

ORDENANZA N° 1.669

Tunuyán, 21 de Abril de 2.004

VISTO:

El Expte. (I) H.C.D. N° 270, constante de 34 fs., conteniendo el Proyecto de Ordenanza, de fecha 18 de diciembre de 2.003, referido a la normativa sobre Planeamiento Rural y Urbano de Usos del Suelo, y

CONSIDERANDO:

Que; Tunuyán aún no dispone de una herramienta legal para regular su constante crecimiento urbano y rural.

Que; es indispensable contar con normas, que además de preservar una adecuada relación edilicia con los espacios verdes, permitan también el desarrollo de las actividades del hombre respetando reglas básicas de convivencia.

Que; el Código de Edificación de Tunuyán data del año 1.973, por cuanto requiere actualizaciones tendientes a su adaptación a las nuevas tendencias y disposiciones inherentes al tema.

Que; dicho antecedente sólo menciona una futura planificación, sin haber sido elaborada desde entonces.

Que sometido a votación el Despacho de la Comisión de Obras Públicas y Nominación de Calles, en Sesión Ordinaria del día de la fecha resulta aprobado en forma unánime.

POR ELLO Y EN USO DE SUS FACULTADES EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE TUNUYÁN

ORDENA:

Art. 1ro: Póngase en vigencia la siguiente normativa, que se adjunta desde fs. 01 hasta fs. 34, sobre Planeamiento Urbano y Rural de Usos del Suelo para el Departamento de Tunuyán.

Art. 2do: Comuníquese, publíquese, y dése al Registro de Ordenanzas.-

**CÓDIGO DE PLANEAMIENTO
DE USOS DEL SUELO
TUNUYÁN
MENDOZA**

ÍNDICE

Parte I

1. Áreas de Planeamiento
 - 1.1 Área Urbana
 - 1.1.1 Subárea Urbana Consolidada
 - 1.1.2 Subárea a Consolidar
 - 1.2 Áreas de Expansión Urbana
 - 1.3 Áreas Rurales
 - 1.3.1 Subárea Rural Irrigada o Irrigable
 - 1.3.2 Subárea Rural No Irrigable
 - 1.4 Áreas de Protección, Reserva, Preservación y Recuperación
 - 1.4.1 Protección
 - 1.4.2 Reserva
 - 1.4.3 Preservación
 - 1.4.4 Recuperación

Parte II

2. Usos del Suelo
 - 2.1 Zonas
 - 2.1.1 Zona Comercial
 - 2.1.2 Zona Administrativa
 - 2.1.3 Zonas Residenciales
 - 2.1.4 Zona de Urbanización Parque y/o Residencial Especial
 - 2.1.5 Zona de Expansión Urbana
 - 2.1.6 Zonas de Reserva, Protección, Preservación y/o Recuperación
 - 2.1.7 Zona Recreacional
 - 2.1.8 Zona de Usos Específicos
 - 2.1.9 Zona Industrial No Nociva
 - 2.1.10 Zona Industrial Nociva

3. Arterias Circulatorias
 - 3.1 Arterias de Conexión Regional o Subregional
 - 3.2 Arterias de Distribución Interna
 - 3.3 Arterias Primarias de Asentamiento
 - 3.4 Arterias Secundarias y de Orden Superior
 - 3.5 Arterias Peatonales
 - 3.6 Ruta de Caminantes
 - 3.7 Espacio Verde Incorporado a la Vía Pública
 - 3.8 Ciclo vías o Bici sendas

- 4 Áreas, Subáreas y Zonas
 - 4.1 Área Urbana
 - 4.1.1 Zona Comercial Mixta
 - 4.1.2 Calles Comerciales
 - 4.1.3 Calles Comerciales Mixtas
 - 4.1.4 Zona Residencial “A”
 - 4.1.5 Zona Residencial “A1”
 - 4.1.6 Zona Residencial “B”
 - 4.1.7 Zona Residencial “C”
 - 4.1.8 Zona Residencial “D”
 - 4.1.9 Zona de Expansión Urbana
 - 4.1.10 Zona de Reserva, Protección, Preservación y/o Recuperación
 - 4.1.11 Zona Protección Río Tunuyán
 - 4.2 Área de expansión Urbana

- 5 Factores de Ocupación del Suelo, Retiros y Dens. Poblacionales
 - 5.1 Zona Comercial Mixta
 - 5.2 Calles Comerciales
 - 5.3 Calles Comerciales Mixtas
 - 5.4 Zonas Residenciales “A” y “A1”
 - 5.5 Zona Residencial “B”
 - 5.6 Zona Residencial “C”
 - 5.7 Zona Residencial “D”
 - 5.8 Zona de Expansión Urbana
 - 5.9 Zona de Reserva, Protección, Preservación y/o Recuperación
 - 5.10 Zona de Protección Río Tunuyán

PARTE III

6. Parcelamiento o Subdivisiones
 - 6.1 Nuevas Parcelas
 - 6.2 Subárea Rural Irrigada e Irrigables

Anexo I: Requisitos para el Fraccionamiento de Parcelas en subáreas Irrigadas e Irrigables

Evaluación Económica – Social

Determinación del Valor Numérico

Referencias

Coeficientes para determinar el Valor Numérico

Determinación de la Unidad de Explotación Agrícola

Evaluación Económica

Evaluación Social

Determinación de la Unidad Económica

Croquis de Anteproyecto

Anexo II: Requisitos para el Fraccionamiento de Parcelas en Subáreas No Irrigables

Evaluación Económica – Social

Determinación del Valor Numérico

Referencias

Coeficientes para determinar el Valor Numérico

Determinación de la Unidad de Aprovechamiento Pecuario Extensivo

Evaluación Económica

Evaluación Social

Determinación de la Unidad Económica

Croquis de Anteproyecto

PARTE IV

7. Sistema de Propuestas de Ordenamiento de la Estructura Vial Urbana, Suburbana, Subregional y de los Espacios Públicos Urbanos

7.1 Terrenos Sujetos a Expropiación

7.2 Ubicación Estación Terminal de Ómnibus

7.3 Predios a Ceder al Dominio Público

PARTE V

8. Industrias

8.1 No Incompatible con Funciones Habitacionales

8.2 Subárea Desarrollo Industrial y Subárea de Grandes Industrias

- 8.3 Conexión de Zonas Industriales con Áreas de Servicios
- 8.4 Cinturón Forestal

Usos Comerciales Permitidos y No Permitidos en el Radio Urbano

Sustancias Alimenticias.

- Fabricación y/o Fraccionamiento. Depósito
- Venta Minorista. Fabricación y/o Fraccionamiento
- Venta Mayorista. Fabricación y/o Fraccionamiento
- Locales de Preparación y Consumo de Alimentos

Productos Textiles y de Cuero

- Fabricación y/o Fraccionamiento. Depósito
- Venta Minorista
- Venta Mayorista

Elementos de Madera, Papel y Otros de Origen Vegetal

- Fabricación y/o Fraccionamiento. Depósito
- Venta Minorista
- Venta Mayorista

Productos Químicos y Derivados del Petróleo

- Fabricación y/o Fraccionamiento. Depósito
- Venta Minorista
- Venta Mayorista

Productos Minerales No Metálicos

- Fabricación y/o Fraccionamiento. Depósito
- Venta Minorista
- Venta Mayorista

Productos Metálicos

- Fabricación y/o Fraccionamiento. Depósito
- Venta Minorista
- Venta Mayorista

Actividad Bancaria, Seguros y Otros

- Bancos
- Seguros
- Otras

Tipos de Alojamiento

Hoteles y/o Moteles
Albergues (por hora y similares)
Hogares

Actividades Varias de Servicios

Educación, Cultura, Administrativa y Publicitaria

Salud

Oficinas Privadas y Públicas de Prestación de Servicios

Instituciones Sociales

Servicio Mortuario

Indumentaria

Atención Físico – Corporal

Recreación

Locales bailables

Juegos Permitidos

Comunicaciones

Reparación de Artículos para el Hogar, Comercio y Oficina,
y servicio de Limpieza en General (excluido Transporte)

Transportes, Oficinas, Talleres, Estacionamientos y Cocheras

PLANO DE ZONIFICACIÓN DEL RADIO URBANO DE Tunuyán

PARTE I

1. ÁREAS DE PLANEAMIENTO

Las siguientes áreas de planeamiento servirán de referencia ordenadora de todas las medidas que en la materia de este código se dispusieren.

URBANA	(1.1)
EXPANSIÓN URBANA	(1.2)
RURAL	(1.3)
PROTECCIÓN, RESERVA, PRESERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	(1.4)

Las áreas urbana y de expansión urbana refieren los asentamientos poblacionales, conformando partes integrantes de una unidad territorial. El área rural refiere las áreas irrigadas y no irrigables, así como también emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria intensiva o extensiva, forestal, minera, turística, etc.

1.1 ÁREA URBANA:

Área destinada a asentamientos intensivos, continuos y discontinuos, donde existan o tengan posibilidad de existir infraestructura, servicios públicos y equipamiento social, para usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y de producción compatibles.

El área urbana se podrá dividir en:

- 1.1.1 **SUBÁREA URBANA CONSOLIDADA:** La que cuenta con infraestructura, servicios públicos y equipamiento completos, y en donde se encuentren edificadas, al menos, las dos terceras partes de las parcelas existentes, comprendiendo todos los sectores servidos, como mínimo, con: energía eléctrica, agua corriente, pavimento, arbolado público y otros servicios.
- 1.1.2 **SUBÁREA A CONSOLIDAR:** La que posee infraestructura, servicios públicos y equipamientos incompletos y/o donde se encuentren edificadas menos de las dos terceras partes de las parcelas existentes. En esta subárea a consolidar, el Municipio no se responsabilizará de la dotación de ningún elemento de infraestructura, ni estructural ni

complementario. El municipio deberá poner en conocimiento del responsable del loteo o fraccionamiento que, para poder realizar nuevas urbanizaciones en esta subárea, además de hacerse cargo de la infraestructura y el equipamiento correspondientes, también deberá absorber las necesidades del entorno en caso de que el Municipio lo considere conveniente. Éste será el encargado de determinar, en cada caso, la localización, cuantificación, dimensionamiento y fiscalización de las mismas, sin perjuicio de la legislación provincial en la materia.

La realización de tales obras y servicios deberá contar, además, con la aprobación de los organismos correspondientes, entre los que deberá incluirse la Declaración de Impacto Ambiental otorgada por el Municipio, conforme con el Anexo II de la Ley 5961.

Estas áreas pasarán a ser consideradas como consolidadas una vez que se completen los requisitos exigidos para éstas.

1.2 ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA

Las adyacentes al área urbana y que, relacionadas funcionalmente con la misma, constituyen la transición con el área netamente rural. Estas áreas quedarán reservadas para futuras extensiones urbanas y parqueizaciones.

Los depósitos, los emprendimientos agrícolas, las industrias de apoyo urbano y otras actividades que en ellas se emprendan, no interferirán al posible desarrollo urbano futuro, ni deberán generar ningún tipo de contaminación ambiental, estando siempre sujetas a las normativas de planificación municipal y a la Evaluación de Impacto Ambiental de la Ley N° 5961 en su Anexo II.

1.3 ÁREAS RURALES

Las destinadas al emplazamiento de usos agrícolas, forestales, ganaderos, mineros, industriales, turísticos, etc.

Se subdividen en:

1.3.1 SUBÁREA RURAL IRRIGADA O IRRIGABLE: La que cuenta con derecho de riego de aguas superficiales o subterráneas, y se encuentra sistematizado a tal fin.

1.3.2 SUBÁREA RURAL NO IRRIGABLE: La que no cuenta con derecho de riego y sólo se beneficia con el agua proveniente de lluvia o con cualquier otra fuente no sistematizada de riego.

1.4 ÁREAS DE PROTECCIÓN, RESERVA, PRESERVACIÓN Y RECUPERACIÓN

Se clasificará, dentro de la jurisdicción del Departamento de Tunuyán, cuando por necesidad, evolución, requerimientos socioeconómicos y/o ambientales se estime razonable, en espacios, áreas, zonas o subzonas de protección (género), reserva, preservación y recuperación (sus especies):

- 1.4.1 **PROTECCIÓN:** Área que, por razones de interés público, impone al dueño, poseedor, tenedor o gestor, cuidados que no entran dentro de su esfera de libertad, según lo determine razonable el Municipio.
- 1.4.2 **RESERVA:** Área que, siendo de protección, cuida algún uso o usos especiales y, en la que el municipio, excluye a sus ocupantes de todo uso que no sea el de interés público.
- 1.4.3 **PRESERVACIÓN:** Área que, siendo de protección, permite al Municipio imponer a sus ocupantes determinados cuidados al uso o usos de interés público.
- 1.4.4 **RECUPERACIÓN:** Área que, siendo de protección, permite al Municipio imponer a sus ocupantes cuidados especiales al uso o usos que, técnica y científicamente promuevan restablecer eficazmente aprovechamientos estimados de interés público.

PARTE II

2 USOS DEL SUELO

Se entiende por usos del suelo a los efectos espaciales de todas las actividades humanas realizadas sobre el territorio (formas de ocupación del suelo) y la manera en que éste se adapte (o se pretenda adaptar) a las necesidades del hombre.

2.1 ZONAS

En las distintas áreas se identificarán zonas de acuerdo al uso predominante del suelo que sea o sean permitidos, las que se reglamentarán y demarcarán en el correspondiente Código de Edificación y en éste código, al igual que las correspondientes a las planillas Anexo I y Anexo II, que forman parte del presente trabajo.

2.1.1 ZONA COMERCIAL: Destinada a usos relacionados con la actividad terciaria, administrativa y residencial, con predominio de la primera y emplazada en área urbana.

2.1.2 ZONA ADMINISTRATIVA: Destinada a usos relacionados con la actividad administrativa, compatible con la actividad terciaria y emplazada en área urbana.

2.1.3 ZONAS RESIDENCIALES: Destinadas a asentamientos humanos intensivos, de usos relacionados con la residencia permanente y otros usos que sean compatibles, emplazadas en el área urbana.

2.1.4 ZONA DE URBANIZACIÓN PARQUE Y/O RESIDENCIAL ESPECIAL: Toda forma de asentamiento humano en el cual el tipo de uso, fraccionamiento y ocupación del suelo utilizado conforman áreas urbanizadas donde la vegetación y las condiciones paisajísticas se manifiestan como elementos dominantes del conjunto. Emplazada en zona residencial urbana, área de expansión urbana y área rural, actúan como cinturones ecológicos de las áreas circundantes con mayor densidad poblacional.

2.1.5 ZONA DE EXPANSIÓN URBANA: Zona delimitada en previsión de futuras ampliaciones del área urbana.

- 2.1.6 ZONAS DE RESERVA, PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN Y/O RECUPERACIÓN: Sector o sectores determinados en razón de un interés específico. Emplazadas en área urbana, de expansión urbana y/o rural.
- 2.1.7 ZONA RECREACIONAL: Destinada principalmente a la actividad recreativa, ociosa o activa, con equipamiento adecuado para dichos usos. Podrá estar ubicada en cualquiera de las áreas.
- 2.1.8 ZONA DE USOS ESPECÍFICOS: Delimitada para usos del transporte, de las comunicaciones, la producción o transformación de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos, con previo Estudio de Impacto Ambiental.
- 2.1.9 ZONA INDUSTRIAL NO NOCIVA: Destinada a la localización de industrias agrupadas. Las zonas industriales se establecerán en las áreas rurales del Departamento. Al decidir su localización se tendrá particularmente en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, sus conexiones con la red vial principal, la provisión de energía eléctrica, el tratamiento de los residuos industriales y el servicio de agua potable. Se requerirá la Evaluación de Impacto Ambiental.
- 2.1.10 ZONA INDUSTRIAL NOCIVA: Las nuevas industrias molestas nocivas o peligrosas deberán establecerse obligatoriamente en área rural, circundada por cortinas forestales y con un estricto cumplimiento de la Evaluación de Impacto Ambiental.

3 ARTERIAS CIRCULATORIAS

3.1 ARTERIAS DE CONEXIÓN REGIONAL O SUBREGIONAL

Son aquellas que conectan el tránsito vehicular entre:

- 3.1.1 Subregiones del amplio ejido municipal (por ejemplo: la Ruta Prov. N° 92).
- 3.1.2 Subregiones del ejido y otras regiones (por ejemplo: la Ruta Prov. N° 89, con salida a Tupungato desde el Manzano Histórico).
- 3.1.3 Regiones de las cuales el ejido municipal no es parte (por ejemplo: la Ruta Nacional N° 40.).

3.2 ARTERIAS DE DISTRIBUCIÓN INTERNA

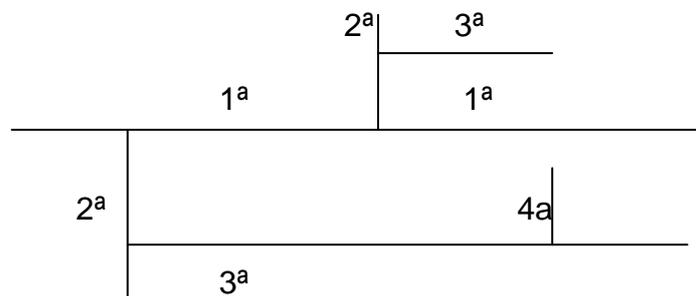
Son aquellas que derivan la circulación de arterias de conexión regional o subregional (3.1) hacia áreas de asentamientos o barrios.

3.3 ARTERIAS PRIMARIAS DE ASENTAMIENTO

Son aquellas derivaciones vehiculares y peatonales que juegan un papel troncal en un asentamiento y que son alimentadas desde las arterias arriba mencionadas (3.1 y 3.2).

3.4 ARTERIAS SECUNDARIAS Y DE ORDEN SUPERIOR

Son aquellas que definen sucesivamente su rango según fuere el orden de proveniencia de la arteria de la cual se produce la derivación.



3.5 ARTERIAS PEATONALES

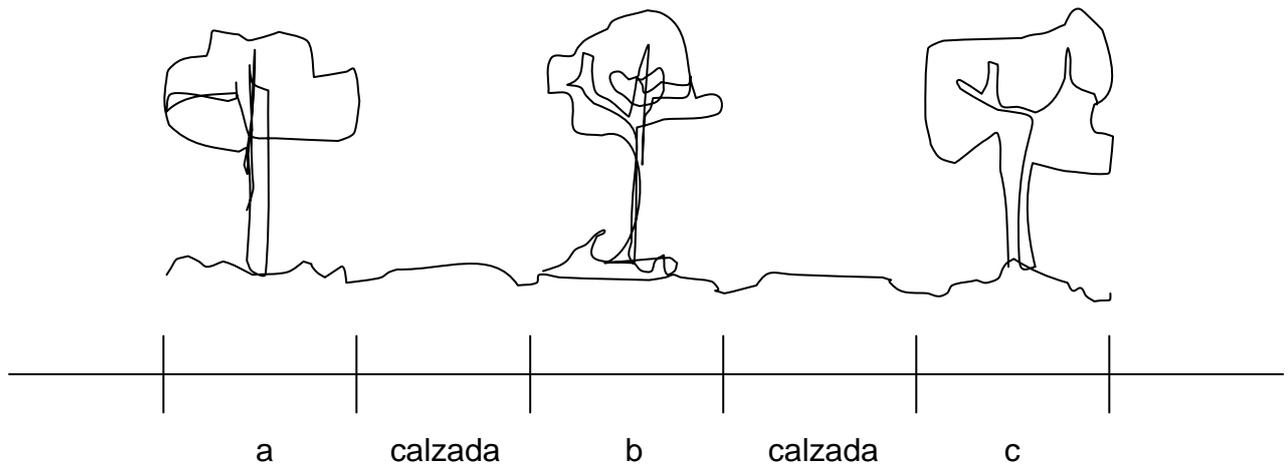
Son aquellas que, sin servir a predios, se destinen a tránsito peatonal en un asentamiento, o que, sirviendo a predios, fueren declaradas como tales por Ordenanza Municipal.

3.6 RUTA DE CAMINANTES

Son aquellas que se definen como trayectos interconectados entre subregiones del ejido municipal, o entre predios originales de asentamiento, y se afectan a uso peatonal público.

3.7 ESPACIO VERDE INCORPORADO A LA VÍA PÚBLICA

Se define como tal al espacio verde de las arterias con circulación vehicular o peatonal no comprendido por calzadas circulatorias o veredas de uso peatonal y cuyas franjas no sean inferiores a cuatro metros.



$a + b + c =$ Ancho del espacio verde incorporado a la vía pública.
a, b ó c serán de ancho mayor o igual a 4,00 metros c/u.

3.8 CICLOVÍAS O BICISENDAS

Son aquellas trazas que servirán únicamente para el tránsito de bicicletas, manteniendo las condiciones de seguridad que correspondan, de acuerdo a las categorías de arterias a las que estén anexas.

4 **ÁREAS, SUBÁREAS Y ZONAS** (Ver Plano de Zonificación)

Se fijarán las áreas indicadas en la Parte I, de la Ciudad de Tunuyán y los principales centros urbanos del Departamento, clasificándolos como:

- URBANA
- DE EXPANSIÓN URBANA
- RURAL
- PROTECCIÓN, RESERVA, PRESERVACIÓN Y RECUPERACIÓN

4.1 ÁREA URBANA

- 4.1.1 Zona Comercial Mixta
- 4.1.2 Calles Comerciales
- 4.1.3 Calles Comerciales Mixtas
- 4.1.4 Zona Residencial "A"
- 4.1.5 Zona Residencial "A1"
- 4.1.6 Zona Residencial "B"
- 4.1.7 Zona Residencial "C"
- 4.1.8 Zona Residencial "D"
- 4.1.9 Zona de Expansión Urbana
- 4.1.10 Zona de Reserva, Protección, Preservación y/o Recuperación
- 4.1.11 Zona Protección Río Tunuyán

4.2 ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA

Mantendrá sus características y los usos asignados en el presente código, hasta tanto la ampliación del núcleo urbano se deba al proceso de expansión ordenada de sus áreas y zonas, a fin de cubrir las necesidades insatisfechas (o satisfechas en forma deficiente) de las actividades correspondientes a los distintos usos que en él se cumplen.

La ampliación de un área urbana deberá responder a necesidades fundadas y ser aprobadas por el Departamento Ejecutivo y el Honorable Concejo Deliberante. Deberá justificarse mediante un estudio que, sin apartarse de las previsiones y orientaciones del correspondiente Plan de Ordenamiento Territorial o Plan General Urbano, cumpla con los siguientes recaudos:

- Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el Plan y que las zonas adyacentes cuenten con más del 50 % de sus parcelas edificadas. Para el caso de propuestas separadas de lo mencionado en el párrafo anterior, deberá contar con Centro de Servicios que cubran en la escala del proyecto los requerimientos fundamentales para un asentamiento (provisión de alimentos, medicamentos, enseñanza básica, atención de salud, etc.).
- Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad y cantidad para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.

- Una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de tierra para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en un futuro inmediato.
- **Estudio de aptitud de suelo para el desarrollo de los usos urbanos, con la posibilidad de realizar las mejoras correspondientes para dotarlo de las características requeridas.**
- Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
- Demostración de la factibilidad de dotar el área elegida de los servicios esenciales de infraestructura y equipamiento.
- Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.
- Densidad poblacional propuesta.
- Trama circulatoria y su conexión con la red existente.
- Localización de los espacios verdes y libres públicos y reservas fiscales.
- Programas previstos para la prestación de los servicios esenciales y la dotación del equipamiento comunitario.

5 FACTORES DE OCUPACIÓN DEL SUELO, RETIROS Y DENSIDADES POBLACIONALES

Los valores de FOS (factor de ocupación del suelo) y FOT (factor de ocupación total) máximos y las densidades máximas y mínimas son:

- 5.1 **ZONA COMERCIAL MIXTA:** FOS = 0,60; FOT = 2,00; en uso residencial se prevé comercio en el frente; sin retiros; densidad máxima = 250 hab/Ha densidad mínima = 100 hab/Ha.
- 5.2 **CALLES COMERCIALES:** FOS = 0,80; FOT = 2,60; incluye uso residencial con vivienda en primer piso o sin frente a la calle; sin retiros; densidad máxima = 250 hab/Ha; sin densidad mínima.
- 5.3 **CALLES COMERCIALES MIXTAS:** Ídem Zona Comercial Mixta.

- 5.4 **ZONA RESIDENCIAL “A” y “A1”:** FOS = 0,60; FOT = 2,00; retiro frontal = 3,00 metros; densidad máxima = 250 hab/Ha; densidad mínima = 100 hab/Ha.
- 5.5 **ZONA RESIDENCIAL “B”:** FOS = 0,60; FOT = 2,00; retiro frontal = 3,00 metros; densidad máxima = 150 hab/Ha; densidad mínima = 60 hab/Ha.
- 5.6 **ZONA RESIDENCIAL “C”, Urbanización Parque y/o Residencial Especial:** FOS = 0,50; FOT = 1,00; retiro frontal = 4,00 metros; un lateral con retiro de 3,00 m y otro lateral con retiro de 3,00 m o cochera de longitud máxima de 10,00 m con muro a la vista estéticamente terminado; densidad máxima = 100 hab/Ha; sin densidad mínima.
NOTA: Las parcelas no podrán ser inferiores a 800 metros cuadrados con un frente mínimo de 20,00 metros.
- 5.7 **ZONA RESIDENCIAL “D”:** Correspondiente a los conjuntos de viviendas existentes (“barrios”), observarán las especificaciones determinadas para la Zona Residencial “A”, pudiéndose instalar un local comercial en el frente, de no más de 3,40 m de ancho medidos sobre línea municipal, dadas las insuficiencias con relación a los servicios determinadas en la configuración de los mismos, debiéndose respetar la existencia real o potencial de, al menos, una cochera por unidad de vivienda.
- 5.8 **ZONA EXPANSIÓN URBANA:** Ver punto 4.2.-
- 5.9 **ZONA DE RESERVA, PROTECCIÓN, PRESERVACIÓN y/o RECUPERACIÓN:** Correspondiente, en Área Urbana, a las zonas con importante existencia o potencial forestal, actuando como cinturón ecológico de las áreas adyacentes con mayor densidad poblacional actual y/o futura. Cada proyecto será evaluado por una Comisión Especial integrada por representantes de la Municipalidad de Tunuyán, del Honorable Concejo Deliberante de Tunuyán y de la Subdelegación Tunuyán del Colegio de Arquitectos de Mendoza.
- 5.10 **ZONA DE PROTECCIÓN DEL RÍO TUNUYÁN:** Comprendida por una franja costera de aproximadamente 150 metros de ancho. Los proyectos, sólo de uso recreacional, turístico y/o cultural, serán evaluados por la misma Comisión Especial de la Zona de Reserva, Protección, Preservación y/o Recuperación.

NOTA: Los accesos destinados a estacionamiento vehicular no podrán superar el 25 % del frente de la parcela.

PARTE III

6 PARCELAMIENTOS

6.1 NUEVAS PARCELAS

Las nuevas parcelas a crearse o subdividirse en área urbana, de expansión y rural (con excepción del área urbana residencial "C") serán:

- Área urbana: ancho mínimo = 12 metros; superficie mínima = 250 metros cuadrados.
- Área de Expansión Urbana: ancho mínimo = 14,00 metros, superficie mínima = 600 metros cuadrados, con excepción de conjuntos de viviendas, que deberán ampliar los términos del punto 4.2 del presente código.
- Área Rural: según lo estipulado en los puntos 6.2.1; 6.2.2; 6.2.3 y 6.2.4 subsiguientes.

6.2 SUBAREA RURAL IRRIGADA E IRRIGABLE

6.2.1 En áreas rurales bajo riego las parcelas no podrán ser inferiores a 5 hectáreas, pues deberán responder a normas de unidad de explotación que, racionalmente trabajada por una familia agraria, con el aporte de la mayor parte del trabajo necesario, permita subvenir a sus necesidades y a una evolución favorable de la empresa.

Se autorizarán desgloses de fracciones menores de cinco hectáreas cuando sean destinadas a integrar predios linderos, siempre que el remanente del enajenante constituya, por lo menos, una unidad de explotación agraria tipo.

Las autoridades municipales (Departamento de Catastro) podrán autorizar las fracciones menores de 5 Has, siempre que se justifique su menor tamaño mediante la presentación de una evaluación de proyecto socio económico ambiental, y que se asegure que el período de explotación es por 10 (diez) años, firmada por profesionales especialistas en cada área, y deberá constar de descripción del inmueble, determinación de la unidad de explotación agrícola y croquis del anteproyecto de fraccionamiento.

- 6.2.2 La descripción del inmueble, determinación de la unidad agrícola y el croquis de anteproyecto de fraccionamiento contendrá toda la información requerida en el anexo subsiguiente.

Las unidades económicas que resulten admitidas por el Municipio, ya sean por petición expresa del titular o por quien resulte poseedor o tenedor legítimo o por clasificación que resulte del presente código, serán notificadas a todos los escribanos de registro, al efecto de hacer viable cualquier inscripción en el protocolo que vea cumplida esta exigencia.

6.3 SUBÁREA RURAL NO IRRIGABLE

- 6.3.1 Todas aquellas propiedades que no sean factibles de irrigar en el área rural, siendo su principal actividad la ganadería extensiva, dependiendo de la pastura natural, deberán responder a una Unidad de Aprovechamiento Pecuario Extensivo (U.A.P.E.) y el municipio la determinará para cada zona y actividad.

El municipio autorizará los fraccionamientos siempre que el tamaño de las Unidades sea justificado mediante una Evaluación de Proyecto Socio – Económico Ambiental, y que asegure que el período de explotación es por 10 (diez) años, realizada por profesionales especialistas en cada materia, y deberá constar de:

- a) Descripción del Inmueble
- b) Determinación de la Unidad de Aprovechamiento Pecuario Extensivo.
- c) Croquis del Anteproyecto de Fraccionamiento.

Las Unidades Económicas que resulten admitidas por el municipio, sea por petición expresa de su titular o quien resulte poseedor o tenedor legítimo, o por clasificación que resulte de la presente Ordenanza, serán notificadas a todos los escribanos de registro, al efecto de hacer viable cualquier inscripción en el protocolo que vea cumplida esta exigencia.

- 6.3.2 La descripción del Inmueble, la determinación de la Unidad de Aprovechamiento Pecuario Extensivo y el Croquis del Anteproyecto de Fraccionamiento, contendrán todo lo requerido en el Anexo II de la presente Ordenanza.

ANEXO I: REQUISITOS PARA EL FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS EN SUBÁREAS IRRIGADAS E IRRIGABLES.

EVALUACIÓN ECONÓMICA – SOCIAL

a) DATOS GENERALES

- a.1) Propietario.
- a.2) Denominación del inmueble.
- a.3) Ubicación (departamento, distrito, sección – distancia de puesta del producto – caminos de acceso – distancia a ruta más cercana, a población más cercana y a la ciudad).
- a.4) Superficie: se considerará la superficie total según el último plano de mensura o título (superficie total – extensión a fraccionar).
- a.5) Valuación fiscal.

b) DATOS ZONALES Y DISTRITALES

- b1) Propietarios linderos (rumbos, extensión, características de los predios, denominación).
- b2) Explotación normal del inmueble (principal – secundaria).

c) PARTICULARES DEL INMUEBLE

Los números entre paréntesis expresan el puntaje asignado a los indicadores de la aptitud agrícola de la unidad de explotación, y los números entre corchetes indican la incidencia asignada a cada variable. Cuantificando la sumatoria total de los mismos se establecerá el **Valor Numérico** de cada área fisiográfica. Se describirán las siguientes características:

- c.1) Resumen general sobre la topografía de campo.
- c.2) Clasificación de la superficie útil, según categoría, en hectárea y porcentaje.
- c.3) Desperdicios: cerros, afloramientos rocosos, médanos, lagunas, ríos, arroyos, zanjones y cárcavas. A los efectos de descontar la superficie, se tomará lo establecido en la Ley de Aguas de la Provincia (doble del ancho del cauce, tomado a ambas márgenes a partir del centro del cauce).

DETERMINACIÓN DEL VALOR NUMÉRICO

$$\begin{aligned} \text{Sumatoria de } K_i x J_i &= K_1 x J_1 + K_2 x J_2 + K_3 x J_3 + K_4 x \frac{(J_4 + J_5 + J_6)}{3} + K_5 x \frac{(J_7 + J_8)}{2} + \\ &+ K_6 x J_9 + K_7 x \frac{(J_{10} + J_{11})}{2} + K_8 x \frac{(J_{12} + J_{13} + J_{14})}{3} + K_9 x J_{15} + K_{10} x \frac{(J_{16} + J_{17})}{2} = \\ &= \text{valor numérico} \end{aligned}$$

- MÁXIMO VALOR NUMÉRICO (aptitud óptima) = 100
- MÍNIMO VALOR NUMÉRICO (no apto) = 18

REFERENCIAS

K1: Riesgo Climático	J1: Indicador de riesgo climático
K2: Relieve	J2: Indicador del relieve
K3: Anegabilidad	J3: Indicador de tipo de anegabilidad
K4: Características físicas del suelo	J4: Indicador de textura J5: Indicador de profundidad J6: Indicador de grado de drenaje
K5: Características químicas del suelo	J7: Indicador de salinidad J8: Indicador de sodicidad
K6: Erosión	J9: Indicador de porcentaje de erosión
K7: Disponibilidad de agua para riego	J10: Indicador de origen J11: Indicador de tipo de derecho
K8: Calidad del agua para riego	J12: Indicador de salinidad J13: Indicador de sodicidad J14: Indicador de contaminación del agua
K9: Sistematización de riego	J15: Indicador de su existencia
K10: Variables bióticas	J16: Indicador de vegetación y maleza J17: indicador de plagas y enfermedades

Cada fracción resultante deberá tener un valor numérico igual o mayor al del total del predio a fraccionar

Si esto se verifica, se hará el estudio posterior de la determinación de la unidad económica.

Si los valores numéricos obtenidos no verifican lo antes expuesto, no se podrá efectuar el fraccionamiento.

- Se recomienda que en aquellas parcelas que tengan un valor ponderado entre 50 y 100, se efectúen la menor cantidad de alteraciones posibles, a fin de preservar las áreas de mayor aptitud para la agricultura.
- Valor ponderado menor a 25 se considera no apto para la agricultura.

COEFICIENTES PARA DETERMINAR EL VALOR NUMÉRICO

K1 = 10; Climatología. Riesgo climático

J1 = 1,00; Bajo (menor al 10 %)

J1 = 0,80; Medio (20 % al 50 %)

J1 = 0,40; Alto (50 % al 80 %)

J1 = 0,20; Muy alto (más del 80 %)

K2 = 10; Relieve

J2 = 1,00; Llano (pendiente 0-1 %)

J2 = 0,80; Levemente ondulado (pendiente 1-2 %)

J2 = 0,40; Ondulado (pendiente 2-5 %)

J2 = 0,20; Muy ondulado (pendiente más de 5 %)

K3 = 5; Anegabilidad

J3 = 1,00; No inundable

J3 = 0,80; Inundable esporádicamente

J3 = 0,40; Inundable en períodos cortos

J3 = 0,20; Inundable

K4 = 20; Suelo. Características físicas

J4 = 1,00; Textura arenosa a franco arcillosa

J4 = 0,75; Textura arenosa y arenosa gruesa

J4 = 0,60; Textura arenosa gruesa mezclada con ripio

J4 = 0,30; Textura muy arcillosa, muy arenosa

J5 = 1,00; Profundidad hasta capa C (ripio) mayor de 1,20 m

J5 = 0,75; Profundidad hasta capa C (ripio) entre 1,20 m y 0,80 m

J5 = 0,60; Profundidad hasta capa C (ripio) entre 0,80 m y 0,50 m

J5 = 0,30; Profundidad hasta capa C (ripio) entre 0,50 m y 0,20 m

J5 = 0,00; Ripio en superficie

J6 = 1,00; Drenaje sin freática ni capa de lenta impermeabilidad

J6 = 0,75; Drenaje con capa de permeabilidad lenta

J6 = 0,60; Drenaje con freática temporaria a 1,50 m

J6 = 0,60; Drenaje permanente entre 0,80 m y 1,50 m

J6 = 0,30; Drenaje con freática permanente a menos de 0,80 m

K5 = 10; Suelo. Características químicas

J7 = 1,00; Salinidad: no salino, menor de 2.000 microohm/cm

J7 = 0,60; Salinidad: levemente salino, de 2.000 a 4.000 microohm/cm

J7 = 0,40; Salinidad: salino, de 4.000 a 10.000 microohm/cm

J7 = 0,20; Salinidad: muy salino, de más de 10.000 microohm/cm

J8 = 1,00; Sodicidad baja (2 a 10)

J8 = 0,60; Sodicidad mediana (10 a 15)

J8 = 0,20; Sodicidad alta (mayor de 15)

(Nota: sodicidad, medida como Relación de Absorción al Sodio: R.A.S.)

K6 = 5; Erosión hídrica y eólica, medida como desgaste de la capa superficial

J9 = 1,00; Erosión leve, menor a 25 %

J9 = 0,60; Erosión moderada, de 25 % a 50 %

J9 = 0,20; Erosión severa o grave, de más de 50 %

K7 = 20; Disponibilidad de agua de riego

J10 = 1,00; Origen del servicio de riego: superficial

J10 = 0,50; Origen del servicio de riego: subterráneo

J11 = 1,00; Tipo de derecho: definitivo

J11 = 0,60; Tipo de derecho: eventual

J11 = 0,20; Tipo de derecho: sobrante o desagüe

K8 = 10; Calidad del agua de riego

J12 = 1,00; Peligrosidad salina baja (250 – 750)

J12 = 0,75; Peligrosidad salina mediana (750 – 2200)

J12 = 0,60; Peligrosidad salina alta (2200 – 4000)

J12 = 0,30; Peligrosidad salina muy alta (4000 – 6000)

J12 = 0,00; Peligrosidad salina excesiva (más de 6000)

(Nota: Conductividad Eléctrica Actual medida en microohm/cm)

J13 = 1,00; Peligrosidad sódica baja (2 a 9)

J13 = 0,60; Peligrosidad sódica mediana (9 a 15)

J13 = 0,30; Peligrosidad sódica alta (más de 15)

(Nota: peligrosidad sódica medida como Relación de Absorción al Sodio:
R.A.S.)

J14 = 1,00; Sin contaminantes

J14 = 0,60; Contaminantes con posibilidad de corrección

J14 = 0,30; Contaminantes sin posibilidad de corrección

K9 = 5; Sistematización de riego

J15 = 1,00; Riego sistematizado con conducción por tuberías

J15 = 0,50; Riego sistematizado con conducción superficial

K10 = 5; Variables bióticas

J16 = 1,00; Vegetación y maleza: sin monte

J16 = 0,60; Vegetación y maleza: monte bajo

J16 = 0,20; Vegetación y maleza: monte alto

J17 = 1,00; Plagas y enfermedades: no significativas (menos de 20 %)
J17 = 0,60; Plagas y enfermedades: medianamente significativas (entre
20 % y 50 %)

J17 = 0,20; Plagas y enfermedades: significativas (más de 50 %)

DETERMINACIÓN DE LA UNIDAD DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA

Para la determinación de la Unidad de Explotación Agrícola se efectuará una evaluación económica y social, y el cálculo de la Unidad Económica.

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Se realizará la evaluación económica calculando los costos y beneficios y en proyección de un flujo de fondos adecuado a la duración del inicio de la explotación.

Una vez realizada la estimación del flujo de beneficios reales netos se determinará la rentabilidad mediante el criterio del valor actual neto y la tasa interna de retorno de acuerdo al siguiente esquema analítico:

- **OBJETIVOS DEL PROYECTO:** Deberán describirse el o los objetivos del proyecto y las características generales del mismo.
- **INVERSIONES:** Activos fijos, mejoras, capital humano, discriminación de fondos propios y otros recursos externos, y su evolución en el tiempo.
- **ASPECTOS INSTITUCIONALES:** Personería jurídica, inscripciones fiscales y previsionales (en todos los casos la autorización para el fraccionamiento se hará luego de la aprobación de las actividades a desarrollar por los organismos correspondientes).
- **ORGANIZACIÓN DE LA EMPRESA:** Interna y externa. Se consignará si el emprendimiento será la sede central, sucursal o participará en los procesos de producción conjuntamente con otras unidades ubicadas fuera de la fracción de referencia.
- **EXPERIENCIA Y ASISTENCIA:** Consignará la experiencia y los antecedentes en las actividades propuestas y si recibe asistencia técnica financiera formal o informalmente de organismos o instituciones especializadas.

- **MANO DE OBRA:** Empleados y familiares directos, detallando categorías, especialización, sueldos y salarios.
- **ADMINISTRACIÓN FINANCIERA Y CONTABLE:** Descripción de los sistemas y procedimientos de naturaleza financiera, contable y administrativa.
- **BIENES A PRODUCIR O SERVICIOS A PRESTAR:** Descripción del producto principal y subproductos, y/o servicio principal y secundarios. Explicitar el programa de producción.
- **ANÁLISIS DE MERCADO Y COMERCIALIZACIÓN:** Interno y externo según corresponda. En caso de destinarse a ambos, ponderar la participación porcentual de cada uno de ellos. Si la comercialización será propia o por cuenta de terceros, y el precio de los productos o servicios finales. El alcance y la profundidad del análisis deberán tener relación con la magnitud del proyecto y la especificidad de la producción o servicio a brindar.
- **COSTOS:** Análisis y descripción de los costos directos e indirectos, y su evolución en el tiempo.
- **EVALUACIÓN:** Rentabilidad del proyecto, exponiendo los flujos de ingresos y desembolsos, los índices de rentabilidad, valor actual neto y tasa interna de retorno, el análisis de sensibilidad, estimando el punto de equilibrio y el período de repago. Estos indicadores se combinarán para su evaluación, no siendo éstos excluyentes, y la autoridad de aplicación podrá requerir datos adicionales si lo considera pertinente y al solo efecto de completar la información para una mejor evaluación.
- **EJECUCIÓN DEL PROYECTO:** Deberá presentarse un programa detallado de las actividades a llevarse a cabo para la puesta en marcha y ejecución del proyecto, consignando los momentos y ponderación económica financiera de las acciones a desarrollarse.

EVALUACIÓN SOCIAL

Se evaluará el proyecto desde el punto de vista social, teniendo en cuenta los beneficios y costos indirectos tales como: generación de empleos, mejoramiento de vías de comunicación, recuperación de suelos, saneamiento del medio, incorporación de tecnología, etc.

DETERMINACIÓN DE LA UNIDAD ECONÓMICA

El fraccionamiento no puede estar preestablecido por el propietario o por el profesional que efectúa la mensura.
El proyectista determinará el tamaño de la Unidad Económica, adoptando la siguiente fórmula de cálculo:

$$X = \frac{VAR}{VAN}$$

X = Tamaño de la unidad económica familiar o empresarial, en hectáreas.

VAR = Valor Actual de la Remuneración familiar o empresarial esperada, en moneda corriente.

- En el caso de la unidad familiar: no podrá ser inferior al doble del sueldo mínimo de un trabajador rural especializado.
- En el caso de la unidad empresarial: No podrá ser inferior al 10 % del monto de los gastos de producción.

Siendo

$$VAR = \sum_{t=0}^n \frac{Rt}{(1+i)^t}$$

Donde

Rt = Remuneración esperada en el período t.

t = Número de períodos.

i = Tasa de interés, que deberá ser el 2 % más de la que fija el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones activas.

VAN = Valor Actual de los beneficios Netos, por hectárea, a la tasa de interés i.

Siendo

$$VAN = \sum_{t=0}^n \frac{BNt}{(1+i)^t}$$

Donde

BNt = Beneficio neto en el momento t.

t = Número de períodos.

i = Tasa de interés, que deberá ser el 2 % más de la que fija el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones activas.

CROQUIS DE ANTEPROYECTO

El profesional efectuará un croquis del inmueble en las escalas usuales, pudiendo tomar como base el plano catastral, título y/o fotografía aérea, dando la fecha de inscripción del dominio y la nomenclatura catastral.

En el mismo ubicará:

- a) Los distintos relieves y aguas superficiales y/o subterráneas (áreas fisiográficas), indicando superficie estimada de cada categoría y utilizando los signos cartográficos convencionales.
 - b) Los lugares donde se efectuaren las determinaciones de las características físico-químicas del suelo y pendientes.
 - c) Las construcciones, aguadas existentes y otros puntos que estime de interés, así como las marcaciones dejadas en el terreno que considere necesarias para el ulterior cometido del agrimensor.
 - d) Se indicarán las subdivisiones posibles en unidad económica o las planteadas y su superficie estimada.
- El croquis se presentará en original y tres copias; llevará una carátula con el nombre y matrícula del profesional, fecha de realización del trabajo, nombre del propietario, ubicación, nomenclatura catastral, superficie a subdividir y número de las fracciones resultantes.
 - En el plano definitivo, el área de las fracciones no podrá ser inferior en más de un 10 % sobre la indicada en el croquis.

ANEXO II: REQUISITOS PARA EL FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS EN SUBÁREAS NO IRRIGABLES.

EVALUACIÓN ECONÓMICA – SOCIAL

a) DATOS GENERALES

- a.1) Propietario.
- a.2) Denominación del inmueble.
- a.3) Ubicación (departamento, distrito, sección – distancia de puesta del producto – caminos de acceso – distancia a ruta más cercana, a población más cercana y a la ciudad).
- a.4) Superficie: se considerará la superficie total según el último plano de mensura o título (superficie total – extensión a fraccionar).
- a.5) Valuación fiscal.

b) DATOS ZONALES Y DISTRITALES

- b1) Propietarios linderos (rumbos, extensión, características de los predios, denominación).
- b2) Explotación normal del inmueble (principal – secundaria).

c) PARTICULARES DEL INMUEBLE

Los números entre paréntesis expresan el puntaje asignado a los indicadores de la aptitud ganadera de la unidad de explotación, y los números entre corchetes indican la incidencia asignada a cada variable. Cuantificando la sumatoria total de los mismos se establecerá el **Valor Numérico** de cada área fisiográfica. Se describirán las siguientes características:

- c.1) Resumen general sobre la topografía de campo.
- c.2) Clasificación de la superficie útil, según categoría, en hectárea y porcentaje.
- c.3) Desperdicios: cerros, afloramientos rocosos, médanos desnudos, ríos, arroyos, zanjones y cárcavas. A los efectos de descontar la superficie, se tomará lo establecido en la Ley de Aguas de la provincia (doble del ancho del cauce, tomado a ambas márgenes a partir del centro del cauce).

DETERMINACIÓN DEL VALOR NUMÉRICO

$$\begin{aligned} \text{Sumatoria de } K_i x J_i &= K_1 x J_1 + K_2 x J_2 + K_3 x \frac{(J_3 + J_4 + J_5)}{3} + K_4 x J_6 + \\ &+ K_5 x \frac{(J_7 + J_8)}{2} + K_6 x \frac{(J_9 + J_{10} + J_{11})}{3} + K_7 x \frac{(J_{12} + J_{13} + J_{14})}{3} + K_8 x J_{15} = \\ &= \text{valor numérico} \end{aligned}$$

- MÁXIMO VALOR NUMÉRICO (aptitud óptima) = 100
- MÍNIMO VALOR NUMÉRICO (no apto) = 23

REFERENCIAS

K1: Precipitaciones	J1: Indicador de cantidad de mm anuales
K2: Relieve	J2: Indicador del relieve
K3: Aptitud forrajera	J3: Indicador de cobertura J4: Indicador de monte J5: Indicador de aptitud ganadera
K4: Erosión	J6: Indicador de porcentaje de erosión
K5: Potencial ganadero	J7: Indicador de receptividad J8: Indicador de aptitud
K6: Agua de bebida	J9: Indicador del origen J10: Indicador de cantidad J11: Indicador de calidad
K7: Estructura de manejo	J12: Indicador de alambrados J13: Indicador de accesibilidad J14: Indicador de poblaciones cercanas
K8: Mortandad	J15: Indicador de plagas y enfermedades

Cada fracción resultante deberá tener un valor numérico igual o mayor al del total del predio a fraccionar

Si esto se verifica, se hará el estudio posterior de la determinación de la unidad económica.

Si los valores numéricos obtenidos no verifican lo antes expuesto, no se podrá efectuar el fraccionamiento.

- Se recomienda que en aquellas parcelas que tengan un valor ponderado entre 50 y 100, se efectúen la menor cantidad de alteraciones posibles, a fin de preservar las áreas de mayor aptitud para la ganadería.
- Valor ponderado menor a 25 se considera no apto para la ganadería.

COEFICIENTES PARA DETERMINAR EL VALOR NUMÉRICO

K1 = 15; Climatología. Precipitaciones

J1 = 1,00; Más de 300 mm
J1 = 0,80; De 200 a 300 mm
J1 = 0,40; De 100 a 200 mm
J1 = 0,20; Menos de 100 mm

K2 = 5; Relieve

J2 = 1,00; Llano
J2 = 0,80; Ondulado
J2 = 0,40; Montañoso con pampas de altura
J2 = 0,20; Montañoso rocoso

K3 = 20; Aptitud forrajera

J3 = 1,00; Cobertura forrajera alta (más del 50 %)
J3 = 0,60; Cobertura forrajera mediana (entre el 30 % y el 50 %)
J3 = 0,30; Cobertura forrajera baja (menor del 30 %)

J4 = 1,00; Monte no forrajero: sin monte
J4 = 0,90; Monte no forrajero: ralo
J4 = 0,60; Monte no forrajero: en islotes
J4 = 0,30; Monte no forrajero: denso (más del 50 %)

J5 = 1,00; Superficie apta para ganadería: más de 10.000 Has
J5 = 0,90; Superficie apta para ganadería: entre 5.000 y 10.000 Has
J5 = 0,60; Superficie apta para ganadería: entre 1.000 y 5.000 Has
J5 = 0,30; Superficie apta para ganadería: menos de 1.000 Has

K4 = 5; Erosión. Medida como desgaste de la capa superficial.

J6 = 1,00; Leve (menor del 25 %)

J6 = 0,80; Moderada (entre 25 % y 30 %)

J6 = 0,40; Severa (entre 30 % y 50 %)

J6 = 0,20; Grave (más del 50 %)

K5 = 20; Potencial ganadero en Equivalente Vaca (EV)

J7 = 1,00; Receptividad Ganadera Promedio en EV: muy alta (hasta 7 Has/EV)

J7 = 0,80; Receptividad Ganadera Promedio en EV: alta (de 7 a 15 Has/EV)

J7 = 0,40; Receptividad Ganadera Promedio en EV: mediana (de 15 a 20 Has/EV)

J7 = 0,20; Receptividad Ganadera Promedio en EV: baja (más de 20 Has/EV)

J8 = 1,00; Aptitud Ganadera en EV: Bovina (más de 80 % de los EV)

J8 = 0,80; Aptitud Ganadera en EV: Bovina y Caprina (menos del 80 % bovina y el resto caprina)

J8 = 0,40; Aptitud Ganadera en EV: Caprina (menos del 80 % de los EV)

K6 = 15; Agua de bebida

J9 = 1,00; Origen del agua superficial (lluvias, cauce natural, vertiente)

J9 = 0,60; Origen del agua subterráneo (pozo, molino, balde)

J10 = 1,00; Cantidad de agua suficiente todo el año

J10 = 0,60; Cantidad de agua insuficiente todo el año

J11 = 1,00; Calidad del agua (medida como conductividad eléctrica en microohm/cm): no salina (menos de 1500)

J11 = 0,30; Calidad del agua (medida como conductividad eléctrica en microohm/cm): salina (más de 1500)

K7 = 15; Estructura de manejo

J12 = 1,00; Campo alambrado y apotrerado

J12 = 0,60; Campo alambrado sólo el perímetro

J12 = 0,30; Campo sin alambra

J13 = 1,00; Accesibilidad todo el año

J13 = 0,60; Accesibilidad dos a tres estaciones

J13 = 0,30; Accesibilidad sólo una estación

J14 = 1,00; Distancia a centros poblados de más de 1.000 habitantes:
menos de 50 Km.

J14 = 0,60; Distancia a centros poblados de más de 1.000 habitantes: entre
50 y 100 Km.

J14 = 0,30; Distancia a centros poblados de más de 1.000 habitantes: más
de 100 Km.

K8 = 5; Mortandad. Plagas o enfermedades (en % de incidencia en la
mortandad). Se tomará la suma de los porcentajes de las distintas
causas de mortandad (animales predadores + plantas tóxicas +
enfermedades del ganado).

J15 = 1,00; Baja (menor del 5 %)

J15 = 0,60; Mediana (entre 5 % y 15 %)

J15 = 0,20; Alta (mayor del 15 %)

DETERMINACIÓN DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO PECUARIO EXTENSIVO

Para la determinación de la Unidad de Aprovechamiento Pecuario Extensivo se efectuará una evaluación económica y social, y el cálculo de la Unidad Económica.

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Se realizará la evaluación económica calculando los costos y beneficios y en proyección de un flujo de fondos adecuado a la duración del inicio de la explotación.

Una vez realizada la estimación del flujo de beneficios reales netos se determinará la rentabilidad mediante el criterio del valor actual neto y la tasa interna de retorno de acuerdo al siguiente esquema analítico:

- **OBJETIVOS DEL PROYECTO:** Deberán describirse el o los objetivos del proyecto y las características generales del mismo.
- **INVERSIONES:** Activos fijos, mejoras, capital humano, discriminación de fondos propios y otros recursos externos, y su evolución en el tiempo.
- **ASPECTOS INSTITUCIONALES:** Personería jurídica, inscripciones fiscales y previsionales (en todos los casos la autorización para el fraccionamiento se hará luego de la aprobación de las actividades a desarrollar por los organismos correspondientes).
- **ORGANIZACIÓN DE LA EMPRESA:** Interna y externa. Se consignará si el emprendimiento será la sede central, sucursal o participará en los procesos de producción conjuntamente con otras unidades ubicadas fuera de la fracción de referencia.
- **EXPERIENCIA Y ASISTENCIA:** Consignará la experiencia y los antecedentes en las actividades propuestas y si recibe asistencia técnica financiera formal o informalmente de organismos o instituciones especializadas.
- **MANO DE OBRA:** Empleados y familiares directos, detallando categorías, especialización, sueldos y salarios.

- **ADMINISTRACIÓN FINANCIERA Y CONTABLE:** Descripción de los sistemas y procedimientos de naturaleza financiera, contable y administrativa.
- **BIENES A PRODUCIR O SERVICIOS A PRESTAR:** Descripción del producto principal y subproductos, y/o servicio principal y secundarios. Explicitar el programa de producción.
- **ANÁLISIS DE MERCADO Y COMERCIALIZACIÓN:** Interno y externo según corresponda. En caso de destinarse a ambos, ponderar la participación porcentual de cada uno de ellos. Si la comercialización será propia o por cuenta de terceros, y el precio de los productos o servicios finales. El alcance y la profundidad del análisis deberán tener relación con la magnitud del proyecto y la especificidad de la producción o servicio a brindar.
- **COSTOS:** Análisis y descripción de los costos directos e indirectos, y su evolución en el tiempo.
- **EVALUACIÓN:** Rentabilidad del proyecto, exponiendo los flujos de ingresos y desembolsos, los índices de rentabilidad, valor actual neto y tasa interna de retorno, el análisis de sensibilidad, estimando el punto de equilibrio y el período de repago. Estos indicadores se combinarán para su evaluación, no siendo éstos excluyentes, y la autoridad de aplicación podrá requerir datos adicionales si lo considera pertinente y al solo efecto de completar la información para una mejor evaluación.
- **EJECUCIÓN DEL PROYECTO:** Deberá presentarse un programa detallado de las actividades a llevarse a cabo para la puesta en marcha y ejecución del proyecto, consignando los momentos y ponderación económica financiera de las acciones a desarrollarse.

EVALUACIÓN SOCIAL

Se evaluará el proyecto desde el punto de vista social, teniendo en cuenta los beneficios y costos indirectos tales como: generación de empleos, mejoramiento de vías de comunicación, recuperación de suelos, saneamiento del medio, incorporación de tecnología, etc.

DETERMINACIÓN DE LA UNIDAD ECONÓMICA

El fraccionamiento no puede estar preestablecido por el propietario o por el profesional que efectúa la mensura.

El proyectista determinará el tamaño de la Unidad Económica, adoptando la siguiente fórmula de cálculo:

$$X = \frac{VAR}{VAN}$$

X = Tamaño de la unidad económica familiar o empresarial, en hectáreas.

VAR = Valor Actual de la Remuneración familiar o empresarial esperada, en moneda corriente.

- En el caso de la unidad familiar: no podrá ser inferior al doble del sueldo mínimo de un trabajador rural especializado.
- En el caso de la unidad empresarial: No podrá ser inferior al 10 % del monto de los gastos de producción.

Siendo

$$VAR = \sum_{t=0}^n \frac{Rt}{(1+i)^t}$$

Donde

Rt = Remuneración esperada en el período t.

t = Número de períodos.

i = Tasa de interés, que deberá ser el 2 % más de la que fija el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones activas.

VAN = Valor Actual de los beneficios Netos, por hectárea, a la tasa de interés i.

Siendo

$$VAN = \sum_{t=0}^n \frac{BNt}{(1+i)^t}$$

Donde

BNt = Beneficio neto en el momento t.

t = Número de períodos.

i = Tasa de interés, que deberá ser el 2 % más de la que fija el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones activas.

CROQUIS DE ANTEPROYECTO

El profesional efectuará un croquis del inmueble en las escalas usuales, pudiendo tomar como base el plano catastral, título y/o fotografía aérea, dando la fecha de inscripción del dominio y la nomenclatura catastral.

En el mismo ubicará:

- b) Los distintos relieves y aguas superficiales y/o subterráneas (áreas fisiográficas), indicando superficie estimada de cada categoría y utilizando los signos cartográficos convencionales.
 - c) Los lugares donde se efectuaren las determinaciones de las características físico-químicas del suelo y pendientes.
 - d) Las construcciones, aguadas existentes y otros puntos que estime de interés, así como las marcaciones dejadas en el terreno que considere necesarias para el ulterior cometido del agrimensor.
 - e) Se indicarán las subdivisiones posibles en unidad económica o las planteadas y su superficie estimada.
- El croquis se presentará en original y tres copias; llevará una carátula con el nombre y matrícula del profesional, fecha de realización del trabajo, nombre del propietario, ubicación, nomenclatura catastral, superficie a subdividir y número de las fracciones resultantes.
 - En el plano definitivo, el área de las fracciones no podrá ser inferior en más de un 10 % sobre la indicada en el croquis.

PARTE IV

7.- SISTEMA DE PROPUESTAS DE ORDENAMIENTO DE LA ESTRUCTURA VIAL URBANA, SUBURBANA. SUBREGIONAL Y DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANOS.

7.1 TERRENOS SUJETOS A EXPROPIACIÓN.

La reestructuración del sistema circulatorio del ejido municipal, sus conexiones regionales y subregionales, los trazados viales de las nuevas implantaciones y el ordenamiento de los espacios públicos urbanos se ajustarán acorde a las normas que regirán en cada una de las áreas y subáreas determinadas en el punto 2 del presente código.

La Dirección de Obras Públicas tomará los recaudos necesarios para la realización de los trazados. Para ello deberá exigir a las obras privadas los ajustes a estas trazas y solicitar a instancias públicas nacionales y provinciales su necesario cumplimiento.

7.2 UBICACIÓN ESTACIÓN TERMINAL DE ÓMNIBUS.

Para la Estación Terminal de Ómnibus se definen dos ubicaciones, de acuerdo al significado temporal de la propuesta:

- a) Programa corto plazo: ubicación actual.
- b) Diagrama largo plazo: zona calle Pellegrini y Francisco Delgado.

7.3 PREDIOS A CEDER AL DOMINIO PÚBLICO.

Para todas las formas de subdivisiones y uso del suelo de áreas residenciales, corresponde ceder al dominio municipal predios con la siguiente superficie y ubicación:

- ❖ 10% de la superficie, que se definirá contigua al Centro de Servicios. De ese 10%, un 15% podrá afectarse a la implantación de Servicios Comunitarios, siendo el resto mantenido como reserva ecológica y área forestada consiguientemente.
- ❖ 3% de las parcelas creadas y siempre contiguas al área cedida precedentemente.

La ubicación de estos predios se hará con acuerdo municipal. El propietario de los suelos deberá cumplir las exigencias de forestación y saneamiento necesarios, independientemente de la transferencia de dominio.

8. **INDUSTRIAS.**

8.1 **NO INCOMPATIBLE CON FUNCIONES HABITACIONALES.** (No exclusivo habitacional, puede ser exclusivo industrial).

a) Superficie Mínima Lote = 1.000 m², con lado mínimo = 20 m.

b) Ocupación del Predio: Industrial: 60% delantero.
Habitacional: 40% restante.

c) Retiros y Factores de Ocupación.

Industrial: Tomando el 60%.

Retiro Frontal: 5,00 metros.
Retiro Contrafrontal: 5,50 metros.
Retiros Laterales: 3,00 metros c/u.

La superficie resultante multiplicada por 2,5 nos da la Ocupación Total y, en esta superficie, se incluyen las viviendas del personal de vigilancia (2).

Habitacional: Tomando el 40%.

Retiro Frontal: 4,00 metros.
Retiro Contrafrontal: 5,50 metros.
Retiros Laterales: 3,00 metros de cada lado.

De la superficie resultante puede ocuparse un 80% en planta baja y desarrollarse el doble como ocupación total (160%).

Se admite una unidad de vivienda por cada 500 m² de superficie neta del predio habitacional.

d) Setos Verdes: Se exigirán tanto en el perímetro del predio como también entre el área industrial y la habitacional la implantación de cercos vivos de altura mínima = 3,00 metros y de altura máxima = 3,50 metros.

8.2 SUBÁREA DESARROLLO INDUSTRIAL y SUBÁREA DE GRANDES INDUSTRIAS.

(N. del R.: ubicar en zona en litigio este Río Tunuyán y verificar potencial nexos con FFCC. En el código en vigencia corresponden a Industrias del Grupo I principalmente).

- a) Superficie Mínima Lote = 5.000 m², con lado mínimo =50 m
- b) Ocupación del Predio = Industrial.
- c) Retiros y Factores de ocupación:

Frontal: 5,00 m.
Contrafrontal: 11,00 m.
Laterales: 5,50 m. c/u.

La superficie resultante de ocupación del suelo puede desarrollarse dos y media veces (2,5) para Ocupación Total.

En esta superficie se incluyen las viviendas para el personal de vigilancia y servicio de la industria.

- d) Barreras arboladas:

- ❖ Frontal: a 2,50 metros de la Línea Municipal.
- ❖ Contrafrontal: doble línea de árboles, una a 2,50 m. del contrafrente y la segunda a 7,50 m. de dicha línea.
- ❖ Laterales: a 2,50 m. de las líneas divisorias laterales.

- e) Viviendas: Sólo admisibles para personal de servicio y de vigilancia de la industria.

8.3 CONEXIÓN DE ZONAS INDUSTRIALES CON ÁREAS DE SERVICIOS.

Los predios industriales no podrán tener acceso directo a arterias primarias. Deberán contar con carriles paralelos a la arteria primaria que permitan el ingreso y egreso vehicular sin generar peligro para el tránsito de la vía principal. Este desvío no podrá computarse como Retiro Frontal del predio.

8.4 CINTURÓN FORESTAL.

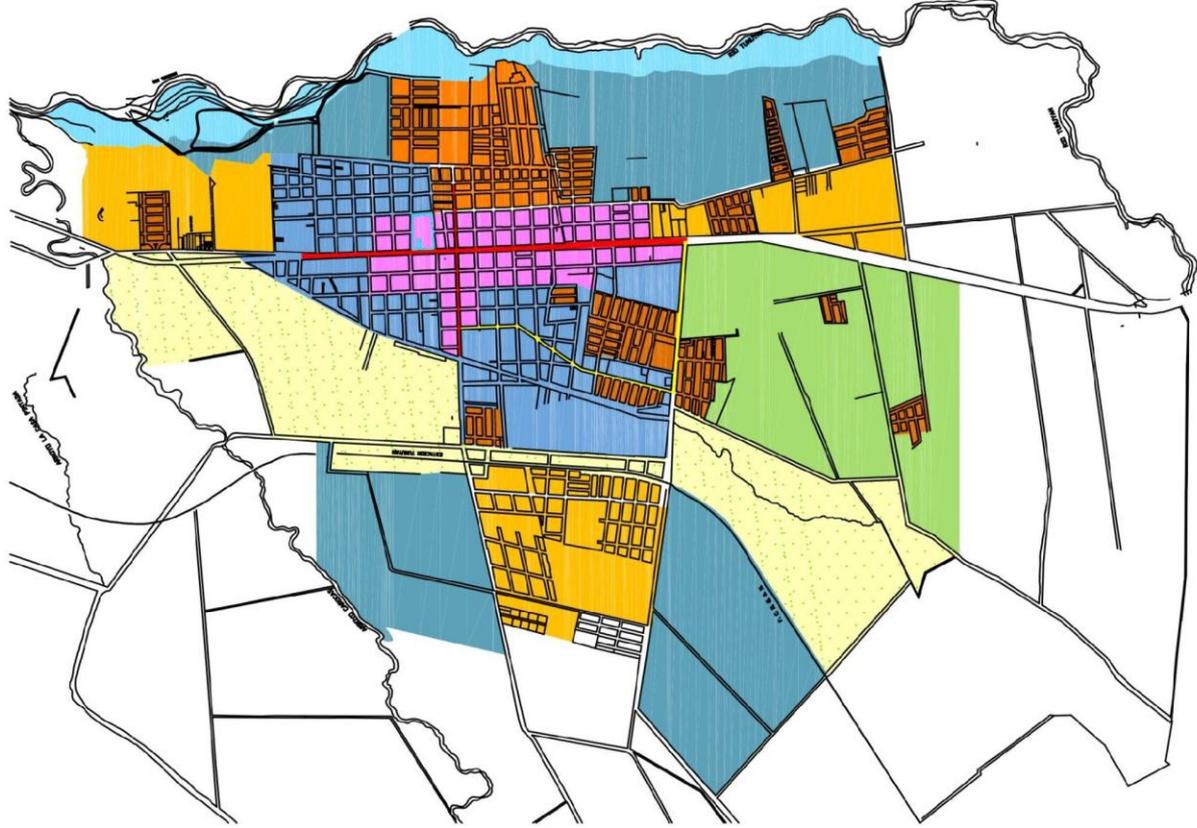
Todas las áreas industriales, en módulos de 25 hectáreas, deben rodearse de un cinturón forestal de 10 metros de ancho como mínimo.

**USOS COMERCIALES PERMITIDOS Y NO PERMITIDOS EN EL RADIO
URBANO**

Planeamiento de Usos del Suelo ORDENANZA N° 1.669/04

Referencias:

- Calles Comerciales
- Calles Comerciales Mixtas
- Comercial Mixta
- Residencial A
- Residencial A1
- Residencial B
- Residencial C
- Residencial D
- Expansión Urbana
- Reserva Protección
- Protección Río



ZONAS Y CALLES	FOS	FOT	RETIROS		DENSIDAD Hab./Ha	
			FRONTAL	LATERAL	MAX.	MIN.
Zona Comercial Mixta	0.60	2.00	-	-	250	100
Calles Comerciales	0.80	2.60	-	-	250	-
Calles Comerciales Mixtas	0.60	2.00	-	-	250	100
Zona Residencial "A"	0.60	2.00	1.00	-	250	100
Zona Residencial "A1"	0.60	2.00	1.00	-	250	100
Zona Residencial "B"	0.60	2.00	1.00	-	150	60
Zona Residencial "C"	0.50	3.00	2.00	3.00	100	-
Zona Residencial "D"	0.60	2.00	1.00	-	250	100
Zona Expansión Urbana	0.60	2.00	1.00	-	250	100
Zona de Reserva, Protección Preservación y/o Recuperación	Área con potencial Forestal Cinturón Verde					
Zona Protección Río Tunuyán	Uso Recreacional Turístico y/o Cultural					