



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL DEPARTAMENTO DE SAN RAFAEL, MENDOZA, en uso de las facultades que le son propias, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 12998

Artículo 1°.- CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO: El Municipio de San Rafael delimita su territorio departamental en Oasis y Zona No Irrigada y lo clasifica en áreas y sub-áreas, según estado y aptitudes ecológicas. En éstas se desarrollan medidas especiales de ordenamiento, prevención e intervención, adecuadas a las características propias de cada una de las áreas.

- **OASIS:** Se entiende por tal, todo ámbito territorial que cuenta con derecho de agua de diferente categoría y tipo a partir de la sistematización hídrica, tanto de aprovechamientos superficiales, sub-superficiales, subterráneos u otras fuentes, para diversos usos.
- **ZONA NO IRRIGADA:** Se entiende por tal, toda zona que no posee concesiones de agua otorgadas por ley para poder proveer los recursos destinados al riego artificial de origen superficial, sub-superficial, subterráneo, reusos y otras fuentes.-

Artículo 2°.- CLASIFICACIÓN DE ÁREAS, SUB ÁREAS Y SUS DEFINICIONES:

Dentro del Departamento de San Rafael, las áreas delimitadas correspondientes a los Distritos y áreas de: Villa 25 de Mayo; Las Paredes; Ciudad y áreas perimetrales; El Cerrito; Cuadro Benegas; Rama Caída; Cañada Seca; Goudge; La Llave; Monte Comán; Villa Atuel; Real del Padre; Jaime Prats; El Nihuil, El Sosneado; Punta del Agua, Cuadro Nacional y Las Malvinas, se clasificarán en:

- a) **Área Urbana:** Es aquella área caracterizada por alta densidad poblacional en la que predominan las actividades terciarias y residenciales u otras



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

compatibles con este destino, cuenta con la posibilidad de provisión de todos los servicios y dotaciones necesarios y se encuentra consolidada en su mayor parte por la edificación. Los usos del suelo permitidos son: residencial, esparcimiento, actividades terciarias como la comercial y de servicios, los usos industriales no nocivos y compatibles con los otros usos. Las áreas residenciales pueden convivir con usos compatibles y que contribuyan a la diversidad, el disfrute y animación del espacio público, como también a la racionalización de los recorridos urbanos, que generan un impacto sobre los sistemas de movilidad. Se consideran usos incompatibles las industrias nocivas y aquellas actividades que generen impacto ambiental o molestias de diversos grados a la población y los servicios que demanden grandes espacios para desarrollar sus actividades o que exijan gran concentración de personas, vehículos, bienes o servicios.

El Área Urbana presenta suelos urbanos consolidados, no consolidados y especiales y permite la siguiente clasificación:

Sub área Urbano consolidado: son aquellos suelos consolidados integrados por núcleos de población existente y dotada de los servicios de infraestructura y equipamiento necesarios para su propia población y otras circundantes.

Sub área - Urbano no consolidado: son aquellos suelos que responden a la descripción anterior que contienen vacíos relevantes, presentan infraestructura instalada y requieren de una actuación de renovación urbana, la que implica una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes. Estos suelos no consolidados requieren una intervención que conlleve a un mejoramiento de las condiciones de servicios a fin de proceder a su mejora o rehabilitación.

Sub área – Urbanizada especial: son aquellos que cuentan, o se desarrollará una



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

regulación específica, en la determinación de sus usos, características y funciones.

- b) Área de Interface: corresponde a las áreas que en la Ley N° 8051 se denominan como “complementarias”. A diferencia de interfase con “s” como una fase o etapa en constante cambio, las áreas de interface son áreas de conexión y transición entre las áreas urbanas consolidadas y las áreas rurales (irrigadas o no irrigadas) en las cuales se desarrollan actividades complementarias y necesarias con características propias y de multifuncionalidad por lo cual son áreas de organización compleja. La densidad fundaria o parcelaria es intermedia y la densidad edilicia y poblacional es media y baja. Estas áreas se deben gestionar conforme a su singularidad.

Dentro del Oasis de San Rafael, las áreas de interface se clasificarán en:

Sub áreas - Interface Periurbana (IP): es el área de interface más próxima al área urbana, donde ha avanzado y se ha intensificado el uso residencial (transformación de uso del suelo) creando áreas de edificaciones en la que perduran actividades, elementos y funciones devenidas de la actividad primaria (antigua área rural). La subdivisión de la tierra en inmuebles no podrá desarrollarse en inmuebles menores a los 400,00m², y siguiendo las características definidas en tabla de Anexo II. No se permitirá evacuación sin tratamiento, ni filtraciones subterráneas de aguas servidas, tanto en espacios comunes como privados y deberá resolver las escorrentías pluviales ocasionadas por la modificación de áreas absorbentes, de forma tal que no genere impactos negativos en el sistema de desagües existente. En caso de no poder conectarse al sistema de red cloacal, se deberá contar con sistemas de tratamiento de aguas con biodigestores y pozo séptico.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

Sub áreas - Interface con Restricciones Ambientales (IRA): es el área de interface de continuidad a la IP, en la que se ha introducido el uso residencial conformando núcleos habitacionales pequeños, dispersos y no homogéneos. En esta área perduran actividades, elementos y funciones devenidas de la actividad primaria rural y la actividad agrícola-industrial. Se producen transformaciones en los usos del suelo, en las actividades y en las pautas de comportamiento de los habitantes, tensiones y conflictos tanto en la morfología como en el paisaje. No se permitirá evacuación sin tratamiento, ni filtraciones subterráneas de aguas servidas, tanto en espacios comunes como privados y deberá resolver las escorrentías pluviales ocasionadas por la modificación de áreas absorbentes, de forma tal que no genere impactos negativos en el sistema de desagües existente. En caso de no poder conectarse al sistema de red cloacal, se deberá contar con sistemas de tratamiento de aguas con biodigestores. La subdivisión de la tierra en inmuebles no podrá desarrollarse en inmuebles menores a los 800,00m², y siguiendo las características definidas en tabla de Anexo II.

Sub áreas - Interface Ambiental Rural (IAR) I, II y III: es el área de interface que limita con la Zona Rural Irrigada, en la que se mantienen las características propias de la actividad rural agrícola bajo riego y sus actividades complementarias. La subdivisión de inmuebles en las subáreas interface ambiental rural I, II y III deberá destinar una superficie no menor al 40% para la subárea (IAR I) para uso productivo, agro o agro industrial, sin excepción, superficie que deberá encontrarse delimitada e identificada como “superficie no urbanizable” en los planos de mensura que se presenten y será computada según polígono definido por mensura, del remanente se podrá desarrollar la subdivisión en inmuebles no menores a los 1.000,00m² por unidad. Se deberá destinar una superficie no menor al 50% para la sub área (IAR II) para uso productivo, agro o agro industrial, sin excepción, superficie que deberá



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

encontrarse delimitada e identificada como “superficie no urbanizable” en los planos de mensura que se presenten y será computada según polígono definido por mensura, del remanente se podrá desarrollar la subdivisión en inmuebles no menores a los 2.000,00m² por unidad. Y destinar una superficie no menor al 85% para la sub área (IAR III) para uso productivo, agro o agro industrial, sin excepción, superficie que deberá encontrarse delimitada e identificada como “superficie no urbanizable” en los planos de mensura que se presenten y será computada según polígono definido por mensura, del remanente se podrá desarrollar la subdivisión en inmuebles no menores a los 2.000,00m² por unidad. La subdivisión de la tierra en inmuebles con superficies menores a las 5 has., sólo podrá desarrollarse a través de la figura de conjunto inmobiliario. No se permitirá evacuación sin tratamiento, ni filtraciones subterráneas de aguas servidas, tanto en espacios comunes como privados y deberá resolver las escorrentías pluviales ocasionadas por la modificación de áreas absorbentes de forma tal que no genere impactos negativos en el sistema de desagües existente. En caso de no poder conectarse al sistema de red cloacal, se deberá contar con sistemas de tratamiento de aguas con biodigestores y pozo séptico. Si el destino de dicha superficie restante fuera agroturismo, se permitirá la construcción para servicios y alojamiento turístico hasta un 35% de la superficie útil.

- c) Área Rural Irrigada: es el espacio multifunción, ocupado por comunidades humanas de baja densidad poblacional, con aptitud no sólo para la producción agraria, sino también para incorporar otras opciones como los servicios especializados, infraestructura productiva, agroturismo y toda otra actividad relacionada. En esta área la autorización por cambios de usos del suelo deberá ser sometida a revisión particular por el Departamento Ejecutivo, Secretarías vinculantes y Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial (conf. punto 5.2.3 del PPOT – Ley 8999) y buscando garantizar



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

la sustentabilidad del uso productivo de la tierra y la infraestructura rural existente. No se permitirá evacuación sin tratamiento, ni filtraciones subterráneas de aguas servidas, tanto en espacios comunes como privados y deberá resolver las escorrentías pluviales ocasionadas por la modificación de áreas absorbentes de forma tal que no genere impactos negativos en el sistema de desagües existente. En caso de no poder conectarse al sistema de red cloacal, se deberá contar con sistemas de tratamiento de aguas con biodigestores y pozo séptico.

- d) Área Rural No Irrigada: es aquella parte del territorio que se presenta escasamente modificada por la acción del hombre, se caracteriza por una lenta transformación del uso del suelo y posee una alta variedad de recursos naturales (agua, suelo, vegetación y otros). Su evolución ha sido espontánea y dependiente del ambiente natural originario. Estos espacios mantienen el nivel de conservación de sus valores naturales y son representativos de los diferentes ecosistemas, paisajes o formaciones geológicas. No posee concesiones de agua otorgadas por ley para poder proveer los recursos destinados al riego artificial de origen superficial, subterráneo, reusos y otras fuentes. Estas áreas representan uno de los mayores desafíos de la administración para corregir los desequilibrios territoriales, para lo cual se proponen intervenciones basadas en estrategias de fortalecimiento de nodos y desarrollo de polos, propendiendo a la explotación responsable de dichos recursos, buscando opciones amigables con el medio ambiente y de características de sustentabilidad viables. En estas áreas la autorización por cambios de usos del suelo deberá ser sometida a revisión particular por el Departamento Ejecutivo y Secretarías vinculantes, buscando garantizar la sustentabilidad del uso productivo de la tierra y tender al desarrollo de infraestructuras complementarias. No se permitirá evacuación sin



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

tratamiento, ni filtraciones subterráneas de aguas servidas, tanto en espacios comunes como privados y deberá resolver las escorrentías pluviales ocasionadas por la modificación de áreas absorbentes de forma tal que no genere impactos negativos en el sistema de desagües natural existente.

- e) Área Natural: será definida conforme a la clasificación realizada por la UICN (Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza) y la Ley de Áreas Naturales Provinciales y sus Ambientes Silvestres N° 6045. Las mismas no podrán ser subdivididas ni fraccionadas en parcelas de menor tamaño que la prevista por tales ordenamientos.
- f) Área sujeta a regímenes especiales: es el área sujeta a regímenes especiales como los establecidos por la Ley Provincial de Áreas Naturales Protegidas y sus Ambientes Silvestres (Ley N° 6045), Ley Provincial de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos (OTBN Ley N° 8195), Ley Nacional de Glaciares y Ambientes Periglaciares (Ley N° 26.639), Ley Provincial de Protección del Patrimonio Cultural (Ley N° 6034) entre otras, regulados por normas provinciales y municipales, Código de Minería (Ley N° 24.498), Creación de la Autoridad Minera Provincial (Ley N° 3790), Concesiones Petroleras (Ley N° 24145 - Ley N° 14773 - Decreto-Ley N° 17319), Ley Provincial N° 6920 respecto a Pueblos Originarios, Ley Provincial sobre Área Ambiental Protegida Parque General San Martín (Ley N° 6394), Ley Provincial sobre Uso del Suelo en la Zona Oeste del Gran Mendoza (Ley N° 4886), Ley Provincial N° 5804 y Decreto Reglamentario N° 1077/95 de Piedemonte. El Piedemonte como Unidades de Integración Territorial, identificada en el diagnóstico del Subsistema Natural del Plan de Ordenamiento Territorial de Mendoza, es considerado como un área sujeta a regímenes especiales, el cual deberá tener su propio código de ocupación, en el marco de la coordinación interjurisdiccional y el PMOT.-



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

Artículo 3°.- ÁREAS Y SUB-ÁREAS: Dentro de cada Área definida precedentemente, se delimitan las siguientes sub-áreas:

Sub área - Urbanizable: sub-área que presenta las condiciones necesarias para albergar el crecimiento urbano por extensión, determinado en función de las necesidades y requerimientos derivados de la dinámica urbana y en base a las aptitudes y limitaciones del lugar. Se procura la integración de los nuevos usos del suelo a los existentes. Cuenta con características de asentamientos pre-existentes, con urbanización parcial y especial entorno ambiental y dispone de medidas de urbanización acordes al desarrollo sustentable y protección ambiental. La subárea urbanizable es propia de las áreas de Interface, específicamente de la Periurbana (IP) y de la de Restricciones Ambientales (IRA).

Sub área - No Urbanizable: sub-área que por sus propias características, hace necesaria la exclusión del proceso urbanizador.

El área rural del Departamento de San Rafael, no es un área que presente en forma natural las características que la definen sino que ha sido creada por la mano del hombre a través de obras de infraestructura y equipamiento destinadas a dotarla de acceso al agua y su disponibilidad (mediante sistemas de riego, por ejemplo) a fin de posibilitar el desarrollo de actividades productivas agrícolas y ganaderas. Por tal razón, resulta mandatorio preservar la aptitud de su suelo y excluirlo del proceso urbanizador que lo degrade, en cumplimiento de los objetivos específicos del ordenamiento territorial conforme los términos de las Leyes N° 8051 y 8999.

La primera de ellas manda “reconocer el valor patrimonial estratégico de los recursos naturales, sobre todo del agua, el aire y el suelo como motores del desarrollo provincial, previendo, planificando y controlando el avance de los



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

procesos de desertificación, erosión y/o deterioro de los mismos, mediante la adopción de las políticas públicas destinadas a la recuperación de áreas o zona deprimidas...” (Art. 4 inc. b), “...establecer mecanismos que garanticen la preservación del ambiente rural con medidas de prevención o mitigación que reduzcan el impacto ambiental...” (Art. 23 inc. m), entre otros objetivos.

Esta sub área presenta peligros de erosión, aluvión, desprendimientos, inundaciones u otras amenazas naturales e incluye también, los sectores que, aunque no presenten las características mencionadas, estén destinados a actividades generadoras de amenazas, de accidentes mayores o que ambientalmente o por razones de salud sean incompatibles con los usos urbanos.

El objetivo de la definición de estas sub-áreas es prevenir riesgos mediante regímenes especiales y la utilización racional de los recursos naturales y propender a la protección del paisaje, del patrimonio histórico y cultural, de su carácter rural (por razón de su valor agrícola, ganadero o forestal) manteniendo sus características naturales, ambientales, paisajísticas y/o patrimoniales.-

Artículo 4º.- DELIMITACIÓN DE ÁREA URBANA DE CIUDAD:

El área urbana se encuentra comprendida entre los siguientes límites:

Partiendo del extremo Noreste de la intersección de proyectada AV. PERÓN y AV. RAWSON, hacia el Sur por AV. RAWSON hasta AV. ALSINA, por AV. ALSINA hacia el Oeste hasta calle CANADÁ, por calle CANADÁ hacia el Sur hasta Ruta Nacional N° 143, por Ruta Nacional N° 143 hacia el Este hasta intersección con AV. DEAN FUNES, por AV. DEAN FUNES hacia el Sur hasta AV. LOS SAUCES, por AV. LOS SAUCES hacia el Este hasta la AV. DEL TRABAJO, por AV. DEL TRABAJO hacia el Sur, siguiendo por proyectada hasta intersección con AV. LOS FILTROS, desde allí continúa hacia el Sur por



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

proyectada hasta VICTORINO DE LA PLAZA, por VICTORINO DE LA PLAZA hacia el Este hasta intersección con AV. BALLOFET, por AV. BALLOFET hacia el Sur hasta intersección con AV. JUAN XXIII, por AV. JUAN XXIII hacia el Este hasta intersección con línea recta de proyectada calle C. VIGIL, por la línea de proyectada calle C. VIGIL hacia el Norte hasta intersección con AV. FLORIDA, por AV. FLORIDA hacia el Este y continuando por proyectada Av. RUIZ DAUDET hasta intersección con AV. VELEZ SARFIELD, por la AV. VELEZ SARFIELD en dirección hacia el Norte hasta AV. IRENE CURIE, por proyección de AV. IRENE CURIE hacia el Este hasta la calle proyectada CANAL SALAS, por la calle proyectada CANAL SALAS hacia el Norte hasta calle INDEPENDENCIA, por calle INDEPENDENCIA hacia el Este hasta calle IGNACIO SUETA, por calle IGNACIO SUETA en dirección hacia el Norte, siguiendo por ESTANISLAO SALAS hacia el Norte hasta proyección calle JUAN GUTEMBERG, y por su proyectada continua hacia el Oeste hasta intersección con AV. TIRASSO, por la AV. TIRASSO hacia el Norte hasta proyección calle LAS MALVINAS, por proyección calle LAS MALVINAS hacia el Oeste y continuando por AV. PERÓN y su proyectada, hasta cerrar polígono con la intersección con AV. RAWSON.

Incluye áreas urbanas definidas como Isla del Río Diamante, Pobre Diablo y Barrio El Molino.-

Artículo 5º.- DELIMITACIÓN DE SUB- ÁREA INTERFACE PERIURBANA:

Se encuentra comprendida entre los siguientes límites:

Partiendo de la intersección Noroeste de proyectada Av. PERON y Av. RAWSON hacia el Norte por Av. RAWSON hasta proyectada Av. SAN JOSE, desde allí por Av. SAN JOSE hacia el Oeste hasta Av. EL CHAÑARAL, desde



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

allí hacia el Sur por EL CHAÑARAL hasta Ruta Nacional N°143, luego hacia el Este por Ruta Nacional N°143 hasta intersección con calle proyectada CURA BROCHERO, continuando hacia el Sur hasta proyectada AV. ROCA, por AV. ROCA hacia el Este hasta calle LOS GERANIOS, por calle LOS GERANIOS hacia el Sur hasta intersección con AV. LOS SAUCES y por calle proyectada hacia el Sur 1.500 m hasta intersección con AV. LOS FILTROS, desde aquí por calle proyectada 500 m hasta intersección con proyección de calle VICTORINO DE LA PLAZA, por proyección VICTORINO DE LA PLAZA hacia el Este hasta Ruta Nacional N° 143, desde aquí por AV. JUAN XXIII hacia el Este hasta intersección con calle proyectada SAN FRANCISCO, por calle proyectada SAN FRANCISCO hacia el Norte hasta intersección con calle proyectada ORTIZ DE ROSAS, desde allí hacia el Este hasta intersección con proyectada Av. LOS DOS ALAMOS, por proyectada Av. LOS DOS ALAMOS hacia el Norte hasta intersección Ruta Nacional N°146, por Ruta Nacional N°146 hacia el Oeste hasta intersección con Ruta Provincial N° 163, por Ruta Provincial N° 163 hacia el Norte hasta intersección con calle PERRET, desde allí hacia el Este y luego hacia el Norte bordeando la Estación Ferroviaria Cuadro Nacional por su lado este y retomando por Ruta Provincial N°163 hacia el Norte hasta intersección con calle proyectada LAS MALVINAS. Por calle proyectada LAS MALVINAS/AV PERÓN hacia el Oeste hasta intersección con Av. TIRASSO cierra el polígono.

Este Área en su interior se delimita con el polígono que delimita el ÁREA URBANA.-

Artículo 6°.- DELIMITACIÓN DE SUB-ÁREA INTERFACE CON RESTRICCIÓN AMBIENTAL:

Se encuentra comprendida entre los siguientes límites:



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

Partiendo desde la intersección noroeste de calles EL CHAÑARAL y SAN JOSÉ, hacia el Oeste por calle proyectada SAN JOSE hasta intersección con calle EL TOLEDANO, desde allí hacia el Sur hasta Costa Norte del Río Diamante, continuando por la Costa Norte del Río Diamante hasta proyección de calle SAN FRANCISCO, cierra polígono.

Abre polígono en la intersección de calle LAS MALVINAS y Av. TIRASSO, se dirige hacia el Norte por Av. TIRASSO hasta intersección con calle SARDI, por proyectada calle SARDI hacia el Oeste hasta Av. RAWSON , por Av. RAWSON hacia el Sur cierra polígono con área urbana .

Esta área en su interior delimita con el polígono de delimitación de ÁREA DE INTERFACE PERIURBANA.-

Artículo 7º.- DELIMITACIÓN DE SUB- ÁREA INTERFACE AMBIENTAL RURAL I:

Se encuentra comprendida entre los siguientes límites:

Partiendo de la intersección de proyectada calle SARDI SUR y Av. TIRASSO, por Av. TIRASSO hacia el Norte hasta proyectada SARDI NORTE, por SARDI NORTE hacia el Oeste en línea imaginaria recta hasta calle “D” y por calle hacia el Oeste hasta calle ZAMARBIDE, por ZAMARBIDE / BENTOS hacia el Sur hasta la Costa Norte del RÍO DIAMANTE, siguiendo la Costa Norte del RÍO DIAMANTE hacia el Este hasta Av. EL TOLEDANO, cierra polígono.

Sobre el sector Sureste de la Ciudad partiendo desde la proyectada Calle SAN FRANCISCO en intersección con la Costa Norte del RÍO DIAMANTE, en dirección Este hasta Ruta Provincial N°154 prolongación Av. LA INTENDENCIA, por Av. LA INTENDENCIA hacia el Norte hasta RUTA NACIONAL N° 146, por RUTA NACIONAL N° 146 hacia el Oeste cerrando polígono por proyectada los DOS ÁLAMOS.

Esta Área en su interior se delimita con SUB ÁREA DE INTERFACE DE RESTRICCIÓN AMBIENTAL Y SUB ÁREA DE INTERFACE



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

PERIURBANA.-

Artículo 8°.- DELIMITACIÓN DE SUB- ÁREA INTERFACE AMBIENTAL RURAL II:

Se encuentra comprendida entre los siguientes límites:

Partiendo de la intersección Noroeste de calles ZAMARBIDE y RUTA NACIONAL 143, por RUTA NACIONAL 143 hacia el Oeste hasta calle JENSEN, por calle JENSEN hacia el Sur hasta Costa Norte del RIO DIAMANTE, por la Costa Norte del Rio Diamante hacia el Este, cierra polígono con calle BENTOS.

En el sector Este de la ciudad partiendo de la intersección entre RUTA PROV. N° 154 (Av. La Intendencia) y calle SIN NOMBRE a 1.300m al sur de RUTA NACIONAL N° 146, con dirección al Sur por RUTA PROV. N° 154 hasta intersección con LÍNEA IMAGINARIA a 315m al sur de la calle ARAUJO, continua hacia el Este por LÍNEA IMAGINARIA hasta la intersección con calle TIRO FEDERAL, por calle TIRO FEDERAL al Sur 388m, desde allí hacia el Este por LÍNEA IMAGINARIA, hasta RUTA PROVINCIAL N° 165, por RUTA PROVINCIAL N° 165 en dirección Norte, hasta calle ARAUJO, continúa por CALLE ARAUJO hacia el Este hasta intersección con calle BOMBAL, por BOMBAL hacia el Norte hasta calle SIN NOMBRE, por calle SIN NOMBRE cerrando polígono con Ruta Provincial N° 154.-

Artículo 9°.- DELIMITACIÓN DE SUB- ÁREA INTERFACE AMBIENTAL RURAL III:

Se encuentra comprendida entre los siguientes límites:

Partiendo de la intersección Noroeste de calles ZAMARBIDE y 500 m al Norte de calle SAN FRANCISCO, paralelo a calle SAN FRANCISCO hacia el Oeste



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

hasta calle BERTANI, por calle BERTANI hacia el Sur hasta calle COSTANERA, por calle COSTANERA hacia el Oeste hasta calle CARMONA, por calle CARMONA hacia el Sur hasta calle LAS VÍRGENES, por calle LAS VÍRGENES hacia el Este hasta calle EL SALTO, por calle EL SALTO hacia el Sur hasta Costa Norte del Río Diamante, por Costa Norte del Río Diamante hasta calle JENSEN, cierra polígono.

Esta Área en su interior se delimita con AREA INTERFACE AMBIENTAL RURAL I y II.

En el Sureste de la ciudad, partiendo de la proyectada Av. LA INTENDENCIA y Costa Norte del RIO DIAMANTE hacia el Este, sobre costa del rio, hasta RUTA PROVINCIAL N° 165, por RUTA PROVINCIAL N° 165 hacia el Norte hasta intersección con línea imaginaria de polígono correspondiente con ÁREA INTERFACE AMBIENTAL RURAL II. Cerrando polígono en límites Norte con ÁREA INTERFACE AMBIENTAL RURAL II y al Oeste con área INTERFACE AMBIENTAL RURAL I.-

Artículo 10°.- DELIMITACIÓN DE SUB ÁREA URBANIZADA ESPECIAL - INDUSTRIAL:

La Sub área Urbanizada Especial - Industrial se encuentra comprendida entre los siguientes límites:

Partiendo de la intersección entre Ruta Nacional N° 146 y Ruta Provincial 165, por Ruta Provincial N° 165 hacia el Norte hasta intersección con calle GOMEZ, por calle GOMEZ hacia el Oeste hasta calle LA INTENDENCIA, por calle LA INTENDENCIA hacia el Sur hasta calle PERRET, por PERRET hacia el Oeste hasta Av. Sarmiento de Cuadro Nacional, por ésta hacia el Sur hasta Ruta Nacional N°146, por la Ruta Nacional N°146 hacia el este hasta cerrar polígono.-



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

Artículo 11°.- SUBDIVISIÓN DE INMUEBLES EN ÁREAS DE INTERFACE AMBIENTAL RURAL I, II y III:

La subdivisión de inmuebles en las subáreas interface ambiental rural I, II y III deberá destinar una superficie del predio para uso productivo, agro o agro industrial, sin excepción, que será no menor al 40% para la sub área ambiental rural I (IAR I), no menor al 50% para la sub área ambiental rural II (IAR II) y no menor al 85% para la sub área ambiental rural III (IAR III). Dicha superficie deberá encontrarse delimitada e identificada como “superficie no urbanizable” en los planos de mensura que se presenten y será computada según polígono definido por mensura, libre de callejones, caminos, servidumbres y/o espacios de servicios. No se permitirá evacuación sin tratamiento, ni filtraciones subterráneas de aguas servidas, tanto en espacios comunes como privados y deberá resolver las escorrentías pluviales ocasionadas por la modificación de áreas absorbentes de forma tal que no genere impactos negativos en el sistema de desagües existente. La subdivisión de la tierra en inmuebles con superficie de hasta 5 ha sólo podrá desarrollarse a través de la figura de conjunto inmobiliario. Si el destino de la superficie restante fuera para uso residencial, sólo podrá edificarse una vivienda individual por unidad funcional con destino de habitación permanente. Si el destino de dicha superficie restante fuera agroturismo, se permitirá la construcción para servicios y alojamiento turístico hasta un 35% de la superficie útil.-

Artículo 12°.- SUPERFICIES MÍNIMAS: la “Planilla de Superficies mínimas” referida a parcelas, lado mínimo, relación frente - fondo, retiros, porcentaje a incorporar a espacios de equipamiento, densidades, factor de ocupación del suelo y factor de ocupación total, de acuerdo al área o sub área donde se localiza, se adjunta como Anexo II como parte integrante de la presente Ordenanza. Los límites de las áreas y sub áreas afectadas por distintas normas de ocupación conforme se



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

determina en el Plano de delimitación de área y sub-áreas, se configuran según los casos por eje de vía pública, canales, ríos, vías del FFCC y/o cualquier otro hecho físico y/o natural o línea imaginaria.-

Artículo 13°.- PARCELAS FRENTISTA A UNA O VARIAS ÁREAS: la parcela frentista a un área colindante podrá optar por mantener las mismas pautas urbanísticas de esa área, debiendo cumplir con las normas que rijan respecto de superficies, retiros y características de subdivisión de esa área hasta una distancia de ochenta (80) metros a partir de la línea municipal. La parcela frentista a dos o más áreas podrá adoptar las referidas características de una de ellas en la misma extensión, debiendo cumplir con las normas que rijan sobre el particular, como así también ubicar el acceso principal frente al área elegida, resguardando las pautas o características de esa área. No obstante, el Departamento Ejecutivo Municipal, fijará en cada caso las condiciones de ocupación y funcionamiento a que se sujetará el proyecto, previo estudio particularizado e informe de la Dirección de Ordenamiento Territorial, y/o dictamen del Consejo de Ordenamiento Territorial.-

Artículo 14°.- DE LAS REFERENCIAS:

SL: Superficie de Lote: Es la superficie total del lote, parcela y/o unidad funcional registrada en Oficina de Padrones de la Municipalidad según mensura aprobada.

SO: Superficie de Ocupación: Es la superficie máxima del predio que se puede ocupar con construcción.

SUP: Superficie Útil de la Parcela: Para el cómputo de la superficie de ocupación se tendrá como superficie útil de parcela la superficie total de la misma que sea utilizable, descontándose para tal efecto el terreno ocupado por los muros divisorios existentes y el espacio destinado a separación de



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

colindancia y a retiros por ensanche de calles y/o espacios verdes destinados por las leyes de loteo.

FOS: Factor de Ocupación del Suelo = Es el porcentaje de la superficie útil de parcela que se puede ocupar con los usos establecidos; el resto será destinado a espacio libre con tratamiento paisajístico. Multiplicando el FOS por la superficie de la parcela se obtiene la superficie de parcela a ocupar por la edificación.

FOT: Factor de Ocupación Total = Es la relación del total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela. Multiplicando el FOT por la superficie de la parcela se obtiene la superficie cubierta total edificable. “En el cómputo de la superficie total edificable, a los efectos de la aplicación del FOT, no se incluirá la superficie cubierta y semicubierta ubicada por debajo de la cota de nivel de vereda.”

D: Densidad: Relación entre el número de habitantes y/u objeto y la unidad de superficie del suelo.

FRENTE DE PARCELA: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.

CONJUNTOS INMOBILIARIOS: “Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.

Características. Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.

Marco legal. Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción". (Código Civil Vigente: Art. 2073, 2074 y 2075).-

Artículo 15°.- LOTEOS CON INSTRUCCIONES OTORGADAS: Respecto de los loteos, fraccionamientos y todo tipo de proyectos ubicados en el área interface que a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza contasen con instrucciones municipales y/o del Consejo de Loteos de la Provincia, conformadas en etapas que ya hubiesen ejecutado, aun parcialmente, se permitirá la culminación del mismo conforme dichas instrucciones impartidas oportunamente en un plazo máximo de cinco (5) años, debiendo el propietario acreditar anualmente el avance físico de los trabajos necesarios en un mínimo del veinte por ciento (20%). Excepcionalmente, para las entidades intermedias de operatorias ubicadas en Distritos, vencido el plazo de los cinco (5) años, mediante resolución fundada de la Secretaría de Ambiente, Obras y Servicios Públicos, podrá prorrogarse por única vez previa presentación del interesado de un plan de trabajo que justifique debidamente el otorgamiento de la prórroga que será por un tiempo máximo de tres (3) años. Vencido el plazo establecido o su prórroga, el interesado deberá adecuarse a la presente reglamentación y serán objeto de una sanción pecuniaria equivalente a 5.500 UTM por cada lote o fracción que surja del proyecto.-

Artículo 16°.- SUBDIVISIÓN PARENTAL: Se entenderá por subdivisión parental, la



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

transferencia a título gratuito que pudiera hacerse en forma directa de padres a hijos o de abuelos a nietos, con padres fallecidos de fracciones de inmuebles, sin observar las superficies y zonificación establecida en la presente Ordenanza, siempre que se trate de un único inmueble del transmitente y que la subdivisión no sea inferior al 20% de la superficie total del inmueble y la fracción resultante no sea inferior al 60% del mínimo establecido en la presente pieza legal.

ARRAIGO RURAL: A fin de promover el arraigo rural, en aquellas zonas donde el mínimo establecido es de cinco hectáreas, se permitirá la extracción de una o más fracciones de MIL METROS CUADRADOS, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que la fracción tenga por objeto ser transferida a un descendiente en línea recta del titular registral.
- b) Que el inmueble se encuentre afectado a explotación rural en forma real.
- c) Que el adquirente participe de la explotación agraria del inmueble.
- d) Que el adquirente destine la fracción emergente a la construcción de vivienda unifamiliar, con destino para él y su familia, destino que no podrá modificar por el plazo de 10 años.
- e) A tal fin, el comitente deberá gestionar la factibilidad municipal, la que será otorgada únicamente luego de acreditarse de manera fehaciente el cumplimiento total y absoluto de los requisitos impuestos en la presente Ordenanza.

En caso de optarse por cualquiera de las opciones previstas en el presente artículo, los adquirientes no podrán subdividir y/o transferir la superficie de los lotes resultantes por un plazo de 10 años contados a partir de la inscripción respectiva en el Registro Público. La Dirección de Catastro de la Provincia, al



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

momento de confeccionar los planos correspondientes, deberá consignar una leyenda que contenga las restricciones emergentes de la presente Ordenanza, en el rótulo del plano.-

Artículo 17°.- DE LAS FACTIBILIDADES OTORGADAS CON ANTERIORIDAD:

Aquellos loteos, fraccionamientos y/o Conjuntos inmobiliarios, que poseen factibilidad Municipal otorgada con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente, tendrán una validez de 6 (seis) meses a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza para cumplimentar con las actuaciones administrativas necesarias a fin de obtener el permiso de obra. Vencido dicho plazo dichas factibilidades no tendrán validez alguna.-

Artículo 18°.- PROPIETARIOS, DESARROLLADORES Y/O RESPONSABLES:

Los propietarios, desarrolladores y/o responsables deberán contar con facultades suficientes y personería para entender y decidir sobre la relación con organismos públicos y privados, a fin de garantizar la correcta prestación y ejecución de todos los servicios, propios y de terceros, cumplir y hacer cumplir con cualquier reglamentación o disposición que para ello se requiera durante el desarrollo del emprendimiento de referencia, resultando de aplicación las sanciones previstas por la totalidad de la reglamentación vigente de aplicación para el caso de incumplimiento de tales obligaciones.-

Artículo 19°.- ASENTAMIENTOS EXISTENTES:

Todo asentamiento existente a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza que no reúna los requisitos exigidos en la misma, será aprobado únicamente luego de dictamen favorable del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y por Ordenanza sancionada por el Honorable Concejo Deliberante.-

Artículo 20°.- REVISION:

A instancias del Departamento Ejecutivo Municipal, a través de las respectivas áreas competentes, deberá revisar los alcances y cumplimiento de



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

los objetivos establecidos en la presente Ordenanza cada cinco (5) años. Sin perjuicio de ello, la Dirección de Ordenamiento Territorial y la Dirección de Catastro Municipal deberán informar anualmente al Honorable Concejo Deliberante sobre el desarrollo de los objetivos previstos en la presente pieza legal.-

Artículo 21°.- DERÓGUESE toda otra norma que se oponga a la presente.-

Artículo 22°.- CÚMPLASE, comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese, dese al registro de Ordenanzas y al Digesto Municipal.-

DADA EN SALA DE SESIONES "PRESIDENTE JUAN DOMINGO PERÓN" DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN RAFAEL, a los treinta días del mes de enero del año dos mil dieciocho.-



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN RAFAEL - MENDOZA

ANEXO I: Plano de Área Urbana y Sub-Áreas de Ciudad y zona de periferia de la ciudad.

Anexo II: Planilla de Superficies Mínimas

Área Urbana	Superficie Mínima Parcela	Lado Mínimo	Relación frente-fondo	Retiros	Espacio de Equipamiento	Densidad Poblacional Residencial	Fos y Fot
Sub área Urbano consolidado	Sup: min. 200,00m ²	10,00ml	1/3	No aplica	Z=3 y E=3	Alta mayor de 70 Hab.x Ha.	Según zona
Sub área Urbano no consolidado	Sup: min. 300,00m ²	12,00ml	1/3	No aplica	Z=3 y E=3	Alta mayor de 70 Hab.x Ha.	Según Zona
Sub área Urbano especial	Sup min. No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

Área de Interface	Superficie Mínima Parcela	Lado Mínimo	Relación frente-fondo	Retiros	Espacio de Equipamiento	Densidad Poblacional Residencial	Fos y Fot
Sub área de Interface Periurbana	Sup: min. 400,00m ²	12,00ml	1/3	Frente 3,00m	Total del 7% de la sup útil	Media: menor de 70 Hab.x Ha.	Según zona
Sub área de Interface con Restricciones Ambientales	Sup: min. 800,00m ²	18,00ml	1/3	Frente 5,00m	Total del 10% de la sup útil	Media: menor de 70 Hab.x Ha.	Según zona
Sub área de Interface Ambiental Rural I	Sup min. 1.000,00	20,00ml	1/3	Frente 10,00m	Total del 10% de la sup. útil	Baja: menor de 30 Hab.x Ha.	Según zona
Sub área de Interface Ambiental Rural II y III	Sup min. 2.000,00	30,00ml	1/3	Frente 10,00m lateral y fondo 5,00ml	Total del 10% de la sup. útil	Baja: menor de 30 Hab.x Ha.	Según zona