

RESOLUCION N° 08/2022

VISTO:

Que nuestra particular y pequeña localidad serrana, así como sus similares en el valle de Traslasierra, han sufrido transformaciones evidentes en los últimos 20 o 30 años de la mano de oleadas migratorias urbanas, conformadas por personas que “huyen” de las grandes ciudades en búsqueda de paz, tranquilidad y calidad de vida.

Que Los primeros inmigrantes en Las Calles fueron los ingleses, en la década de 1940. Para los lugareños aquella fue una época dorada, en la que la mayoría se dedicaba al cultivo del tabaco y a trabajar como “caseros” para los extranjeros. Entre 1980 y el año 2000, comenzó la segunda migración, relativamente moderada y paulatina, constituida por habitantes urbanos proveniente principalmente de la Ciudad de Buenos Aires. La tercera ola migratoria, la última y tal vez más explosiva, es la que se produce desde la crisis del 2001 y continúa en la actualidad, compuesta mayoritariamente por personas jóvenes, universitarias y treintañeras provenientes de grandes ciudades de las provincias de Córdoba, Buenos Aires y Santa Fe¹.

Que estos procesos migratorios, principalmente el registrado en la última década, han generado fuertes impactos en la trama social, cultural, económica y territorial de la comunidad.

Que Desde el punto de vista socio-cultural, se puede interpretar el proceso como un choque cultural. Por un lado los nativos, mayoritariamente de hogares humildes, con un perfil identitario muy fuerte y con ciertas pretensiones, de “progresar” como comunidad desde una cultura rural hacia una más urbana. Por otro lado los nuevos migrantes, personas provenientes de grandes ciudades, de clase media, formados profesionalmente y con pretensiones “neorrurales”, es decir, con el anhelo expreso y muchas veces irrenunciable de cultivar valores rurales y desvalorizar costumbres urbanas². El encuentro entonces es altamente conflictivo: la población migrante con una auto-conferida superioridad socio-cultural y la población nativa en actitud defensiva respecto a su territorio.

Que la estructura económica de la comunidad también se ha visto transformada. De un perfil agroproductivo de baja escala y muy pocos comercios o servicios (recordemos que ni siquiera el núcleo urbano del pueblo se encuentra sobre la ruta), se ha pasado bruscamente a una economía basada en la explotación turística. Los nuevos pobladores han producido fuertes inversiones en alojamientos y servicios turísticos, principalmente en tipologías de “cabañas”³. Es así como la mayoría de los ciudadanos devenidos en

¹ Otero, M. (11 de agosto de 2014). La “invasión urbana” cambia a los pueblos de Traslasierra. Sobre Tesis doctoral de Lic. Luciana Trimano *La Voz del Interior*, pp. 14.

² Trimano, Luciana., y Emanuelli, P. (2012). Representaciones sociales y prácticas ciudadanas en la comunidad rural: Un aporte desde la comunicación estratégica. *Revista Latina de Comunicación Social*, 067, 494-510.

³ Colautti, F. (11 de agosto de 2014). Desembarcos y mutaciones en las Sierras. *La Voz del Interior*, pp. 14.

rurales viven de rentas, tanto de las turísticas en la misma localidad como del alquiler de sus residencias en su ciudad de origen, y emplean a los lugareños en sus distintos negocios turísticos (hospedaje, gastronomía, artesanías, etc.).

Que el crecimiento poblacional registrado en los últimos años se ha traducido en un crecimiento en la superficie urbanizada. El pueblo ha dejado de ser un par de manzanas en el cruce de caminos para extenderse en todas direcciones, siguiendo cursos de agua y caminos regionales. Esta expansión territorial, asociada al choque socioeconómico, engendra un conflicto de visiones o intereses. Los “neorrurales” luchan para que el pueblo no se urbanice demasiado, para que se conserven las cualidades aldeanas y campestre por las que ellos mismos decidieron habitar allí (y por ende, no aumentar la superficie ocupada); mientras, los nativos anhelan y exigen pavimento, infraestructuras y equipamientos que mejoren las condiciones de habitabilidad. Se presentan dos modelos de ocupación o dos visiones sobre la comunidad aparentemente incompatibles.

Y CONSIDERANDO:

Que ante estas transformaciones, aceleradas y conflictivas, es imperativo que la Comuna cuente con herramientas que le permitan anticipar, sistematizar y perfeccionar actuaciones urbanas en su territorio. El crecimiento físico y poblacional y las tensiones sociales asociadas deben reconducirse hacia un proceso de desarrollo urbano, ambiental y social integrado.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial de Las Calles, tomando en cuenta los antecedentes descritos, se debe constituir en un modelo de actuación que permita el fortalecimiento de las capacidades de gestión de las autoridades locales junto a una real participación ciudadana, para garantizar acciones de planificación del desarrollo sostenible inspirados en visiones compartidas y prácticas articuladas entre los principales actores de la comunidad.

Que según la evolución histórica de las actividades productivas y la base económica actual, se asume como hipótesis inicial de trabajo para el desarrollo del Plan, un perfil socio-productivo basado en actividades agrarias intensivas y de impacto ambiental controlado (frutales, huertas, vides, aromáticas, etc.) en relación armónica y sinérgica con actividades turísticas sustentables (alojamientos, gastronomía, producción artesanal, excursionismo, etc.).

Que ambos elencos de actividades deben generar empleo local y permitir la autonomía económica de la Comuna, y deben desarrollarse en forma complementada, en armonía con la residencia y sin producir impactos ambientales importantes.

Que el plan de desarrollo comunal debe garantizar la protección de las costumbres y derechos de los habitantes originarios del lugar, junto a la evolución armónica y sustentable en el tiempo de las actividades humanas

principalmente relacionadas con el turismo, reivindicando, preservando y promoviendo las actividades productivas originarias, basadas en el trabajo de la tierra y crianza de animales. Estas actividades y su tradición criolla, han resultado históricamente, junto a su paisaje, el fundamento mas profundo y particular del atractivo de la Comuna de Las Calles.

Que estos postulados han sido ajustados y especificados según los diagnósticos y estudios particulares que durante los últimos años han efectuado las autoridades comunales .

Que además se ha regulado en base a los resultados de los procesos participativos que se llevaron a cabo en distintas audiencias públicas, cursos y convocatorias donde los diferentes actores sociales han expresado las necesidades, problemáticas y expectativas en el desarrollo de nuestro pueblo. Que es facultad de la autoridad comunal en virtud del art. 123 de la C.N. y art. 180, 186 inc. 7 y 11 de la C.Pcial.

LA COMISIÓN DE LA COMUNA DE LAS CALLES, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES RESUELVE

I. NORMAS GENERALES.-

Art. 1º: ÁMBITO DE APLICACIÓN: La presente resolución será aplicable en todo el territorio donde la Comuna ejerza su competencia, y en las zonas que por delegación o mandato se encuentren sujetas a su jurisdicción.-

Art. 2º: PERMISOS: Toda persona pública o privada, física o jurídica, deberá solicitar ante la Comuna permiso para las siguientes actividades antes de iniciarlas:

- 1) Construir nuevos edificios
- 2) Construir o ampliar piscinas, rigiéndose en éste caso por normativa particular.-
- 3) Modificar y realizar loteos, subdivisiones, uniones, mensuras de posesión, fraccionamiento en general, conjuntos inmobiliarios y dividir bajo régimen de propiedad horizontal.-
- 4) Ampliar o refaccionar edificios existentes.-
- 5) Abrir nuevas vías de circulación.- A tal fin, se priorizara la apertura de calles previstas en el Plan Vial Comunal, según lo detallado en el Anexo 4 de la presente.
- 6) Parquización /desmontes, preservando las especies arbóreas nativas de valor paisajístico. Aperturas de cortafuegos, instalación de sistemas de riego.-
- 7) Efectuar demoliciones. No deberán demolerse edificios de más de 60 años que resulten de interés comunal y hayan sido catalogados como patrimonio histórico.

- 8) Efectuar movimientos de suelo, excavar, realizar perforaciones, rellenar o modificar la topografía del terreno.

Art. 3°: REQUISITOS: A los efectos del artículo anterior, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- 1) Nota De Consulta: según Formulario **Anexo I**, dirigida a la Comuna en la que consta:
- a) fecha de la Consulta.
 - b) Nombre y Apellido del Propietario.
 - c) domicilio real y legal.
 - d) croquis de ubicación del terreno.
 - e) Uso del inmueble según clasificación del Art.29 de esta Resolución.
 - f) fuente de agua disponible y consumo de agua previsto, si resultare pertinente a la obra en cuestión.
 - g) Proximidad a red eléctrica y consumo previsto.
 - h) Indicar sectores con vegetación arbórea nativa existente.
 - i) pedido de líneas de retiros.

La Comuna podrá eximir al particular de la presentación de alguno de los requisitos previstos en el párrafo anterior, por no corresponder a la naturaleza de la petición.-

- 2) Memoria descriptiva de la obra a realizar ampliando la explicación del uso al que se destinará el inmueble,
- 3) Plano de ubicación de la obra dentro del terreno.
- 4) Título del inmueble o declaración jurada de posesión que acredite la relación real respecto el inmueble según anexo II de la presente. En éste último caso deberá acompañar toda la documentación que sirva de antecedente de la posesión.-
- 5) Fotocopia de documento de identidad del titular del inmueble.-
- 6) Plano de mensura indicando medidas de parcela, ángulos y pendientes en caso de que se acompañare declaración jurada de posesión.-
- 7) Certificado de Libre deuda de tasas y servicios del terreno emitido por la Comuna de Las Calles
- 8) Certificado de libre deudas de faltas.- .

Art. 4°: SUJETOS OBLIGADOS: Quedan solidariamente obligados al cumplimiento de la presente Resolución todas las personas que, bajo cualquier figura o modalidad, encomienden la realización y/o realicen obras en la Comuna de Las Calles, como así también los constructores, contratistas, subcontratistas y demás profesionales intervinientes en carácter de proyectistas, directores de obra o cualquier otra condición o carácter.

II. PROCEDIMIENTO:

Art. 5°: VISACIÓN PREVIA: Una vez cumplimentados los requerimientos de los incisos del artículo 3 se acompañará para su corrección previa:

- 1) En el caso de los incisos 1, 2 y 4 del art. 2: Dos (2) copias de plano de plantas y elevaciones de la edificación en escala 1:100
- 2) En el caso del inciso 3 del art. 2: Dos (2) copias de plano de agrimensura.
- 3) En el caso del inciso 7 del art. 2: Dos (2) copias de plano de demolición.-
- 4) En el caso de los incisos 5, 6 y 8, del artículo 2 una memoria descriptiva de los trabajos en dos copias, y planos o croquis suscriptos por profesional competente, en dos copias.-
- 5) Propuesta para los vegetales arbóreos de valor existentes en el terreno, parquización, forestación o cultivos.

Art.6: VISACIÓN DEFINITIVA: Respecto los planos de arquitectura para obra nueva y/o relevamiento, una vez realizadas las correcciones pertinentes, obtenida la visación previa Comunal y la visación de los planos en el Colegio Profesional correspondiente, deberán presentarse un mínimo de tres (3) copias de los planos desarrollados y firmados por profesional idóneo y una copia en soporte digital. La carátula del plano incluirá destino de la obra de corresponder, datos del titular del plano, datos catastrales del terreno, la superficie del terreno, la cubierta y semicubierta existente y/o relevada, cubierta y semicubierta a construir y/o relevada y superficie libre y los datos del profesional. Se solicitará el formato de la caratula en la Comuna.

Los planos de agrimensura deberán cumplimentar con los requerimientos y formatos que ordene la legislación provincial en la materia. Estos se tramitarán de la misma forma que los planos de arquitectura, debiendo ser presentados para la visación previa, y una vez efectuadas las correcciones y subsanadas las observaciones, previa colegiación del plano, se presentará para visación definitiva.

Art. 7°: PLANOS DE OBRA: Los planos de obra indicarán:

- 1) plano de implantación con la marcación en punteado de los cuatro retiros que determinarán el Área de Implantación (AIM), FOS, FOT indicando los índices edilicios permitidos según la legislación vigente, y los índices edilicios proyectados y/o relevados, balance de superficies, detalles constructivos, todas las fachadas con indicación de materiales, conductos, ventilaciones a la vista, etc. en escala de 1:100, dos cortes, planta, planta de techos plantas de estructura sismoresistente con dimensionamiento y armadura, todos lo suficientemente acotados, con niveles y la indicación de los destinos de los diferentes locales, en escala 1:100. Indicar todas las alturas y cotas parciales para entender el proyecto, e indicar la línea municipal, y la línea de fondo así como las líneas de los ejes medianeros. Planilla de aberturas, planilla de iluminación y ventilación, croquis de distribución de bocas y tomas de electricidad, ubicación de tablero y planilla

de electricidad, puesta a tierra, croquis del tratamiento de efluentes. En caso de que el plano fuera de relevamiento se excluyen los siguientes requisitos: planta de estructura sismo-resistente y cálculo, planilla de iluminación y ventilación, detalles constructivos.-

- 2) Indicación de ubicación y características de terminación de: piletas de natación con sus veredas y casilla de bombas; quinchos y parrillas; instalaciones deportivas y detalle de toda otra construcción e instalación, en escala de 1:100. Definición de tratamiento de cercos definitivos (frente, contrafrente y laterales; detalle y ubicación de portones vehiculares y peatonales) y veredas. Toda la documentación deberá presentarse firmada por el propietario y el profesional actuante.
- 3) En planos de demolición se deberá indicar: plano de implantación, balance de superficies, todas las fachadas con indicación de materiales, dos cortes, planta, planta de techos niveles y la indicación de los destinos de los diferentes locales, todo en escala 1:100. Indicar todas las alturas y cotas parciales para entender lo relevado a demoler, e indicar la línea municipal, y la línea de fondo así como las líneas de los ejes medianeros. ubicación de tablero y medidor de electricidad sobre línea municipal, informe técnico de metodología de demolición que se utilizará.-

Art. 8°: PROTECCIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS: En caso que la legislación provincial lo exija, se deberá presentar constancia de inicio de trámites ante la Subsecretaria de Recursos Hídricos o la que en el futuro la reemplace, dando cumplimiento a las normas para la protección de los recursos hídricos superficiales y subterráneos.

Art. 9°: PERMISO DE INICIO DE OBRA O TRABAJOS: Una vez visados definitivamente los planos, se otorgará el permiso de inicio de obras o trabajos, previo pago a de las tasas que correspondan.-

Art.10°: INICIO- REVISIÓN- CADUCIDAD: Dentro de un plazo de ciento ochenta (180) días corridos a partir de la visación otorgada por la Comuna, la obra deberá iniciarse. Transcurrido dicho plazo y no habiendo dado comienzo a los trabajos se deberá pedir una nueva revisión de los planos a la Comuna debiendo abonar los costos asociados que genere esta nueva gestión comunal. Se tendrá por caduco el permiso de obra en los casos de que la obra iniciada se paralice por más de dos años.-

Art.11°: MODIFICACIONES: No podrán introducirse modificaciones a la obra en el transcurso de la misma sin ponerlas en conocimiento de la Comuna, presentando los planos de modificación. No podrán modificarse los USOS sin obtener previamente el permiso de la Comuna. Si durante el transcurso de la edificación existieren desviaciones no significativas sobre el proyecto original, que no distorsionen su destino de uso, ni afecten intereses de terceros, la

Comuna intimara al interesado para que en un plazo prudencial, presente nuevos planos con las correcciones pertinentes sobre el proyecto originalmente aprobado, sin detener el avance de obra. Al finalizar la obra y antes de solicitar el Certificado de Final de Obra, deberá presentar nuevos planos que se denominarán “Planos Conforme a Obra” con la correspondiente colegiación, donde figurarán todas las modificaciones realizadas durante la ejecución de la obra. Si las modificaciones resultantes implican un aumento de superficie cubierta y semi cubierta mayor a lo anteriormente declarado, deberá pagar los derechos de construcción de dicha diferencia.

Art 12º: INSPECCIONES: Todo particular deberá facilitar la entrada al predio al Inspector Comunal para permitir el ejercicio del poder de policía.-

Art. 13º: EJECUCIÓN ACORDE A LO PROYECTADO: La Comuna evaluará si se han ejecutado las obras de acuerdo a lo proyectado evaluando a modo ejemplificativo los retiros obligatorios, preservación de la masa arbórea autóctona o foránea que se encuentre dentro o fuera del Área de Implantación resultante, aspecto edilicio, redes de suministros, tratamiento de efluentes y demás características proyectadas sin que ello signifique evaluación sobre la calidad del diseño, calidad de los materiales y de la mano de obra utilizados en la construcción, deslindando a esta Comuna de cualquier tipo de responsabilidad por los daños que tales hechos podrían ocasionar en el futuro.

III. NORMAS PARTICULARES:

CAPITULO I.- DE LA EDIFICACIÓN

UTILIZACION DEL SUELO - PORCENTAJES DE OCUPACION.

Art. 14º: TERMINOS: A los efectos de la presente resolución se entiende por:

1) F.O.S.- Factor de ocupación del suelo.

Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

2) F.O.T.- Factor de ocupación total.

Es el coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada lote o parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella. En el caso de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos factores de ocupación, el F.O.T. de aplicación será el promedio ponderado de los Factores de Ocupación Total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela.

- 3) S.C.- Superficie Cubierta: Es la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de vereda, nivel de referencia o su equivalente, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores y exteriores.
- 4) S.SC.- Superficie Semi-Cubierta: Es la suma de todas las áreas con cerramiento en la cubierta superior y que en su contorno falten dos o más paredes, o si las tienen, ellas no producen un cierre total por ser su altura menor o igual a un metro (1,00 m).
- 5) Unidades Funcionales: Conjunto de superficies cubiertas y/o semi-cubiertas y descubiertas comunicadas y/o unidas entre sí, con autonomía de uso, necesarias para el desarrollo compatibles y concordantes con el destino de la tierra o partes del mismo (viviendas, cabañas, módulos administrativos, lavanderías, garajes, quinchos, depósitos etc)
- 6) Línea de frente: Línea que deslinda la parcela o lote de las vías de circulación.
- 7) Línea de retiro de frente: La línea de retiro de frente es la traza del plano vertical paralelo al de la línea de frente del lote. Dicho plano delimita el volumen edificable.
- 8) Línea de retiro lateral: Es paralela en toda su longitud a los límites laterales del lote. Para cada zona se especifica la distancia entre la línea de retiro lateral y los límites laterales del lote.
- 9) Línea de retiro de fondo: Es paralela en toda su longitud al límite del fondo del lote. Es la traza del plano vertical que limita el volumen edificable.

Art. 15°: RETIROS LATERALES: Los retiros laterales están determinados en tabla anexa según las zonas. No podrán compensarse los retiros bilaterales por un solo retiro lateral. No se admitirán construcciones sobre las medianeras.

Art.16°: UNIFICACIÓN DE PARCELAS: En caso que el Propietario desee construir sobre dos o más lotes funcionalmente unificados pero catastral y dominialmente independientes, deberá solicitar formalmente la unificación. En ese caso los indicadores urbanísticos serán los que correspondan al lote unificado resultante.

Art.17°: FORMA DE COMPUTAR LAS SUPERFICIES

- 1) Galerías y Pérgolas:

a) Para el cálculo del F.O.S.: Galerías-----100 %
Pérgolas----- 0 %

b) Para el cálculo del F.O.T.: Galerías ----50 %
Pérgolas---- 0 %

- 2) Aleros: Las salientes de aleros hasta ochenta centímetros (0,80 metros) (inclusive) no se tomarán en cuenta para el F.O.S. Y F.O.T.
- 3) Toda la superficie cubierta encerrada en sus bordes con paredes y otros elementos divisorios se computará al cien por ciento (100 %).
- 4) Toda superficie cubierta, limitada en tres de sus bordes por elementos constructivos de cerramientos, se computará al cien por ciento (100 %).

Art. 18º: ALTURA DE LOS EDIFICIOS: En Planta Baja la altura máxima es de 6.00 mts, y para el caso de construir en Planta Alta o doble altura, la altura máxima permitida será la de 8,50 mts. En ambos casos las alturas máximas se incluirán el volumen del tanque de reserva de agua.

Art.19º: TECHOS: Los techos planos pueden estar cubiertos con membrana siempre que la misma no sea visible. Pueden revestirse con tejas, de pizarra, madera, de chapa acanalada o trapezoidal preferentemente pintada, o cubierta verde (techo “vivo”). Toda otra tecnología de revestimiento quedará a consideración de la Comuna, teniendo en cuenta las características estéticas y seguridad.-

Art. 20º: CONSTRUCCIONES ACCESORIAS: Los depósitos, cocheras o anexos deben ser proyectados y construidos con la misma calidad edilicia de las edificaciones para uso residencial. No se permiten edificaciones de tipo corralón, galpón industrial en las calles de acceso al pueblo, al balneario ni en circulaciones principales.

Art. 21º: TANQUES DE AGUA: Los tanques de agua elevados no deben quedar a la vista y estarán resguardados por una pared acorde con la construcción a la que acompañan. -

Art. 22º: MUROS: Los muros podrán ser construidos en piedra a la vista, madera, o mampostería de ladrillo. No se permiten construcciones que dejen el bloque a la vista, con excepción del simil piedra. En el radio histórico central determinado como Zona 1A, a los efectos de conseguir homogeneidad se hará consulta especial por la fachada, tanto por obras nuevas como por modificaciones. Los muros laterales serán diseñados con la misma calidad que las fachadas.

Art. 23º: CERCO VIVO: La delimitación de los lotes en su frente a la calle y en el resto de su perímetro deberán ser de cerco vivo. Se dejará franja del diez por ciento (10%) del monte original si existiera. La medianera será de cerco verde.

Art. 24º VEREDAS: Serán de pasto. Las rampas y subidas podrán ser consolidadas con piedra y deberán mantener la accesibilidad de la vía de circulación, evitando la existencia de obstáculos. El correcto y adecuado mantenimiento de las veredas será responsabilidad del frentista.

Art. 25º RETIROS: Frontales:

1) En la zona de radio histórico (Zona 1A) la línea de frente se tomará promediando los retiros existentes. No se construirá ni se promediará lo construido sobre la línea comunal. Se hará consulta especial a la Comuna que dictaminará en cada caso.

2) Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, en el resto del territorio el retiro de frente en ningún caso será menor de diez (10) metros, para planta baja, y en el caso de construir en Planta Alta, el retiro será dos 2 veces el citado precedentemente.

3) Para el caso especial de la zona Z2A / Z2B / Z2C / Z2D / Z2E/ Z4A / Z4C / Z5A / Z5B / Z5C/ Z5D las edificaciones a erigirse desde la Avda. de Los Recuerdos hacia el Este, se regirá según el esquema de ángulos visuales expresado en el **Anexo 2**, el cual resulta en un retiro de quince metros(15.00m) para una altura del inmueble de seis metros(6.00m) , y de treinta metros (30.00m) para una altura de inmueble de ocho cincuenta metros(8,50m) , a los fines de no obstaculizar la visual del paisaje.

Art. 26º FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO- FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL: Para la determinación de los índices edilicios se aplicaran los porcentajes del **Anexo 3-** “Planilla de ocupación del suelo”. El F.O.S. y el F.O.T. no podrán superar los índices edilicios establecidos para la superficie mínima de parcelamiento según la zonificación, aun cuando el inmueble fuere de dimensiones inferiores a ésta.

Art. 27º VIVIENDA PARA SECTORES SOCIALES DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS:

En los casos que existan situaciones de vulnerabilidad, que según informes socio- ambientales involucren necesidades habitacionales o de vivienda urgentes, la Comuna podrá disponer de profesionales que realicen los planos de arquitectura y dirección de obra, a los fines de otorgar acceso a la vivienda digna.-

CAPITULO II CARTELES.

Art. 28º CARTELES INDICADORES - CARTELERÍA – PUBLICIDAD EN LA VÍA PÚBLICA con el fin de no alterar el paisaje urbano y natural que configura la imagen de pueblo de campo, y para que el modo de desarrollo no imite al de las ciudades, los carteles de publicidad serán de madera, piedra u otro material natural, sean que estén ubicados en la vía pública o dentro del predio de los establecimientos. Los nombres de establecimientos y casas irán al frente de las mismas. Los que se dispongan en la vía pública se agruparán entre

distintos emprendimientos en los lugares indicados por la Comuna y en todos los casos deberán ser construidos con debida seguridad contra el viento y no obstaculizar el tránsito de personas ni vehículos. Deberán regirse por las normativas específicas en la materia.-

En todos los casos se pedirá permiso de colocación a la Comuna presentando la Nota de Consulta y especificando mediante un croquis la ubicación del mismo.

CAPITULO III. USOS

Art. 29°.- CLASIFICACIÓN:

- A) Residenciales: *Son lugares de Habitación o residencia de uso permanente:* Vivienda unifamiliar – Consultorios- Estudios de profesionales
- B) Turístico: *Lugares de residencia de uso temporario:* Hospedaje- Casa de alquiler- Turismo rural y de producciones agropecuarias en todas sus variedades y sus respectivas producciones – Turismo de artesanías regionales – Turismo aventura – Alojamiento- Hoteles- Complejo de cabañas
- C) Institucionales sociales y comerciales : *Frecuentados por público en general -requieren área de estacionamiento diferenciado y producen un movimiento de vehículos y personas diferenciado:* Guarderías privadas- Establecimientos educativos privados o semi públicos- Centro de Jubilados- Auditorio- Teatro- Cine- Galería de arte- Biblioteca- Estudio de Grabación- Restaurantes- Casa de te- Almacén de ramos generales- Iglesia- Banco- Comercios- Tiendas- Jardín botánico- Serpentario-
- D) Infraestructura: *Requiere playas de maniobras y produce molestias o requerimientos especiales:* Club deportivo y social- Terminal de ómnibus- Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos- Planta cloacal- Antenas- Radio- TV –Planta depuradora de agua- Estación de servicios, Recreos en Balnearios, parques recreativos privados, Mercados- Ferias, Anfiteatros.
- E) Productivos: *son espacios de trabajo que sostienen la producción de bienes, la fuente de ingresos, y el recurso económico:* Unidades agrícolas- Producción de animales de granja- Producción de alimentos - Huertas- Vivero- Procesamiento de hierbas medicinales y frutos - Diseño y manufactura de indumentaria y ropa blanca- Tejendería- Carpintería- Panadería- Fábrica de pastas y alimentos- Taller mecánico- Gomería.
- F) Usos peligrosos: *Son depósitos o actividades destinados a industrias contaminantes del medio ambiente y la población, tanto por aporte o fuga de sustancias químicas tóxicas o bacteriológicas, por ruidos molestos, por olores, por alteración visual del paisaje que es el recurso principal del turismo y es no renovable, por exceso de señalización, por radiaciones nocivas, por contaminación de la recarga acuífera.* Fábricas

de productos no alimenticios en general - Fábricas Químicas- Usinas que emitan vibraciones o ruidos molestos- Molinos de piedras- Frigoríficos - Depósitos de combustibles- Depósito de agroquímicos. Se prohíbe la explotación por mega minería contaminante adhiriendo a Ley Provincial N° 9526, ni aquella que produzca ningún tipo de contaminación auditiva o deterioro irreversible de recursos No Renovables.

Art.30° USOS SUJETOS A PERMISO ESPECIAL: Los usos especificados en los incisos d y e del artículo precedente, y todo otro no especificado en el mismo, requieren permiso especial y se encontrarán condicionados a factibilidad previa, que se otorgará si las condiciones ambientales, urbanísticas, proyección de desarrollo urbano, zona y uso de suelo son las apropiadas. La Comuna podrá exigir estudio de Impacto Ambiental e incluso someter la cuestión a audiencia pública. Los alojamientos turísticos tipo Cabañas y/o Departamentos de alquiler temporario no podrán ubicarse en fracciones con superficie inferior a 10.000 m2.

Art. 31° USOS PERMITIDOS: Los usos especificados en el inciso c, solo podrán admitirse previa factibilidad de ubicación de la actividad emitido por La Comuna.-

Art. 32° USOS PELIGROSOS. Los usos especificados en el inciso f del artículo 29° se encuentran prohibidos.-

Art. 33 ° ZONIFICACION: los usos se zonificaran de acuerdo a lo previsto en el **Anexo 4**.

CAPITULO IV.- DE LA URBANIZACIÓN:

Art. 34° LOTEOS y SUBDIVISIONES: Deberán ajustarse a las superficies mínimas que están establecidas según la zonificación, respetando los frentes mínimos y adecuándose a la tabla de FOS y FOT adjunta para futuras construcciones. **Anexo 1 y Anexo 3.**

Todo loteo o subdivisión de más de nueve lotes, para ser autorizado deberá dejar un 10% de espacio verde.

Art. 35° Cada fracción deberá mantener los porcentajes de monte nativo previstos en la ley Provincial de Bosques vigente, y de Ordenamiento y políticas ambientales, nro. 10.208 y sus reglamentaciones, o las normas que el futuro las replacen. En caso de carecer de bosque nativo se deberá forestar con especies nativas.

Art. 36° En las zonas suburbanas (Z2 – Z3 – Z4 – Z5) deberán dejarse un perímetro mediante una franja verde mínimo de cinco metros (5.00m) de ancho sobre los límites, franja en la cual no se deben desmontar árboles ni arbustos.

Art. 37° Se deberán aprovechar los claros naturales existentes para construir, evitando deforestar.

Art. 38° Las veredas deberán tener tres metros (3.00m) de ancho libre, serán de pasto con adecuado desagüe pluvial, permitirán el tránsito de peatones y se deberá plantar arbolado urbano de acuerdo con las especies indicadas por la Comuna. Las calles deberán tener un ancho mínimo de doce metros (12m.)

Art. 39°: Los loteos y subdivisiones previo a autorizarse, deberán contar con factibilidad de servicios.

Art. 40° La Comuna previo a autorizar loteos o subdivisiones deberá prever la adecuación urbanística y de circulación vial, pudiendo acordar con el particular que éste realice la integración del aporte económico necesario para llevar adelante las obras.-

Art. 41°: En los casos que la Comuna estime conveniente y a los fines de evitar la degradación o deterioro del ambiente, se podrá solicitar al interesado la presentación de un estudio de impacto ambiental, cuya evaluación será realizada por un equipo técnico dispuesto por la Comuna, que emitirá un dictamen no vinculante. En los casos de que en la zona en cuestión exista algún tipo de restricción por ordenamiento territorial de bosques o por la ley ambiental provincial, se deberá acreditar el permiso de los organismos competentes.-

CAPITULO V.-

HIGIENE Y SALUBRIDAD SANEAMIENTO- CONTAMINACIÓN AUDITIVA Y VISUAL

Art. 42° Suministro de agua: Una vez obtenidos los permisos de inicio de obra, La Comuna a pedido de parte y previo pago de las tasas respectivas otorgará el permiso de conexión al servicio de agua. En los casos que no existiese factibilidad de suministro lo hará constar como una observación en el plano de obra respectivo.-

Art. 43: Suministro de energía eléctrica: Una vez obtenidos los permisos de inicio de obra, La Comuna a pedido de parte y previo pago de las tasas respectivas otorgará el permiso de conexión al servicio de energía eléctrica. En los casos que no existiese factibilidad de suministro lo hará constar como una observación en el plano de obra respectivo.

Art. 44° Efluentes cloacales: Todos los establecimientos de hasta tres unidades sanitarias o su equivalente deberán evacuar a una Cámara Séptica distante un metro cincuenta centímetros (1,50 m) a línea de edificación, borde de propiedad o caminos; a treinta metros (30.00m) de perforaciones de agua; a

quince metros (15.00m) de cursos de agua y a cinco metros (5.00m) de árboles autóctonos importantes. La disposición final será a no más de tres metros (3.00m) de distancia a pozo absorbente ventilado cuyo fondo quedará a sesenta centímetros (0.60m) sobre la cota superior de la napa freática; deberá distar cinco metros (5.00m) de árboles importantes, cañerías de agua y edificaciones, un metro cincuenta centímetros (1,50m) a límite de propiedad y caminos, cuarenta metros (40.00m) a pozos de agua y perforaciones y treinta metros (30.00m) a cursos de agua y represas naturales bajo nivel de superficie. Como opción se hará sangría de cincuenta centímetros (0.50cm) de ancho por un metro (1.00m) de profundidad, cumpliendo las mismas distancias del pozo absorbente.

En el caso de establecimientos que superen las tres unidades sanitarias o su equivalente, y la producción de residuos cloacales, sea temporal o en forma permanente, deberá poseer planta de tratamiento de mas de dos compartimentos según sea el aporte de material, cumpliendo con la legislación provincial. En el caso de que el efluente sea industrial deberán estudiarse las características del líquido a tratar.

Art. 45º Residuos Sólidos: Se prohíbe quemar la basura, arrojarla a la vía pública. Se practicará, la separación domiciliaria del residuo orgánico; cartón y papel; vidrios, plásticos y sanitarios; y no reciclables. Los orgánicos se compostarán en forma domiciliaria y el resto se depositará donde la Comuna lo indique. -----

V. INCENTIVOS

Art. 46º Serán de interés Comunal los emprendimientos que impliquen vivienda permanente de los propietarios

Art. 47º Serán de interés Comunal las construcciones y emprendimientos que privilegien la conservación y restauración de edificios de más de 60 años y su puesta en valor histórico patrimonial.

Art. 48º Serán de interés Comunal los emprendimientos que propongan innovaciones en construcción bioclimática y en producciones agroecológicas.

Art.49º Siendo objetivo primordial de la Comuna revertir el éxodo de la población joven, se privilegiarán los emprendimientos comerciales, productivos y/o turísticos que ofrezcan inserción laboral para la población mayor de 18 años con capacitación laboral calificada.

Art. 50º: Se encuentran prohibidas las viviendas prefabricadas o similares, así como la utilización de domos y contenedores con fines residenciales o comerciales, todo lo cuál se registrá por la legislación especial aplicable en la materia.-

“ZONIFICACIÓN DE USOS Y FRACCIONAMIENTO”: Ver ANEXO 4

El espacio indicado en los anexos gráficos correspondientes se los ha subdividido en 5 (cinco) ZONAS y un Área de Protección Especial.

El radio comunal se encontrará zonificado de la siguiente forma:

ZONA 1 - Área Casco histórico Las Calles con servicios institucionales y comerciales combinado con uso residencial de mayor densidad poblacional.

ZONA 2 - Áreas Sub-Urbana de riqueza paisajística vinculadas al turismo y a la Producción. Densidad media y baja. Áreas naturales protegidas.

ZONA 3 - Área Sub-Urbana residencial, productiva, de desarrollo agro-ganadero y turístico.

ZONA 4 - Área Centro histórico El Perchel con servicios comerciales combinado con uso residencial de densidad media.

ZONA 5 – Zona de protección del ambiente. Áreas naturales protegidas. Densidad baja.

ZONA 6 – Área de Urbanización diferida. En estudio.

Descripción de las distintas ZONAS:

ZONA 1 - Se define al área del casco urbano de Las Calles de usos mixtos, con servicios institucionales, centros educativos y sanitarios. Zona residencial de ocupación permanente y mayor densidad poblacional.

Fraccionamiento mínimo:

Zona 1A Lote mínimo: 1.500 m² con frente mínimo a calle de: 25m.

Zona 1B : 3.000 m² con frente mínimo a calle de: 40m.

Zona 1C: 5.000 m² con frente mínimo a calle de: 50m.

ZONA 2 - Se definen como áreas residenciales de ocupación permanente o temporaria vinculada al turismo y/o micro emprendimientos productivos de bajo impacto, zona de pasturas.

Fraccionamiento mínimo:

Zona 2A: 10.000 m² con frente mínimo a calle de: 70m.

Zona 2B : 5.000 m2 con frente mínimo a calle de: 50m.

Zona 2C: 3.000 m2 con frente mínimo a calle de: 40m.

Zona 2D: 15.000 m2 con frente mínimo a calle de: 85m.

Zona 2E: 30.000 m2 con frente mínimo a calle de: 120m.

Zona 2F: 60.000 m2 con frente mínimo a calle de: 200m. Hasta cota +1000

Dentro del Area Z2, se restringirá el uso comercial y turístico. Quedarán excluidas de esta actividad, el área Z2B, Z2C y Z2F.

ZONA 3 - Se definen como áreas básicamente de producción agro-ganadera, actividades productivas de características frutihortícolas o similares y residenciales de media y baja densidad de ocupación permanente o temporaria vinculada al turismo y/o en modalidades admitidas por la normativa ambiental correspondiente (Artículos 58 y 59 y las disposiciones de la ley provincial N° 9164 de productos Químicos o Biológico de Uso Agropecuario).

Fraccionamiento mínimo:

Zona 3A : 15.000 m2 con frente mínimo a calle de: 85m.

Zona 3B: 10.000 m2 con frente mínimo a calle de: 70m.

Zona 3C: 5.000 m2 con frente mínimo a calle de: 50m.

Zona 3D: 1.500 m2 con frente mínimo a calle de: 25m.

Dentro del Area Z3, se restringirá el uso turístico. Quedarán excluidas de esta actividad, el área Z3C y Z3D

ZONA 4– Sector Urbano identificado como Centro Histórico El Perchel con servicios comerciales combinado con uso residencial.

Fraccionamiento mínimo:

Zona 4A: 3.000 m2 con frente mínimo a calle de: 40m.

Zona 4B : 10.000 m2 con frente mínimo a calle de: 70m

Dentro del Area Z4, se restringirá el uso turístico. Quedarán excluidas de esta actividad, el área Z4A.

ZONA 5 –Área Natural Protegida.

Superficie que abarca ecosistemas cuyos rasgos biológicos, geopolíticos, geológicos, hidrológicos y ambientales son característicos de la zona, presentan integridad natural y conforman una unidad geográfica en donde los procesos ecológicos naturales que en ella se desarrollan deben ser protegidos y todas las actividades humanas orientadas a un manejo racional y responsable de los recursos naturales, según pautas de sustentabilidad acordes al carácter del área. Se incluyen todas las áreas determinadas como Categoría I (rojo) en la ley N° 9814 – Ordenamiento Territorial de Bosques nativos de la Provincia de Córdoba.

Fraccionamiento mínimo:

Zona 5A: 15.000 m2 con frente mínimo a calle de: 85m.

Zona 5B: 30.000 m2 con frente mínimo a calle de: 120m.

Zona 5C: 60.000 m2 con frente mínimo a calle de: 200m. Hasta cota +1.000

Zona 5D: 200.000 m2. Desde cota +1.000 y hasta el filo, límite del ejido comunal. ÁREA DE PROTECCION ESPECIAL (APE : zona de Riesgo)

Superficie cuyas condiciones geomorfológicas, geológicas, su relación con cuencas hídricas o escorrentías, desaconsejan su urbanización.

Dentro del Area Z5, se restringirá el uso turístico. Quedarán excluidas de esta actividad, el área Z5B Y Z5C.

Zona 5E: 1500m2 con frente mínimo de 25m y profundidad máxima de 100m. sobre calle de ingreso al balneario. Zona residencial, comercial y turística de ocupación permanente y mayor densidad poblacional de Paso de Las Tropas.

Zona 6: Es un área de urbanización diferida donde se prevé una futura extensión de la planta urbana debiendo determinarse previa realización de estudios, las superficies mínimas de fraccionamiento, índices edilicios y retiros. En todos los casos deberá garantizarse la continuidad de la trama urbana y conectividad vial adecuada.

Importante:

Los sectores próximos al cauce de río y arroyos, debido a probabilidades de inundación u otras, deberán ser preservados prohibiéndose construcciones en sus proximidades. Retiros mínimos desde línea de ribera: 50m.

El Área Natural Protegida abarca las zonas Z2 y Z5 y está delimitada de la siguiente manera: al norte: el Río Chico de Nono y la Localidad de Nono; al este: la divisoria de aguas del cordón de las sierras grandes; al Sur: la localidad de Las Rabonas y el arroyo El Perchel; al oeste: calle Avda de Los Recuerdos desde el arroyo El Perchel hasta la plaza “La Eda” y calle Gerónimo Valle desde la plaza “La Eda” hasta su intersección con el Arroyo Chico de Nono, en Paso de Las Tropas.

Las actividades productivas admitidas, para las zonas Z2 y Z5 serán de bajo impacto, y acordes a la historia de la región. Cultivos tales como hierbas aromáticas, vid, oliva, frutales, incluyendo las plantas de procesamiento de esos emprendimientos. La producción ganadera y aves de corral no superarán la escala de producción de granja. Se preservarán en su totalidad las especies arbóreas correspondientes al bosque nativo existente en la actualidad. Todas las actividades a desarrollar en estas zonas serán sustentables, a los fines de poder sostener económicamente y preservar en el tiempo con los recursos así obtenidos, el resto de la superficie dentro de la propiedad.

Para la presente zona se plantea la restricción total tanto para cultivos extensivos, como para la aplicación de agroquímicos mediante fumigación aérea.

El fraccionamiento tendrá características de loteo rural .

Art. 51°: DEROGUENSE LAS RESOLUCIONES N° 23/05 y 16/09, y 11/13.

Comuníquese, publíquese, dese al Registro de la Comuna y archívese.-

VER ANEXO 1 TABLA DE SUPERFICIES MÍNIMAS Y RETIROS OBLIGATORIOS SEGÚN ZONAS.

VER ANEXO 2 ESQUEMA DE RETIROS MINIMOS PARA Z2A / Z2B / Z2C / Z2D / Z2E/ Z4A / Z4C / Z5A / Z5B / Z5C/ Z5D

VER ANEXO 3 PLANILLA DE OCUPACION DEL SUELO (FOS y FOT y CANTIDAD DE UNIDADES FUNCIONALES)

VER ANEXO 4 TABLA DE USOS SEGÚN ZONAS.

VER PLANO ZONIFICACIONES.

Las Calles, 29 de abril de 2.022

En la nota de consulta se encuentran dos columnas. En la columna A se debe completar toda la nota de consulta (por ejemplo: consumos de luz, agua etc.)

COLUMNA A: se completará en caso de los primeros cuatro incisos del art....

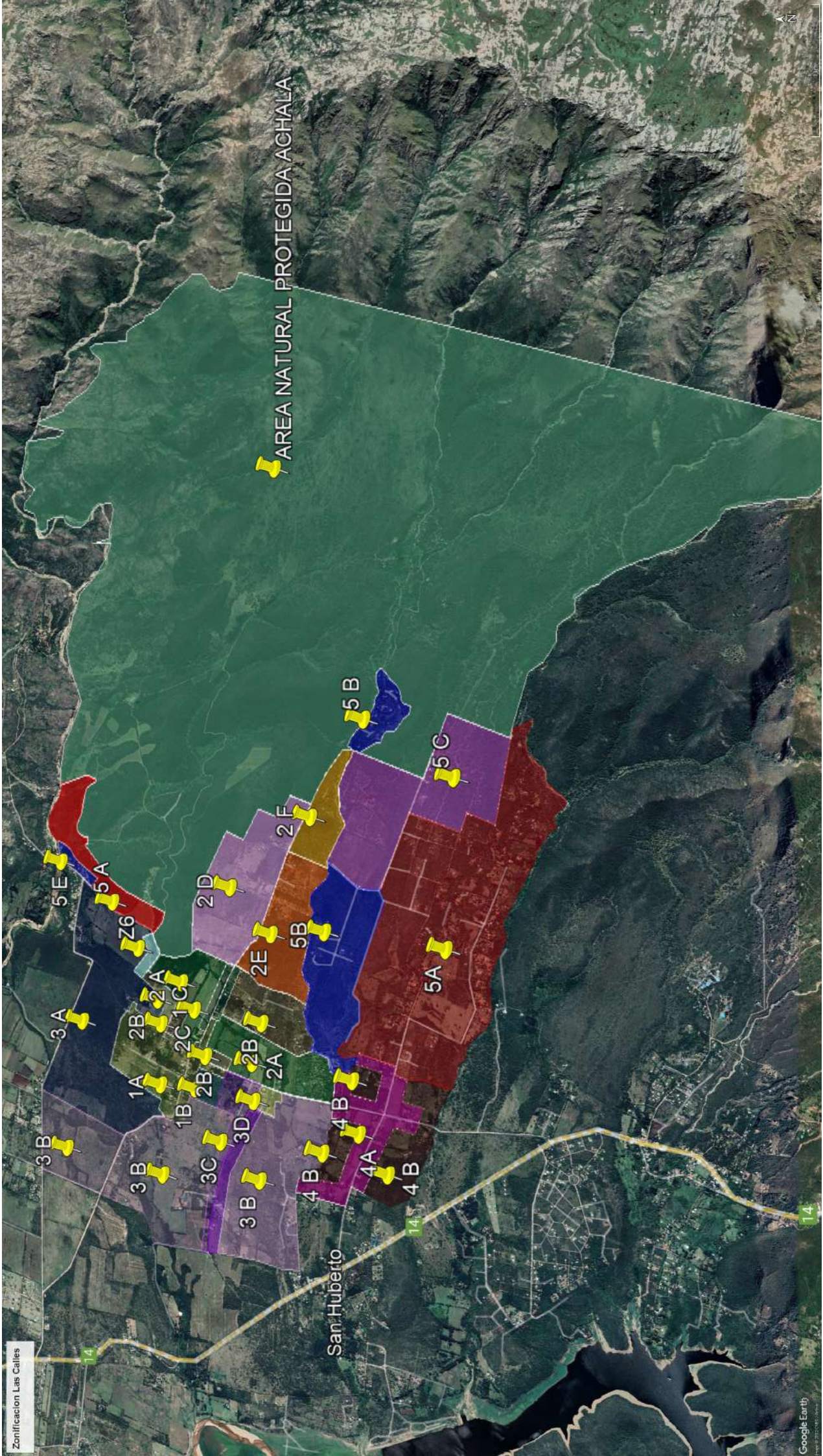
COLUMNA B: si la obra se corresponde a los incisos 5 a 9 del art....

NOTA DE CONSULTA:

Fecha
Nombre y Apellido del Solicitante
Documentación del terreno presentada:
Domicilio de la obra:
Domicilio real:

Columna "A" (marcar con una cruz)	Columna "B"
Modificación parcelario /loteos/subdivisión	Abrir vías públicas vehicular
Construcción de nuevos edificios	Desmonte/parquización preservando las especies arbóreas autóctonas
Construcción de piscinas	Alambrar y modificar alambres linderos
Ampliar o refaccionar edificios existentes	Efectuar demoliciones
	Excavar, rellenar, o modificar la escorrentía natural del terreno
Croquis de ubicación y dimensiones del terreno (indicar zonas de vegetación existentes):	
Uso del inmueble (según clasificación del Art 15)	
Consumo de agua previsto (solicitud presentada a Subsecretaria de recursos hídricos, ex DIPAS):	

Suministro de agua disponible (a completar por la Comuna)
Consumo previsto de Electricidad (según cooperativa eléctrica)
Proximidad a Red Eléctrica (A completar por la Comuna)
Firma del Propietario (deberá acreditarse como persona o pers. Jurídica)
Visado por COMUNA



Zonificación Las Calles

San Huberto

ANEXO 1

TABLA DE SUPERFICIES MÍNIMAS Y RETIROS DE LOTES X ZONAS

ZONA	USOS	Sub-Zonas	Nuevos loteos/subdiv.		MASA VEGETAL		RETIROS de la CONSTRUCCION sobre (m)					
			Superficie mín m2	Frente mínimos/calle	%mantener	%recuperar (3)	Arroyo **	acequias	Vía de acceso	laterales terr.		retiro fondo (5)
										% ancho terr.		
1	Casco histórico Las Calles con servicios institucionales y comerciales combinado con uso residencial	1A	1.500	25 m.	20	20	15	8 (4)	8	33%/2	33%/2	1/4
		1B	3.000	40 m.	50 (2)	45 (1)	30	8 (4)	15 m.	33%/2	33%/2	1/4
		1C	5000	50 m.	30 (1) (2)	30	15	8 (4)	15 m.	33%/2	33%/2	1/4
2	Zona Sub urbana Zona de riqueza paisajística Area Natural Protegida	2A	10.000	70 m.	30 (1)	30 (1)	20	15 (4)	1/4 prof	33%/2	33%/2	1/4
		2B	5.000	50m	50 (2)	45 (1)	30	15 (4)	15 m.	33%/2	33%/2	1/4
		2C	3.000	40 m.	30 (1)	30 (1)	20	15 (4)	1/4 prof	33%/2	33%/2	1/4
		2D	15.000	85 m.	50 (2)	50	30	15 (4)	1/4 prof	33%/2	33%/2	1/4
		2E	30.000	120 m.	50 (2)	50	30	15 (4)	1/4 prof	33%/2	33%/2	1/4
3	Zona sub-urbana Zona productiva y de desarrollo agro-ganadero	3A	15.000	85 m.	50 (2)	50	30	15 (4)	1/4 prof	33%/2	33%/2	1/4
		3B1	10.000	70 m.	50 (2)	60	40	15 (4)	1/4 prof	33%/2	33%/2	1/4
		3B2	10.000	70 m.	50 (2)	60	40	15 (4)	1/4 prof	33%/2	33%/2	1/4
		3C	5000	50 m.	50 (1) (2)	30	15	15 (4)	15 m.	33%/2	33%/2	1/4
		3D	1.500	25 m.	20	20	15	15 (4)	8	33%/2	33%/2	1/4
4	Centro histórico El Perchel con servicios comerciales combinado con uso residencial	4A	3.000	40 m.	30 (1) (2)	30	20	8 (4)	20 m.	33%/2	33%/2	1/4
		4B	5000	50 m.	50 (1) (2)	30	15	8 (4)	15 m.	33%/2	33%/2	1/4
		4C	10.000	70 m.	30 (1) (2)	30	15	8 (4)	1/4 prof	33%/2	33%/2	1/4
5	Zona de proteccion del ambiente	5A	15.000	85m.	50 (2)	50	50	15(4)	1/4 prof	33%/2	33%/2	1/4
		5B	30.000	120 m.	50 (2)	50	50	15(4)	1/4 prof	33%/2	33%/2	1/4
	Area Natural Protegida	5C	60.000	200 m.	50 (2)	50	50	15(4)	1/4 prof	33%/2	33%/2	1/4
		5D	200.000	300 m.	50 (2)	50	50	15(4)	1/4 prof	33%/2	33%/2	1/4

(1) Para el cálculo del porcentaje de mantención y/o recuperación de masa vegetal se considerará también los cercos perimetrales verdes

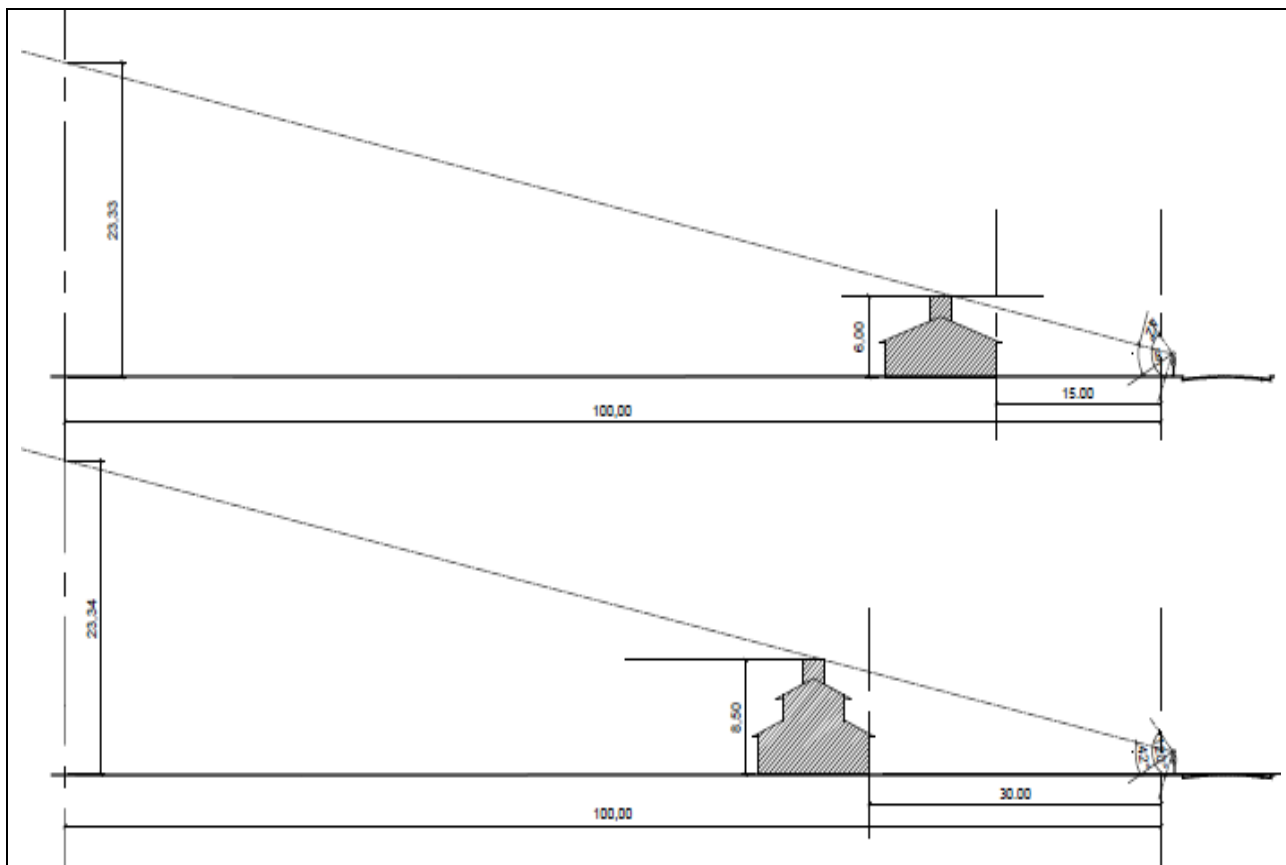
(2) Mantener bosque nativo en toda su estructura

(3) verde : cercos y masa verde para higiene ambiental

(4) se refiere a cada lado de la acequia, medido desde su eje.

(5) de la profundidad del terreno

**ANEXO 2 +
ESQUEMA DE RETIROS MINIMOS PARA Z2A / Z2B / Z2C / Z2D / Z2E/ Z4A
/ Z4C / Z5A / Z5B / Z5C/ Z5D**



ANEXO 3

PLANILLA DE OCUPACION DEL SUELO

Sup. terreno	FOT	total en m2	PB	PA	semicub. Adic- en	m2. máx-	FOS	Unidades funcionales	Cant.	Destino	Areas restringidas	Observ
1500	15,00%	225	136	80	no		9,75%	1 c/700 m2	2	V.U. / C.		
2000	12,50%	250	163	87	no		8,13%	1 c/900 m2	2	V.U. / C.		
3000	10,00%	300	195	105	no		6,50%	1 c/850 m2	3	V.U. / C.		
4000	8,00%	320	210	110	20% de PA	22	5,20%	1 c/1200 m2	3	V.U. / C.		
5000	7,60%	380	247	133	20% de PA	27	4,94%	1 c/1500 m2	3	V.U. / C.		
6000	7,25%	435	283	131	20% de PA	26	4,71%	1 c/1500 m2	4	V.U. / C.		
7000	6,83%	478	311	167	20% de PA	34	4,44%	1 c/1600m2	4	V.U. / C.		
8000	6,40%	512	333	179	20% de PA	36	4,16%	1 c/1800 m2	4	V.U. / C.		
9000	6,00%	540	351	189	20% de PA	38	3,90%	1 c/1800 m2	5	V.U./C.		
10000	5,55%	555	361	194	20% de PA	39	3,61%	1 c/2000m2	5	V.U. / T/C.		solo hasta cota +1000
20000	3,50%	700	455	245	20% de PA	49	2,23%	1 c/3000 m2	6	V.U. / T/C.		solo hasta cota +1000
30000	3,40%	1020	663	357	20% de PA	71	2,21%	1 c/4500 m2	6	V.U. / T/C.	Z2F-Z5B-Z5C-Z5D	solo hasta cota +1000
40000	3,30%	1320	858	462	20% de PA	92	2,16%	1 c/6000 m2	6	V.U. / T/C.	Z2F-Z5B-Z5C-Z5D	solo hasta cota +1000
50000	3,20%	1600	1040	560	20% de PA	112	2,08%	1 c/7200 m2	7	V.U. / T/C.	Z2F-Z5B-Z5C-Z5D	solo hasta cota +1000
60000	3,10%	1860	1209	651	20% de PA	130	2,02%	1 c/8500 m2	7	V.U. / T/C.	Z2F-Z5B-Z5C-Z5D	solo hasta cota +1000
70000	3,00%	2100	1365	735	20% de PA	147	1,95%	1c/10000 m2	7	V.U. / T/C.	Z2F-Z5B-Z5C-Z5D	solo hasta cota +1000
80000	2,80%	2240	1456	784	20% de PA	157	1,82%	1c/10000 m2	8	V.U. / T/C.	Z2F-Z5B-Z5C-Z5D	solo hasta cota +1000
90000	2,65%	2385	1557	828	20% de PA	166	1,73%	1c/10000 m2	9	V.U. / T/C.	Z2F-Z5B-Z5C-Z5D	solo hasta cota +1000
100000	2,50%	2500	1625	875	20% de PA	175	1,63%	1c/10000 m2	10	V.U. / T/C.	Z2F-Z5B-Z5C-Z5D	solo hasta cota +1000

V.U. / C. : vivienda unifamiliar y/o comercios - servicios			
V.U. / T/C. : vivienda unifamiliar y/o turismo y/o comercios-servicios			
V.U.: vivienda unifamiliar			
Para construir complejos turisticos, los mismos deberán estar implantados sobre <u>terrenos unificados</u> .			
Altura max. A edificar cuando se trate de PB : 6,00m (incluido tanque de agua)			
Altura max. A edificar cuando se trate de PA : 8,50m (incluido tanque de agua)			

ANEXO 4

PLANILLA DE USOS SEGÚN ZONAS:

Son los usos sugeridos con una clasificación de acuerdo a cómo afectan al lugar, para revisar y completar.Proponer actividades productivas beneficiosas para el ambiente y que generen recursos económicos y salidas laborales para el pueblo y en especial para los jóvenes.

En 2º instancia pensar en qué zonas deberían estar permitidos o no éstos usos.

Evaluar cuáles de todos estos usos requerirán obligadamente un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) reglamentado por Decreto 2131 de la Ley provincial de Ambiente Nº 7343 que sirve para prever las consecuencias de las acciones humanas sobre el ambiente y corregir anticipadamente los efectos negativos.

Nota: La clasificación de usos no implica la aplicación obligada de TODOS los usos en las zonas propuestas . Podrá ser el caso que hayan usos que deberán ser aplazados su aplicación al momento de estudiar la zonificación definitiva .

USOS	ZONA 1 Casco urbano Centro histórico con servicios institucionales y comerciales combinado con uso residencial			ZONA 2 Zona sub-urbana Zona de riqueza paisajistica natural						ZONA 3 Zona sub-urbana Zona productiva y de desarrollo agro-ganadero				ZONA 4 Zona urbana con servicios comerciales y uso residencial		ZONA 5 Zona sub-urbana con proteccion de recursos naturales y paisjisticos			
	Z1 A	Z1 B	Z1 C	Z2 A	Z2 B	Z2 C	Z2 D	Z2E	Z2F	Z3 A	Z3 B	Z3 C	Z3 D	Z4 A	Z4 B	Z5 A	Z5 B	Z5 C	Z5 D
SUPERFICIE MINIMA DE TERRENOS - LOTES - FRACCION (M2)	1.500	3.000	5.000	10.000	5.000	3.000	15.000	30.000	60.000	15.000	10.000	5.000	1.500	3.000	10.000	15.000	30.000	60.000	200.000
A	RESIDENCIALES / PROFESIONALES: Lugar de Habitación o residencia de uso permanente y/o temporal o esporádico.																		
1	Vivienda unifamiliar	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3	Vivienda de veraneo / fin de semana	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
4	Consultorios	X	X	X		X	X					X		X	X	X			
5	Estudios/talleres profesionales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
B	TURISTICO DE BAJA DENSIDAD: Lugar de residencia de uso temporario comercial																		
1	Hospedaje				X			X	X	X	X	X				X			
2	Turismo rural				X			X	X	X	X	X				X			
3	Casas de alquiler	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
C	TURISTICO DE DENSIDAD MEDIA: Lugares de residencia de uso temporario comercial y mayor alteracion estacional por ruido, circulación,uso de infraestructura. CUPO LIMITADO.																		
1	Complejos de cabañas				X			X	X	X	X	X				X	X		
2	Hosterias				X			X	X	X	X	X				X	X		
3	Posadas				X			X	X	X	X	X				X	X		

[illegible]

G PRODUCTIVOS Espacios de trabajo que sostienen la producción de bienes, la fuente de ingresos y el recurso económico. Las molestias que ocasionen deberán amortiguarse por el tamaño de los lotes, los tratamientos de salubridad indicados , los tamaños de los emprendimientos y la tecnología a utilizar (se propone la utilización de tecnologías no contaminantes).

1	Huertas familiares o comerciales	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X			X	X	X*	X*	
2	Viveros		X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X		X	X	X*		
3	Sembradios		X	X	X	X	X	X	X		X									
4	Produccion de alimentos primarios (verduras / frutas)			X	X	X	X	X	X		X	X	X	X		X	X	X*		
5	Producción de alimentos elaborados (conservas -	X	X	X					X		X	X	X			X	X			
6	Envasados	X	X						X		X	X	X		X		X			
7	Plantaciones de frutas finas / hierbas aromaticas / frutos secos			X	X	X		X	X		X	X	X	X			X	X*		
8	Procesamieno de hierbas medicinales			X	X	X		X	X		X	X	X	X	X	X	X	X*		
9	Explotación ganadera: bovino-ovino-caprino-porcino																			X*
10	Diseño y manufactura de de indumentaria y ropa	X	X			X					X	X	X		X	X				
11	Tejenderías	X	X	X		X		X	X		X	X	X	X	X	X	X	X*		
12	Carpinterías	X	X			X		X	X		X	X	X	X	X	X	X	X*		
13	Talleres mecánicos para el automotor en gral./ Go	X	X											X	X	X				
14	Lavaderos de autos (cuidado !! Con el uso de agua	X	X												X					

USOS PELIGROSOS: **NO es conveniente para el desarrollo del pueblo.** Son depósitos o actividades destinados a industrias contaminantes del medio ambiente y la población, tanto por aporte o fuga de sustancias químicas tóxicas o bacteriológicas, por ruidos molestos, por olores, exceso de iluminación nocturna , por exceso de señalización. Debe considerarse tambien la alteración visual del paisaje siendo que es el recurso principal del turismo y es NO renovable

	Fábricas de escala industrial en gral.																			
	Fábricas de productos químicos																			
	Fábrica industrial de jabones																			
	Curtiembres																			
	Usinas																			
	Molinos de piedra																			
	Figroríficos																			
	Estaciones transformadoras de energía eléctrica																			
	Depósitos de combustibles / agroquímicos																			
	Estación de servicios																			
	Feedlot																			
	Explotación minera y megaminería a cielo abierto																			
	Depósito y venta de pirotecnia																			
	Prostíbulos																			

X* PERMITIDO CON RESTRICCIONES