivo Naschel.-

///

Art. 8º.- Zona Industrial:

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

Delimitación:

Es la determinada al N por calle 1, por ésta a // Belgrano, por ésta a Chacabuco, por ésta a Rivadavia, por ésta al inicio.-

Art. 9º.- Zona de Reserva:

Es la delimitada en función de un interés específico con vistas al bien común que conservará su / uso actual hasta tanto se decida su destino definitivo.-

Delimitación:

Es la delimitada por los terrenos del ferrocarril, determinada al N por calle Chacabuco, por ésta a/ Rivadavia, por ésta a Libertador, por ésta a ca-lle 6, 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 afecte 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 construida sobre la superficie de la parcela.-

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

- 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 que-
dar 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 Condi-/
cionado estarán sujetas a a los siguientes requisi-
tos:

- a- Todos los Usos Condicionados se admitirán para/
la razón social titular de la habilitación, pu-
diendo cambiar de rubro a una actividad menos /
molesta.
- b- En caso de transferencia del inmueble la habili-
tación existente cesa.-
- c- Solamente serán admitidas las acciones de con-/
servación de las instalaciones y estructuras //
existentes, no permitiéndose ampliar las mismas.
- d- Cuando fuera imperioso, por razones propias del
ordenamiento urbanístico, la Asesoría de Desar-
rollo podrá solicitar a la autoridad competente
el cese de la actividad caracterizada con Uso /
condicionado, la que fijará el plazo correspon-
diente 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 terre-
no rodeado de calles, de forma cuadrada o simi-
lar, 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 e- / fectuarse la renovación total o parcial de los / mismos.-

Art. 20º.- Veredas:

- a- El solado de las veredas será construído 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 Cen- / tral 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 Ocupa- / ción 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

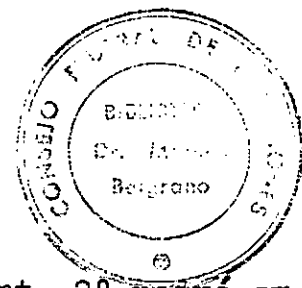
Cuando por razones de proyecto se deba ventilar / y/o iluminar locales habitables a patios, éstos / deberán ser de dimensiones superiores a 3 m. de / lado.-

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. 30°.- Ensanche Urbano

El Area Urbana determinada según art. 2° podrá ampliarse hacia la zona definida como de Ensanche Urbano que figura en el Plano Director, 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 y sea propuesto por la autoridad municipal a la Asesoría de Desarrollo, la que decidirá sobre su aprobación.-
- c- Se dote al área de los servicios esenciales y equipamiento comunitario.-

Art. 31°.- 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)	RETROS				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

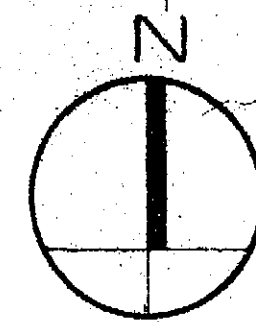
PLANILLA DE USOS

ACTIVIDAD \ ZONA		RESIDENCIAL R	GENERAL G	ESPARCIMIENTO E	INDUSTRIAL I	RURAL R	NORMAS DE ESTADONAM.
RESIDENCIAL	VIVIENDA INDIVIDUAL	●	●		△	●	
	VIVIENDA COLECTIVA	●	●				1
	HOTELERIA	●	●				2
CULTO		●	●			●	
EDUCACION	ESCUOLA PRIMARIA	●	●				6
	ESCUOLA 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	●	●				5
	OFICINA PRIVADA	●	●				5
ESPARCIMIENTO	LOCAL CERRADO	CINE, ESPECTACULO					
		BAR, CONFITER, RESTAURANT					
		BALLABLE					3
	LOCAL ABIERTO	CAMPO DE DEPORTE		●			3
		PARQUE DIVERSIONES		●			4
		ESPECTAC. TRANSITORIOS		●			
SERVICIO DEL AUTOMOTOR	ESTACION SERVICIO ♦						
	TALLER MECANICA LIGERA, QUIMERIA, CHAPA, PINTURA, TALLER INTEGRAL.				●		5
INDUSTRIA	TALLER	METALURGIA, HERRERIA, TORNERIA, CARPINTERIA			●		6
	DEPOSITO	BEBIDAS			●		6
		MATERIALES PERECEDEROS			●		6
		MATERIAL DE CONSTRUCC.			●		6
		MATERIAL INFLAMABLE			●		6
	FABRICA	PRODUCTOS ALIMENTICIOS			●		6
		SODA			●		6
		INOCUA			●		5
		MOLESTA Y PELIGROSA			●		6
RURAL	VIVERO, JRIADERO					●	
	TANBO. JUNTA						
	FERIA GANADERA						
	MATADERO						

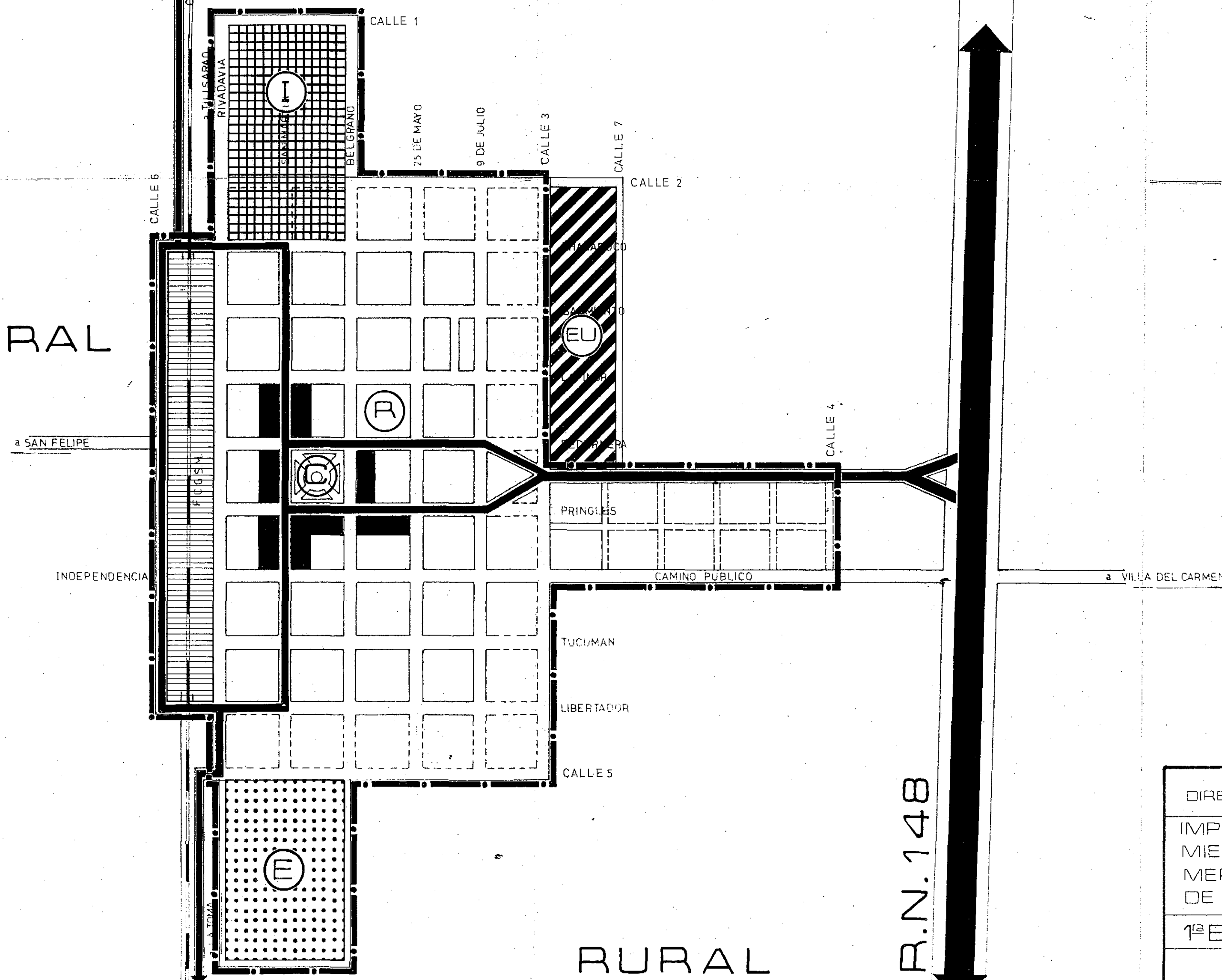
RURAL

RURAL

RURAL



R.N. 148



REFERENCIAS

- LIMITE AREA URBANA
- ZONA CENTRAL
- ▦ ZONA INDUSTRIAL
- ▤ ZONA DE ESPARCIMIENTO
- ▧ ZONA DE RESERVA
- ▨ ENSANCHE URBANO
- CALLES A ABRIR
- ➡ RED PRIMARIA
- ➡ RED SECUNDARIA

ASESORIA DE DESARROLLO
DIRECCION PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO URBANO

IMPLEMENTACION DEL TRABAJO DE PLANEAMIENTO URBANO PARA LA LOCALIDAD DE MERLO Y OTRAS PEQUEÑAS COMUNIDADES DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS

1ª ETAPA: ZONA NORESTE

LOCALIDAD
NASCHEL

PLANO DIRECTOR

PLANO DE ZONIFICACION

PLANO Nº

DRUJO
m. a. brito

ESCALA
1:5000