

RESOLUCIÓN Nº 1-PGAYPBD-2014

San Luis, Treinta de Junio de Dos Mil Catorce.-

VISTO:

Las disposiciones establecidas en el artículo 3º de la Ley Nº IX-0727-2010 - Declara Zona Protegida a las Sierras Centrales de la Provincia de San Luis; la Ley Nº IX-0309-2004 - Áreas Naturales Protegidas de la Provincia de San Luis. Sistema, la Ley Nº IX-0697-2009 - Bosques Nativos de la Provincia de San Luis; la Ley Nº IX-0749-2010 - Plan Maestro Ambiental: "Tratado de Paz entre Progreso y Medio Ambiente - Estrategia 2010-2020"; los artículos 9º y 10 de la Ley Nº 25.675 - Ley General del Ambiente; los artículos 6º y subsiguientes de la Ley Nº 26.331 - Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos; el artículo 47 y concordantes de la Constitución de la Provincia de San Luis; y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 3º de la Ley Nº IX-0727-2010 faculta al Poder Ejecutivo a establecer prohibiciones de explotación en las Sierras Centrales de nuestra Provincia, a los fines de proteger los servicios ambientales que las mismas brindan a la comunidad sanluiseña;

Que asimismo, y conforme los términos establecidos en el artículo 3º inc. e) de la Ley Nº IX-0309-2004, las Sierras Centrales de la Provincia de San Luis conforman un Área Natural Protegida;

Que las Sierras Centrales son un emblema distintivo de la Provincia, hecho éste que ha sido recepcionado por la Ley Nº II-0031-2004 por la que se determina la configuración oficial del Escudo de la Provincia, señalando en artículo 1º apartado b) que forman parte integrante del Escudo Provincial "...cuatro cerros unidos en sus bases, situados en la parte media, que representan las sierras de San Luis.";

Que las Sierras Centrales de la Provincia, integran un patrimonio invaluable que representa la identidad histórica, cultural, ambiental, social y geográfica de la Provincia, cuya protección por parte del Estado Provincial resulta menester, en pos del cumplimiento del mandato constitucional y legal de mantener un ambiente sano y equilibrado, tanto para las generaciones presentes como futuras;

Que en este sentido, la Constitución Provincial establece en su artículo 47 que "...Corresponde al Estado Provincial [...] ordenar el espacio territorial de forma tal que resulten paisajes biológicamente equilibrados. Crear y desarrollar reservas y parques naturales así como clasificar y proteger paisajes, lugares y especies animales y la preservación de valores culturales de interés histórico o artístico...".

Que a los fines de hacer posible la ejecutoriedad de las prescripciones normativas indicadas en los párrafos precedentes, el artículo 2611 del Código Civil Argentino establece que "Las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público, son regidas por el derecho administrativo.";

Que en este orden de ideas, resulta menester tener presente que los impactos, riesgos y amenazas de origen natural y antrópico son relevantes y permanentes en las zonas de montaña y áreas de influencia como consecuencia de condiciones geomorfológicas preexistentes y actividades sísmicas e intrusión humana, originando o pudiendo originar ello aluviones, torrentes, aludes, corrimientos y desprendimientos de tierra, remoción en masa, incendios y diversos procesos erosivos provenientes de la dinámica de los cuerpos de agua permanentes o temporarios y de cualquier otra eventualidad topográfica o climática, llegando incluso hasta la desertificación. En consecuencia, todo ello demanda al Estado Provincial a orientar las actividades de las poblaciones, como así también el crecimiento y desarrollo de las comunidades, considerando dichos impactos ambientales a los fines de planificar y ordenar el progreso bajo directrices técnicas tendientes a evitar consecuencias no deseadas para las comunidades en proceso de desarrollo, teniendo en miras la protección de los recursos naturales tanto para las generaciones presentes como futuras;

Que entendiendo y considerando a los sistemas serranos como unidades sistémicas, surge la necesidad de uniformar criterios en cuanto a los niveles de exigencia para su preservación, debiendo expresar que los mismos deben ser vigorosamente protegidos, en donde las Sierras Centrales puntanas se erigen como unos de los más importantes colectores y proveedores de agua de recarga de las cuencas hídricas subterráneas, lo cual representa un enorme valor, atento que el agua es un recurso natural escaso, esencial y vital para el desarrollo humano y productivo;

Que la Provincia de San Luis, a través del Ministerio de Medio Ambiente y en el marco de la citada Ley N° IX-0749-2010 "Tratado de Paz entre Progreso y Medio Ambiente - Estrategia 2010-2020", establece en su objetivo macro N° 10 y como primera meta, "Establecer el ordenamiento ambiental del territorio provincial", como un proceso planificado de naturaleza política, técnica y administrativa para organizar y administrar el uso y ocupación del territorio, integrando de forma adecuada la dinámica social, la estructura productiva, los recursos naturales, los asentamientos humanos y la infraestructura de servicios.

Que este reciente desarrollo caracterizado por la expansión suburbana de las ciudades y asentamientos humanos, implica necesaria y simultáneamente la valoración positiva del medio natural y rural que incluya su protección como patrimonio cultural y paisajístico, escaso e irrepetible, su regeneración y recuperación donde ha sido degradado y, en definitiva, su ordenación integral, compatibilizando dicha protección con una correcta implantación de los nuevos usos y superando el concepto residual de la actual legislación urbanística en cuanto declara "zona rural" y sin condicionamientos a aquellos territorios remanentes fuera de las áreas servidas sin consolidación, máxime cuando también prevalece la ausencia generalizada de regulaciones sobre los distintos ejidos;

Que en virtud de lo expuesto, resulta menester establecer lineamientos que permitan ordenar el crecimiento de las poblaciones y establecer las restricciones necesarias para la protección del principal sistema ambiental de recolección y conservación de agua de la Provincia, para lo cual el Poder Ejecutivo Provincial se encuentra plenamente facultado conforme la normativa vigente.

Por ello, y en uso de sus atribuciones, conjuntamente

LOS SEÑORES JEFES DE PROGRAMA GESTIÓN AMBIENTAL Y

BIODIVERSIDAD DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE

DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS

RESUELVEN:

Art. 1º.- Establecer un Sistema de Protección Ambiental de base de las Sierras Centrales de la Provincia de San Luis a los fines de proteger y conservar dicho Sistema Geológico como principal sistema de recolección y conservación hídrica de la Provincia, en pos de procurar la disponibilidad del recurso para las generaciones presentes y futuras, el cual se regirá de acuerdo a los artículos establecidos seguidamente.-

Art. 2º.- Conservación del Sistema Puntano de Sierras Centrales. Establecer criterios mínimos para el contralor de la expansión urbana residencial y actividades complementarias que se proyectan en las Sierras Centrales de la Provincia de San Luis, sin perjuicio de presupuestos de conservación mayores existentes o que pudieren establecerse, a los fines de preservar las características ambientales, hidrológicas, geológicas y paisajísticas de las zonas donde éstas se erigen y donde se verifica radicación poblacional o no, todo ello con el objetivo de asegurar la conservación del medio ambiente y los servicios ambientales asociados que el macizo serrano central ofrece a la comunidad puntana.-

Art. 3º.- Determinación de criterios para uso del suelo. Definir cuatro unidades ambientales dentro del territorio comprendido en el polígono establecido por los artículos 1º y 2º de la Ley Provincial N° IX-0727-2010, a los efectos de resguardar y brindar protección a las cuencas hídricas, bosques nativos, suelos y biodiversidad en general sin desmedro de los normales requerimientos poblacionales. La demarcación base de todas las unidades ambientales observará los límites del polígono instituido por dicha ley.

En la superficie interior de dicho polígono regirán indicadores de acuerdo a características topográficas accesorias y suplementarias del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos vigente.

A los efectos de la categorización se adoptan parámetros verificables en cada asentamiento urbano existente y rangos de pendientes de laderas basadas en una transición progresiva hasta la pendiente mínima del 25% por sobre la cual el territorio se encuadra como zona de alto valor de conservación (Categoría de Categorización I - Roja) conforme lo dispuesto por el artículo 3º de la Ley N° IX-0697-2009 de Bosques Nativos de la Provincia de San Luis.

Las unidades ambientales basadas en diferentes pendientes se seleccionan para evitar que los procesos de alteración de la capa más superficial disminuyan las condiciones originales del medio natural, generando problemas de tipo geomorfológico, derivados de los declives existentes, por la confluencia de efectos relativos a la especial dinámica hidrológica sumados a consecuencias de orden físico enmarcadas en los conceptos sobre estabilidad de laderas y taludes; todo ello en el escenario de actividades antrópicas sobreimpuestas.

Por consiguiente, se actuará preliminarmente a través de los condicionamientos fijados en las unidades ambientales sobre la multiplicación y sinergia de impactos y riesgos geológicos tales como deslizamientos, erosión activa, disminución de absorción del terreno para la recarga de acuíferos y fijación de suelos.

Lo preceptuado por la presente Resolución se encontrará sujeto a revisión y actualización por parte de las dependencias funcionales del Ministerio de Medio Ambiente, hasta tanto se proceda a la confección del Ordenamiento Ambiental y Territorial detallado basado en indicadores que permitan acceder a un seguimiento profundo sobre la dinámica de los procesos ambientales multidimensionales en el macizo serrano central, como antecedente a la ulterior tramitación para la incorporación e integración a la Red Mundial de Reservas de la Biosfera de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO).-

Art. 4º.- Condiciones de urbanización, preservación y conservación. Adoptar los siguientes rangos territoriales ambientales para uso del suelo.

a) Uso de suelo urbano consolidado - UC. Áreas urbanas centrales existentes y consolidadas con todos los servicios básicos e infraestructuras urbanas y que presenten una densidad constructiva urbana visualmente apreciable (casco urbano, patrimonio histórico, continuidad morfológica, extensión potencial inmediata adosada, áreas vacantes) las cuales seguirán normadas por la regulación local si la misma existiera. No se integrarán en esta categoría las áreas urbanas rurales, agrarias o similares, estén éstas reguladas o no en los respectivos códigos urbanísticos, las cuales serán sometidas al régimen de los incisos siguientes.

b) Uso de suelo rural bajo tutela paisajística - pendiente promedio predominante: 0% a 10% - UTP-1. Unidad donde se aplicarán indicadores urbanísticos mínimos de acuerdo a grilla de ANEXO I a todas las regiones o áreas comprendidas dentro de los límites del polígono de ley. Quedan incorporadas aquellas zonas pertenecientes a ejidos municipales en caso de no estar comprendidas en el inciso anterior, siempre y cuando la autoridad comunal pueda acreditar fehacientemente la certeza de provisión de servicios básicos e infraestructura urbana y que las mismas no se ven afectadas por ninguna de las causales de exclusión previstas.

Sub-unidades: Dentro de la UTP1 se permitirá la ocupación y uso que respeten gradientes según su ubicación relativa como UTP1-A (polígonos con pendientes entre 5% y 10%) y UTP1-B (polígonos con pendientes entre 0% y 5%).

c) Uso de suelo rural bajo tutela paisajística con pendiente promedio predominante de 10% a 25% - UTP-2. Estas laderas serán tratadas en un todo de acuerdo con la legislación vigente, con posibilidad de su uso efectivo, autorizándose sólo intervenciones de muy baja impronta sobre la cuenca paisajística preexistente, quedando excluidos el régimen de loteo, fraccionamiento o parcelamiento para fines inmobiliarios de tipo masivo, club de campo, country, cabañas, o cualquier otro objetivo, con envergadura significativa.

Todo territorio de menor pendiente enclavado en esta categoría, y siendo ésta predominante, se regirá con los parámetros de la misma.

d) Uso de suelo intangible en territorio con 25% de pendiente mínima. UI. Queda conformado por el conjunto de zonas cuyas pendientes superen el 25% desde un plano de inicio base de menor pendiente y asimismo aquellas que no poseyendo dicha pendiente quedan circunscriptas en un territorio donde predomine la pendiente superior, rigiéndose ambas situaciones por las restricciones del Artículo 6°.

Consideraciones generales. Establecer las siguientes consideraciones generales para las categorizaciones de suelo:

a) En la categoría definida como UTP-1 donde el levantamiento topográfico indique lugares remanentes con pendiente superior a la fijada para dicha categoría y que impliquen un porcentaje de superficie reducida (10%) respecto al total de la pendiente promedio predominante se evaluará puntualmente caso por caso, debiendo autorizarse el uso de suelo para dichos lugares de manera particularizada. Con el mismo sentido, para las categorías definidas como UTP-1 y UTP-2, tanto las zonas que presenten una pendiente menor a la correspondiente se inscribirán de acuerdo a la pendiente predominante.

b) Los loteos que pudieran ejecutarse según los incisos a) y b) deberán proyectarse ubicando en su planificación un 20 % de espacios verdes para uso común recreativo de libre accesibilidad en consonancia con el régimen bajo el cual se proceda al parcelamiento. El porcentaje se tomará sobre la totalidad mensurada y no podrá ocuparse con equipamiento urbano comunitario para el cual se destinarán lugares específicos si fueran requeridos. La totalidad del perímetro del loteo incorporará una cortina forestal o se conservarán a tal efecto especies nativas preexistentes según grilla de Anexo I. En el mismo sentido, cada parcela sólo podrá delimitarse con medianeras verdes y permeables a la fauna.

c) Exceptuando la categoría UC en todos los demás casos, y para cualquier intervención encuadrada en esta resolución, será obligatoria y excluyente la presentación de un inventario forestal, abarcando la caracterización de la cobertura vegetal, cualquiera ella sea, especificando todas las especies y comunidades bióticas presentes y la ubicación georeferenciada de leñosas con DAP > 15.

Art. 5°.- Zonas excluidas de la categorización. Aplicar el concepto de exclusión respecto a cualquier territorio comprendido en los incisos del artículo 4° en las siguientes zonas, cuyas características detentan un nivel de protección mayor o aparezcan como intangibles por su particularidad morfológica.

a) Áreas declaradas como protegidas por la autoridad municipal que iguallen o superen los presupuestos mínimos explicitados en la normativa ambiental, incluyendo la presente Resolución.

b) Áreas protegidas o a protegerse por la Autoridad Provincial, que según lo expresado también sean alcanzadas por parámetros de protección mayor al vigente a la fecha de la presente Resolución.

c) Áreas no declaradas -intersticios- existentes en el OTBN que deban ser incluidas en el mismo por la necesidad de categorización o recategorización, según informe del representante técnico o a criterio de la Autoridad de Aplicación, emanados de verificación a campo.

d) Zonas donde se constate la existencia de vertientes permanentes o temporarias, humedales o microhumedales serranos y cañadas.

e) Áreas notoriamente afectadas por erosión tipo "retrocedente", sean éstas consumadas o bien tengan carácter potencial.-

Art. 6°.- Áreas fuera de ejidos. Las áreas comprendidas en el polígono determinado por la Ley N° IX-0727-2010 y que no se encuentren sujetas a jurisdicción municipal, se registrarán en su totalidad y de pleno derecho conforme los preceptos del plexo normativo ambiental conformado por la Ley N° IX-0697-2009 y la Ley N° IX-0876-2013, ambas con sus respectivas normas regulatorias, como así también por las prescripciones de la presente Resolución, todo ello sin perjuicio de la eventual aplicación de otras normas que resulten de aplicación.

A todo efecto, las zonas antes señaladas quedarán categorizadas como UTP-2 en tanto no superen una pendiente de 25% y aunque posean una pendiente menor a la que define dicha unidad.-

Art. 7º.- Prohibiciones genéricas. Dentro de la superficie intangible señalada en el inciso d) del artículo 4º de la presente Resolución, no se podrán efectuar loteos, emprendimientos urbanos, comerciales, turísticos de gran envergadura y/o de similar naturaleza, ni actividades productivas o extractivas, de modo alguno, a excepción de aquellas que resulten esenciales para el uso público, y sean de utilidad común, o que tengan ésta finalidad y alcance. En este último supuesto, estos emprendimientos deberán ser técnicamente analizados por la Autoridad Ambiental de la Provincia al efecto de cumplimentar con los requisitos exigidos para la obtención de la Declaración de Impacto Ambiental, en un todo de acuerdo con la Ley Nº IX-0876-2013 de Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y su reglamentación, como así también conforme a lo dispuesto por la Resolución Nº 123-PRN-2010, la Resolución Nº 250-PBD-2012, la Ley Nº IX-0697-2009 y la Ley Nº 26.331, todas ellas con sus respectivas normas regulatorias, complementarias y concordantes, sin menoscabo de otros requisitos legales y/o técnicos inherentes al trámite correspondiente.

En todos los casos, los aspectos paisajísticos y su diseño se regularán bajo la disciplina ambiental y las disposiciones de la presente resolución, ajustándose a la preservación de una estética identitaria neutra y/o culturalmente identificada con los valores locales. Se considera esencial la integración y armonía de imagen y evitar la contaminación visual con respecto al entorno.

Las áreas definidas en los incisos c), d) y e) del artículo 4º quedan alcanzadas por lo prescripto en el presente artículo.-

Art. 8º.- Obras en ejecución. Las obras, proyectos, realizaciones urbanas, turísticas, comerciales, loteos y/o emprendimientos de similar naturaleza que se encuentren en ejecución al momento del dictado de la presente Resolución, deberán someterse a la legislación vigente en materia de estudios y auditorías de impacto ambiental para proyectos en ejecución.-

Art. 9º.- Obras concluidas. Las disposiciones de la presente Resolución no rigen para aquellas construcciones, loteos, emprendimientos urbanos, comerciales, turísticos y/o de similar naturaleza, que a la fecha de su dictado se encuentren concluidas, entendidas como aquellas cuya construcción se encuentre finalizada de acuerdo a los correspondientes planos municipales y catastrales visados y aprobados.-

Art. 10.- Ampliaciones. Quedan explícitamente comprendidas en su procedimiento de autorización y aprobación, las ampliaciones de obras y/o actividades relativas a las regulaciones determinadas por la presente Resolución, con idénticas obligaciones que las que se exigen para los emprendimientos nuevos.-

Art. 11.- Autorizaciones Ambientales. Ante toda presentación que se efectúe en una Comisión Municipal, Intendencia Comisionada, Delegación Municipal o Intendencia Municipal que se encuentre enclavada total o parcialmente en el polígono que conforma el Sistema de Sierras Centrales con la finalidad de iniciar loteos, emprendimientos urbanos, actividades extractivas y/o de similar naturaleza, los titulares de los departamentos ejecutivos municipales deberán exigir previamente al presentante el cumplimiento de los correspondientes Estudios de Impactos Ambientales conforme las normas vigentes en la materia. Las exigencias referidas al Ordenamiento Territorial de Bosques nativos quedarán exclusivamente bajo la supervisión de la Autoridad Ambiental Provincial.

En todos los casos, la autoridad ejecutiva municipal será la encargada de velar por el acabado y fiel cumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente Resolución en cuanto ente natural de contralor y otorgamiento de autorizaciones de construcciones.

Asimismo, las empresas de provisión de servicios públicos básicos, no podrán extender las correspondientes habilitaciones de servicios a loteos, emprendimientos urbanos y/u otros de similar naturaleza si los mismos no cuentan con la Declaración de Impacto Ambiental o acto administrativo por el cual se apruebe en definitiva el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente al proyecto, siempre que corresponda y sea exigible.-

Art. 12.- Autorizaciones administrativas catastrales. La autoridad catastral de la Provincia, no podrá aprobar planos de mensura ni documentación alguna, que involucre la alteración superficial, loteos y/o divisiones parcelarias que tengan por finalidad el realizar urbanizaciones poblacionales, comerciales, turísticas o de otra naturaleza, que recaiga sobre el cordón del Sistema Puntano de Sierras Centrales y que no posean la correspondiente autorización municipal y la aprobación de la Autoridad provincial de aplicación en materia ambiental.

Art. 13.- Autoridad Ambiental de Contralor. La máxima Autoridad Ambiental de la Provincia, ejercerá las funciones de contralor ambiental sobre el Sistema de Sierras Centrales, por cuanto se le otorgan las más amplias facultades para garantizar la fiel observancia y cumplimiento de las disposiciones de la presente Resolución, sin perjuicio de aquellas facultades y atribuciones que resulten de competencia exclusiva del ámbito municipal. En virtud de ello, el Programa Gestión Ambiental, tendrá a su cargo el contralor ambiental en materia de evaluación de estudios de impactos ambientales en cuanto resulten exigibles, y por su parte, el Programa Biodiversidad tendrá el contralor ambiental en materia de protección y manejo de bosques nativos.

Art. 14.- Régimen sancionatorio. A todo efecto, se aplicarán según correspondan, las sanciones previstas en la Ley N° IX-0876-2013 de Evaluación de Impactos Ambientales y sus respectivas reglamentaciones, como así también aquellas previstas en la Ley N° IX-0697-2009 de Bosques Nativos Sanluisenños y sus correspondientes normas regulatorias.-

Art. 15.- Autoridad Judicial de Contralor. Ante casos de incumplimiento a las disposiciones establecidas en la presente Resolución, toda acción y/o reclamo que exceda las competencias de la máxima autoridad ambiental de la Provincia, será tramitada por ante los Juzgados de Faltas Municipales de las localidades donde se efectúen los planteos al efecto. Asimismo, los particulares podrán en todos los casos, iniciar los pertinentes reclamos por ante la Justicia municipal a los efectos de obtener las medidas cautelares o preventivas que se estimen pertinentes según el caso. En aquellas localidades donde no se encuentre funcionando la estructura judicial comunal, se respetarán los eventuales convenios existentes al efecto.

En todos los casos, se podrá recurrir válidamente a la Justicia Ordinaria, la que determinará en su oportunidad el organismo judicial competente.

Art. 16.- Ratificación. Solicitar a la Señora Ministro Secretario de Estado de Medio Ambiente el inicio de la tramitación correspondiente tendiente a la ratificación de la presente Resolución por parte del Poder Ejecutivo Provincial, a los fines de ajustarse a lo dispuesto por el artículo 3° de la Ley N° IX-0727-2010.-

Art. 17.- Comunicaciones. Con copia de la presente Resolución, notificar a todas las Comisiones Municipales, Intendencias Comisionadas, Delegaciones Municipales o Intendencias Municipales que en sus ejidos posean en todo o en parte fracción del sistema puntano de Sierras Centrales, a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de la Provincia, al Programa Relaciones Municipales y Asuntos Regionales dependiente del Ministerio de Gobierno, Justicia y Culto, a San Luis Agua S.E., a EDESAL S.A., a Distribuidora de Gas Cuyana S.A. (ECOGAS) y a San Luis Energía SAPEM.-

Art. 18.- Efectos. La presente Resolución comenzará a regir con todos sus efectos a partir de la notificación a las Comisiones Municipales, Intendencias Comisionadas, Delegaciones Municipales o Intendencias Municipales que en sus ejidos posean en todo o en parte fracción del sistema puntano de Sierras Centrales del Decreto que ratifique la misma. Inter, la presente norma servirá a los entes municipales involucrados como norma de ajuste local de las nuevas disposiciones territoriales.-

Art. 19.- Publicidad. Publicar en el Boletín Oficial y Judicial de la Provincia y en el portal web del Ministerio de Medio Ambiente de la Provincia.-

Art. 20.- De forma. Registrar y oportunamente archivar.-

ING. JORGE ANDRES HEIDER

Jefe Programa Biodiversidad-Ministerio de Medio Ambiente

LUCIANO HECTOR ANDRADE

Ing. Recursos Naturales y Medio Ambiente
Jefe Prog. Gestión Ambiental

ANEXO I

Grilla de indicadores urbanísticos

INDICADORES URBANÍSTICOS EN ZONAS DE AMORTIGUACIÓN SIERRAS CENTRALES DE SAN LUIS - USO TUTELA PAISAJÍSTICA - UTP1

REFERENCIAS

F.O.S.	FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO
F.O.T.	FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL
D.A.P.	DIÁMETRO ALTURA PECHO (TRONCO DE ÁRBOL)
F.I.S.	FACTOR IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO

UNIDAD AMBIENTAL URBANIZABLE	COMPONENTES	PARÁMETROS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	UNIDAD	UBICACIÓN	SUB UNIDADES		
					UTP1a 5% a 10%	UTP1b 0% a 5%	
UTP1 0% a 10%	Del Terreno	Superficie Mínima	m ²		2.000	1.200	
		Frente Mínimo	m		25,00	20,00	
		Relación de lados	máx.		1:3	1:3	
	Indicadores de uso de parcela	F.O.S.	%			15%	20%
		F.O.T.	U			0,25	0,35
		F.I.S.	%			0,15	0,20
		Plano Límite Altura	m			8,00	8,00
		Retiros	m	Frente		5,00	4,00
			m	Lateral		3,00	3,00
			m	Fondo		5,00	4,00
		Cobertura vegetal mínima	%			35%	20%
	DAP mínimo a conservar	cm			> 15 cm	> 15 cm	
	Del Loteo	Reserva Autóctona - Espacios Verdes mínimo	%			20%	
		Medianeras y cercos de acceso verdes permeables a fauna			Perimetral		
		Ancho de cobertura vegetal mínima interna desde límites (entre urbanización y espacio público)	m	Frente		15	
				Laterales (mas picada)		8,00	
	Cableados		subterráneos				
	Frente Público	Forestacion sobre frente espacio público exterior al loteo (banquina, calle, vereda)	m			10,00	

e y v: 14 Jul.