



VISTO: En virtud de la necesidad de adaptar las Ordenanzas 646/2011 y 775/2015 de Planeamiento y Ordenamiento Territorial de nuestro pueblo.

Y CONSIDERANDO: Que, con la única finalidad de ordenar las modificaciones introducidas en la presente ordenanza, evitando que la misma desnaturalice a la presente, es más que evidente la necesidad imperiosa de adaptar y actualizar la legislación a la realidad, al uso y las costumbres, que se modifican por sí solas por el mero paso del tiempo y por el crecimiento poblacional que se produce en nuestro pueblo.

Que la realidad actual expone la necesidad de planificar la ocupación del territorio, para lograr una regulación y protección de nuestro pueblo, mediante la utilización de instrumentos normativos específicos, que posibiliten actualizar las Ordenanzas que han quedado desfasadas, por ello es indispensable tener procedimientos, que estén acorde a la realidad actual, con visión de futuro de tener marcos normativos que sean sustentables en el tiempo.

Por todo ello, El Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de San Marcos Sierras, sanciona con fuerza de:

ORDENANZA N° 976/2021

Capítulo 1- PERFIL DE SAN MARCOS SIERRAS

Art. 1°- Perfil de San Marcos Sierras, nuestra identidad de eco pueblo y de vida saludable y sustentable en:

1. Las relaciones en comunidad: solidarias, tranquilas y de respeto por la diversidad; haciendo predominar el interés colectivo, la buena convivencia y comunicación. Los saludos, las sonrisas, el silencio y la paz en equilibrio con las manifestaciones culturales y festivas locales.
2. El cuidado de la naturaleza y todos sus recursos: con la conservación del monte nativo, la flora y la fauna, la protección de la biodiversidad, el fomento de los espacios verdes y el aire puro; evitando la erosión del suelo y la destrucción del eco –sistema.
3. El rescate de los orígenes de la cultura ancestral y la preservación del patrimonio cultural Comechingón – Sanavirón.
4. El crecimiento territorial controlado y a escala de los recursos locales y regionales, limitando la extensión hacia el sur y el este, y protegiendo la Reserva Forestal Natural de las Sierras de Cuniputo.
5. El desarrollo del agro-ecoturismo responsable de bajo impacto, respetando y cuidando los bienes naturales y culturales.
6. La producción orgánica en todas las ramas, promoviendo los productos regionales, especialmente los derivados del monte nativo, la manufactura artesanal y la pequeña y mediana escala.
7. El cuidado de los recursos hídricos preservando los cursos de agua, ríos y acequias con su trazado original, y el tratamiento de los desechos.
8. La promoción del arte, artistas locales, las artesanías, las expresiones multiculturales, las fiestas típicas y los espectáculos en los espacios públicos
9. La revalorización de la miel y la apicultura como producto y actividad tradicional y de identidad local.
10. El trabajo comunitario y participativo.
11. La imagen de pueblo serrano como línea arquitectónica característica, evitando construcciones no adecuadas a nuestro microclima o que generen impacto visual o cultural.



Capítulo 2- ESTILO SERRANO

Art 2º –El estilo serrano es la forma de habitar que recupera los rasgos autóctonos del lugar re significándolos en el presente. Se caracteriza por:

- Las urbanizaciones de baja densidad y amplia espacialidad en armonía con el paisaje, con espacios comunes, circulaciones y relaciones de pueblo lento.
- Las construcciones serán de baja altura, tendrán predominio de techos inclinados, muros sólidos, uso de galerías y espacios intermedios como pérgolas y patios, cercos bajos y permeables.
- El uso de materiales del lugar y/o tradicionales: como piedra, madera, ladrillo común, adobe, y de colores que respeten la interacción con el medio.
- El buen aprovechamiento de las energías y de las potencialidades del clima, optimizando el uso de los recursos naturales y respetando el monte nativo.

Art 3º - Características morfológicas del estilo serrano

<p>Retiros mínimos obligatorios. Ver anexo 3</p>	<p><u>De frente</u> Zona I y II: 3m en terrenos de esquina, el 2º lado el retiro deberá tener mínimo 1,50m Zona I: No se requerirá retiro en las propiedades frente la plaza y calle Libertad entre Sarmiento y Moreno, con el fin de continuar la fachada histórica. Zona III: 6m en terrenos esquina el 2º lado el retiro deberá tener como mínimo 4,00m Zona IV: 8m en terrenos de esquina, 2º lado el retiro deberá tener también 8,00m. <u>Lateral</u> Zona I y II: 1,50m, en dos de los ejes medianeros. Zona III: 4m en todos los ejes medianeros. Zona IV: 7m en todos los ejes medianeros. Los retiros deberán coincidir con el FMN en zona III y IV y sobre ruta EA93 <u>Entre construcciones:</u> Zona IV: La distancia de nuevas construcciones a las construcciones preexistentes en otro terreno deberá ser de 20m como mínimo.</p>
<p>Cercos Ver anexo 4</p>	<p><u>Verjas:</u> Zonas I, II, III y IV: de mampostería hasta 70cm y luego cerco verde hasta 2,00m con columnas cada 2,50m como mínimo. En las zonas III y IV, las verjas de ingreso no deberán superar los 40 metros. <u>Medianeras:</u> Zonas I y II con verde o con mampostería o tejido rombo. Zonas III y IV con alambrado de campo para permitir el tránsito de fauna silvestre en un mínimo de 80% del perímetro.</p>
<p>Calles: veredas y calzadas</p>	<p>En ZONA I Y II Las calles tendrán 13.00 mts con calzada de 10 mts máximo y 7 mínimo y veredas de 1,50 metros. CASCO HISTÓRICO zona I, entiéndase por Calle Libertad, Calle San Martin, calle Córdoba y calle Sarmiento las calles tendrán 13 metros con calzada de 7 metros como mínimo y veredas de 6 metros como máximo. Y para el resto de las zonas se prevee veredas de 1,50 mts , 10 mts máximo de calle y 7 mts mínimo de calle. En los callejones las calles tendrán un ancho mínimo de 7 mts. Y no contarán con veredas. En todas las zonas: En las calles principales se podrán materializar reductores de velocidad con</p>



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de San Marcos Sierras
Libertad 833 – 5282 – San Marcos Sierras
Tel 03549 – 496009



	<p>badenes que coincidirán preferentemente con los cursos de agua. En el trazado de nuevas calles que cuenten con árboles añosos podrán modificarse las medidas a fin de preservarlos. Los accesos a las veredas en las esquinas y frente a ingresos de edificios públicos deberán contar con rampas. Las veredas atravesadas por acequias deberán contar con el puente correspondiente. Las veredas deberán contemplar la preservación de los árboles existentes y preservar espacios para árboles nuevos. El mantenimiento de las veredas está a cargo del propietario frentista.</p>
Techos	<p>La pendiente máxima de los techos será del 40%. Los techos vivos se fomentarán y deberán materializarse con buena calidad constructiva. Los techos podrán incluir canaletas para la recolección del agua de lluvia. El sistema deberá contemplar la conservación en cisternas cerradas.</p>
Materiales y tecnologías de construcción	<p>Las construcciones deberán realizarse con sistemas sismos resistentes, pudiendo construirse con tecnologías diversas. La instalación de viviendas prefabricadas deberá reunir las condiciones de aptitud requeridas por la Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo y tener estructura sismo resistente conforme Ley Provincial N° 6138, y contar con firma de profesional matriculado de la dirección técnica de la obra. Se permitirán exclusivamente para uso residencial, excluyendo los demás usos, en especial el uso residencial colectivo y turístico. En caso de construcción con sistemas de tierra cruda se deberá asegurar la sismo resistencia, las buenas terminaciones de revoques y aislaciones hídras, que garanticen la durabilidad y la salubridad de la edificación. Deberán respetar la legislación vigente en Argentina sobre Construcciones en Tierra Cruda, entre ellas: Ley 512/12 de la Prov. de Río Negro, Ord 24/2010 de Luis Beltrán, Prov. de Río Negro, Ord N°9408/12 de San Martín de los Andes, Prov. de Neuquén, Ord 111/14 de Esquel, Prov. de Chubut, Ord N°VIII-0552-HCD-2013 de Merlo, Prov. de San Luis. Todas las construcciones deberán garantizar medidas de seguridad contra incendios e inundaciones.</p>
Colores Ver anexo 2 y 3	<p>Uso de colores en el casco histórico y edificios que estén contemplado en ordenanza N°271/01 y N°338/03.: deberá utilizar la paleta de colores pasteles y la cartilla de colores que forma parte del anexo de la presente ordenanza.</p>
Equipamientos	<p><u>Cartelería:</u> Respetar lo establecido por la Ord. N° 898/2018 enfatizando la no invasión del espacio de vereda o los pasillos de circulación en galerías. <u>Tachos domiciliarios:</u> En los lugares donde pase el camión de recolección cada propiedad deberá tener un cesto en la vereda donde colocar sus residuos, ubicado a una altura de 1,60 m., bien mantenido. <u>Islas de separación y tachos públicos:</u> Se localizarán de manera estratégica para que los que no poseen recolección domiciliaria de residuos, deberán ser realizados con materiales durables y de fácil mantención y limpieza. <u>Compost domiciliario:</u> Se recomienda para todos los usos en zonas III y IV, en especial a los hospedajes o viviendas colectivas, poseer un compost domiciliario para tratamiento de material orgánico, como césped, alimentos, restos de poda, etc. <u>Tachos para uso comercial, turístico, de vivienda colectiva e industrial:</u> deberán ser tachos clasificados según materiales no recuperables y recuperables. <u>Tachos para aceite:</u> se recomienda depositar el aceite de descarte ya sea de uso doméstico, lubricantes, cocinas industriales, etc. En obras públicas, como así también pilas, baterías, etc.</p>
Galpones	<p>Los galpones deberán contar en sus retiros con monte nativo para atenuar el impacto visual, coincidiendo con el FMN de la zona.</p>
Salientes de fachadas Ver anexo 9	<p>Aleros deberán cumplir con lo establecido en la Ord. 39/93, Art. 3.4.5.3. en la que se explicita que las salientes de aleros y marquesinas se mantendrán por encima de los</p>



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de San Marcos Sierras
Libertad 833 – 5282 – San Marcos Sierras
Tel 03549 – 496009



2.50 m medidos sobre el cordón de vereda, pudiendo sobresalir 1.50m de la línea de edificación, con soporte sobre vereda, debiendo estar este pegado a la línea de edificación sin afectar el espacio mínimo de 0,60 para la colocación de árboles.

Pérgolas se mantendrán por encima de los 2.50 m medidos sobre el cordón de vereda, a partir de 2.00 mt de la línea de construcción deberá comenzar la pérgola, y 0.50 de la línea de cordón cuneta. La misma tendrá un ancho de 2,50 aprox, el largo está sujeto a lo que mida el local. -

Estas pérgolas deberán estar dispuestas en el casco histórico, para lo que respecta a comercios gastronómicos. Entiéndase por casco histórico alrededor de la plaza Cacique Tulian.

El material y modelo a utilizar lo dictaminara la Secretaria de Obras Públicas.

Las salientes de fachadas situadas en Zona I , de construcciones patrimoniales excepto casco histórico, pertenecientes a la Ord N°338/03 o las contiguas a éstas deberán presentar proyecto ante el Concejo Deliberante y Secretaria Obras Públicas.

Art. 4º - Diseño bioclimático y recuperación de la sabiduría originaria

Caracterización del clima local: templado cálido, semiárido con alta amplitud térmica, alta heliofanía, veranos largos y cálidos, inviernos suaves, y baja humedad relativa.

Se recomienda:

En invierno: Proteger de las bajas temperaturas exteriores, reducir la amplitud térmica, permitir el ingreso del sol durante el día, acumular su calor y proteger del viento frío del sur y nocturno del este.

En verano: Proteger del sol y de las altas temperaturas del mediodía, reducir temperatura y velocidad del viento norte, favorecer la exposición a las bajas temperaturas nocturnas, aprovechar brisas frescas nocturnas en verano permitiendo la ventilación cruzada y atenuar la baja humedad relativa ventilando a través de patios sombreados y humidificados.

Implantación en el terreno: Aprovechar las bondades de la orientación norte que permite buena entrada de sol en invierno y que con un alero de 40cm se protege de la exposición al asoleamiento en verano, protegerse del ingreso del sol del oeste que aporta demasiado calor en verano, generar espacios filtros, aprovechar el sol de la mañana con aventanamientos hacia el este, prever el ingreso del sol y la ventilación de los ambientes. Contemplar espacios filtros al este, norte y oeste con el uso de galerías y pérgolas con vegetación caduca.

Aprovechar el uso de la vegetación, la topografía y los cursos de agua: Protegerse del sur por pérdidas de calor en invierno y generar barreras de vientos fríos con plantas de follaje perenne o topografía elevada. Protegerse hacia las otras orientaciones con vegetación caduca y topografía más baja que impida la entrada de sol en verano y permita su paso en invierno. Bajar temperatura y humidificar con presencia de vegetación, estanques, acequias, piletas, cántaros.

Organización de tipología: Prever espacios filtros al sur como armarios, circulaciones, sanitarios, doble puerta, utilizar aventanamientos pequeños o herméticos.

Envolvente: Los muros o paredes deberán tener abundante masa térmica que retrase el paso del calor exterior en verano y protejan de la pérdida de temperatura en invierno. La envolvente (muros y techos) exterior es muy importante para edificios con sistemas pasivos de acondicionamiento térmico en zonas de alta amplitud de temperaturas: deberá tener muros que por su espesor, por incorporar cámaras de aire y por utilizar materiales adecuados tengan media a baja transmitancia “K” (flujo de calor que se trasmite por una pared), baja a media ganancia solar (q/I, factor de ganancia de calor de una pared-, se mide en%), alto retraso térmico (demora entre la t. max. ext. de un muro y la t. max. int – se mide en horas), alta admitancia (capacidad de recibir calor y suministrarlo más tarde) especialmente cuando hay ganancia directa.

Aberturas: Se recomienda para la protección nocturna en invierno y la protección diurna en verano el uso de aberturas con postigos, esteras y/o cortinas gruesas. Protección de aberturas y muros E y O en verano con posibles pérgolas o encatrados verticales con vegetación caduca. Promover ventilación cruzada nocturna en verano y diurna en invierno. Aberturas altas para ventilación convectiva y salida de aire caliente. Se puede enfriar la estructura interna del techo en verano con pequeñas aberturas, que se mantendrán cerradas en invierno.

Uso de sistemas solares pasivos: En invierno: ganancia directa a través de aventanamientos al N, E y O, muros trombe cerrado preferentemente hacia el O, invernaderos con protección solar, colores absorbentes en caras soleadas. En verano: muro trombe con ventilación.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de San Marcos Sierras
Libertad 833 – 5282 – San Marcos Sierras
Tel 03549 – 496009



Uso de sistemas de acondicionamiento geotérmico: El suelo mantiene una temperatura estable próxima a la de confort humano, tanto en invierno como en verano. Se recomienda aprovechar la energía geotérmica con enterramiento y sistemas de acondicionamiento con insuflación de aire con circulación subterránea.

Evitar diseños no adecuados al clima y acondicionamientos de alto consumo energético como los sistemas de aire acondicionado.

Materiales de construcción: Se recomienda materiales de bajo contenido energético, comprendiéndose en ello la energía necesaria para su fabricación y puesta en obra.

Material	Contenido energético	
	Por peso (Mj/kg)	Por volumen (Mj/m3)
Adobe	0,2	320
H°A°	1,8	4000
Bloque de H°A°	22	35000
Ladrillo común	1,8	3000
Poliuretano expandido	180	2500
Lana de vidrio	38	2000

Materiales renovables: Evitar el uso de madera de monte nativo, utilizar madera de bosque renovable como el pino elliotis, álamo, eucaliptus, con posibilidades de compensación y estereo estructuras, en casos de necesitar madera de mayor dureza reciclar tirantes, vigas, aberturas, etc. En el caso de utilizar piedra aprovechar los remanentes de canteras.

Capítulo 3– USOS

Art. 5°–Concepto y clasificación:

USO DEL SUELO: término que designa la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble.

TIPOS DE USO:

- **RESIDENCIAL:** Aquel suelo utilizado para fines de habitación-vivienda, morada permanente o transitoria, individual o colectiva.
- **TURISTICO:** Suelo ocupado con establecimientos donde se presta el servicio de alojamiento por un período mínimo de un día, comprende: hostería, cabañas, hostel, complejos, campings, etc.
- **COMERCIAL:** Aquel que comprende aquellos lugares donde se vende cualquier tipo de artículos, alimenticios o no, elaborados o envasados.
- **PYMES/INDUSTRIA:** Aquel destinado a: 1) la producción de bienes, transformación o refinamiento de sustancias; 2) el montaje, ensamble, fraccionamiento o reparación de productos (por medios mecánicos o manuales); 3) la prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial.
- **AGROPRODUCTIVO:** El destinado a la explotación de los recursos naturales y renovables. Explotación frutihortícola, ganadera, apícola y forestal no maderable.
- **INSTITUCIONAL:** Inmuebles destinados al desarrollo de actividades que cumplen funciones públicas, sociales y de carácter colectivo. Comprende instituciones educativas, de salud, de servicios, de seguridad, culturales, dependencias de organismos del estado e instituciones de la sociedad civil, entre otras.
- **DEPORTIVO:** espacios destinados a la práctica de actividades y disciplinas corporales, como canchas de deportes, salones, etc.
- **RECREATIVO:** zonas donde prevalece la naturaleza, modificada o no, donde se realizan actividades de esparcimiento, como plazas o plazoletas.
- **NATURAL PROTEGIDO:** zonas de preservación de la naturaleza y su paisaje como áreas de reserva y verde patrimoniales.
- **MIXTO:** es aquel que comprende espacios o inmuebles donde coexisten dos o más de los tipos de uso previstos.
- **INFRAESTRUCTURA:** comprende las redes aéreas o subterráneas que permiten el flujo de los servicios necesarios para la habitabilidad de las edificaciones, proveyendo las condiciones de urbanización o adecuación del suelo.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de San Marcos Sierras
Libertad 833 – 5282 – San Marcos Sierras
Tel 03549 – 496009



Art. 6° - Exigencia de factibilidad previa para todos los usos

Exíjase el pedido y otorgamiento de factibilidad previa para todo uso, instalación de nueva actividad y/o la ampliación de las actividades ya existentes, en concordancia con los lineamientos del perfil de San Marcos Sierras.

El organismo competente para la recepción, tratamiento y otorgamiento de factibilidades es la Secretaria de Ambiente y Obras Públicas (en adelante SA y OP) a través del Área de Obras Privadas (en adelante AOPriv.) de la Municipalidad.

En caso de discrepancia con la siguiente norma, entre municipio, particulares y/o cualquier persona física o jurídica sea pública o privado, quien dictaminará en definitiva en primera instancia obras públicas, no obstante, en caso de no estar de acuerdo con el dictamen de OP, el órgano que será autoridad competente para resolver en definitiva será la DIRECCIÓN CÓRDOBA AMBIENTE.

Si hubiera casos no contemplados en ordenanzas vigentes o que considere la SA y OP solicitará mediante nota las orientaciones y fundamentos al Honorable Concejo Deliberante (HCD), quien entregará su dictamen a la SA y OP y AOPriv.

Para aquellos establecimientos en actividad que generen usos conflictivos produciendo impactos ambientales de tipo auditivo, olfativo, visual, de eliminación de sustancias tóxicas, etc. se deberá actualizar el permiso en forma anual con la aprobación de seguridad e higiene y bromatología, pudiendo estos realizar controles paulatinos y periódicos sujetos a inspección.

Art. 7°- Procedimiento del trámite de factibilidad:

- a- Previa a la construcción, la solicitud deberá contener documentación que acredite la propiedad y plano de mensura o plancheta catastral.
Una vez otorgada se deberá cumplir con:
 - 1- Presentación de Plano Municipal en un plazo máximo de seis meses, Presentación de croquis del proyecto con los metros correspondientes.
 - 2- Puesta en marcha del emprendimiento en un plazo máximo de dos años.
 - 3- De no cumplimentar con estos plazos se anula la factibilidad otorgada sin previo aviso.
- b- Para construcciones existentes, la solicitud deberá contener documentación que acredite la propiedad y plano de mensura o plancheta catastral y Plano Municipal aprobado de lo existente.
Una vez otorgada se deberá cumplir con:
 - 1- Puesta en marcha del emprendimiento en un plazo máximo de dos años.
 - 2- De no cumplimentar con estos plazos se anula la factibilidad otorgada sin previo aviso.
- c- Presentar declaración jurada de los árboles autóctonos según ordenanza N° 338/03 que posee la propiedad.
- d- Uso de colores: Se sugiere la paleta de colores pasteles y cartilla de colores que forma parte de la presente ordenanza (ver anexo 2 y 3).

Capítulo 4- USO RESIDENCIAL

Art. 8°–Considérese como **uso residencial** aquel que incluye una vivienda más una unidad adicional, comprende un máximo de hasta dos unidades habitacionales por lote y un máximo de cuatro sanitarios en total.

Art. 9° – Considérese como **uso residencial colectivo** aquel que supera las dos unidades habitacionales y cuatro sanitarios, debiendo cumplimentar con los mismos requisitos que el uso turístico.

Capítulo 5– USO TURISTICO

Art. 10°–Defínase el uso turístico como aquel que otorga servicios de alojamiento con un mínimo de dos unidades de alquiler y una unidad de vivienda residencial, incluyendo edificaciones anexas propias de este uso como quinchos, cocheras, salas de máquinas, depósitos, salas de juego, sala de planchado, lavaderos, etc., respetando el FOS y el FOT de cada zona.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de San Marcos Sierras
Libertad 833 – 5282 – San Marcos Sierras
Tel 03549 – 496009



Art. 11°– Establézcase hasta 60 plaza por año como límite máximo de habilitaciones anuales a otorgar y un máximo de 20 plazas anuales por propietario. Se establecerán dos períodos de postulación para el otorgamiento de plazas (abril y octubre) y se solicitará informe al área de Turismo de la Municipalidad. El cupo de plazas turísticas se deberá distribuir entre aquellas personas que estén residiendo en San Marcos Sierras con un mínimo de tres años y a los que no estén trabajando en el rubro, o que estén trabajando en el rubro pero que sean de pequeña escala, esto implica que tengan menos de quince plazas.. En el caso de que se tenga un remanente de plazas otorgadas en relación a la cantidad prevista podrán otorgarse habilitaciones a alojamientos de mediana escala .Se priorizará la entrega de nuevas plazas turísticas a aquellas viviendas o unidades ya construidas y la rehabilitación de complejos turísticos ya existentes que cumplan con las características morfológicas coincidentes con el estilo serrano.

Art. 12°- Fijese como límite máximo de cabañas por emprendimiento la cantidad de seis (6) y de sanitarios uno (1) por unidad, colocación de biodigestores (modelos dispuestos por OP y SA), pudiendo disponer de (1) baño seco por complejo turístico, previa presentación de proyecto en SA y OP. La distancia de separación entre edificios deberá ser como mínimo de cinco metros (5m), en zonas I y II y de 7 m en la zona III y de 10m en la zona IV y la cantidad máxima de unidades apareadas será igual a dos.

Art. 13° – Permítase nuevos campings y hostels en la zona II en terrenos colindantes con la Av. Siete Colores, costanera del río San Marcos y en las zonas III y IV en terrenos que no colinden con la Reserva Forestal Natural Sierra de Cuniputo, Av. Los Quebrachos y calle Rey del Bosque, ni en terrenos ubicados sobre calles de ancho máx. 8m donde en uno de sus lados los lotes colinden con zona V. Los establecimientos deberán respetar una distancia de 10m a medianera para realizar las actividades propias del Camping y cumplimentar con todas las reglas de la Ley Provincial de Campamentos Turísticos y Ordenanzas Municipales.
Deberá colocar biodigestores (modelos dispuestos por OP y SA)
Deberá contar con la Inspección de Bromatología, Seguridad e Higiene. Cumplimentar con la Ordenanza 898/2018 de Cartelería.

Capítulo 6- USO COMERCIAL

Art. 14° - Definición del uso comercial

	USO COMERCIAL
1	a) Comercios que venden alimentos envasados y afines. Ej. Almacenes, kioscos, proveedurías. b) Comercios que se atienden por una ventana. Ej. Kioscos, Maxi kioscos, Venta de hielo, etc.
2	a) Comercios que preparan y venden productos alimenticios. Ej. Restaurantes, bares, rotiserías. b) Comercios con venta de comida al paso.
3	Bares y restaurantes con espacio para funciones musicales, bailes, etc.
4	Comercios con espacios para espectáculos culturales, exposiciones, cine.
5	Boliches y salones bailables
6	Comercios generales que no venden productos alimenticios como tiendas, farmacias, ferreterías, librería, polirubro, etc.
7	Comercios que realizan servicios automotrices y afines. Ej. Lavaderos, gomerías, lubricentro, etc.
8	Estaciones de servicio.
9	Galerías o conjuntos comerciales
10	Ferias Artesanales, de Productores u otras.
11	Depósitos de mercaderías
12	Consultorios médicos
13	Veterinaria, Forrajería.
14	Consultorio Odontológico
15	Oficinas
16	Salón de Tatuaje
17	Salón de estética: peluquería, manicuria, podología, depilación, etc.
18	Lavadero de ropa



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de San Marcos Sierras
Libertad 833 – 5282 – San Marcos Sierras
Tel 03549 – 496009



Condiciones del uso comercial

Art. 15°-Otórguese la habilitación para todo tipo de establecimiento comercial, el cumplimiento con las normas de habilitación según ordenanzas vigentes, colocación de biodigestores (modelos dispuestos por OP y SA Cuando supere los de cuatro sanitarios se deberá contar con tratamiento cloacal impermeable.

En lo que respecta a la capacidad de cada comercio será regulada por el Área de Seguridad e Higiene.

Art. 16°- Comercio Tipo 1:**a)** Comercios que venden alimentos envasados y afines. Permítase la localización en cualquier zona de comercio de pequeña y mediana escala y establézcase como superficie cubierta máxima permitida 250 m², con lado mínimo de 2.60 m y altura mínima del espacio de atención al público de 2.60m.

b) Comercios que se atienden por una ventana. Permítase la localización en cualquier zona excepto Zona I, de pequeña escala y establézcase como superficie cubierta máxima permitida 20 m², con lado mínimo de 1.50 m y altura mínima del espacio de trabajo de 2.40m respetando los retiros obligatorios.

Art. 17°- Comercio tipo 2:**a)** Comercios que preparan y venden productos alimenticios. Permítase la localización en cualquier zona los comercios de pequeña y mediana escala, excepto en terrenos ubicados sobre calles de ancho máx. 3m donde en uno de sus lados los lotes colinden con zona V, y establézcase como superficie cubierta máxima permitida 250 m². Las chimeneas de cocinas y asadores deberán sobrepasar un metro de la altura máxima de los techos propios o de vecinos.

b) Comercios con venta de comida al paso. Permítase en cualquier zona, excepto en terrenos ubicados sobre calles de ancho máx. 3m donde en uno de sus lados los lotes colinden con zona V, de pequeña escala y establézcase como superficie cubierta máxima permitida 20 m², con lado mínimo de 1.50 m y altura mínima del espacio de trabajo de 2.40m, respetando los retiros obligatorios. Pueden tener hasta un máximo de seis bancos o dos mesas sin perjudicar la circulación peatonal.

Art. 18°- Comercio tipo 3: Bares y restaurantes con espacio para funciones musicales, bailes, etc. Permítase la localización en cualquier zona de este tipo de comercio, excepto en terrenos ubicados sobre calles de ancho máx. 3m donde en uno de sus lados los lotes colinden con zona V, de pequeña y mediana escala y establézcase como superficie cubierta máxima permitida 250 m². Exíjase el cumplimiento de las normas vigentes y las condiciones de aislación acústica y de seguridad a los establecimientos nuevos y existentes, con la habilitación correspondiente para cada espectáculo a llevar a cabo.

Art. 19°- Comercio tipo 4: Comercios con espacios para espectáculos culturales, exposiciones, cine. Permítase la localización en cualquier zona de este tipo de comercio, excepto en terrenos ubicados sobre calles de ancho máx. 3m donde en uno de sus lados los lotes colinden con zona V, de pequeña y mediana escala y establézcase como superficie cubierta máxima permitida 250 m². Exíjase el cumplimiento de las normas vigentes y las condiciones de aislación acústica y de seguridad a los establecimientos nuevos y existentes, con la habilitación correspondiente para cada espectáculo a llevar a cabo.

Art. 20°- Comercio tipo 5: Boliches y salones bailables. Habilítense en zonas I y en zona IIA a una distancia no mayor a 100m de la zona I. Permítase comercios de este tipo de pequeña y mediana escala y establézcase como superficie cubierta máxima permitida 200 m² y funcionar en espacios cerrados sin excepción. Establézcase como días de funcionamiento los días: viernes, sábados y noches previas a feriados. Exíjase el cumplimiento de las normas vigentes y las condiciones de aislación acústica y de seguridad a los establecimientos nuevos y a los existentes.

Que en todo lo que respecta a características morfológicas el ente o la autoridad de aplicación, autorización y control, será la Secretaria de Obras Públicas.

Art. 21°- Comercio tipo 6: Comercios generales que no venden productos alimenticios. Permítase la localización en cualquier zona de comercio de pequeña y mediana escala y establézcase como superficie cubierta máxima permitida 250 m². Establézcase que los depósitos de corralones de materiales o comercios que necesiten sus localizaciones estarán en la zona III y IV en espacios amplios habilitados para tal fin, con acceso desde la red vial principal y hasta 100m distanciados de éstas. La superficie destinada al FMN no se podrá utilizar para el acopio de materiales.

Art. 22°- Comercio tipo 7: Comercios que realizan servicios automotrices y afines. Permítase la localización de gomerías en cualquier zona de comercios de pequeña y mediana escala. Permítase la ubicación de lubricentros y afines en las zonas IIB, III y IV sobre redes viales principales. Todos los comercios de este tipo deberán tener una superficie máxima de 150m². Estúdiase el impacto ambiental de este tipo de comercios como requisito previo para su



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de San Marcos Sierras
Libertad 833 – 5282 – San Marcos Sierras
Tel 03549 – 496009



habilitación y el mantenimiento en la línea arquitectónica del pueblo acorde al perfil de SMS.ART. 1.

*Iluminación Correcta dentro del horario de atención.

*Cumplimentar con la Ordenanza de Comercio.

*Certificado de Desinfección, Desratización y Fumigación.

Art. 23°- Comercio tipo 8: Estaciones de servicio. Prohíbese la habilitación de estaciones de servicio dentro del radio de San Marcos Sierras. Viabilizase la localización de estaciones de servicio desde la zona III en adelante a lo largo de la ruta E-92 o entre la ruta 38 y LOS SAUCES. Prohíbese la venta de combustible fraccionado.

En caso de habilitarse una estación de servicio este deberá solicitar informe de impacto ambiental más la aprobación de SA, OP, seguridad e higiene y concejo deliberante.

Art. 24°- Comercio tipo 9: Galerías o conjuntos comerciales. Habilítese galerías o conjuntos comerciales de pequeña escala en cualquier de las zonas establecidas. Defínase el máximo de locales comerciales en el número de seis y determínese las superficies mínimas permitidas por persona según el tipo de comercios que incluya la galería. Se deberá asegurar la libre circulación con pasos de un ancho mínimo de 1.50m. En los espacios verdes correspondiente a la superficie de FMN de la misma no podrán exponerse productos ni colocarse mesas.

Art. 25°- Comercio tipo 10: Ferias Artesanales, de Productores u otras. Habilítese nuevos espacios específicos para la instalación de ferias artesanales, alimentarias y de venta de productos en general en las siguientes ubicaciones: calle Córdoba a partir de calle San Martín y calle Rey del Bosque, calle Libertad entre calle El Jilguero y calle La Reina Mora, la plaza de la Policía Vieja, y en La Costanera. Garantícese el cumplimiento de las condiciones sanitarias y de cuidado ambiental de los espacios habilitados para este fin. Asegúrese que los espacios habilitados respeten la estética que responda al perfil de San Marcos Sierras, Art 1.

Art.26°- Comercio tipo 11: Depósitos de mercaderías. Habilítese desde la zona IIA en adelante, no así los galpones y/o tinglados que deberán estar ubicados desde la zona III en adelante, con acceso desde la red vial principal. Asegúrese en el otorgamiento de la habilitación la accesibilidad, bajo impacto ambiental y el mantenimiento en la línea arquitectónica del pueblo acorde al perfil de SMS, Art.1. Todo galpón deberá forestar con especies nativas el espacio perimetral para atenuar el impacto visual.

Art. 27°- Dotación de baños para cada tipo de comercio.

Los baños deben estar impermeabilizados hasta una altura de 1.60m y contar con piso de mosaico o cerámico y tener un ancho mínimo de 0,90m y un largo mínimo de 1,20m.

La disposición de biodigestores lo determinara la SA y OP según características del comercio a edificar.

- a- Para emprendimientos familiares se permite el uso del baño de la vivienda siempre que no cuenten con personal contratado.
- b- En todo tipo de comercio se requerirá como mínimo un inodoro y un lavabo cada 5 empleados.
- c- En los comercios que cuenten con mesas para público se requerirá como mínimo un inodoro y un lavabo para por sexo cada 50 personas. Si está ubicado en el espacio público deberá contar con ante baño. El acceso al mismo no podrá ser atravesando otros ambientes como cocinas o depósitos, etc. Para obras nuevas se exigirá un baño adaptado para personas discapacitadas según la ley nacional 24.314.
- d- En heladerías o comidas al paso no se exigirán baños públicos.
- e- Todo comercio nuevo a construir deberá contar con un sanitario para discapacitado, Como así también los establecimientos con capacidad de más de 100 personas.

Art. 28°- Condiciones de los locales donde se elaboren alimentos o vendan carnes de todo tipo. Las instalaciones deberán contar como mínimo con: Mesada de granito o acero inoxidable, pileta, pisos mosaicos o similares y paredes con un friso de azulejos hasta altura de 1.80 m.

Art.29° - Depósitos para venta de garrafas deberán instalarse en un espacio abierto. Los depósitos deberán tener todo su perímetro con alambre tejido o tres lados con pared y el resto con tejido, techo con chapa, losa o tejido, para contener las mismas en caso de incendio. Tener en cuenta que en caso de incendio todos los envases salen expulsados, estén llenos o vacíos. Deberán contar con una superficie de 1m² cada 4 garrafas y con instalaciones eléctricas embutidas con interruptor fuera del lugar de acopio a 1,50m de altura mínima. Deberán contar con Informe Final de Higiene y Seguridad, Bromatología y Obras Públicas y cumplir con la normativa de Energías (Ente Nacional Regulador del Gas), normas técnicas. Esta normativa tendrá vigencia para los depósitos existentes y los nuevos a establecerse.

Los depósitos de venta de garrafas no podran instalarse en Zona I, pudiéndolo hacer en el resto de las zonas.



Art. 30°- Prohíbese la instalación de establecimientos de gran escala, tales como cadenas de supermercados y/o shoppings.

Capítulo 7- USO PYMES/ Industria

Art. 31°- Definición del uso Pymes/Industria

USO Pymes/Industria	
1	Industrias que producen bienes, transforman(física o química) o refinan de sustancias (orgánicas o inorgánicas) fábricas de pastas, helados, arropes, harinas, etc.
2	Industrias que realizan el montaje, ensamble, fraccionamiento o reparación de productos (por medios mecánicos manuales) carpinterías, herrerías, fábricas de ropa, etc, debiendo estas estar separadas
3	Industrias que generan servicios mediante procesos de tipo industrial ej. aceitera, fábricas de dulces, etc.

Condiciones del PYMES/Industria

Art. 32°-La factibilidad de establecimientos de tipo Pymes/industrias deberán ser tratadas por la Secretaria de Obras Públicas, Bromatología, Seguridad e Higiene y Concejo Deliberante. Habilítese establecimientos de uso Pymes/industria de tipos 1,2 y 3 en las diferentes zonas no concentrando estos usos en una zona Pymes/industrial específica sino combinando el uso industrial con otros usos compatibles, controlando la escala y los impactos. Priorícese sólo la habilitación de Pymes/industrias de escala pequeña, no contaminantes y que garanticen el control de los ruidos, debiendo este comercio contar con una separación física de las viviendas. Deberán funcionar en horarios comerciales. Asegúrese que los espacios habilitados respeten la estética que responda al perfil de San Marcos Sierras. Las Pymes/industrias no podran instalarse en Zona I, pudiéndolo hacer en el resto de las zonas.

Art. 33°- Garantícese el control de la emisión de gases y humos, como por ejemplo en el caso de panaderías y otras fábricas de alimentos mediante el funcionamiento eficiente de los hornos y los sistemas de emisión y eliminación de gases y humos; y/o la sustitución por hornos a gas o eléctricos.

Capítulo 8 USO AGROPRODUCTIVO

Art. 34°- Definición del uso Agro productivo

Definase como el uso destinado a la explotación de los recursos naturales y renovables. Clasifíquese las actividades agro productivas en: apícola, frutihortícola, forestal no maderable, ganadería ovina, caprina, porcina y avícola

Art. 35°- Promuévase el desarrollo de establecimientos orgánicos y/o sostenibles, de pequeña escala, producciones intensivas, no contaminantes y proyectos de economía familiar y social. Foméntese aquellos que hagan un buen uso del recurso hídrico, con bajo requerimiento de riego y/o con sistemas de riego de óptimo aprovechamiento del agua. Foméntese el uso sustentable de especies nativas. No se autorice la radicación de feedlot, de criaderos industriales y establecimientos de gran escala en la pedanía de San Marcos Sierras. Promover la transición de prácticas productivas convencionales no sostenibles a las prácticas productivas descriptas en este artículo.

Art. 36°- Créase un registro censo de productores, establézcase cupos según tipo de actividad y otórguese certificación municipal con la intervención del Área de Agricultura Familiar de la Municipalidad. Para la habilitación municipal se deberá establecer requisitos que tengan en cuenta aspectos tales como: tipo de explotación, escala, relación superficie disponible, zona y factor de monte nativo establecido, entre otros. Diferénciese en las habilitaciones las escalas de producción según unidad productiva por tipo de producto. Estúdiase para cada tipo de establecimiento y producción animal, las compatibilidades, distancias, perímetros, métodos de crianza y alimentación, condiciones de limpieza y mantenimiento y condiciones de hacinamiento. Habilítese estas actividades preferentemente en terrenos aptos que no precisen desmonte según factor de monte nativo estipulado, potenciando la reutilización de terrenos con actividades agro productivas previas.



Capítulo 9 USO RECREATIVO

Art. 37°- Impúlsese la diversificación y cualificación de espacios y actividades de recreación, propiciando la apropiación por parte de diferentes grupos etarios de los espacios existentes o nuevos, favoreciendo la accesibilidad para personas con discapacidades. Posibilítense la promoción de nuevo padrinazgos individuales o institucionales para la generación y el mantenimiento de espacios recreativos. Ordenanza de Padrinazgo de espacios verdes.

Art. 38°- Promociónese el cuidado y mantenimiento de los siguientes espacios recreativos:

- Costanera del Río, para el uso familiar incorporando senderos peatonales, bicisendas, alumbrado y otro equipamiento.
- Plazas. Centro: Plaza Cacique Tulian, Plaza Policía Vieja, Esquina: Calle Córdoba con El Zorzal (Ex Calle 20), Plaza de la salud, Plazas de las diez viviendas, Plazoleta final de la calle Libertad y Rey del Bosque (Ex calle 2). Pasarela y Ribera Sud del río San Marcos. Espacio verde al costado Escuela Secundaria Nueva entre calles Los Horneros, Los Algarrobos y Los Chañares, calle Demetrio Antoniadis y El Zorzal. La Banda: Triángulo de la calle Monteagudo. Ribera Norte y Este del Río San Marcos. Las Gramillas: Triángulo calle Demetrio Antoniadis y El Zorzal y Av. Cacique Tulián, Vado Tay Pichín. Costado de ruta provincial EA9, Vado de Las Vertientes. El Rincón: Triángulo calle San Martín y Camino a Los Sauces. Plazoleta de la Virgen. Los Sauces y El Salto: Puente río San Marcos, Ermita de la Virgen, Cruce de arroyo en El Salto.
- Los Callejones: constituirlos como circuitos de paseos (peatonales y bici sendas).
- Camino a Charbonier: difúndase como circuito peatonal previendo el control de la circulación de motos y cuadriciclos, según lo establecido por las normas específicas.
- Terreno ferroviario: estúdiense la recuperación de estos espacios a los fines de aumentar los ámbitos destinados a uso recreativos y de esparcimiento.
- Los Sauces: Placita de la Virgen, Costanera del río,
- El Salto: Terreno Ferroviario, Cruce del arroyo.
- Otros que se postule su incorporación.

Capítulo 10 USO DEPORTIVO

Art. 39° - Foméntese las prácticas deportivas y de vida saludable, la apropiación de los espacios físicos existentes y nuevos para la realización de las mismas, contemplando la diversidad y mixtura de actividades y la heterogeneidad de grupos sociales.

Las prácticas deportivas públicas como la promoción de eventos deportivos y campeonatos, la demarcación de senderos, áreas de descanso, circuitos de descenso, etc. Se podran llevarse a cabo en todas las zonas. Esta capacidad será evaluada por Seguridad e Higiene y Bromatología.

Capítulo 11 USO NATURAL PROTEGIDO

Art. 40°- Considérese a las áreas naturales protegidas como patrimonio forestal y cultural y espacios de relevancia histórica y arqueológica. Foméntese la reforestación con especies autóctonas, la plantación de bosque nativo, reforestación y la creación de espacios verdes, la reparación de los actuales impactos, la utilización de los puntos de vigía para la observación y protección, y la incorporación de nuevos senderos y miradores con equipamiento adecuado.

Esta tarea estará a cargo de Secretaria de Obras Publicas y la Dirección de Ambiente de la Municipalidad de San Marcos Sierras.

Art. 41°- Desarróllese un conjunto de medidas de actuación y educación ambiental en áreas naturales protegidas, con el objetivo de promover la responsabilidad ecológica y la apropiación de estos espacios sin modificar las condiciones naturales, destinadas a:

- El fomento del turismo recreativo ecológico
- La revalorización de las actividades turísticas sustentadas en el paisaje.
- La creación de ofertas de visitas guiadas y centros de interpretación ambiental, combinando lo formativo y lo experimental



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de San Marcos Sierras
Libertad 833 – 5282 – San Marcos Sierras
Tel 03549 – 496009



- La educación ambiental para todos, hoteleros, comerciantes, prestadores de servicios, visitantes y la ciudadanía en general; fortaleciendo las acciones educativas en marcha en las escuelas primarias y secundarias.
- La capacitación en guías de turismo ambiental - cultural en coordinación con el grupo de guarda parques.
- El uso de estrategias comunicacionales como cartelería informativa, folletería, en la página web del Municipio, entre otras.
- La creación del Vivero Municipal de cultivo de especies nativas en todos sus géneros: arbóreas, arbustivas, hierbas, enredaderas y cactáceas.

Art. 42°- Promociónese la preservación y mantenimiento de las siguientes áreas naturales:

- Reserva Forestal Natural de las Sierras de Cuniputo Ord. N° 629/10.Ord N°249/00 de Reserva Municipal de la Sierra del Cuniputo.
- El Mojón y zonas con elementos arqueológicos de relevancia de valor histórico cultural presentes en el listado de la Ord. N°271/01 de Patrimonio Municipal y N°338/03; estúdiense alternativas de gestión para el acceso público.
- Callejones: garantizando el acceso, circulación y seguridad, manteniendo las cualidades naturales, definiendo los tipos de circulación (vehicular, peatonal, vehicular restringido), la señalización, mantenimiento y limpieza.
- El listado de árboles añosos y conjunto arbóreos de valor presente en el listado de la Ord. N°271/01 de Patrimonio Municipal y N°338/03
- Zonas ribereñas y zonas de riesgo.
- El estudio de nuevas áreas a incorporar: Paso Batalla, sierra occidental y septentrional que posibilite la conformación del anillo serrano que rodea SMS.

Capítulo 12 - USO INSTITUCIONAL

Art. 43° - Los edificios que pertenezcan a Instituciones de carácter público, estatal o comunitario, con objetivos de bien común, podrán considerarse como casos especiales y cuando no cumplieren con los requerimientos de FOS; FOT Y FMN permitido para la zona donde están implantados o de algunas de las condiciones de edificación deberán contar con la consulta y la aprobación de la Secretaría de Ambiente y Obras Públicas del Departamento Ejecutivo Municipal y del Honorable Concejo Deliberante.

Art. 44° -Promuévase la creación de instituciones y equipamiento faltantes y sus condiciones de funcionamiento, tales como: salas velatorias, paradores de colectivo, hogares de día, centros gerontológicos, centros de reciclado, reducción o acopio de residuos, etc.

Capítulo 13 - USO MIXTO

Art. 45°- El uso mixto es la combinación simultánea de dos o más usos en un mismo lote y zona. En caso en que este presente el uso comercial, turístico, de vivienda colectiva, industrial, etc. prevalecerán las condiciones establecidas para estos usos. Será sometido el estudio de compatibilidad de los usos a la Secretaría de Ambiente, Obras Públicas y en el Honorable Concejo Deliberante.

Capítulo 14 – INFRAESTRUCTURA

Art. 46° - Red de agua corriente. La red de agua corriente llega a la línea municipal de cada terreno con una conexión. En el espacio vereda la Municipalidad, ente a cargo del servicio, a través de la Secretaria de Obras Públicas realizará la conexión de cada domicilio a la red, colocando la llave de paso y el medidor correspondiente a una distancia de la línea municipal de 40 cm como mínimo y conectando en la línea municipal con la instalación que cada propietario realiza en su propiedad. La llave de paso y el medidor serán manipuladas sólo por personal municipal. El propietario abonará un canon por la conexión según la Ord Tarifaria vigente, que incluye el costo del medidor. Si un terreno ya tuviera conexión y se le colocara medidor también deberá abonar el costo del mismo. Cada propiedad deberá contar en su interior con una llave de paso y una canilla de servicio directa de la red. La reserva de agua se realizará a través de tanque elevado y/o cisterna. La reserva requerida es de 200 ltrs. por



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de San Marcos Sierras
Libertad 833 – 5282 – San Marcos Sierras
Tel 03549 – 496009



persona/día más el 10% o sea 20ltrs de reserva por incendio. La reserva mínima obligatoria deberá ser de 1000ltrs para prever cortes de suministro por reparaciones de la red.

Los usos turísticos de Hotelería y Campings deberán cumplir con la reserva solicitada en la Ley N° 6483 de Turismo de Córdoba.

Art. 47° - Sistema de tratamiento de líquidos cloacales. Ver anexo 7, Se deberá separar los desagües de aguas grises y negras, salvo que el profesional a cargo de la obra exponga razones y otro sistema de desagües.

Las aguas grises pueden recuperarse y utilizarse para riego, construyendo una trampa de grasas y de allí a riego superficial o en sangría.

Los desagües de aguas negras deben ser en forma directa a la cámara séptica sin cámaras de inspección intermedias. Para prever la limpieza del mismo se utilizaran las piezas de caño de 110 con bocas de inspección, que son las que garantizan la hermeticidad del sistema. Cada vez que se abre para limpiar se deberá verificar el estado de las juntas. Tener en cuenta que cada inodoro o batería de inodoros debe contar con ventilación a los cuatro vientos (ventilación que sobrepasa un metro del techo más alto propio o del colindante) en el punto más alto de la cañería.

Las Cámaras sépticas las mismas deberán tener una capacidad de acuerdo a la cantidad de sanitarios que reciba. Al recibir sólo aguas negras tendrán mayor vida útil.

Las cámaras de inspección tipo sifón es para evitar que ingresé aire al biodigestor, ya que el tratamiento tiene que ser anaeróbico. Este sifón o cámara de inspección reemplaza a la cámara séptica.

*BIODIGESTOR: La misma deberán tener la capacidad de acuerdo a la a cantidad de sanitarios que reciba.

Los Pozos negros pueden ser absorbentes hasta un máximo de cuatro sanitarios por lote, superando dicho número de sanitarios deberán ser impermeables. Es obligación del constructor de la obra solicitar ante la oficina técnica municipal la inspección de las mismas con por lo menos 48hs de antelación al ocultamiento de ellas con tierra u otros materiales. Se podrá utilizar otro sistema de depuración de líquidos cloacales como Lechos Fitodepuradores, los cuales llevarán cámara séptica con ventilación y sin ventilación para la descomposición de bacterias anaeróbicas y aeróbicas y una sangría impermeabilizada (lecho nitrificante) con plantas radicales. El dimensionamiento corre por cuenta del profesional.

Otros sistemas como Plantas depuradoras independientes o modulares, Baños secos, etc. deberán acompañarse con la especificación técnica al solicitar el permiso de construcción.

Distancias: Las cámaras y pozos sépticos se dispondrán a una distancia mínima de 1.50 metros de construcciones, ejes medianeros y de la línea de edificación, deberán respetar el espacio retiro a acequias. Las cámaras sépticas se dispondrán a una distancia mínima 15.00 m a los Pozos de agua, propios o colindantes. Los pozos absorbentes y Lechos Fitodepuradores a una distancia mínima 30.00m a los Pozos de agua, propios o colindantes.

Las construcciones preexistentes deberán a medida que se necesite mantenimiento, modificar las instalaciones sanitarias de tal manera que cumplan con las ordenanzas vigentes.

Art. 49° - Red de energía eléctrica. Previo a la solicitud de permiso de construcción se deberá consultar a la Cooperativa Ltda. de Electricidad de San Marcos Sierras sobre cuáles son las distancias mínimas que deberán cumplir las construcciones con respecto a la red y otros requerimientos que estén establecidos.

Art. 50° - Gas. Las casillas de gas deberán cumplir con la normativa de Energas (Ente Nacional Regulador del Gas). Normas técnicas. Capítulo II, Ubicación.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de San Marcos Sierras
Libertad 833 – 5282 – San Marcos Sierras
Tel 03549 – 496009



Cap. 15: ZONAS Y FACTORES DE OCUPACION

Art. 51°- Delimitación de zonas

ZONAS	SUP DE LOTE (m2)	FRENTE MIN.	UBICACIÓN	F.O.S.	F.O.T	F.M.N	USOS
ZONA I	500	12m	Centro	40%	60%	5%	*Residencial *Comercial excepto servicios automotrices. * Pymes
ZONA IIA	750	15m	Centro, exc. Zona I y III	40%	60%	10%	*Residencial, *Comercial, excepto servicios automotrices y depósitos de gran tamaño *Industrial/Pymes *Agroproductivo de pequeña escala *Deportivo recreativo.
ZONA IIB	750	15m	Centro, exc. Zona I y III	27%	40%	10%	*Residencial, *Comercial, excepto servicios automotrices y depósitos de gran tamaño *Industrial/Pymes *Agroproductivo de pequeña escala *Deportivo recreativo.
ZONA III	3.300	25m	Centro, La loma La Banda Las Gramillas	15%	22,5%	30%	*Residencial *Comercial, excepto boliches y salones bailables *Industrial/Pymes *Agroproductivo *Deportivo recreativo
ZONA IV	10.000	40m	La Banda Las Gramillas B° Chino	8%	12%	40%	Idem III
ZONA V	Sin lotear		Sierras	0%	0%	100%	*Natural protegido

Art. 52°- Delimitación de zonas para uso turístico

ZONAS USO TURISTICO	SUP DE LOTE	FRENTE MIN.	UBICACIÓN	FOS	F.O.T	F.M.N	USOS
ZONA I	2000	36m	Centro	25%	37,5%	5%	Turístico y mixto
ZONA II	2000	36m	Centro, excepto. Zona I y III	20%	30%	10%	Idem I
ZONA III	7000	60m	Centro, La loma La Banda Las Gramillas	8%	10%	40%	Idem I
ZONA IV	20.000	60m	La Banda Las Gramillas B° Chino	3%	4%	60%	Idem I
ZONA V	Sin lotear		Sierras	0%	0%	100%	*Nat. protegido



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Municipalidad de San Marcos Sierras
Libertad 833 – 5282 – San Marcos Sierras
Tel 03549 – 496009



Art. 53°- Factor de Ocupación del Suelo -F.O.S. -

Defínase como Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela. Se considera al 1% de superficie Cubierta y semicubierta o galería y al 0,5% de superficie impermeabilizada como piletas o caminitos de más de 1m. de ancho. No se computara la superficie bajo cota del predio siempre y cuando no constituyan locales de habitación y/o trabajo.

Art. 54°- Factor de Ocupación Total - F.O.T. -

Defínase como Factor de Ocupación Total - F.O.T. - a la relación del total de la superficie edificable (tanto en PB como en PA) y la superficie total de la parcela. En San Marcos en PA (Planta Alta) se puede construir el 50% más de lo construido en PB (Planta Baja). La altura máxima del techo sobre el nivel del piso no deberá superar los 8m, a excepción de cuartos de máquina, tanques, depósitos ubicados en la azotea y mangrullos.

Art. 55°- Factor de Monte Nativo - F.M.N. -

Defínase como Factor de Monte Nativo –F.M.N. – al porcentaje de superficie donde deberá mantenerse el monte nativo existente en sus mejores condiciones y/o deberá tratarse como zona de recuperación para la renovación natural del mismo, con posibilidad de reforestación con especies autóctonas. En el resto de superficie libre solo podrá realizarse actividades sustentables sobre el bosque presente. Prevéase un área de limpieza y mantenimiento del monte existente alrededor de las viviendas como área de interface para prevención de incendios.

A los fines de la presente ordenanza, considérese monte nativo a los ecosistemas forestales naturales compuestos predominantemente por especies arbóreas nativas, con diversas especies de flora y fauna asociadas, en conjunto con el medio que las rodea -suelo, subsuelo, atmósfera, clima, recursos hídricos-, conformando una trama interdependiente con características propias y múltiples funciones. Se encuentran comprendidos en tanto los bosques nativos de origen primario, donde no intervino el hombre, como aquellos de origen secundario formados luego de un desmonte, así como aquellos resultantes de una recomposición o restauración voluntarias.

Art. 56°- Habilítese a los propietarios de lotes pequeños en todas las zonas, cuyos fraccionamientos hayan sido aprobados con antelación a la Ordenanza N° 646/11, a construir una superficie de 100m², debiendo existir una distancia entre medianeras, como máximo en planta baja y el FOT y FMN que corresponda según la zona.

Art. 57°- Acreciéntese en el caso de realizar construcción ecológica un 10% los m² resultantes del FOS Y FOT. Considérese construcción ecológica aquella que utiliza materiales naturales degradables, tecnologías apropiadas en su estructura, envolvente y/o instalaciones y que produce bajo impacto ambiental. Este porcentaje podrá ser igual o menor en relación a la cantidad de ítems proyectados con la mencionada tecnología.

Art. 58°- Exíjase para otorgar el permiso de construcción el relevamiento de las especies vegetales existentes en el terreno.

Art. 59°- Permítase nuevas construcciones en terrenos con pendiente máxima del 30% y en el caso de apertura de nuevos caminos las trazas tendrán una pendiente máxima de 15% en cualquiera que sea la zona.

Art. 60°- Considérese en casos de Fraccionamiento de tierra Subdivisiones simples a subdivisiones con un máximo de 10 lotes, superando esta cifra se considerará la misma como Loteo. Se considerará como Loteo aquellas que requieran apertura de calles. En subdivisiones simples mayores o iguales a tres lotes, se destinará, con ubicación y dimensiones adecuadas, 3% de la superficie total del área para espacio verde con uso recreativo, sólo permitiéndose en el mismo desmonte selectivo. Este porcentaje no incluye los caminos de acceso. Los lotes resultantes deberán cumplir con todas las normativas vigentes y tener el relevamiento de todo lo construido (Retiros, FOS, tamaño de lote.)

Art. 61°- Límites territoriales de cada zona:

ZONA I

De oeste a este

Calle Libertad desde calle El Jilguero (ex 14) hasta Rey del Bosque (ex 2) ambas veredas

Calle Córdoba desde calle El Jilguero (ex 14) hasta Rey del bosque (ex 2) ambas veredas



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de San Marcos Sierras
Libertad 833 – 5282 – San Marcos Sierras
Tel 03549 – 496009



De sur a norte
Calle San Martín desde Vélez Sarsfield hasta Av. Siete Colores ambas veredas
Calle Sarmiento desde Vélez Sarsfield hasta Av. Siete Colores ambas veredas

ZONA II A

Propiedades de la zona IIB frentistas de ambas márgenes.
De oeste a este
Calle Córdoba desde calle el Zorzal hasta El Jilguero.
Calle Libertad desde calle Los Carpinteros hasta El Jilguero.
Calle Vélez Sarsfield desde calle Los Horneros hasta Rey Del Bosque.
De sur a norte
Calle Jilguero desde calle Libertad hasta Córdoba.
Propiedades de la zona IIB frentistas de ambas márgenes a la Calle Vélez Sarsfield entre la Zona III al Este y la Calle Los Horneros, al Oeste.

ZONA II B

Límite norte
De Oeste a Este
Desde lote Rasero Henry, por costanera vereda sur desde lote Rasero Henry hasta Calle Rey del Bosque.

Limite Oeste

De sur a noreste por calle Casimira Tulian continuación Av. Cacique Tulian hasta Demetrio Antoniadis.
De Demetrio Antoniadis hasta calle 24. Desde Demetrio Antoniadis por calle 24 continuación lote Varela Andrés hasta Costanera del Rio San Marcos. Vereda Este

-Límite sur

Por Calle Av los Quebrachos desde Rey del Bosque hasta Casimira Tulian vereda norte y 100 mts. Hacia el Sur.
Limite este
Calle rey del bosque desde siete colores hasta Avenida los Quebrachos. Vereda oeste y vereda este hasta 100 mts.

-Referencia La Banda

Limite norte

Callejón de los duendes desde san Martín hasta callejón de las rosas

-Limite oeste

Callejón de las rosas desde callejón de los duendes hasta Charny Davia continuación Cassini María Luisa. Limite sureste.

-Límite Sur

Desde el lote Cassini Maria Luisa y Tassano Gandolfo hasta calle Monteagudo.

-Limite sur

Calle los garabatos desde Monteagudo hasta ver lote Cassini Maria Luisa y Tassano Gandolfo.

-Limite este

Calle Monteagudo y san Martín desde los garabatos hasta callejón los duendes. Vereda norte.

ZONA III

Referencia La Banda De Sur a Oeste por el callejón de los Duendes desde San Martin hasta Callejón Las Brujas.
Desde callejón Las Brujas hacia el este y luego al norte hasta calle 16.

-De Sur a Norte

Desde los Garabatos por calle Monteagudo continuación San Martin y 100 mts vereda este hasta calle 16.

-De Este a Oeste

Calle 16 desde San Martin hasta callejón Las Brujas. Vereda Sur.

Referencia Las Gramillas de Sur a Norte por calle Casimira Tulian continuación Av. Cacique Tulian hasta Demetrio Antoniadis.

De Demetrio Antoniadis hasta calle 24, vereda norte desde calle 24 desde Demetrio Antoniadis, continuación por lote de Arana José María y lote de Rasero Henry vereda oeste.

-De Sureste a Noroeste

Por lote Andrés Varela continuación Tulian Manuel; Arana José María hasta Cerda Julio Cesar. Vereda oeste.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de San Marcos Sierras
Libertad 833 – 5282 – San Marcos Sierras
Tel 03549 – 496009



-Desde Este a Suroeste

Por lote Arana José María hasta Avenida Cacique Tulian. vereda sur.

-Desde Suroeste a Sur

Desde Arana José María hasta callejón público. Vereda este.

-Desde Este a Suroeste

Por callejón publico referencia lote Guevara Lujan y otros; Simossi Anastasio y Ochoa R.A. vereda sur.

Desde el lote Ochoa R.A.; lote Simossi Anastasio hasta Avenida Los Quebrachos. Vereda sur.

-Desde Sur a Oeste

Por calle Avenida Los Quebrachos, desde calle Casimira Tulian hasta el lote de Guevara E.T. vereda noroeste.

ZONA IV

Todo el nuevo radio exceptuando las zonas I, II, III y V

ZONA V

De las Sierras de Cuniputo desde el oeste 100 mts al este de calle Rey del Bosque.

Art. 62°- Adjúntese como parte integrante de la presente Ordenanza el Plano de zonas.

Art. 63°- Créase alternativas de acceso a la tierra y usos de interés social, con los objetivos de:

- ✓ Respetar las zonas, factores y tendencias de crecimiento definidas en el art 61 evitando la sobrecarga y la extensión de las redes de infraestructura.
- ✓ Cumplir con la función social y pública del ordenamiento territorial con alternativas de suelo de interés social y evitar las prácticas especulativas sobre la tierra.
- ✓ Garantizar el acceso equitativo a la tierra y a la vivienda para todos los pobladores.

1° Alternativa

Con el objetivo de posibilitar el acceso a familias residentes en San Marcos Sierras, de medios y bajos ingresos, según INDEC en los quintiles 3°,4° y 5°, para afrontar los problemas habitacionales de alquiler, de conformación de nuevos hogares y el hacinamiento de hogar, permítase fraccionamientos que se destinarán a la residencia familiar y se deberán inscribir uso residencial.

Los lotes que se podrán generar deberán tener las siguientes superficies como mínimo: en Zonas II A y IIB de 500 m², en Zona III de 1000 m², y en Zona IV de 1000m².

Los propietarios que soliciten subdividir para la generación de lotes sociales deberán cumplir con la superficie mínima, equivalente a la suma del lote mínimo de su zona más la superficie del lote social, a saber:

Zona II: 750m² + 500m²= 1250m²

Zona III: 3300m² + 1000m²= 4300m²

Zona IV: 10000m² + 1000m²= 11000m²

Considérese que al ser una transacción comercial se gravará con un tributo por única vez en el momento de la autorización de cambio efectivo de fraccionamiento, para la generación de un lote social, con el 10% del valor comercial de nuevo lote, tomando como tal el promedio de dos tasaciones.

2° Alternativa

Con el objetivo de posibilitar la transferencia de inmuebles por herencia o por anticipo de herencia (donación), habilitando a los herederos legítimos de un titular de un inmueble (con vida o fallecido) permítase la generación de fraccionamientos de lotes sociales para la residencia familiar y el acceso a un inmueble.

Los lotes que se podrán generar deberán tener las siguientes superficies como mínimo: en Zonas II A y II B de 500 metros cuadrados, en Zona III de 1000 m², y en Zona IV de 1000m².

Las aplicaciones de las 1° y 2° alternativas para entrar en vigencia requerirán de una estricta reglamentación territorial, legal, y socio – económica; en cuya elaboración participarán la Secretaría de Ambiente y Obras Públicas, y con la aprobación del Concejo de Deliberante.

Art. 64°- Adjúntese como parte integrante de la presente Ordenanza el Plano de zonas.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de San Marcos Sierras
Libertad 833 – 5282 – San Marcos Sierras
Tel 03549 – 496009



Capítulo 16 - TENDENCIAS DE CRECIMIENTO

Art. 65º- Establézcase la consolidación de las siguientes tendencias de crecimiento:

- La consolidación del sector céntrico y sobre las calles principales, con loteos habilitados y accesibilidad a los servicios.
- El crecimiento de tipo extensivo hacia el norte y oeste, orientándose en función del mejor aprovechamiento de las tierras vacantes y urbanísticamente aptas.
- La estabilización del sur, sector donde se concentra la mayor vulnerabilidad social y ambiental con alto valor paisajístico
- La estabilización del este, donde se encuentra el mayor porcentaje del área protegida de la Sierra de Cuniputo a preservar con alta vulnerabilidad ambiental y conformándose como fuente de recursos de agua y suelo.

Art. 66º- Se adjunta como parte integrante de la ordenanza el plano de tendencias de crecimiento.

Art. 67º- Deroguese las Ordenanzas 646/2011 y 775/2015 de Ordenamiento Territorial de San Marcos Sierras.

Art. 68- Comuníquese, Protocolícese, Publíquese, y Dese al Registro Municipal, Archívese.
San Marcos Sierras 14 de mayo de 2021.

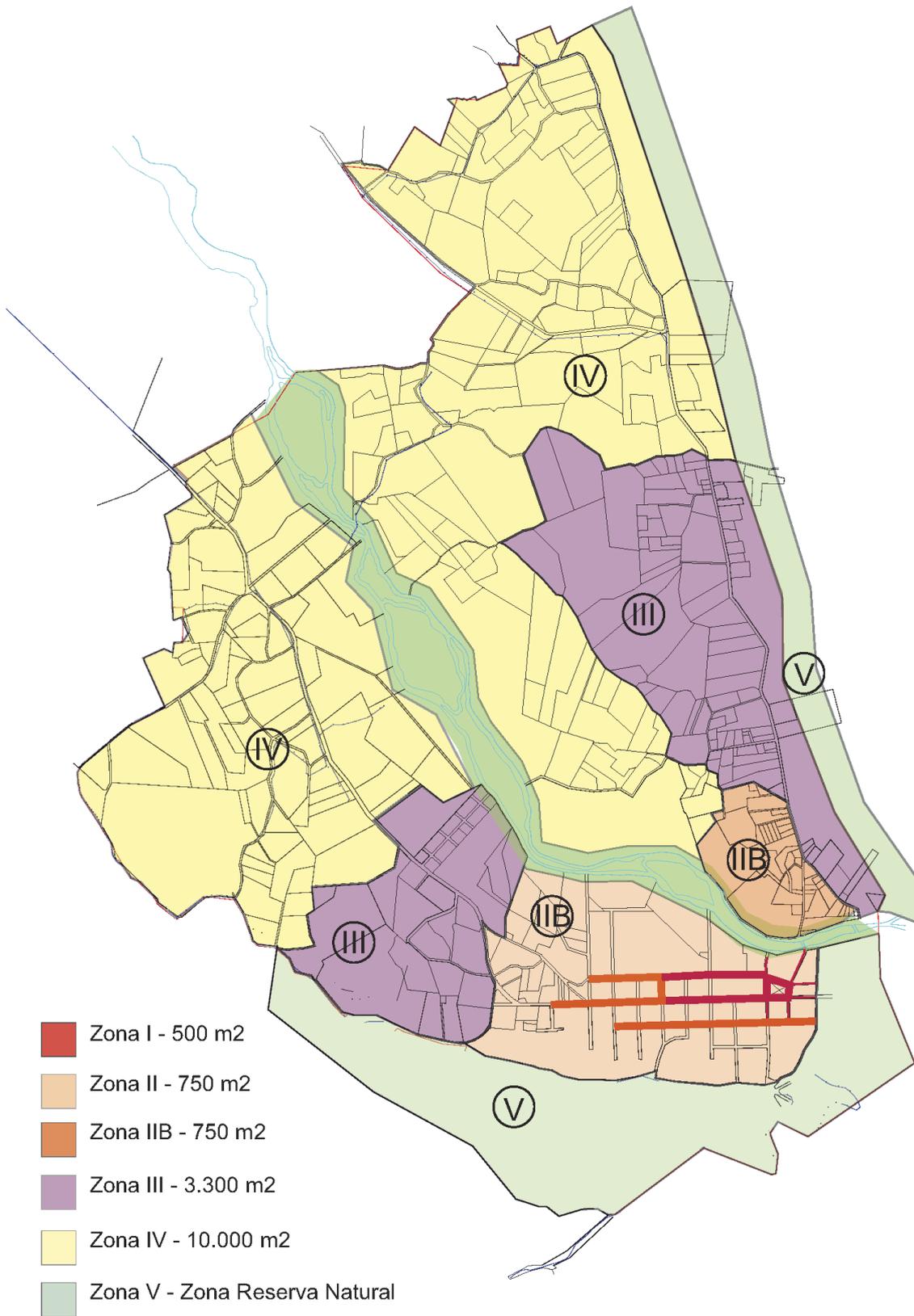
Casini Cesar Orlando
Secretario del HCD

Pérez Claudio Iván
Presidente del HCD

Dada en la Sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de San Marcos Sierras en Sesión Extra Ordinaria de fecha 14/05/21 y Aprobada por Cinco Votos Positivos y Dos Negativos.



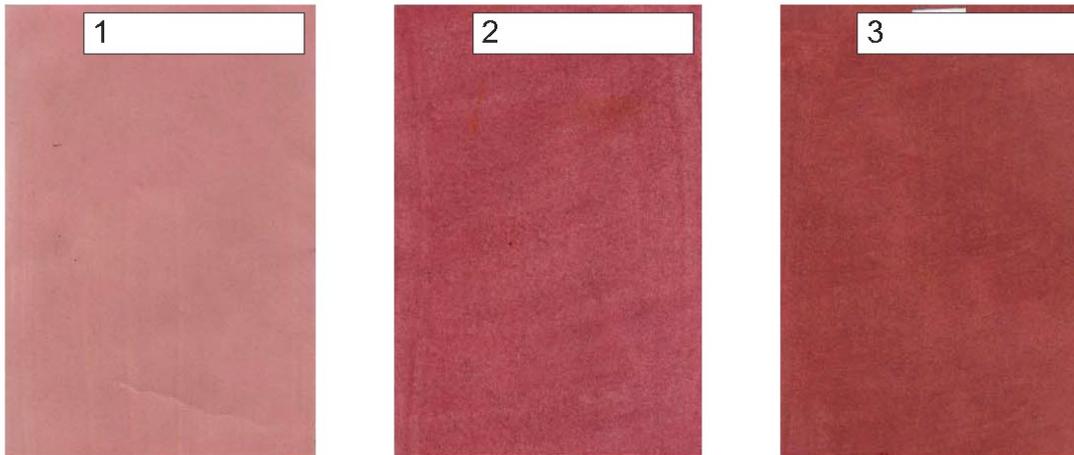
ANEXO N°1
PLANO DE ZONAS





ANEXO 2
CARTILLA DE COLORES

Rosados especiales “ San Marcos”



Tostados “ San Marcos”



Rosados “ Sangre de buey”





ANEXO N°3
CARTILLA DE COLORES

Amarillos y Ocre “ San Marcos ”



Colores para detalles

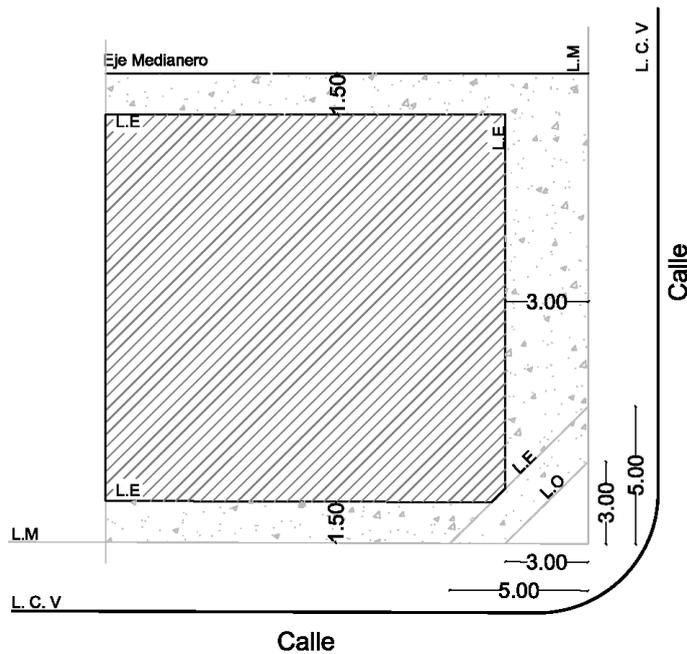




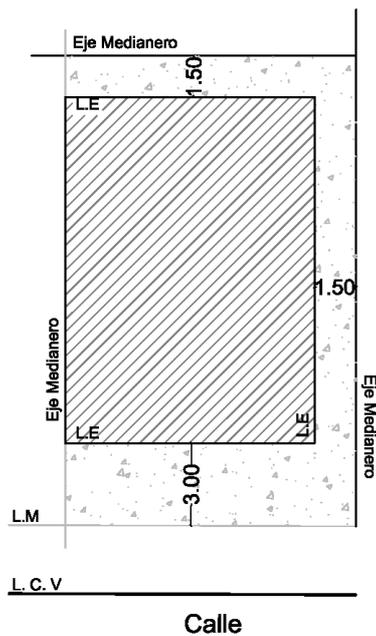
ANEXO N°4
RETIROS

Zona I y II

Lotes Esquina



Lotes entre medianeras



Referencias:

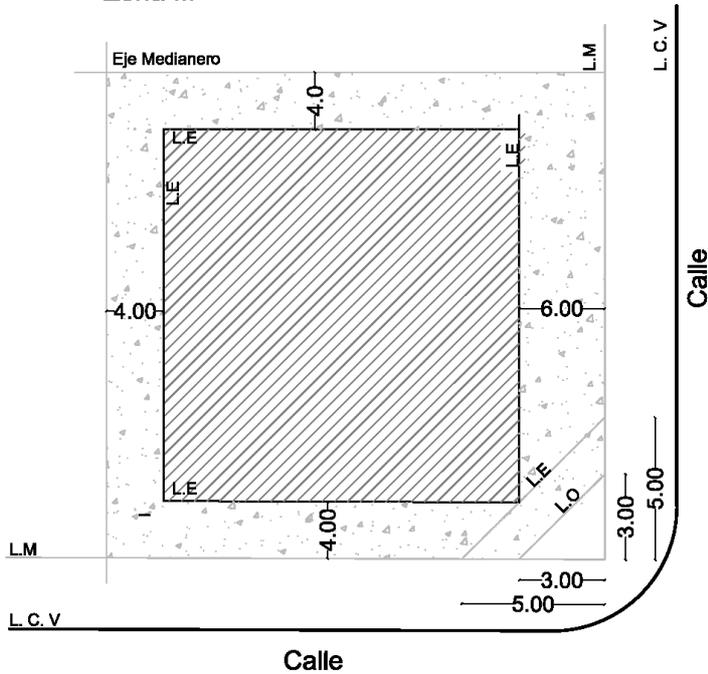
- L.C.V:** Línea Cordón Vereda
- L.E:** Línea de Edificación
- L.M:** Línea Municipal
- L.O:** Línea Municipal



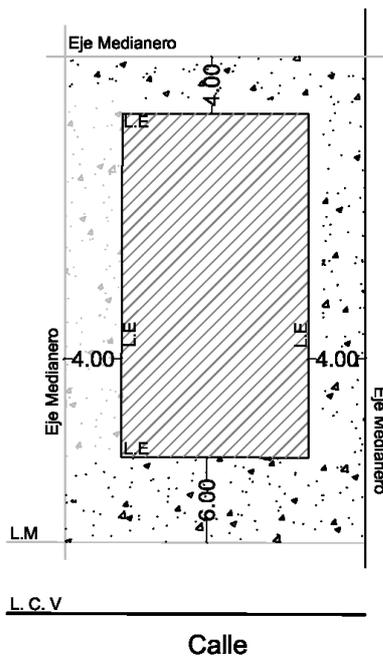
ANEXO N°5
RETIROS

Zona III

Lotes Esquina
Zona III



Lotes entre medianeras
Zona III



Referencias:

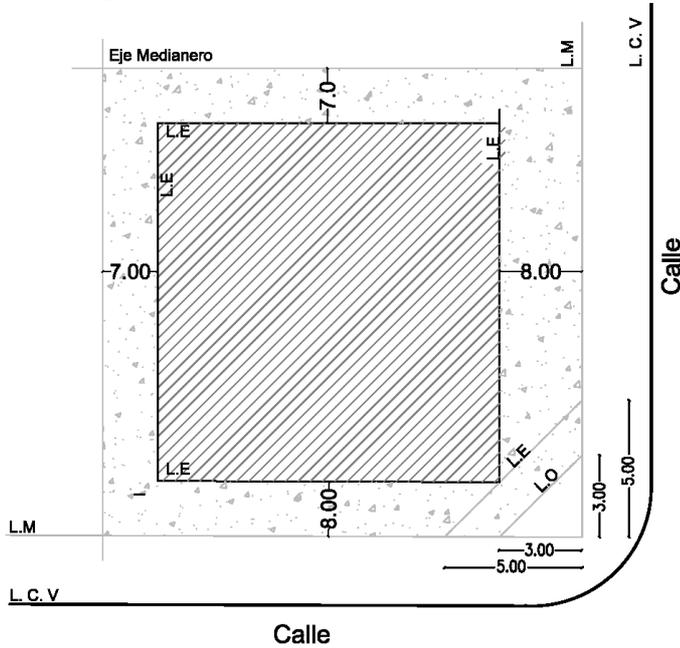
- L.C.V:** Línea Cordón Vereda
- L.E:** Línea de Edificación
- L.M:** Línea Municipal
- L.O:** Línea Municipal



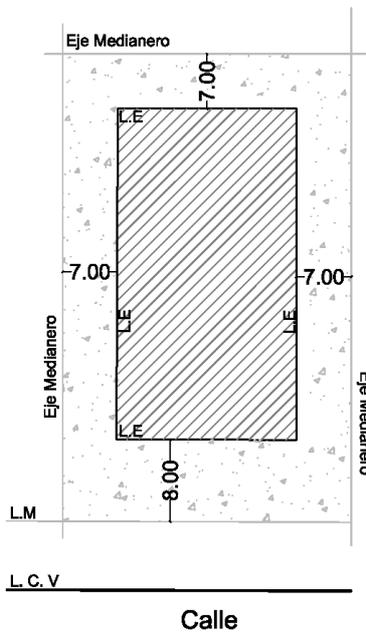
ANEXO N°6
RETIROS

Zona IV

Lotes Esquina
Zona IV



Lotes entre medianeras
Zona IV

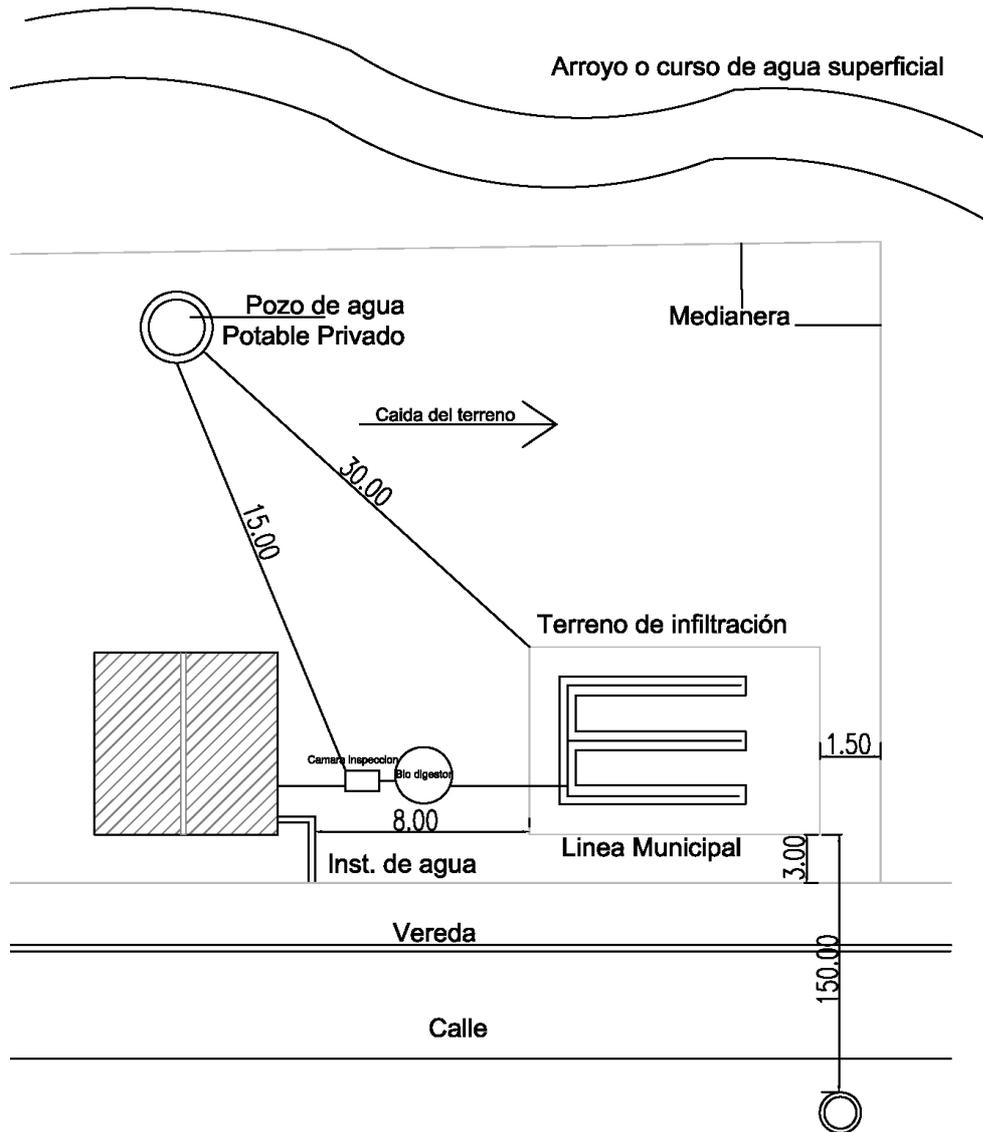


Referencias:

- L.C.V: Línea Cordón Vereda
- L.E: Línea de Edificación
- L.M: Línea Municipal
- L.O: Línea Municipal

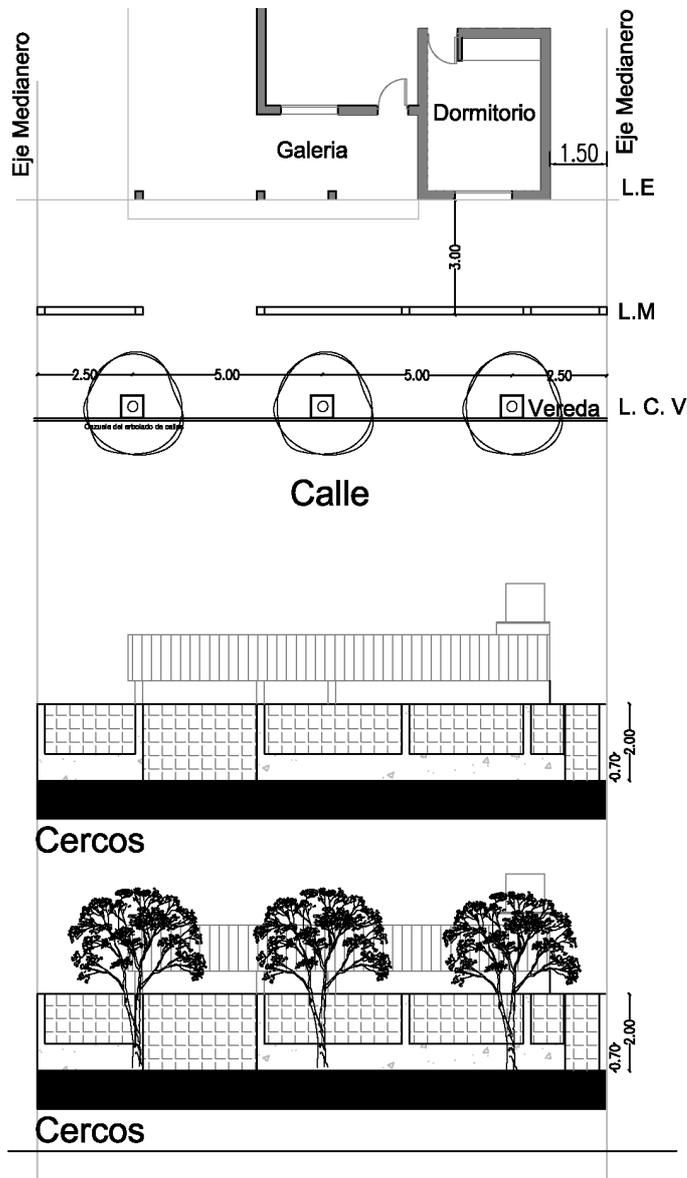


ANEXO N°7
SISTEMA DE TRATAMIENTO DE LIQUIDOS CLOACALES/ BIODIGESTORES.





ANEXO N°8
ACERAS Y CERCAS





ANEXO N°9
SALIENTE DE FACHADAS/ PERGOLAS

