



Honorable Concejo Deliberante de Tunuyán
Municipalidad de Tunuyán

"El agua Mineral de nuestro Departamento es patrimonio de los Tunuyaninos, protejamos y administraremos este recurso"

República de Siria y Alem - Tunuyán (5560) Mendoza Tel: (02622) 422306 Fax: (02622) 422767 E-mail: hcdtunuyan@yahoo.com.ar

ORDENANZA N° 1.871

Tunuyán, 24 de Mayo de 2.006

VISTO:

El Proyecto de Ordenanza presentado por la Comisión de Obras Públicas, referido a la reglamentación y restricciones de uso del suelo en el paraje Manzano Histórico, y

CONSIDERANDO:

Que toda normativa es susceptible de ajustar a través del tiempo, ya sea como resultante de su uso o de nuevas ideas que confluyen en correcciones o añadidos a la misma.

Que en el trato fluido entre el Área Técnica de este Honorable Cuerpo y la Dirección de Obras Públicas del Ejecutivo se busca en forma permanente y, en función de casos concretos y potenciales, la optimización de las regulaciones existentes.

Que, en la zona del Manzano Histórico, se han ido presentado situaciones que ameritan el ajuste de la Ordenanza Municipal en vigencia.

Que constituido el Cuerpo en Comisión de Obras Públicas, es confeccionado el despacho correspondiente, el que sometido a votación en Sesión Ordinaria del día de la fecha resulta aprobado en forma unánime.

ORDENA:

Art. 1°: Realícense modificaciones y agregados a la Ordenanza N° 1406, y cuya reglamentación se transcribe a continuación:

ZONIFICACIÓN, USO DEL SUELO Y RESTRICCIONES A LA EDIFICACIÓN PARA LA ZONA DENOMINADA "MANZANO HISTÓRICO"

COMPRENDE: Villa Veraniega Valle Sol y Nieve, Villa Arroyo Grande y cualquier otro emprendimiento en la Zona de Reserva del Manzano Histórico, futuras extensiones de esta Reserva o de la zona turística.

ANTECEDENTES: Ordenanzas N° 368 del 12 de septiembre de 1988 y N° 1406 del 25 de octubre de 2000.

I) DIMENSIONES DE LOS LOTES:

I.1) **Superficie Mínima:** Cada uno de los lotes deberá contar con una superficie mínima de 800 metros cuadrados.

I.2) **Frente (F):** La dimensión del frente del lote no podrá ser inferior a 20 metros.

I.3) **Largo (L):** El largo o profundidad del lote no podrá superar los 100 metros.

Nota: Como en este caso aún rige la Ley Provincial de Loteos N° 4341, hasta tanto se promulgue la Ley provincial de Usos del Suelo que contempla la autonomía municipal en la elaboración de las normativas que atañen a los lotes, el municipio estimulará la observación del presente **Punto I)** mediante una rebaja del 50 % (cincuenta por ciento) en los aranceles correspondientes a aforos de construcción dentro de los fraccionamientos que a él se ajusten.

II) RETIRO DE LAS CONSTRUCCIONES:

II.1) **Retiro Frontal (A):** Se fija un Retiro Frontal de los lotes y predios existentes y a conformarse, según el siguiente criterio:

a) Fíjase como **Línea de Edificación** una paralela a la Línea Municipal, distante de ésta una magnitud "A" a saber:

- Si el largo (L) medio del lote es menor de 50 metros, el Retiro Frontal (A) deberá ser igual o mayor al 20% de dicho largo (L) medio del terreno.
- Si el largo (L) medio del lote es igual o mayor de 50 metros, el Retiro Frontal (A) deberá ser igual o mayor a 10 metros.
- En ningún caso el Retiro Frontal (A) podrá ser menor de 5 metros.

b) En caso de lotes preexistentes aprobados, previos a lo dispuesto en el punto I, cuyas dimensiones del frente del lote sea **menor de 20 metros**, o cuya superficie sea **inferior a 800 metros cuadrados**, el Retiro Frontal obligatorio de la Línea de Edificación (A) será igual o mayor de 4 metros.

II.2) **Retiros Laterales (B):** Se fijan Retiros Laterales mínimos de los predios y lotes existentes y a realizarse, según el siguiente criterio:

Fíjense como Líneas de Edificación Laterales dos paralelas respecto de los ejes divisorios, distante de éstos dos magnitudes: "B" y "B'", a saber:

- "B" + "B'" igual o mayor al 30 % del frente (F), pudiéndose repartir hasta un 12% + 18% c/u, aceptándose, para la construcción de una cochera de uso exclusivo, la ocupación de un ancho frontal dentro del retiro lateral obligatorio de hasta 3 (tres) metros y de una profundidad sobre uno de los laterales de hasta 10 (diez) metros de longitud. Dicha cochera no podrá tener muros de material como cerramientos y la altura máxima de cumbrera será de 4,50 m (cuatro metros con cincuenta centímetros).

II.3) **Sobre los Retiros Frontal y Laterales:**

En todos los casos el uso de estas áreas debe destinarse exclusivamente a espacio verde, debiendo realizarse el correspondiente tratamiento paisajístico. No podrá, en este espacio, edificarse ningún cobertizo, a excepción de lo dispuesto en el punto II.2.

NOTA: En caso de tratarse de ampliaciones, se tendrá el mismo tratamiento que en los puntos II.1 y II.2.

II.4) **Cierres del lote:**

Los cierres de colindancia y frontal, se materializarán de tal manera que sean abiertos, donde:

- Los primeros 80 centímetros de altura (basamento) desde el terreno natural podrán hacerse de piedra o similar, continuando con un cierre transparente.
- Se podrán materializar con cierres verdes, por ejemplo: pinos, ligustros, etc.
- En ningún caso el cierre, sobre los 80 centímetros, podrá ser de material sólido como ladrillo o similar.

-

NOTA: El tipo de cierre deberá especificarse en el plano de arquitectura, indicando dimensiones, referencia de niveles y materiales a utilizar. En caso de modificarse deberá pedirse permiso municipal.

III) RESTRICCIONES A LA OCUPACIÓN:

III.1) Uso del suelo:

- Sólo podrán construirse en esta zona: Viviendas, Hoteles, Complejos Turísticos, Restaurantes y Casa de Té.
- Los servicios de zona turística, como provedurías, almacenes, sandwicherías, venta de artículos regionales, alquiler de caballos y/o bicicletas y/o vehículos de cualquier tipo, etc., deberán solicitar, previo a cualquier presentación, una factibilidad cuya aprobación quedará sujeta a decisión del Poder Ejecutivo Municipal con la conformidad del Honorable Concejo Deliberante.
- No podrán construirse fábricas, salvo para la elaboración de productos regionales y/o artesanales, cuyas propuestas serán evaluadas oportunamente. Las viviendas multifamiliares estarán sujetas a la aprobación del Poder Ejecutivo Municipal con la conformidad del Honorable Concejo Deliberante.

III.2) Factor de ocupación del Suelo (F.O.S.)

Excepto Hoteles y Restaurantes

$$\text{F.O.S.} = \frac{\text{Sup. en Planta Baja}}{\text{Sup. total del terreno}} = \text{ó menor a } 0,4$$

Para Hoteles y Restaurantes

$$\text{F.O.S.} = \frac{\text{Sup. en Planta Baja}}{\text{Sup. total del terreno}} = \text{ó menor a } 0,5$$

Si la superficie del terreno es mayor de 2.000,00 metros cuadrados y menor de 5.000,00 metros cuadrados

$$\text{F.O.S.} = \frac{\text{Sup. en Planta Baja}}{\text{Sup. total del terreno}} = \text{ó menor a } 0,5$$

Si la superficie del terreno es mayor de 5.000,00 metros cuadrados, el Poder Ejecutivo, con la conformidad del Honorable Concejo Deliberante de Tunuyán, evaluará cada caso en particular.

Se estudiará, en cada caso, la propuesta de acuerdo al Estudio de Impacto Ambiental (ver nota subsiguiente).

NOTA: Los emprendimientos cuya **superficie cubierta total** sea mayor de 2.000,00 metros cuadrados, deberán ir acompañadas por un Estudio de Impacto Ambiental.

III.3) Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

Para todos los casos:

$$\frac{\text{Superficie total construida}}{\text{Superficie total del terreno}} = \text{ó menor a } 0,7$$

IV) RESTRICCIONES A LA EDIFICACIÓN:

IV.1) **Altura de la construcción (H):** En todos los casos la altura "H" máxima de la construcción deberá cumplir:

- "H" igual o menor de 10 metros, sin inclusión de cobertizo para tanque de reserva de agua.
- "H" igual o menor de 12 metros, incluyendo el cobertizo para el tanque de reserva de agua.

NOTA: Para las construcciones de gran superficie que, por respetar los 21° mínimos exigidos de las cubiertas, superen estas alturas máximas, se permitirá hasta un 50% de superficie de techo de menor pendiente, en tanto y en cuanto se respeten las cargas por nieve en su cálculo estructural y presenten un adecuado aislamiento hidrófugo teniendo en cuenta el factor del viento como conductor de agua y la potencial permanencia de la nieve sobre el mismo. Para este último caso, se consideran válidos los sistemas que, a través de irradiación de calor, impiden la acumulación del blanco elemento.

IV.2) **Número de Plantas:**

En ningún caso se podrán exceder las dos plantas, con la posibilidad de la inclusión de un entretecho, supeditado al cumplimiento del punto IV.1.

IV.3) **Cubiertas:**

- La totalidad de las cubiertas deberán ser de fuerte pendiente. Dicha pendiente "P" deberá cumplir:
"P" igual o mayor de 21°
- El material de terminación exterior deberá ser de teja, pizarra o similar, sujeto a aprobación.
- En caso de techos de chapa, ésta deberá ser de color teja, negro, verde u otro que se asimile al paisaje, sujeto a aprobación. En todos los casos, el propietario deberá repintar cada vez que los colores se degraden perdiendo su asimilación con el paisaje. En caso de materiales transparentes o translúcidos, podrá utilizarse policarbonato o vidrios que cumplan los requisitos indispensables de seguridad.
- Quedan expresamente prohibidos los materiales con terminaciones brillantes, como membranas de aluminio, chapas galvanizadas sin pintar y los que posean colores vivos en general.

Quedan exceptuados los casos comprendidos en nota del punto IV.1.

IV.4) **Muros exteriores:**

- Podrán ser de mampostería de ladrillo visto y/o revocado y pintado con colores adecuados al paisaje, sin que agredan al mismo, revestidos en madera u otros materiales, sujetos a aprobación. Ídem en el caso de bloques de hormigón, con la salvedad de que sólo podrán ser vistos los que traen de fábrica una de sus caras con terminación símil piedra.

- Los de madera, ya sean de troncos o tablas sobre estructura tipo “baloon frame”, deberán ser acompañados por el correspondiente cálculo estructural y sismorresistente, según regulaciones del INPRES.
 - En el caso de construcciones no tradicionales, el sistema deberá ser aprobado por el Municipio, y se tendrá especial cuidado en el recubrimiento exterior, sujeto a aprobación.
 - Las estructuras de hormigón armado que no cumplan una función estética como proyecto integral, se revestirán con madera, piedra o continuando el material utilizado en los muros exteriores en forma de recubrimiento.
- IV.5) El tanque de reserva de agua deberá estar integrado a la vivienda, de forma práctica y estética, con aislación térmica adecuada para la zona, sugiriéndose disponerlo dentro de la superficie cubierta, en forma de entretecho. Deberá contar con sujeciones apropiadas o instalarse en un recinto tabicado que impida su caída ante la eventualidad de un movimiento sísmico de importancia.
- IV.6) Para el cálculo estructural deberá tenerse en cuenta, además de las sobrecargas tradicionales, a la producida por la nieve.

V) RESTRICCIONES A LA URBANIZACIÓN:

V.1) Cunetas:

Las mismas serán de tierra. En caso de recubrirlas se lo hará con piedra canto rodado de diámetro no mayor de 100 milímetros, y/o piedra desbastada de dimensión no mayor de 20 centímetros, u otro sistema que se mimetice con el paisaje, sujeto a aprobación.

V.2) Veredas:

El ancho de las veredas estará comprendido entre 1,20 y 2,00 metros. Podrán materializarse de pasto, canto rodado, piedra de la zona u otros materiales que se mimeticen con el paisaje, sujeto a aprobación (tocones de madera, etc.), debiendo figurar su detalle en los planos municipales.

V.3) Iluminación:

Podrá ser con jirafas, con faroles o con combinación de ambos sistemas, y su tendido exterior deberá ser subterráneo.

NOTA: Todo emprendimiento quedará sujeto a la Ley Provincial N° 5961 de PRESERVACIÓN, CONSERVACIÓN, DEFENSA Y MEJORAMIENTO DEL AMBIENTE cuando por sus características así lo amerite.

Art. 2°: Deróguese la Ordenanza N° 1406, sancionada el 25 de octubre de 2000.

Art. 3°: Comuníquese, publíquese, y dése al Registro de Ordenanzas.-