



CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE CONSTRUCCION POTRERO DE LOS FUNES – MUNICIPALIDAD DE POTRERO DE LOS FUNES

CAPITULO III

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL

INDICE

ARTÍCULO 23 - ZONIFICACION GENERALIDADES

ARTÍCULO 24 - ZONAS ESPECIALES

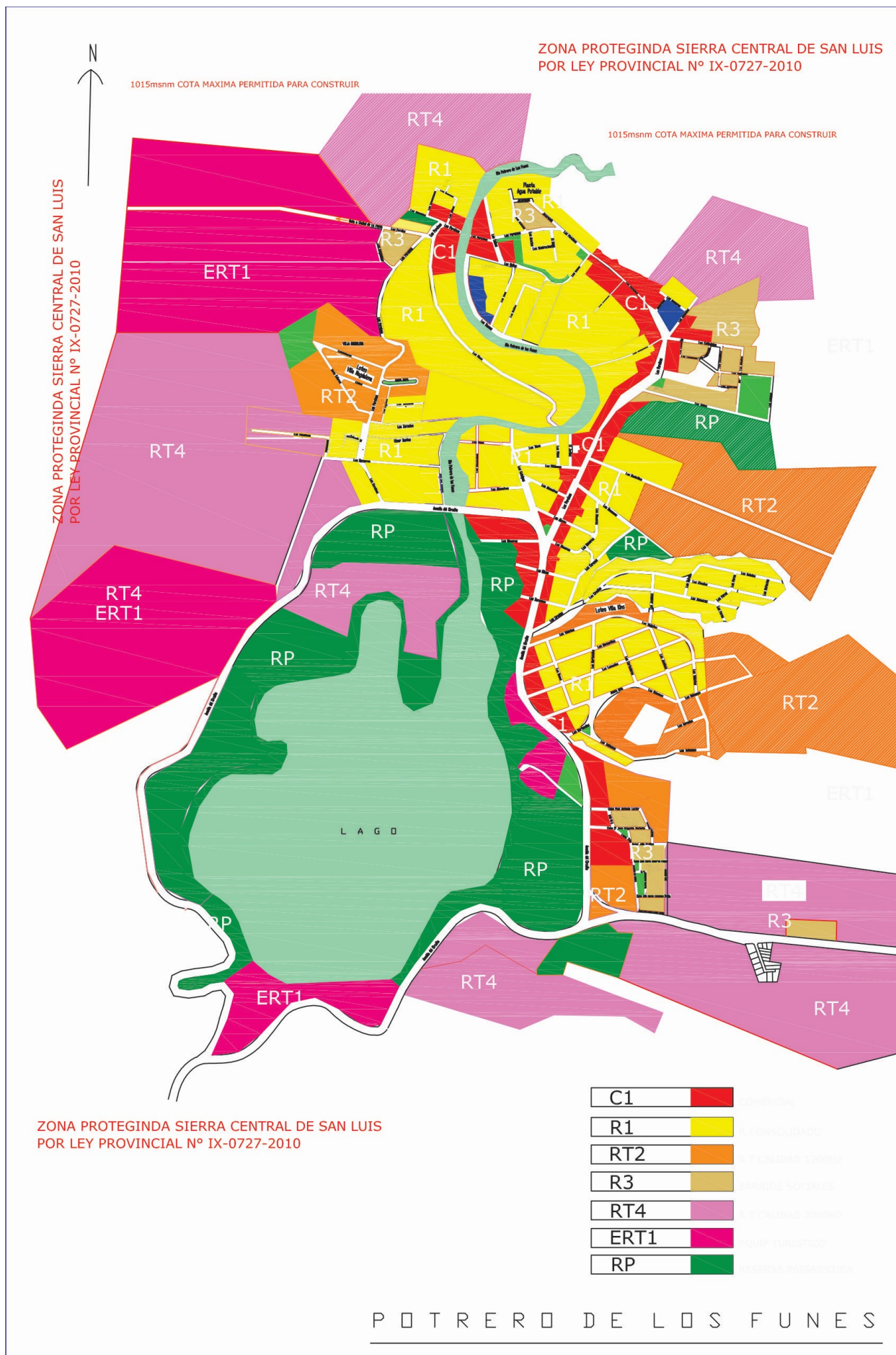
ARTÍCULO 25 - ZU - ZONAS URBANAS

ARTÍCULO 26 – INDICADORES URBANÍSTICOS

NUEVO
2014
ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
POTRERO DE LOS FUNES



PLANO DE ZONIFICACION





CAPITULO III

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL

ARTÍCULO 23° - ZONIFICACION. GENERALIDADES

Se define a la zona como el sector del radio urbano y semiurbano al cual se le asigna un uso y ocupación del suelo determinado y una subdivisión parcelaria mínima. Están delimitadas y representadas gráficamente en el Plano de Zonificación.

ARTÍCULO 24° - ZONAS ESPECIALES:

1.- AVENIDA DEL CIRCUITO

1.A. ZONA PERILAGO: área determinada - SOLO SE PERMITIRA CONSTRUIR EN **UNA FRANJA DE UN ANCHO DE CINCUENTA (50) metros, contados desde la Línea Municipal hacia los fondos de los terrenos** – el RESTO DEL TERRENO HACIA EL LAGO O RIO resultará ZONA VERDE DE RESERVA.

Se Declara ZONA EXCLUSIVA PARA EMPRENDIMIENTOS TURISTICOS, con CATEGORIA 3 ESTRELLAS MINIMO Y COMPLEJOS RECREATIVOS DE ALTA CALIDAD de servicios, constructiva y de diseño arquitectónico / paisajístico.

Condiciones a cumplimentar:

- a) RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE 20M sobre AVENIDA DEL CIRCUITO – Destinado a áreas de jardines y estacionamientos solo SEMI CUBIERTOS. No está permitida la construcción de cocheras en el retiro.
- b) COMPLEJOS DE CABAÑAS – CATEGORIA 3 ESTRELLAS MIN. Y UN MINIMO DE 3 UNIDADES HABITACIONALES O CABAÑAS.
- c) COMPLEJOS RECREATIVOS para el desarrollo de actividades diurnas y/o nocturnas con propuestas recreativas de alta calidad. Se verificara la calidad de proyecto arquitectónico y proyecto paisajístico. Funcionalidad, dimensiones de locales habitables, alturas de las fachadas.
- d) Respetar FOS Y FOT de la zona.
- e) Se permite construcción tradicional o sistemas de construcción en seco con alta calidad constructiva, no permitiendo estructuras a la vista, cubiertas metálicas con chapas sin prepintado, instalaciones a la vista – cañerías, Equipos de Climatización, tanques de agua - tenders en los frentes, galpones de chapa, depósitos en el frente.
- f) La verificación de factibilidad de la implantación de grandes emprendimientos será a través de la presentación de estudios de impacto ambiental, plan de forestación con la preservación de ejemplares nativos, estudio de los afluentes cloacales, factibilidad de cuencas aluvionales, veracidad de datos Catastrales.
- g) En terrenos con pendientes: Las Construcciones deberán respetar las pendientes con proyectos que resuelvan el mejor uso y funcionalidad.
- h) En terrenos con pendientes descendentes; los proyectos deberán resolverse respetando el desnivel - descendentes - con respecto a la calle. Las cubiertas serán planas, las cubiertas que quedan a nivel de calle deberán ser resueltas como terrazas verdes o terrazas accesibles. NO SE PERMITEN TERRAZAS INACCESIBLES A LA VISTA.
- i) Se debe permitir las vistas al Dique y Rio.

1.B. ZONA COMERCIAL

ZONA PREFERENTEMENTE COMERCIAL – PERMITIDO EMPRENDIMIENTOS TURISTICOS CATEGORIA 3 ESTRELLAS MINIMO Y COMPLEJOS RECREATIVOS DE ALTA CALIDAD de servicios, constructiva y de diseño arquitectónico / paisajístico.

NO SE PERMITE LA CONSTRUCCION DE CABAÑAS en una cantidad menor a TRES (3) unidades.

En esta zona, el Municipio podrá implementar acciones referentes a:

a.- PLAN DE REFORESTACION; cuyo *objetivo es reconstruir el paisaje pueblerino de Potrero de los Funes antes de la intervención con el Circuito Internacional.*

Las especies a introducir deberán ser perennes y se ubicarán en todos los frentes que lo permitan tanto espacios públicos como privados, dejando liberadas las banquinas.

b.- PLAN RECOVAS VERDES; con el *objetivo de mejorar la imagen de los emprendimientos comerciales a través de elementos naturales.*



Todos los locales que hayan construido en sus frentes cubiertas metálicas semicubiertas - tipo recova – deberán cubrir las mismas con plantas trepadoras perennes, una en cada columna y se guiaran sobre la cubierta con mallas metálicas fijadas a la estructura del semi cubierto.

1.B.1. LOCALES COMERCIALES – existentes -

- a. Adherirse al PLAN RECOVAS VERDES con el beneficio de quita en los aranceles de permisos municipales.
- b. Unificar cartelería a un único material de soporte; madera, postes.
- c. Todos los comerciantes deben realizar mantenimiento de sus frentes edificios y de los espacios de retiros.
- d. Cada local comercial deberá tener a disposición un cesto de basura en el exterior con una capacidad mínima de 40 litros. Contará con una bolsa de consorcio. Podrán ser de madera o material plástico color negro/verde.

1.B.2. LOCALES COMERCIALES – nuevas construcciones -

- a. Respetar FOS Y FOT de la zona.
- b. Retiros de frente obligatorios 5,00 metros, donde se permitirá el estacionamiento sin cubierta.
- c. Cada local comercial preverá 2 lugares de estacionamiento mínimo.
- d. Las terrazas o decks deberán ubicarse a partir del retiro de frente obligatorio. No se permite realizarlo en los retiros obligatorios.
- e. Se permite construcción tradicional o sistemas de construcción en seco con alta calidad constructiva. No permitiendo estructuras a la vista, cubiertas metálicas con chapas sin prepintado, instalaciones a la vista – cañerías, Equipos de Climatización, tanques de agua, tenders en los frentes, galpones de chapa, depósitos en el frente.
- f. LOCALES COMERCIALES DE DOBLE ALTURA deberán tener mínimamente 5,00 metros
- g. ALTURA MINIMA interior en Planta Baja 3,00 metros.
- h. LOS FRENTES DEBERAN CUMPLIR CON UN SESENTA POR CIENTO (60%) DE SUPERFICIE VIDRIADA.
- i. DEBERAN PRESENTAR PROPUESTA DE TRATAMIENTO DE ESPACIOS VERDES; accesos peatonales, expansiones, estacionamiento, forestación, jardinería, iluminación decorativa.

2.- CALLE LOS PARAISOS - ZONA COMERCIAL

ZONA PREFERENTEMENTE COMERCIAL – PERMITIDO EMPRENDIMIENTOS TURISTICOS CATEGORIA 3 ESTRELLAS MINIMO Y COMPLEJOS RECREATIVOS DE ALTA CALIDAD de servicios, constructiva y de diseño arquitectónico / paisajístico.

NO SE PERMITE LA CONSTRUCCION DE CABAÑAS en una cantidad menor a TRES (3) unidades.

- a. Respetar FOS Y FOT de la zona.
- b. Retiros de frente obligatorios 5,00 metros, donde se permitirá el estacionamiento sin cubierta.
- c. Cada local comercial preverá 2 lugares de estacionamiento mínimo.
- d. Las terrazas o decks deberán ubicarse a partir del retiro de frente obligatorio. No se permite realizarlo en los retiros obligatorios.
- e. Se permite construcción tradicional o sistemas de construcción en seco con alta calidad constructiva. No permitiendo estructuras a la vista, cubiertas metálicas con chapas sin prepintado, instalaciones a la vista – cañerías, Equipos de Climatización, tanques de agua, tenders en los frentes, galpones de chapa, depósitos en el frente.
- f. LOCALES COMERCIALES DE DOBLE ALTURA deberán tener mínimamente 5,00 metros
- g. ALTURA MINIMA interior en Planta Baja 3,00 metros.
- h. LOS FRENTES DEBERAN CUMPLIR CON UN SESENTA POR CIENTO (60%) DE SUPERFICIE VIDRIADA.
- i. DEBERAN PRESENTAR PROPUESTA DE TRATAMIENTO DE ESPACIOS VERDES; accesos peatonales, expansiones, estacionamiento, forestación, jardinería, iluminación decorativa.
- j. EN LOS ESPACIOS VERDES PUBLICOS - SOLO SE PERMITE para la VEREDA, SENDA O CAMINO DE 1,40 metros de ancho, realizado con hormigón o placas de piso modulado para exterior sobre contrapiso de hormigón, solo si el espacio lo permite.

3.- CALLE LOS PINOS.

Se declara CALLE MIRADOR en el tramo de 250 metros lineales – en el trayecto de cota 976 msnm . ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL

Dada la pendiente de los terrenos se deberá tener en cuenta;



- a. Solo USO RESIDENCIAL viviendas familiares
- b. Respetar FOS Y FOT de la zona.
- c. Calle Mirador; las construcciones deberán resolverse a niveles descendentes con respecto a la calle.
- d. Los terrenos con pendientes: Las Construcciones deberán respetar las mismas con proyectos que resuelvan el mejor uso y funcionalidad. Las cubiertas deberán ser planas y las cubiertas que quedan a nivel de calle deberán ser resueltas como terrazas verdes o terrazas accesibles. NO SE PERMITEN TERRAZAS INACCESIBLES A LA VISTA.
- e. Tener en cuenta los desagües pluviales o aluvionales de cada terreno.
- f. No se permiten techos inclinados en la ladera.
- g. No se permiten construcciones sobre el nivel de la calle.

4.- RUTA 18 - CAMINO A EL VOLCAN

ZONA EXCLUSIVA RESIDENCIAL Y TURISTICA

4.A. Superficies de terrenos;

1. RESIDENCIAL mínimo para una unidad habitacional: 2.000 m²
2. HOSTERIAS, HOTELES mínimo 10.000 m²
3. APARTS, POSADAS, mínimo 10 unidades habitacionales, superficie total mínima de 5.000 m²
4. LOTEOS: superficie mínima del terreno a lotear de 10 hectáreas. Terrenos subdivididos con superficies mínimas de 2.000 m²; se deberá presentar el proyecto de división de terreno, proyecto de tendido eléctrico, alumbrado público, red de agua, sistema de efluentes cloacales, calles contrafuego; ancho mínimo de calles de 15 metros. Todas las obras de infraestructuras SERAN SUBTERRANEAS.

4 B. Condiciones a cumplimentar;

1. RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE a partir de la Ruta es de 20 metros y 10 metros para terrenos menores a 2.000 m².
2. Respetar FOS Y FOT de la zona
3. PARA GRANDES EMPRENDIMIENTOS; DEBERÁ PRESENTAR ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, PROPUESTA DE FORESTACION CON ESTUDIO DE EJEMPLARES NATIVOS A PRESERVAR, ESTUDIO DE LOS AFLUENTES CLOACALES CON SISTEMAS NO CONTAMINANTES
4. FACTIBILIDAD DE USO DE CUENCAS ALUVIONALES
5. LOS TERRENOS QUE CONTENGAN O ESTEN LIMITADOS POR RIOS, ARROYOS, VERTIENTES; deberán cumplimentar las disposiciones de la RESOLUCION N° 644-S.L.A.S.E.-2011 del 8 de Abril de 2011, sus normas complementarias y modificatorias.

5.- AREA PARQUE SIERRAS CENTRALES DE SAN LUIS

El Municipio se Adhiere a la LEY N° IX-0727-2010 QUE DECLARA ZONA PROTEGIDA A LAS SIERRAS CENTRALES DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS.

5.A. Zonas con cota mayor a 1.015msnm

NO SE PERMITE LA CONSTRUCCION DENTRO DE LA ZONA PROTEGIDA SIERRAS CENTRALES DE SAN LUIS CON COTA MAYOR A 1.015MSNM

NO SE PERMITEN LOTEOS O DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Los propietarios de las construcciones existentes deberán:

1. REALIZAR TAREAS DE MITIGACION DE LOS CORTES DE SIERRA.
2. PLAN DE FORESTACION y REFORESTACION
3. Implementar la PROTECCION DE ESPECIES AUTOCTONAS
4. ESTUDIO DE CUENCAS ALUVIONALES Y CORRIDAS DE AGUAS HACIA ABAJO
5. Construcción de defensa aluvionales cuando correspondiere conforme a los estudios específicos.
6. Presentar sistemas de evacuación, prevención y/o para combatir incendios.

5.B. Zonas de sierras con pendientes mayores a VEINTICINCO GRADOS (25°)

NO SE PERMITE LA CONSTRUCCION EN LADERAS CON PENDIENTES MAYORES A 25°.

NO SE PERMITE EL CORTE DE SIERRAS O NIVELACIONES.

NO SE PERMITEN LOTEOS O DESARROLLOS INMOBILIARIOS.

PARA LA AUTORIZACION DE DIVISION DE TERRENOS; LA SUPERFICIE MINIMA SERA DE 20 HECTÁREAS.



5.C. Zonas de sierras con pendientes menores a VEINTICINCO GRADOS (25°)

SE PERMITE LA CONSTRUCCION SOLO CUANDO EL PROYECTO RESPETA LOS DESNIVELES DEL TERRENO, PROPONIENDO SOLUCIONES ATERRAZADAS. DEBERAN PRESENTAR PROYECTOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA QUE AMORTIGUEN LAS CORRIDAS DE AGUAS ABAJO Y PLAN DE FORESTACION. DEBERÁN PRESENTAR ADEMÁS LA FACTIBILIDAD DE USO DE CUENCAS ALUVIONALES. NO SE PERMITEN LOTEOS O DESARROLLOS INMOBILIARIOS PARA LA AUTORIZACION DE DIVISION DE TERRENOS; LA SUPERFICIE MINIMA SERA DE 3.000 m².

5.D. Zona Quebrada de los Cóndores y entorno del Hotel Internacional Potrero de los Funes

LOS PROPIETARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES DEBERÁN:

1. REALIZAR TAREAS DE MITIGACION DE LOS CORTES DE SIERRA.
2. IMPLEMENTAR PLAN DE FORESTACION –
3. VELAR POR LA PROTECCION DE ESPECIES AUTOCTONAS
4. REALIZAR ESTUDIO DE CUENCAS ALUVIONALES Y CORRIDAS DE AGUAS HACIA ABAJO
5. Prever la construcción de defensas aluvionales cuando correspondiere conforme a estudios específicos
6. Presentar sistemas de prevención y/o combate de incendios.

5.E. Área Ruta a la Ciudad de La Punta (Travesía de las Cumbres)

ZONA EXCLUSIVA PARA EMPRENDIMIENTOS RECREATIVOS Y DE SERVICIOS TURISTICOS.

NO SE PERMITE LA CONSTRUCCION EN LADERAS CON PENDIENTES MAYORES A 25° Y SOLO HASTA LA COTA 1.015 MSNM

Condiciones a cumplimentar;

1. TODAS LAS CONSTRUCCIONES O EMPRENDIMIENTOS DEBERAN CUMPLIR CON RETIROS OBLIGATORIOS DE FRENTE DE 50 METROS.
2. PARA LA AUTORIZACION DE DIVISION DE TERRENOS; LA SUPERFICIE MINIMA SERA DE 20 HECTÁREAS.
3. LA SUPERFICIE MINIMA DE TERRENOS SERA DE 6.000 m².
4. PARA GRANDES EMPRENDIMIENTOS; DEBERÁN PRESENTAR ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, PROPUESTA DE FORESTACION CON ESTUDIO DE EJEMPLARES NATIVOS A PRESERVAR, ESTUDIO DE LOS AFLUENTES CLOCALES CON SISTEMAS NO CONTAMINANTES, FACTIBILIDAD DE USO DE CUENCAS ALUVIONALES
5. LOS TERRENOS QUE CONTENGAN O ESTEN LIMITADOS POR RIOS, ARROYOS, VERTIENTES; deberán cumplimentar las disposiciones de la RESOLUCION N° 644-S.L.A.S.E.-2011 del 8 de Abril de 2011, sus normas complementarias y modificatorias1.-

5.F. INFRAESTRUCTURA de comunicación y/o dispositivos en SIERRAS CENTRALES DE SAN LUIS

Se determina la ZONA noreste del éjido PARA LA UBICACIÓN DE ANTENAS DE SERVICIOS DE COMUNICACIONES.

LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE LOS SERVICIOS DEBERAN SOLICITAR LA APROBACION MUNICIPAL PARA LA UBICACIÓN DE LAS MISMAS CON LA DOCUMENTACION CORRESPONDIENTE.

PARA OTORGAR EL NUEVO PERMISO SE DEBERAN REALIZAR TAREAS DE MITIGACION EN LAS UBICACIONES ANTERIORES Y RECUPERAR EL ENTORNO NATURAL Y SERRANO.

AL TERMINAR ESTA TAREA SE OTORGARÁ EL NUEVO PERMISO.

ARTÍCULO 25° - ZONAS URBANAS (ZU)

Las zonas urbanas (ZU) se clasificarán conforme al presente artículo:

a) Zona Residencial “R”: Las destinadas predominantemente o exclusivamente a la localización de viviendas. Se preservarán en estas áreas las mejores condiciones de habitabilidad y solamente se permitirán los usos directamente conexos a la misma, que requieren proximidad inmediata como son algunos tipos de equipamiento comunitarios, espacios verdes, actividades comerciales restringidas.

Las zonas residenciales se diferencian entre si a través de la utilización de subíndices, que establecen designaciones particulares para cada una de ellas.



b) Zona Comercial “C”: Las destinadas predominantemente o exclusivamente a la localización de los Usos Comercial minorista, institucionales, Comunitarios, de Servicios; necesarios para el funcionamiento y desarrollo de la localidad, se encuentra en sectores de máxima accesibilidad.

c) Zona Residencial Turística “RT2” Y “RT4”

Es la destinada predominante o exclusivamente a la localización de asentamientos turísticos puntuales con sus programas de servicio comprendiendo distintas modalidades de alojamiento con usos complementarios, de servicios, recreativos y de esparcimiento como:

1. Hostería
2. Apart Hotel
3. Complejo de Cabañas.
4. Departamentos
5. Hotel

d) Zona Equipamiento Recreativo Turístico “ERT1”

Es la destinada predominante o exclusivamente a la localización de usos turísticos potencializando el recurso del agua con equipamientos comerciales, recreativos, deportivos de máxima categoría en servicios de acceso libre al público.

e) Zona Reserva Paisajística “ZRP”

Es la destinada exclusivamente a la preservación del paisaje natural, como reserva ambiental destinada a preservar sus condiciones naturales de singular interés.

ARTÍCULO 26° - INDICADORES URBANÍSTICOS

A los fines de esta Norma se definen los siguientes indicadores urbanísticos que conforman las planillas de cada zona.

a) Regímenes de Usos

a.1) Uso Predominante

Son aquellas actividades que presentan la mayor frecuencia de uso, es la más necesaria y adecuada para el área en cuestión, debe recibir el estímulo por parte de la acción de gobierno para su radicación y normal desenvolvimiento y desarrollo.

a.2) Uso Complementario

Son aquellas actividades cuya intensidad esta convenientemente controlada y que resultan necesarias para permitir el mejor desenvolvimiento de las actividades que constituyen el uso predominante del área.

a.3) Usos Condicionados

Son todas aquellas actividades que tienen restricciones específicas, referidas a la actividad propia que desarrollan, o a las características del área donde se localicen.

b) Dimensiones mínimas de parcelas

Superficie mínima de parcela

Medida de frente mínima

c) Retiros de Edificación

c.1) Retiro de Frente

Es el espacio descubierto entre la línea de Edificación y el muro de frente del edificio.

c.2) Retiros laterales

Es el espacio descubierto comprendido entre uno o los dos ejes que determinan lateralmente el lote y el o los muros laterales de la construcción.

c.3) Retiro de Fondo

Es el espacio descubierto del lote comprendido entre la línea divisora posterior y el muro que define el límite posterior de la Edificación.

d) Índices

d.1) FOS: Factor de Ocupación del Suelo

Es el porcentaje que ocupa la proyección en planta baja de la superficie construida respecto de la superficie de terreno. Se expresa por la fórmula:

$$\text{FOS} = \frac{\text{Superficie en Planta Baja en el terreno} \times 100}{\text{Superficie total del terreno}}$$

Sus valores serán máximos pero no fijos y se establecerán según usos.

Cuando se localicen distintas actividades en el terreno, el FOS aplicable será el que corresponda a la más restringida.

Cuando varias actividades se localicen en distintas plantas, el FOS del nivel superior no excederá el del nivel inferior.

d.2) FOT: Factor de Ocupación Total



Es un número índice que multiplicado por la superficie del lote o terreno, da la superficie total de toda la construcción. Se expresa por la fórmula:

$$\text{FOT} = \frac{\text{Superficie total construida}}{\text{Superficie del terreno}}$$

Sus valores son máximos y se establecerán según la imagen física que se conciba para cada zona o distrito de planificación.

d.3) O.E.: Índice de Ocupación de Edificación

Se considerará la superficie de construcción por plaza y por uso.

A los efectos del cálculo del índice de ocupación, en edificios destinados a hotelería se contarán dos (2) ocupantes por dormitorio.-

d.4) E.V.: Superficie de Espacio Verde

Para el cómputo del espacio verde, no se incluirán los caminos,

Es la superficie de espacio verde requerida según el uso del edificio, en relación al índice de ocupación del mismo.

No son espacios verdes las superficies de piletas, solarium, estacionamientos descubiertos y toda otra superficie que provoque impermeabilización del suelo.

Del total del área verde el 60% podrá ser afectada a jardín o parque. El 40% restante debe ser conservado en su estado natural, de acuerdo a lo que determine la legislación provincial que protege la Forestación. En las zonas turísticas el E.V. tiene requerimientos especiales.-

e) Altura Máxima

e.1) A.M.E.: Altura Máxima de edificación

Es la altura por sobre la cual no se podrá elevar ningún tipo de edificación.

e.2) A.M.F.: Altura máxima en las fachadas

Medida vertical de la fachada principal tomada sobre la línea de Edificación a partir de la cota de la parcela.

Se aplicara solamente en la línea municipal o en la línea de retiro establecida como mínimo para cada zona.-

Forma de Medir Alturas: La altura se medirá sobre una o más líneas verticales, uniéndose el nivel de piso terminado de la planta baja con la parte superior del edificio en cada línea.-

f) Techos

Forma: pendiente mínima y pendiente permitida.

Material de la cubierta.

g) Veredas

Es obligación del frentista la construcción y mantenimiento en las veredas de una carpeta verde, en las que se implantarán las especies seleccionadas por el organismo municipal para cada zona. Para ello se definirá ancho, material y carpeta verde

h) Arbolado

Según Plano de Forestación a definir por el organismo municipal

i) Fraccionamiento de suelo nuevo

Para cada zona se prescribirán las dimensiones mínimas de lotes de frente, fondo y/o superficie, siendo obligatoria la medida de frente y una de los otros dos.



PLANILLA N°1

AREA	URBANA
ZONA	COMERCIAL "C1"
LIMITES	Lo establecido en Plano- Rojo
CARÁCTER	Zona destinada a la localización de usos urbanos centrales de índole administrativa, comercial, financiera, cultural, recreativa compatible con uso residencial
REGIMEN DE USOS	PREDOMINANTE Administrativa, Financiera, Comercial, Recreacional y de esparcimiento, cultural, recreativa y afines
	COMPLEMENTARIOS residencia, servicios turísticos
	CONDICIONADO Hotelería.
DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS	Sup. Min. de Parcela 800 / 1200 m² Medida de frente min. 18,00 m
RETIROS DE EDIFICACION (obligatorio) siempre que no quede un frente útil menor a 10,00 m.	de frente mínimo: 5,00 m lateral mínimo 3,00 m. de fondo mínimo 4,00 m
INDICE	FACTOR (F.O.S) Sup. Edificadas cubiertas y semicubiertas máx. 0,4 Sup. Libres Proyectoadas máx. 0,2 Sup. min. de espacio verde 0,4
	FACTOR (F.O.T) Máx. 0,5
	O.E. Construcción por plaza y por uso Es obligatorio el estacionamiento Servicios 25% de la superficie del local Gastronomía una y media veces la sup. del local
ALTURA MAXIMA	Como máximo se autoriza la construcción de Planta Baja y Primer Piso A.M.E 8,00m A.M.F 6,50m
LIMITES	Lo establecido en Plano - Rojo
TECHOS	Material Teja Cerámica, Chapa color, losa plana Color Rojo, verde, negro Superficie plana transitable Color verde o terraza verde
VEREDAS	Ancho Calle de 15,00 m: Vereda 3,00 m, (1,40 m de circulación peatonal y resto verde)
ARBOLADO	Especies predominante en la zona
FRACCIONAMIENTO DE SUELO NUEVO (obligatorio)	Dimensiones mínimas para nuevas parcelas: Frente mínimo 25 m Superficie mínima 1.250 m ²



PLANILLA N° 2

AREA	URBANA
ZONA	RESIDENCIAL "R1" consolidado
LIMITES	Lo establecido en Plano- color amarillo
CARÁCTER	Zona destinada a la localización de uso residencial se permitirán usos directamente conexos a la misma equipamientos comunitarios, espacios verdes y Actividades comerciales minoristas, educación sanidad.
REGIMEN DE USOS	PREDOMINANTE Residencial permanente o transitoria
	COMPLEMENTARIOS Equipamiento comercial, educacional y de esparcimiento Espacios verdes, equipamiento comunitario. Hotelería y complejos turísticos.
	CONDICIONADO Comercios de gran superficie y almacenamiento
DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS	Sup. Min. de Parcela 800m ² a 1250 m ² Medida de frente min. 20 m
RETIROS DE EDIFICACION (obligatorio) siempre que no quede un frente útil menor a 10,00 m.	de frente mínimo: 4,00 m bilateral mínimo: 3,00 m de fondo mínimo 4,00 m
INDICE	FACTOR (F.O.S) Sup. Edificadas cubiertas y semicubiertas máximo 0,3 Sup. Libres Proyectadas máx. 0,2 Sup. min. de espacio verde 0,5
	FACTOR (F.O.T) Máximo 0,4
ALTURA MAXIMA	Como máximo se autoriza la construcción de Planta Baja y un piso
	A.M.E 8,00 m A.M.F 6,50 m
LIMITES	Lo establecido en Plano- color amarillo
TECHOS	Material Teja Cerámica, Chapa color, losa plana Color Rojo, verde, negro Superficie plana transitable Color verde o terraza verde
VEREDAS	Ancho Calle de 15,00 m: Vereda 3,00 m, (1,40 m de circulación peatonal y resto verde)
ARBOLADO	Especies predominante en la zona
FRACCIONAMIENTO DE SUELO NUEVO (obligatorio)	Dimensiones mínimas para nuevas parcelas Frente mínimo 25 m Superficie mínima 1.200 m ²
RETIROS DE EDIFICACION PARA NUEVOS FRACCIONAMIENTOS	de frente mínimo: 8,00 m bilateral mínimo 5,00 m. de fondo mínimo 6,00 m



PLANILLA N° 3

AREA	URBANA
ZONA	RESIDENCIAL "RT2"
LIMITES	Lo establecido en Plano- color NARANJA
CARÁCTER	Zona destinada a la localización de uso residencial Turístico . Se permitirán usos directamente conexos a la misma equipamientos comunitarios, espacios verdes y actividades comerciales minoristas, educación sanidad.
REGIMEN DE USOS	PREDOMINANTE Residencial permanente o transitoria
	COMPLEMENTARIOS Equipamiento comercial, educacional y de esparcimiento espacios verdes, equipamiento comunitario.
	CONDICIONADO Hotelería y complejos turísticos. Comercios de gran superficie y almacenamiento
DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS	Superficie mínima de parcela 1.250 m ² Medida de frente mínima 18 m
RETIROS DE EDIFICACION (obligatorio) siempre que no quede un frente útil menor a 10,00 m.	de frente mínimo: 4,00 m de un lateral mínimo 3,00 m bilateral ----- de fondo mínimo 4,00 m
INDICE	FACTOR (F.O.S) Sup. Edificadas cubiertas y semicubiertas máx. 0,4 FACTOR (F.O.T) máximo 0,4
ALTURA MAXIMA	A.M.E. 8,00 m A.M.F 6,50 m
LIMITES	Lo establecido en Plano- color NARANJA
TECHOS	Material Teja Cerámica, Chapa color, losa plana Color Rojo, verde, negro Superficie plana transitable Color verde o terraza verde
VEREDAS	Ancho Calle de 15,00 m: Vereda 3,00 m, (1,40 m de circulación peatonal y resto verde)
ARBOLADO	Especies predominante en la zona
FRACCIONAMIENTO DE SUELO NUEVOS (obligatorio)	Dimensiones mínimas para nuevas parcelas: Frente mínimo 25 m Superficie mínimo 1.250 m ²
RETIROS DE EDIFICACION PARA NUEVOS FRACCIONAMIENTOS	de frente mínimo: 8,00 m bilateral mínimo 5,00 m. de fondo mínimo 6,00 m



PLANILLA N° 4

AREA	URBANA
ZONA	RESIDENCIAL "R3" BARRIOS
LIMITES	Lo establecido en Plano- color MARRON
CARÁCTER	Zona destinada a la localización de uso residencial se permitirán usos directamente conexos a la misma equipamientos comunitarios, espacios verdes y actividades comerciales minoristas, educación sanidad.
REGIMEN DE USOS	PREDOMINANTE Residencial permanente SOCIAL
	COMPLEMENTARIOS Equipamiento comercial, educacional y de esparcimiento Espacios verdes, equipamiento comunitario.
	CONDICIONADO Comercios de gran superficie y almacenamiento
DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS	Sup. Min. de Parcela 600 m ² Medida de frente min. 15 m
RETIROS DE EDIFICACION (obligatorio) siempre que no quede un frente útil menor a 10,00 m.	de frente mínimo: 3,00 m de un lateral ----- bilateral ----- de fondo mínimo 4,00 m
INDICE	FACTOR (F.O.S) Sup. Edificadas cubiertas y semicubiertas máx. 0,2 Sup. Libres Proyectadas máx. 0,2 Sup. min. de espacio verde 0,4
	FACTOR (F.O.T) máx. 0,4
ALTURA MAXIMA	Como máximo se autoriza la construcción de Planta Baja y un piso
	A.M.E. 8,00 m A.M.F. 6,50 m
LIMITES	Lo establecido en Plano- color MARRON
TECHOS	Material Teja Cerámica, Chapa color, losa plana Color Rojo, verde, negro Superficie plana transitable Color verde o terraza verde
VEREDAS	Ancho Para calle de 15 m Vereda 3,00 m (1,40 m de circulación peatonal y resto verde)
ARBOLADO	Especies Según plano de forestación
FRACCIONAMIENTO DE SUELO NUEVOS (obligatorio)	Dimensiones mínimas para nuevas parcelas: Frente mínimo 25 m Superficie mínimo 1.250 m ²
RETIROS DE EDIFICACION PARA NUEVOS FRACCIONAMIENTOS	de frente mínimo: 4,00 m bilateral mínimo 3.00 m. de fondo mínimo 4.00 m



PLANILLA N° 5

AREA	URBANA
ZONA	RESIDENCIAL TURISTICA "RT4"
LIMITES	Lo establecido en Plano- LILA
CARÁCTER	Zona destinada a la localización de uso residencial turístico parquizado, con actividades de servicio para la zona se permitirán usos directamente conexos a la misma equipamientos comunitarios, espacios verdes y actividades comerciales
REGIMEN DE USOS	PREDOMINANTE Residencial Turístico, unidades de alojamiento individual o colectiva
	COMPLEMENTARIOS Comercial minorista sin depósito, complejo turístico habitacional y hotelero.
	CONDICIONADO Comercios de gran superficie y almacenaje.
DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS	Sup. Min. de Parcela 1.200 m ² Sup. Min. de Parcela 3.000 m ² en sierras Medida de frente min. 20 m
RETIROS DE EDIFICACION(obligatorio)	de frente mínimo: 10,00 m bilateral mínimo 4,00 m. de fondo mínimo 5,00 m
INDICE	FACTOR (F.O.S) Sup. Edificadas cubiertas y semicubiertas máx. 0,4 Sup. Libres Proyectadas máx. 0,2 Sup. min. de espacio verde 0,4
	FACTOR (F.O.T) máx. 0,4
LIMITES	Lo establecido en Plano- LILA
ALTURA MAXIMA	Como máximo se autoriza la construcción de Planta Baja y un Piso
TECHOS	A.M.E 8,00 m A.M.F. 6,50 m
	Material Teja Cerámica, Chapa color, losa plana color Color Rojo, verde, negro Superficie plana transitable Color verde o terraza verde
VEREDAS	Ancho Calle de 15,00 m: Vereda 3,00 m, (1,40 m de circulación peatonal y resto verde)
ARBOLADO	Especies predominante en la zona
FRACCIONAMIENTO DE SUELO NUEVO (obligatorio)	Dimensiones mínimas para nuevas parcelas: Frente mínimo: 20 m Sup. Min. de Parcela 2.000 m ² Sup. Min. de Parcela 3.000 m ² en sierras
RETIROS DE EDIFICACION PARA NUEVOS FRACCIONAMIENTOS	Medida de frente min. 10 m / 20m Ruta 18 al Volcan bilateral mínimo 4,00 m. de fondo mínimo 6,00 m



PLANILLA N° 6

AREA	URBANA
ZONA	EQUIPAMIENTO RECREATIVO TURISTICO "ERT1"
LIMITES	Lo establecido en Plano- FUCSIA
CARÁCTER	Zona destinada a potenciar el uso turístico con equipamientos comerciales, recreativos deportivo de máxima categoría en servicios de acceso libre al público
REGIMEN DE USOS	PREDOMINANTE Servicio Turístico- comercial, recreativo, deportivo.
RESTRICCIONES PARTICULARES	No se admite subdivisión para proyecto urbanísticos
DIMENSIONES MINIMAS DE PARCELAS	Sup. Min. de Parcela 1.200 m ² Sup. Min. de Parcela 6.000 m ² en sierras Medida de frente min. 20 m y 50 m en sierras
RETIROS DE EDIFICACION(obligatorio)	de frente mínimo: 10,00 m bilateral mínimo 4,00 m. de fondo mínimo 5,00 m Ruta a La Punta 50m. retiro de frente
INDICE	FACTOR (F.O.S) Sup. Edificadas cubiertas máx. 0,4 + semicub Sup. Libres Projectadas máx. 0,2 Sup. min. de espacio verde 0,6 FACTOR (F.O.T) máx. 0,4

2014
ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
POTRERO DE LOS FUNES



PLANILLA N° 7

AREA	URBANA
ZONA	EQUIPAMIENTO RECREATIVO TURISTICO "ERT1"
LIMITES	Lo establecido en Plano- FUCSIA
ALTURA MAXIMA	Como máximo se autoriza la construcción de Planta Baja y Planta Alta s/topografía del terreno A.M.E. 7,00 m
TECHOS	Material Teja Cerámica, Chapa color, losa plana Color Rojo, verde, negro Superficie plana transitable Color verde o terraza verde
VEREDAS	Ancho Calle de 15,00 m: Vereda 3,00 m, (1,40 m de circulación peatonal y resto verde)
ARBOLADO	Especies predominante en la zona
FRACCIONAMIENTO DEL SUELO	No se permite el fraccionamiento / Zona Especial





PLANILLA N° 8

AREA	NO URBANIZABLE
ZONA	RESERVA PAISAJISTICA "RP"
LIMITES	Lo establecido en Plano- Verde
CARÁCTER	Zona destinada a la preservación del paisaje natural cuyos asentamientos serán analizados y autorizados especialmente en función a su significado ecológico e integración
REGIMEN DE USOS	PREDOMINANTE Recorrido y paseos costaneros, abiertos y semicubiertos, de contemplación zona sujeta a estudio
RETIROS DE EDIFICACION	Mediando aprobación del proyecto por parte de la Municipalidad
ARBOLADO	Especies predominantes
FRACCIONAMIENTO DEL SUELO	No se permite el fraccionamiento

