



CATALOGADO

24421

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 Tilisarao 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 Tilisarao, 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  
S151  
XIX

#### 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 y comercial, de esparcimiento, administrativas y de producción compatibles.-

Delimitación:

El Area Urbana es la determinada al N por calle 1, por ésta a calle San Martín, por ésta a calle 2, por ésta a calle 3, por ésta a calle 4, / por ésta a calle 5, por ésta a calle 6, por ésta a calle 3, por ésta a calle Córdoba, por ésta a calle 5, por ésta a calle Moreno, por ésta a calle 3, por ésta a calle 7, por ésta a calle Bartolomé Mitre, por ésta a prolongación calle/ Mendoza, por ésta a calle 8, por ésta a calle 9, por ésta a calle 10, por ésta al inicio.-

Art. 4º.- b- Area Rural

Es la destinada a la localización de usos vinculados a la producción agropecuaria 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 1, por ésta a calle San Martín, por ésta a / calle 2, por ésta a calle 3, por ésta a calle 4, / por ésta a calle 5, por ésta a calle 6, por ésta a

calle 3, por ésta a calle Córdoba, por ésta a calle 11, por ésta a calle Mariano Moreno, por ésta a calle 3, por ésta a calle 7, por ésta a calle / Bartolomé Mitre, por ésta a calle 9, por ésta a / calle 10, por ésta al inicio; excluyendo la Zona/ Central y la manzana comprendida por las calles / Renca, Raúl Díaz, Mendoza y 25 de Mayo.-

Art. 6º.- Zona Central:

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

Delimitación:

La zona Central es la conformada por todos los lotes frentistas de la acera SO de la calle Cleofé/ Dominguez entre 25 de Mayo y Raúl B. Díaz; por todos los lotes frentistas de ambas aceras de la calle Coronel Pringles entre Gral. San Martín y R./ B. Díaz; Idem de la calle Córdoba entre B. Mitre/ y calle 12; por todos los lotes frentistas de la/ acera NE de la calle Mariano Moreno entre San Martín y Raúl B. Díaz; por todos los lotes frentis-/ tas en ambas aceras de las calles San Martín y 25 de Mayo entre Mariano Moreno y Cleofé Dominguez y todos los lotes frentistas de la acera NO de la / calle Raúl B. Díaz entre Mariano Moreno y Cleofé/ Dominguez.-

Art. 7º.- Zona de Esparcimiento

Es la destinada a las actividades recreativas ac-  
tivas y pasivas, equipada adecuadamente a esos u-  
sos.-

Delimitación:

La zona de esparcimiento está compuesta por los siguientes polígonos . . El determinado por la calle Renca, por ésta a Raúl B.Díaz, por ésta a Mendoza, por ésta a 25 de Mayo, por ésta a Renca, y / el de calle Córdoba, por ésta a calle 5, por ésta / a Mariano Moreno, por ésta a calle 11 y por ésta / al inicio.-

Art. 8º.- Zona Industrial:

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

Delimitación:

La Zona Industrial es la determinada por la calle / San Luis, por ésta a calle Mendoza y su prolongación a través de las vías del Ferrocarril, por ésta a calle 8, por ésta a calle 9, por ésta al inicio.-

Art. 9º.- Zona de Reserva:

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

Delimitación:

Es la determinada por calle 9, por ésta a Bartolomé Mitre, por ésta a prolongación calle Mendoza, / por ésta a San Luis 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 de-/sarrollo básico que caracteriza a la zona.-
- b- Uso Complementario: Es la actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predomi-  
nantes, los que se admitirán con limitaciones.
- c- Uso condicionado: Es aquel uso que no correspon-  
de a la zona según lo establecido en la Plani-/lla 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 coe-  
ficiente 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 coefi- /  
ciente que indica el porcentaje máximo de super-  
ficie cubierta total a edificar en la parcela;/  
resultante de dividir la superficie total cons-  
truída 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 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 tendrán como mínimo 12,50 m. de frente y 350 m2.de superficie.-

c- Zona Industrial: Las parcelas tendrán como mínimo 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 admitirá la aprobación de parcelas con acceso por pasillos 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. 20°.- 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 im plantación forestal y tratamiento de césped o / verde ornamental.-

Art. 21°.- 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. 22°.- 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. 30º.- Ensanche Urbano

El Area Urbana determinada según art. 2º 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. 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 <sup>2</sup> )
CENTRAL	0,6	1	10	-	20%	-	-	12,50	350
RESIDENCIAL 1 R <sub>1</sub>	0,5	0,8	10	3	20%	-	-	12,50	350
RESIDENCIAL 2 R <sub>2</sub>	0,4	0,6	10	4	20%	2	-	15,00	500
RESIDENCIAL 3 R <sub>3</sub>	0,2	0,4	10	6	20%	3	3	25,00	2.000
RESIDENCIAL 4 R <sub>4</sub>	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 <sub>1</sub> de la presente Planilla.-
---------------	--

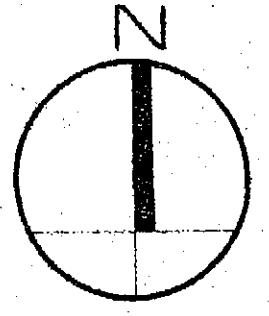
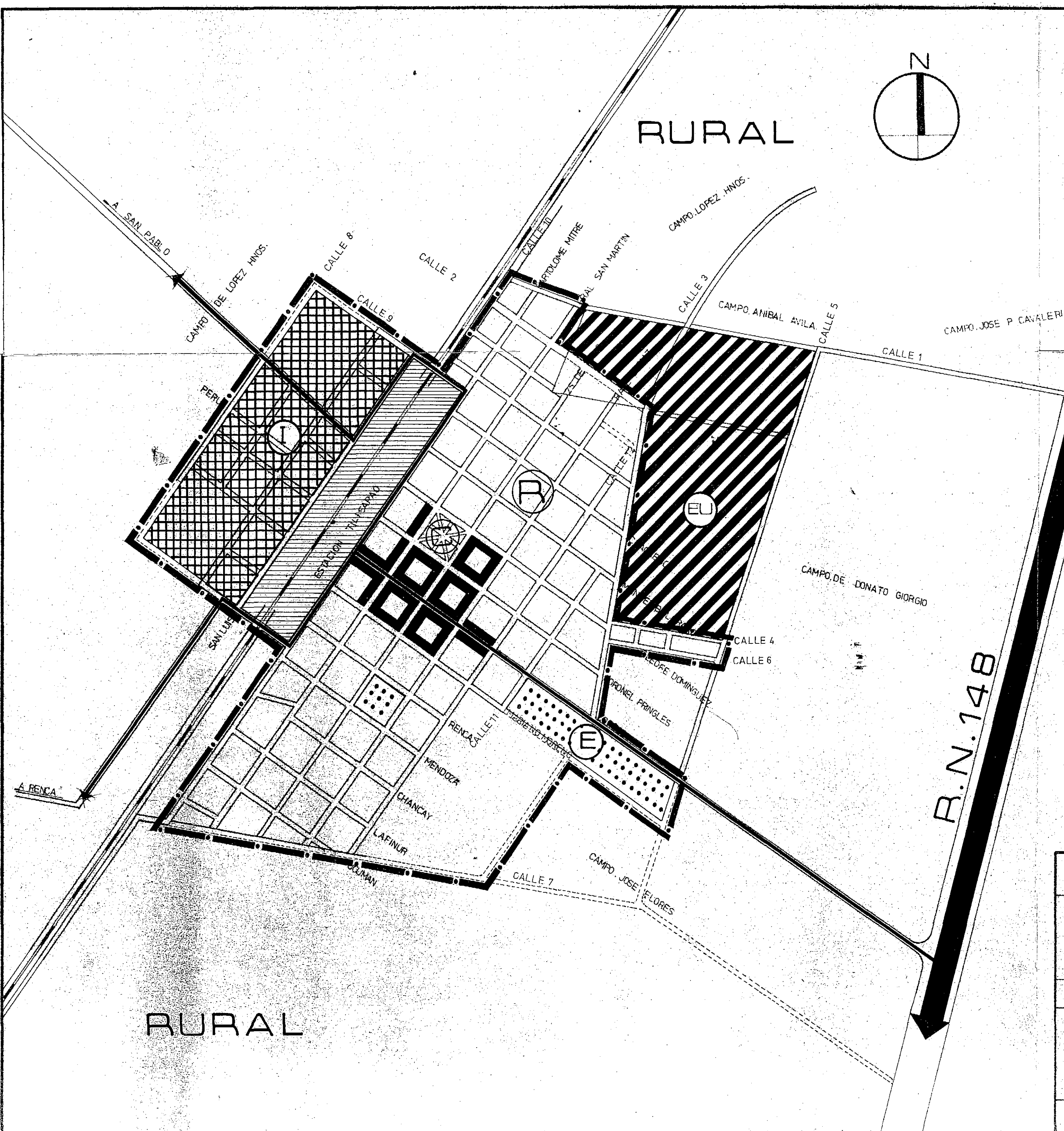
## REFERENCIAS PLANILLA DE USOS

- Uso permitido
- △ Una única vivienda por parcela y como complementaria del uso principal.-
- ◇ En Rutas y Avenidas, con una superficie mínima de / 1500 m<sup>2</sup>.-
- Con un área máxima, cubierta o descubierta de 500 m<sup>2</sup>  
Módulo: es una superficie igual a 30 m<sup>2</sup>.-
- 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 ACTIVIDAD		RESIDENCIAL R	CENTRAL C	ESPARCIMIENTO E	INDUSTRIAL I	RURAL R	NORMAS DE ESTACIONAM.
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
SOCIO 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, RESTAURANT	●	●			
		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			●		6
	FABRICA	PRODUCTOS ALIMENTICIOS			●		6
		SODA			●		6
		INDUCIA			●		6
RURAL		MOLESTA Y PELIGROSA			●		6
RURAL		VIVERO, CRIADERO				●	
		TAMBO, QUINTA					
		FERIA GANADERA					
		MATADERO					





## 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 TILISARAO
PLANO DIRECTOR PLANO DE ZONIFICACION	
DIBUJO	ESCALA 1:5000