



**Título del Trabajo:**



Desarrollo de un complejo turístico en la cuesta de Carpintería –  
Sierra de los Comechingones – Provincia de San Luís.

**Nombre y Apellido del Alumno:**

Luís Ariel Ungaro

**Matricula:**

C7-2204

**Título a obtener con la presentación del TRABAJO FINAL:**

Licenciado en Turismo

**Carrera y Facultad en la que se presenta:**

Licenciatura en turismo – Facultad de Turismo y Hospitalidad

**Fecha:**

Junio de 2008

---

Firma del Alumno

## Resumen

El propósito de este trabajo final consiste en estudiar la viabilidad para construir un complejo turístico del tipo activo, que combine los enfoques de **ecoturismo** y **aventura**. Las instalaciones previstas son 2 cabañas separadas entre sí y una edificación principal con 4 habitaciones privadas, sala de estar y playroom. Al servicio de alojamiento se lo complementa con transfers in/out a Villa de Merlo y variadas **actividades para niños, jóvenes y adultos**. **La ubicación geográfica del proyecto es** la cuesta de Carpintería, Provincia de San Luís. El tipo de investigación realizada califica como combinada ya que contempla aspectos documentales y estudios de campo. El diseño en función del nivel de conocimiento obtenido es descriptivo. En cuanto a la temporalidad del estudio es transversal. **Los resultados indican que la implementación del proyecto es en alto grado apto para ser llevado a la práctica en función de los factores evaluados.**

Palabras Clave:

Ecoturismo – San Luís – Turismo – Argentina – Complejo – viabilidad

## Abstract

The purpose of this final work is to study the feasibility to build a resort type of asset, combining the approaches of ecotourism and adventure. The facilities are provided for 2 separate cabins each other and a main building with 4 private rooms, living room and playroom. By hosting service is complemented by the transfers in / out to Villa de Merlo and varied activities for children, youth and adults. The geographical location of the project is the slope of Carpentry, San Luis province. The type of investigation conducted qualifies as combined as it contains aspects documentary and field studies. The design depending on the level of knowledge gained is descriptive. As for the timing of the study is cross. The results indicate that project implementation is highly suitable to be implemented depending on factors evaluated.

Keywords:

Ecotourism - San Luís - Travel - Argentina - Complex - viability

## Índice

● Introducción	3
● Planteamiento del Problema Científico	4
● Formulación de la relevancia del tema a estudiar	4
De lo macro a lo micro	7
● Marco de referencia Conceptual	11
Modalidades de turismo	19
Servicio de alojamiento	23
Síntesis	24
● Hipótesis	25
● Objetivos Generales y Específicos.	25
● Metodología	26
● Propuesta de Aplicación	26
Encuesta a Lugareños	27
Distribución del terreno	28
Infraestructura	29
Actividades Adicionales que se pueden promocionar.	32
Alimentos y bebidas	33
Recursos Humanos	33
Inversión necesaria	34
Imagen y Estrategia de Comercialización	35
Imagen de la Posada	35
Resultados de la encuesta	36
Elección del Nombre	37
Isologotipo	37
Slogan	37
Identidad en Internet	38
Análisis DAFO	39
Estrategia Comercial: Las 4 P del Marketing	41
● Conclusiones	42
● Bibliografía	44
● Anexos	47

## Introducción

La elección del tema guarda relación con la posesión familiar de un predio de ocho hectáreas en la provincia de San Luís, Departamento de Junín, localidad de Carpintería. El objetivo del estudio es analizar la viabilidad del proyecto como desarrollo Turístico sostenible.

La Organización Mundial del Turismo (OMT), establece en el Informe Brundtlanden(1987) que:

El desarrollo del Turismo Sostenible responde a las necesidades de los turistas y de las regiones anfitrionas presentes, a la vez que protege y mejora las oportunidades del futuro. Está enfocado hacia la gestión de todos los recursos de manera que satisfagan todas las necesidades económicas, sociales y estéticas, y a la vez que respeten la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas de soporte de la vida.

El turismo tiene un gran potencial como promotor del desarrollo socioeconómico en zonas con atractivos claros, por las siguientes razones:

- Si las inversiones públicas son realizadas de manera estratégica, éstas pueden inducir y atraer montos elevados de inversión privada.
- El sector es un generador de empleo a todos los niveles, lo cual incluye oportunidades para mujeres, jóvenes y segmentos de población con menores niveles de calificación, contribuyendo así a mejorar los ingresos de los hogares pobres.
- Un buen manejo del desarrollo del sector puede generar ingresos para proteger recursos culturales y naturales valiosos, satisfaciendo necesidades de conservación en ocasiones postergadas por restricciones fiscales
- El desarrollo del sector puede tener un efecto multiplicador sobre el desarrollo de otras actividades económicas, tanto del sector primario como del de servicios.

El que el estudio conjugue cuestiones personales, no le quitan objetividad al análisis ya que de hacerlo de forma incorrecta, sería el principal damnificado.

Cabe destacar también que me desenvuelvo laboralmente en una empresa de turismo, lo que me permite acceder a información clave sobre la disciplina y también conjugar un importante aspecto del turismo que es el marketing, poseyendo un posible canal de venta. Esto explica mi relación con el objeto de estudio.

La revisión de literatura científica está totalmente actualizada, y esto es accesible gracias a que la OMT publica sus papers, investigaciones, desarrollos conceptuales, mediante documentos de formato PDF, traducidos en distintos idiomas, pudiendo tener de esta manera una perspectiva sobre las nuevas tendencias así como del paradigma con que se piensa hoy al turismo como disciplina. Si bien no es la única fuente de consulta, sí es el referente más importante a través de sus científicos que demuestran impecable calidad en sus estudios y suelen ser citados luego por otros los analistas.

Las disciplinas que intervienen en este estudio es, la Economía (macro y micro) para analizar la viabilidad, la sociología para el estudio de impacto entre los lugareños y el marketing como instrumento de promoción.

### **Planteamiento del Problema Científico**

¿En qué grado es factible desarrollar un complejo turístico en la Cuesta de Carpintería, provincia de San Luis, bajo las pautas de desarrollo turístico sostenible que establece la OMT?

### **Formulación de la relevancia del tema a estudiar**

El turismo influye sobre la economía ya que es generadora de divisas, incide sobre el ingreso nacional, es fuente generadora de empleos y es un factor de expansión del mercado nacional.

Altes, C (2006) sostiene que el crecimiento y gran dinamismo del turismo internacional lo sitúan como uno de los fenómenos sociales y económicos más destacados del siglo pasado. Entre los años 1950 y 2000 – un año récord – el número de viajes internacionales pasó de 25 millones a casi 700 millones con una tasa media anual de crecimiento

del 7%. En el mismo período, los ingresos por turismo internacional crecieron anualmente un 11%. En los años noventa, a pesar de que el ritmo de crecimiento fue menor, el aumento de las llegadas internacionales alcanzó un 4,3% anual.

Los efectos económicos del turismo son muy relevantes debido al nivel de negocio que representa. Según la OMT el volumen de sector turístico en el 2003 ya representaba aproximadamente el 6% de las exportaciones mundiales de bienes y servicios; Esta cifra representaba el 30% de la exportación de servicios. Estos flujos económicos debidos al turismo afectan tanto en términos macroeconómicos como microeconómicos tanto en las zonas emisoras como en las receptoras (aunque especialmente en éstas). Las repercusiones económicas del turismo se pueden clasificar en las siguientes:

La expansión del turismo internacional ha crecido y ha cobrado gran dinamismo, lo sitúan como uno de los fenómenos sociales y económicos más destacados del siglo pasado. Entre los años 1950 y 2000 – un año récord – el número de viajes internacionales pasó de 25 millones a casi 700 millones con una tasa media anual de crecimiento del 7%. En el mismo período, los ingresos por turismo internacional crecieron anualmente un 11%. En los años noventa, a pesar de que el ritmo de crecimiento fue menor, el aumento de las llegadas internacionales alcanzó un 4,3% anual.<sup>1</sup>

Durante el 2007 llegaron más de dos millones de visitantes extranjeros, un 15% más que en el año anterior, según datos de la Secretaría de Turismo de la Nación.

La lista de países que remiten mayor cantidad de visitantes está encabezada por Brasil, Estados Unidos, Chile, España e Italia. De acuerdo al relevamiento, el balance entre llegadas de extranjeros y salidas de argentinos arroja un saldo positivo de 731.865 viajeros.

El informe precisa que, tomando los datos más relevantes, ingresaron 489.481 brasileños, 286.240 estadounidenses, 253.926 chilenos, 167.397 españoles y 104.389 italianos. En este sentido, los viajeros de países latinoamericanos fueron los de mayor crecimiento porcentual con respecto al 2006.

"Por otro lado, en el mes de diciembre de 2007, se registraron 230.595 llegadas de viajeros, lo que equivale a una suba del 14,2 por ciento, respecto del mismo mes del 2006", señala el organismo.

---

<sup>1</sup> OMT, 2004 y 2005c. Las cifras incluyen todo tipo de viajes.

**Llegadas de Turistas Extranjeros a la Argentina (\*)***Cifras trimestrales y variaciones porcentuales*

Origen	2004	2005	I Trim 2006	II Trim 2006	III Trim 2006	IV Trim 2006	2006	I Trim 2007 <sup>(*)</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>3.456.527</b>	<b>3.822.666</b>	<b>1.233.971</b>	<b>813.024</b>	<b>960.961</b>	<b>1.147.963</b>	<b>4.155.920</b>	<b>1.307.681</b>
Variación porcentual anual <sup>1</sup>	-	10,6%	12,1%	9,7%	6,7%	6,3%	8,7%	6,0%
<b>Limitrofes</b>	<b>2.128.966</b>	<b>2.259.545</b>	<b>695.525</b>	<b>497.175</b>	<b>618.857</b>	<b>663.690</b>	<b>2.475.247</b>	<b>736.820</b>
Variación porcentual anual <sup>1</sup>	-	6,1%	9,3%	11,6%	9,2%	8,6%	9,5%	5,9%
BOLIVIA	145.244	151.510	43.340	30.542	38.181	43.105	155.169	46.748
BRASIL	418.865	452.663	127.590	117.820	117.820	140.903	559.219	162.980
CHILE	848.162	915.508	332.471	158.849	182.760	259.060	933.140	311.608
PARAGUAY	346.266	302.150	95.032	65.903	73.904	78.475	313.313	101.394
URUGUAY	370.428	437.714	97.091	124.063	151.106	142.147	514.407	114.091
<b>No Limitrofes</b>	<b>1.327.561</b>	<b>1.563.121</b>	<b>538.447</b>	<b>315.849</b>	<b>342.104</b>	<b>484.273</b>	<b>1.680.673</b>	<b>570.860</b>
Variación porcentual anual <sup>1</sup>	-	17,7%	16,0%	6,7%	2,4%	3,3%	7,5%	6,0%
AM. NORTE	302.255	369.753	143.572	75.698	76.264	104.821	400.354	149.607
RESTO de AM.	290.668	354.597	100.865	80.708	94.457	119.660	395.690	121.652
EUROPA	546.184	630.888	225.549	114.425	124.259	193.926	658.160	233.678
ASIA Y OTR.	188.454	207.883	68.461	45.018	47.124	65.866	226.469	65.923

(\*) Estimaciones preliminares

<sup>1</sup> Variación porcentual respecto a igual período del año anterior

Fuente: INDEC - Dirección Nacional de Cuentas Internacionales

Elaboración: SECTUR, Dirección de Estudios de Mercado y Estadística

**Gasto Total de Turistas Extranjeros en la Argentina (\*)***Valores trimestrales y variaciones porcentuales (Millones de dólares)*

Origen	2004	2005	I Trim 2006	II Trim 2006	III Trim 2006	IV Trim 2006	2006	I Trim 2007 <sup>(*)</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2.162,7</b>	<b>2.640,4</b>	<b>919,7</b>	<b>603,3</b>	<b>711,1</b>	<b>1.020,7</b>	<b>3.255,0</b>	<b>1.301,7</b>
Variación porcentual anual <sup>1</sup>	-	22,1%	22,5%	19,2%	25,3%	25,1%	23,3%	41,5%
<b>Limitrofes</b>	<b>718,1</b>	<b>874,3</b>	<b>298,6</b>	<b>215,2</b>	<b>291,0</b>	<b>298,7</b>	<b>1.103,5</b>	<b>398,9</b>
Variación porcentual anual <sup>1</sup>	-	21,8%	24,3%	26,1%	27,9%	26,7%	26,2%	33,6%
BOLIVIA	45,2	60,6	19,9	12,7	13,1	21,1	66,8	28,0
BRASIL	221,0	275,5	80,8	75,8	131,5	109,8	397,9	152,1
CHILE	276,3	336,0	136,5	69,7	84,8	100,8	391,8	144,9
PARAGUAY	97,6	106,0	34,5	25,5	27,6	32,2	119,8	39,2
URUGUAY	78,0	96,2	27,0	31,5	34,0	34,7	127,2	34,8
<b>No Limitrofes</b>	<b>1.444,6</b>	<b>1.766,1</b>	<b>621,1</b>	<b>388,2</b>	<b>420,2</b>	<b>722,0</b>	<b>2.151,5</b>	<b>902,7</b>
Variación porcentual anual <sup>1</sup>	-	22,3%	21,7%	15,7%	23,5%	24,4%	21,8%	45,3%
AM. NORTE	323,4	414,7	164,7	98,8	93,6	132,3	489,3	218,6
RESTO de AM.	291,2	367,1	101,8	90,5	121,1	168,4	481,7	195,1
EUROPA	641,9	782,5	285,1	153,0	155,0	325,9	919,0	392,5
ASIA Y OTR.	188,1	201,8	69,6	45,9	50,4	95,5	261,5	96,5

(\*) Estimaciones preliminares

<sup>1</sup> Variación porcentual respecto a igual período del año anterior

Fuente: INDEC - Dirección Nacional de Cuentas Internacionales

Elaboración: SECTUR, Dirección de Estudios de Mercado y Estadística

Abordando el fenómeno internacional del turismo y como afecta a la economía de los países, se pasará a describir porqué es importante este proyecto en la Provincia de San Luís.

## De lo Macro a lo Micro

---

San Luís es uno de los destinos más elegidos ya sea por los turistas internacionales como por los propios argentinos.

El desarrollo y crecimiento de la actividad turística es para San Luís una de sus grandes metas porque pretende explotar al máximo el potencial paisajístico de la Provincia. Para eso cre  un sistema de incentivos fiscales para nuevas inversiones turísticas de manera que quienes apuestan por este rubro logran exenciones de hasta el 100%.<sup>2</sup>

La información más actualizada sobre el movimiento turístico en San Luís, son los que el Jefe del Programa de Turismo, Lic. Marcelo Sánchez, anunció en conferencia de prensa sobre los datos del relevamiento turístico correspondientes a la primera quincena de febrero.<sup>3</sup>

El martes, 26 de febrero de 2008 En el período del 1  al 17 de febrero ingresaron a la provincia de San Luis 19.700 turistas, que pernoctaron en hoteles, alojamientos parahoteleros y viviendas particulares, lo cual representó un promedio diario de 1.160 turistas por día con una de permanencia de entre 4 a 5 días. En el relevamiento no se contabilizaron aquellos que entraron por el día, ni los que lo han hecho de paso y los alojados en camping.

Señaló que el movimiento turístico intraprovincial (turismo dentro de la misma provincia) fue mayor y se debe a que los residentes que eligieron otros puntos del país para veranear en enero, se movilizaron en las zonas de las sierras puntanas durante la primera quincena de febrero.

Este flujo intraprovincial, más intenso en los fines de semana, se observó también en la visita a localidades que tienen algún tipo de festejo. Los resultados obtenidos por zonas con sus porcentajes de permanencia y ocupación fueron los siguientes:

### **Ciudad de San Luís**

- 1) Visitaron la ciudad 4.975 turistas.
- 2) El promedio de permanencia fue de 3,5 a 3,7 días.
- 3) La ocupación promedio de las habitaciones del 64%. Existiendo casos de hospedajes con plena ocupación de habitaciones.
- 4) El gasto diario se mantiene por turista en torno de los \$75 para los que pernoctan en hoteles, para-hoteles y viviendas particulares (sin considerar los que pernoctan en camping).

---

<sup>2</sup> La cultura y el turismo en San Luis. <http://www.sanluis.gov.ar/>

<sup>3</sup> Información obtenida de la agencia Telam

### Merlo y Comechingones

1) Visitaron Merlo y Comechingones 9.936 turistas (sin tener en cuenta los campings).

2) La permanencia promedio fue de 7 días.

(\*) 3) La ocupación promedio de las habitaciones fue de 78%, existiendo días con picos de plena ocupación en hoteles, cabañas y hospedajes del 100%.

### Serranías Puntanas

1) Visitaron las Sierras Puntanas (Potrero de los Funes - El Trapiche - El Volcán) 3.864 turistas (sin contar campings).

2) La permanencia promedio fue de 5,5 a 5,6 días.

3) La ocupación promedio de las habitaciones del 71%.

### Resto de la provincia

1) Ingresaron, alojándose al menos una noche, 950 personas al resto de la provincia de San Luís. Con una ocupación promedio de las habitaciones de 41%.

(\*) Los resultados resaltados son importantes para el posterior análisis.

Estos datos focalizan la zona en la que se ubicaría el complejo. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, divide para su mejor estudio a la Argentina en 7 zonas: Norte, Buenos Aires, Patagonia, Centro, Litoral, Cuyo y CABA.

#### 1. Región Norte:

- Cafayate
- S.Fdo. del Valle de Catamarca
- San Salvador de Jujuy
- Salta, ciudad
- Santiago del Estero, ciudad
- San Miguel de Tucumán
- Termas de Río Hondo

#### 2. Región Buenos Aires:

- Mar del Plata
- Bahía Blanca
- Pinamar
- Tandil
- Villa Gesell

#### 3. Región Patagonia:

- Neuquén
- El Calafate
- Las Grutas
- Puerto Madryn
- Río Gallegos
- San Carlos de Bariloche
- San Martín de los Andes
- Ushuaia
- Villa La Angostura
- Viedma

#### 4. Región Centro:

- Ciudad de Córdoba
- La Falda
- Mar Chiquita
- Mina Clavero
- Río Cuarto
- Villa Carlos Paz
- Villa General Belgrano

#### 5. Región Litoral:

- Ciudad de Santa Fe
- Gualeguaychú
- Paraná
- Posadas
- Puerto Iguazú
- Rafaela
- Rosario

#### 6. Región Cuyo:

- La Rioja, ciudad
- Mendoza, ciudad
- Malargüe
- San Rafael
- San Juan, ciudad
- San Luis, ciudad

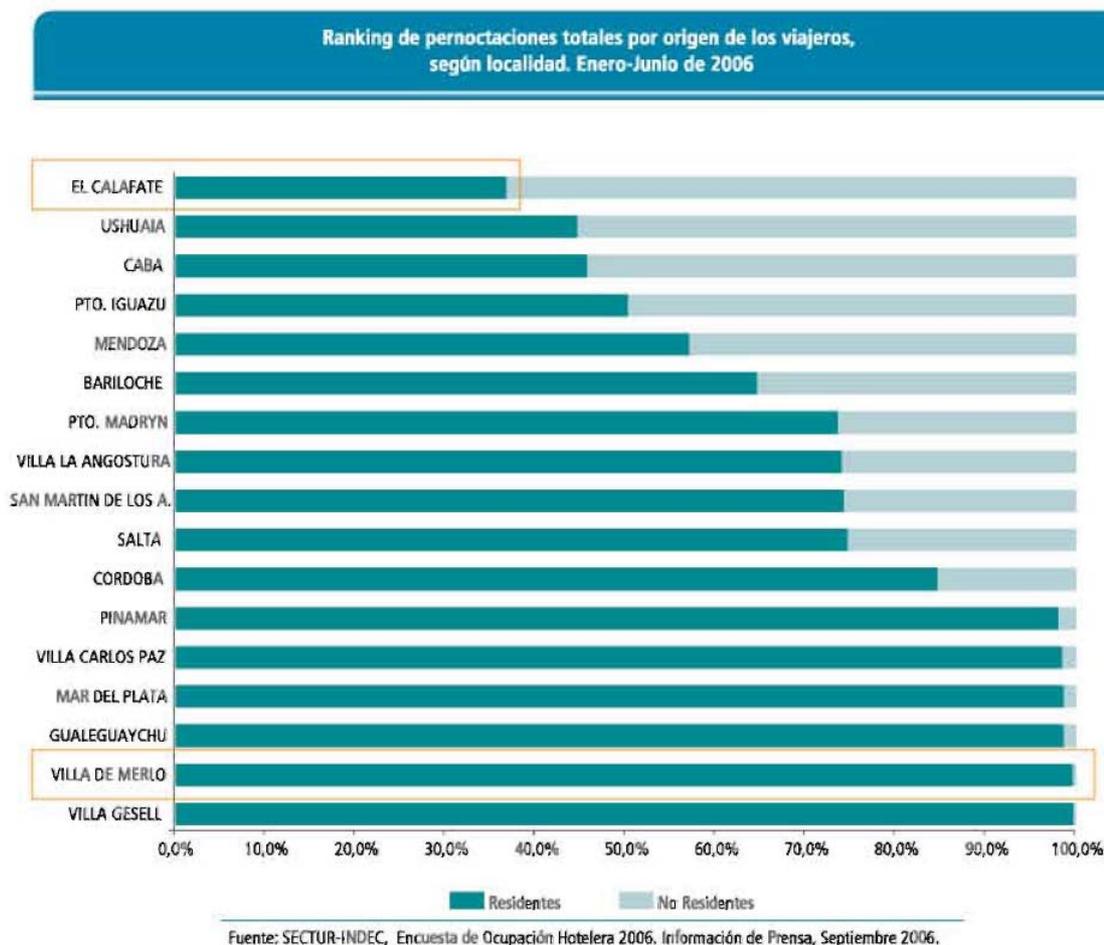
#### 7. Región C.A.B.A.:

- Ciudad de Buenos Aires



Cabe destacar que el complejo se ubica en la región de Cuyo, cerca de uno de los principales referentes, la Villa de Merlo en San Luís.

Los índices del Indec, no se actualizan desde el año 2006, por lo que la información no es del todo relevante, lo que sí es importante destacar, es la tendencia sobre el origen de los turistas.

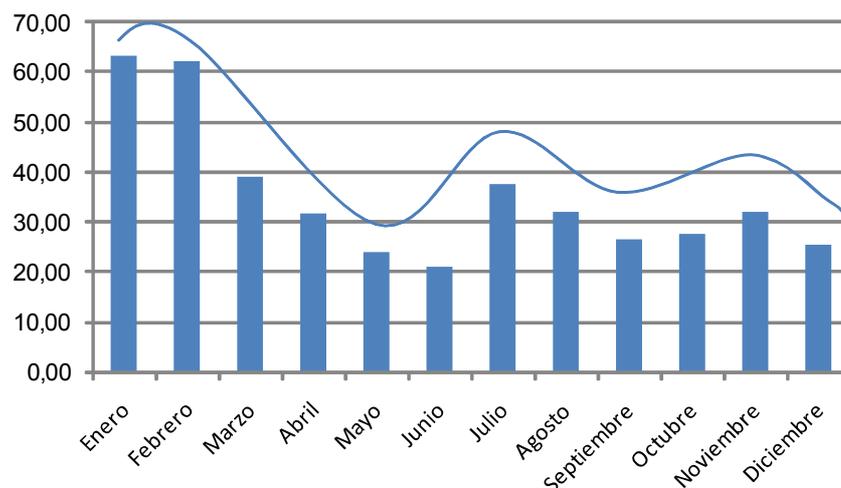


Como indica la gráfica, el 98% de las personas que visitan la localidad de Villa de Merlo, son residentes de la Argentina, dicho de otra manera, Villa de Merlo San Luís, es uno de los lugares preferidos por los propios Argentinos.

Otro punto que se puede tomar en cuenta, es índice EOH (Encuesta de Ocupación Hotelera) que provee el Indec, en base a los formularios que les envían los propietarios de Hoteles.

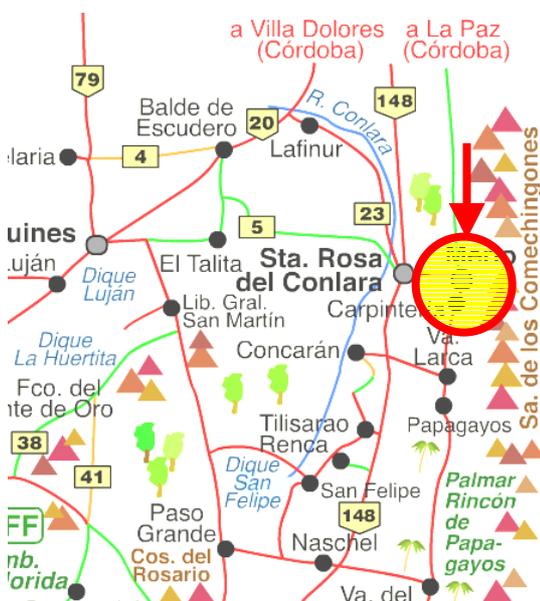
Los datos del 2006 permiten inferir la curva de temporada alta y baja.

Se puede inferir que la información sobre los viajeros concuerda con el calendario vacacional Argentino.



La elección de Villa de Merlo en San Luí, es un incuestionable destino para los turistas residentes en la Argentina, su ocupación en la temporada 2008 como informa el Jefe del Programa de Turismo está al máximo de su demanda.

El complejo turístico que se pretende estudiar, se sitúa:



- Desde [Buenos Aires](#)

Por Ruta Nacional N° 8 hasta Río Cuarto, y desde allí, por Ruta Provincial N° 1 hasta el Km. 20 alcanzando la localidad tras un recorrido total de 750 Kilómetros.

- Desde [Córdoba](#)

Siguiendo el Camino de las Altas Cumbres a lo largo de 250 Kilómetros.

- Desde [San Luis Capital](#)

Por Ruta Provincial N° 20 hasta empalmar con Ruta Nacional N° 148. Desde allí, hacia el norte, hasta dar con Ruta Provincial N° 6, que lleva a Villa Larca, culminando el recorrido por Ruta Provincial N° 1. La distancia es de 180 Kilómetros.

- Desde [Villa de Merlo](#)

20 Kilómetros por Ruta Provincial N° 1, hacia el sur, pasando la localidad de Carpintería.

Carpintería es el destino cercano a Villa de Merlo más importante, se fundaron juntos en 1794 y su desarrollo en cuanto a turismo fue conjunto. Comparten, ambos, parte del vasto paisaje de la vista que ofrece la sierra de los comechingones.

El complejo turístico puede aportar a la economía de la localidad de Carpintería y cooperar en la resolución de la demanda de alojamiento de Villa de Merlo dada su cercanía.

En sí mismo, Carpintería cuenta con sus propios atractivos turísticos, pero se puede apoyar en la popularidad de Merlo para crecer.

### Marco de referencia Conceptual

Este proyecto se encuadra dentro de la pauta “desarrollo turístico sostenible” previamente definido en la introducción del tema y cuenta con los enfoques de ecoturismo y turismo aventura, a definir.

#### Ecoturismo y Turismo Aventura

Altés, C (2006) en un informe de Banco Interamericano de Desarrollo sostiene sobre el **ecoturismo**:

A partir de la Declaración de Québec sobre Ecoturismo y la definición que hace la OMT del mismo, el ecoturismo designa las formas de turismo que cuentan con las siguientes características:

Todas las formas de turismo de naturaleza en las que la principal motivación del turista es la observación y la apreciación de la naturaleza, así como de las culturas tradicionales prevaecientes en los espacios naturales.

Contienen aspectos de educación e interpretación.

Están organizadas, por lo general, aunque no exclusivamente, por tour operadores especializados y se dirigen a grupos reducidos. Los proveedores de servicios que colaboran en los destinos tienden a ser pequeñas empresas locales.

Se preocupan por minimizar los efectos negativos sobre el entorno natural y sociocultural.

Apoyan el mantenimiento de los espacios naturales utilizados como centros de atracción para el ecoturismo mediante:

- 1) La generación de beneficios económicos para las comunidades anfitrionas, las organizaciones y las autoridades que gestionan los espacios naturales con fines de conservación;
- 2) la creación de empleos alternativos y oportunidades de obtener ingresos para las comunidades locales.
- 3) la mayor concienciación respecto a la conservación de los bienes naturales y culturales, tanto entre la población autóctona como entre los turistas.

Los aspectos incluidos en esta y otras definiciones de ecoturismo que lo distinguen de otras formas de turismo de naturaleza son el interés por aprender sobre la naturaleza y la contribución activa a la conservación de áreas naturales protegidas (incluyendo contribuciones monetarias). No obstante, en muchos casos se utiliza como un concepto vinculado al desempeño ambiental de algunos tipos de turismo o con simples fines de marketing. Es de destacar que la utilización del término ecoturismo está muy asociada a países en desarrollo y zonas tropicales.

El Turismo de **aventura** es un tipo de enfoque que implica la exploración o el viaje a áreas remotas, donde el viajero puede esperar lo inesperado. El turismo de aventura está aumentando rápidamente su popularidad ya que los turistas buscan vacaciones inusuales, diferentes de las típicas vacaciones en la playa.

Este tipo de Turismo también se relaciona directamente con los deportes de riesgo o aventura, donde la gente tiene por objetivo pasar momentos de adrenalina a costo de un porcentaje de riesgo. El Turismo de Aventura tiene como objetivo principal el fomento de las actividades de aventura en la naturaleza. Es el hecho de visitar o alojarse en zonas donde se pueden desarrollar los llamados deportes de aventura o Turismo Activo.

Heidi H. Sung, Alastair M. Morrison y Joseph T. O'Leary (1996) investigaron sobre la Definición de Turismo de Aventura:

Para definir turismo aventura se deben considerar varios elementos, entre los que se incluye actividad, motivo, riesgo, desempeño, experiencia y medio ambiente. También es importante cómo se combinan estos elementos para formar una definición. Ewert (1989) sostenía que la aventura al aire libre supone una interacción con el medio ambiente natural y esta

interacción requiere un elemento de riesgo, que por lo general se expone al peligro físico. Dados estos factores, se ha definido el turismo aventura de la siguiente manera:

- Cualquiera sean las búsquedas de recreación que ofrezcan una exposición al peligro físico (Meier, 1978)
- Actividades auto emprendidas interactuando con el medio ambiente natural, que contengan elementos de peligro aparentes o reales, en las que el resultado, aunque incierto, puede estar influenciado por el participante y la circunstancia (Ewert, 1989)

Ewert (1987) identificó otro elemento para distinguir turismo aventura de la recreación de aventura. Según él, la diferencia radica en el grado en que los participantes han viajado desde sus hogares y han participado en actividades formales, comercializadas, basadas en las aventuras. Mientras las actividades sean más comercializadas, es el operador de turismo quien dirige y brinda la experiencia o paquete de aventura. Como sostuvo Hall (1992), esto es particularmente cierto cuando la naturaleza de los elementos de riesgo en las actividades de aventura debe presentar peligro percibido controlado por los especialistas de un operador. Los esfuerzos de Hall por definir turismo aventura:

- Un amplio espectro de actividades turísticas al aire libre, que se comercializan por lo general y que suponen una interacción con el ambiente natural lejos del hogar del participante y que contiene elementos de riesgos donde el participante, el escenario y el manejo de la experiencia del participante influyen en el desenlace (Hall, 1989)

También se observa que algunas de las otras definiciones de turismo aventura generalmente proponen integrar los elementos principales como actividades (o "búsquedas" según varios estudios tradicionales de recreación o de tiempo libre), medio ambiente y experiencias. A continuación ejemplos de estas definiciones de turismo aventura:

- Toda búsqueda que brinde una experiencia significativa inherentemente humana que se relacione directamente con un medio particular al aire libre: aire, agua, colinas, montañas... (Darst y Armstrong, 1980)
- Actividades que impliquen participación de una persona como una respuesta al desafío que ofrecen principalmente el mundo físico, natural, tales como colinas, corriente de aire y olas (Progen, 1979)

- Actividad al aire libre que suponga el medio ambiente natural donde el resultado que perciban los participantes sea desconocido (Yerkes, 1985)

Aparte de los seis elementos principales de turismo aventura arriba expuestos, el marco fundamental para definir turismo aventura debe consistir de los conceptos "aventura" y "viaje". Una definición global de turismo aventura debe contar con un equilibrio razonable entre estos dos conceptos. Johnston (1992) consideró turismo aventura como:

- Viajar por el sólo propósito de buscar una recreación aventurera (Johnston, 1992)

Se puede debatir que varios viajeros pueden buscar experiencias sumado a la recreación de aventura, en particular si los viajes son largos y se asocian con otros elementos como riesgo y desempeño. Teniendo en cuenta que se prestó para la confusión y que hubo superposición en los límites del tiempo libre, recreación y turismo, hay que ser cautelosos al adoptar cualquier definición sin una verificación adecuada.

La oferta de turismo aventura comprende las siguientes categorías, promocionadas por sitios especializados en el rubro:<sup>4</sup>

## Trekking



El trekking, es el recorrido de senderos y terrenos con desniveles (en general montañosos), aptos para ser realizados a pie y sin la ayuda de equipamiento especial.

Existen itinerarios con distintos niveles de dificultad, muchos de ellos aptos para ser disfrutados por cualquier persona con ganas de caminar y estar en contacto con la naturaleza, apreciado paisajes muchas veces espectaculares.

naturaleza, apreciado

<sup>4</sup> Ejemplos tomados de [www.tusirmoaventura.com](http://www.tusirmoaventura.com) haciendo referencia a las actividades.

## Escalada – Rapel

---



El rapel o escalada en roca es un deporte que se desarrolla en paredes rocosas de más de 60 grados de inclinación donde es necesario usar las manos para avanzar por ellas. Las paredes pueden o no estar asociadas a nieve o hielo.

actividad.

En la Argentina, existen miles de kilómetros de regiones montañosas: Cordillera de los Andes, sierras de Córdoba, San Luis, y otras que brindan innumerables escenarios para la práctica de esta

## Montañismo

---

El montañismo, es la ascensión a la cumbre de montañas con diferentes alturas y grados de dificultad, y utilizando diferentes técnicas. Puede estar combinado con trekking, escalada de roca y/o hielo.



El acceso a cumbres de cerros más bajos, con menor dificultad y que no requieran de escalada, se lo denomina Ascensionismo. Esta actividad requiere de preparación y un muy buen estado físico, aunque hay cerros de

baja altura y sin mayores dificultades que pueden ser accedidos por personas sin preparación especial.

## Mountain Bike

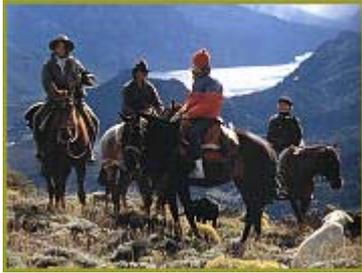
---

La bicicleta de montaña permite la exploración de terrenos escarpados, análogamente al trekking, pero pudiéndolo hacer a mayor velocidad.



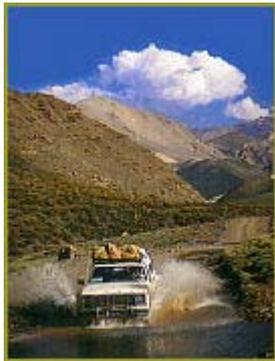
La posibilidad de ejercitar las piernas, tomar contacto con la naturaleza y apreciar paisajes maravillosos es una combinación difícil de rechazar para los aficionados a la bicicleta.

## Cabalgatas



Se denomina a la exploración de escenarios montado a caballo o mulas, en algunos casos, son organizadas salidas por varios días llamadas travesías, generalmente en entornos agrestes de mucha belleza.

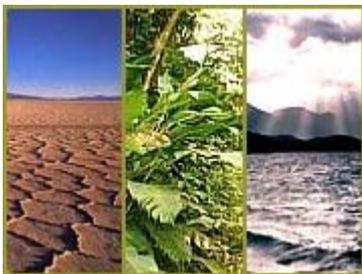
## Safaris 4 x 4



Los safaris 4 x 4 son excursiones no convencionales en vehículos de tracción integral, que permiten conocer interesantes y exclusivos lugares poco accesibles al público, por las dificultades que presenta el terreno.

En entornos selváticos y en zonas de montaña pueden ser realizados estos safaris.

## Safaris Fotográficos



Cadenas montañosas, cascadas, glaciares, ríos, lagos, bosques, salinas, dunas, playas, acantilados, flora y fauna terrestre, avistaje de fauna marina, pintorescos poblados y populosas ciudades con variada arquitectura, son sólo algunos ejemplos para registrar con una cámara. Esta modalidad se basa en los variados entornos paisajísticos, desde selvas hasta desiertos, en muchos casos se combina con el avistaje de flora y fauna.

## Avistaje de Flora y Fauna



Con la ayuda de guías es posible guiar a los turistas para realizar avistaje de flora y fauna en su medioambiente natural.

Generalmente este tipo de información es incluida en la mayoría de las categorías anteriores como un valor añadido.

Se cuenta como se formó el terreno, curiosidades que hacen a la zona en particular, la influencia del clima en el desarrollo del ecosistema.

## Rafting



El rafting consiste en bajar la corriente de un río remando en grupo dentro de un gomón neumático.

Esta experiencia única de combinar la emoción de la velocidad con la observación de naturaleza virgen y paisajes maravillosos.

Aunque esta actividad posee varios niveles de dificultad, es muchos casos puede ser practicada por personas sin experiencia previa y de casi todas las edades, ya que en los lugares donde se realiza se organizan salidas contando siempre con la compañía de guías profesionales y el equipo apropiado.

## Canotaje / Kayak



La navegación de ríos, lagos, lagunas y embalses por medio de canoas y kayacs, posee muchos adeptos y puede ser practicado en aguas tranquilas (lagos, lagunas y embalses), o rápidas (ríos), donde es más utilizado el kayak.

## Parapente / Aladeltismo

---



Consiste en el descenso desde cerros o acantilados en parapente o aladelta acompañados en su gran mayoría por un profesional como piloto.

## Buceo

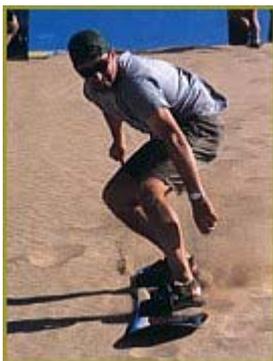
---

Requiere entrenamiento previo. Existen dos tipos de buceo que pueden ser realizados al menos en la Argentina: el buceo en aguas del Océano Atlántico, y en sectores lacustres, tanto sean naturales como artificiales (embalses).



## Sandboard

---



Las zonas escogidas son las playas con grandes médanos con la pendiente necesaria puede ser practicada esta actividad análoga al snowboard pero en la arena.

## Espeleismo - Turismo Minero



aventura.

La Espeología es la ciencia que estudia la naturaleza, fauna y flora de las cavidades subterráneas. No obstante, además de personas con fines científicos, existen numerosos aficionados que se introducen en el mundo de las cavernas subterráneas y minas abandonadas en busca de una nueva

### Modalidades de turismo:

Lo anteriormente definido forma parte de categorías de Turismo más abarcativas, si bien en muchos casos, se adaptan las actividades y se entrelazan las categorías a la región, según la viabilidad. Este proyecto contempla aspectos del Turismo Activo y del Natural principalmente.

**Turismo activo:** Se realiza en espacios naturales, el turismo activo está estrechamente relacionado con el turismo rural y generalmente este tipo de actividades se realizan en un parque natural debido al interés ecológico que estos presentan.

- **Ictioturismo:** es la actividad turística centrada en la práctica de la pesca deportiva.
- **Deportivo:** la principal motivación es practicar algún deporte. Se puede dividir en dos grupos: deporte de exterior y el de interior. También se podría hacer otra subdivisión en función del que practica el deporte, o de quien lo ve.
- **Aventura:** aquí solo se practican deportes de riesgo. El usuario de este tipo de turismo suele ser de nivel adquisitivo y cultural alto y de muy buen estado físico (rafting, rappel, ...).
- **Espacial:** viajes a espacio. Son solo para millonarios.
- **Religioso:** una oferta ligada a lugares o acontecimientos de carácter religioso de relevancia. Los cuatro núcleos de mayor importancia son Jerusalén, La Meca, Roma y Santiago de Compostela.
- **Espiritual:** su motivación es el recogimiento y la meditación (monasterios, cursos de filosofía oriental, etc.).

- **Termal o de salud:** está vinculado a los balnearios que ofrecen tratamientos para diversas dolencias (reumatológicas, estrés, dermatológicas, tratamientos de belleza,...). La infraestructura cuenta normalmente con un núcleo principal o instalación termal independiente de las instalaciones hoteleras.
- **Médico:** está orientado a la realización de intervenciones quirúrgicas o tratamientos médicos vinculados.
- **Sexual:** orientado a mantener relaciones sexuales.
- **Turismo Social:** aquel dedicado a la participación en actividades para mejorar las condiciones de las capas de población económicamente más débiles.

**Turismo cultural** es una modalidad de turismo que hace hincapié en aquellos aspectos culturales que oferta un determinado destino turístico, ya sea un pequeño pueblo, una ciudad, una región o un país.

Precisa de recursos histórico-artísticos para su desarrollo. Es más exigente y menos estacional.

- **Urbano:** desarrollado en ciudades principalmente en aquellas que son Patrimonio de la Humanidad. Clientes de nivel cultural y poder adquisitivo alto.
- **Monumental:** vinculado exclusivamente a monumentos histórico-artísticos que pueden estar alejados de núcleos de población importantes.
- **Arqueológico:** vinculado a yacimientos y sitios arqueológicos que pueden estar alejados de núcleos de población importantes.
- **De compras:** vinculado a las compras a buen precio o exclusivos. Incluye artículos de lujo, arte, artesanía y artículos de uso común como calzado, electrónica, etc.
- **Etnográfico:** vinculado a las costumbres y tradiciones de los pueblos. En algunos casos cercano al turismo ecológico.
- **Literario:** motivado por lugares o eventos de carácter bibliográfico.
- **De formación:** vinculado a los estudios, fundamentalmente los de idiomas.
- **Científico:** es una oferta turística para realizar investigaciones en lugares especiales como estaciones biológicas o yacimientos arqueológicos.

- **Gastronómico:** vinculado a la comida tradicional de un sitio.
- **Enológico:** vinculado a los vinos de una zona.
- **Industrial:** motivado por la visita a fábricas o grandes construcciones civiles.
- **Itinerante:** se desarrolla en varios lugares siguiendo rutas preestablecidas.

**Turismo natural** es una modalidad de turismo que hace hincapié en aquellos aspectos Naturales que oferta un determinado destino turístico, ya sea un pequeño pueblo, una ciudad, una región o un país.

- **Parques temáticos:** basado en atracciones turísticas de temas concretos. Se caracteriza por la participación activa del visitante
- **Ecoturismo:** basado en el contacto con la naturaleza. Sus recursos los componen los parques nacionales, es decir, una flora y fauna interesante en la zona receptiva.
- **Rural:** el desarrollado en el medio rural, cuya principal motivación es conocer las costumbres y las tradiciones del hombre en el mundo rural. Se interesa por la gastronomía, la cultura popular, artesanía.
- **Agroturismo:** su finalidad es mostrar y explicar el proceso de producción de las fincas agropecuarias y las agroindustrias.
- **Agroecoturismo:** es aquel donde el visitante se aloja en habitación con estándares turísticos, pero participa de las labores agrícolas, convive y consume los alimentos con la familia.
- **Ornitológico:** es el turismo centrado en el avistamiento y observación de aves.

**Turismo de negocios:** Aquel que se desarrolla con objeto o fin de llevar a cabo un negocio o un acuerdo comercial, se desarrolla entre empresas por lo general.

- **Comercial:** utilizado por empresarios, ejecutivos, comerciales y otros profesionales para cerrar negocios, captar clientes o prestar servicios. La estacionalidad es invertida a la vacacional, por lo que es un producto muy importante para el sector. El cliente suele ser de alto poder adquisitivo. Se trata de un turismo fundamentalmente urbano y con unas necesidades de infraestructuras muy concretas como la conexión a Internet.

- Reuniones y Congresos: muy importante y habitualmente confundido con el de convenciones. El congreso reúne a un colectivo o asociación y suele tener carácter científico. Acuden profesionales del mismo sector pero que no tienen porque ser de la misma empresa.
- Convenciones: suele reunir a distintos profesionales de una misma empresa con el objeto de dar a conocer a sus empleados un nuevo producto, tratar la planificación estratégica para la nueva campaña, etc.
- Incentivo: vinculado a viajes de negocios. Mientras que éste último es de trabajo, el incentivo es de placer. Utilizado por la dirección de grandes empresas para mejorar el rendimiento de sus empleados. Se les incentiva con un viaje que puede ser individual o de grupo.

**Turismo espacial:** Comenzó a principios del siglo XXI realizado por personas muy ricas y valientes, los riesgos de perder la vida en un viaje al espacio son elevados.

Los primeros viajes consistían en una estancia de 3 o más días en la Estación Espacial Internacional en la que realizaban fotografías del espacio y la Tierra, videos, conversaciones con personas en el planeta, disfrute de la ingravidez, colaboración con los tripulantes de la estación y también realización de pequeños experimentos.[10]

Varias empresas trabajan en la construcción de naves capaces de realizar vuelos suborbitales y orbitales, así como en un hotel modulable para estancias más largas y asequibles que las actuales, valoradas en unos 21 millones de dólares.

El **Turismo cinematográfico** se enfoca en lugares donde se desarrolla la trama de una película, Localizaciones de rodaje de producciones cinematográficas, ciudades donde se ubican grandes estudios cinematográficos, poblaciones ligadas la vida de actores, productores, guionistas o directores.

## Servicio de alojamiento

La Hotelería es una rama del turismo, que brinda el servicio del alojamiento al turista. Este puede tener diversas clasificaciones, según el confort y el lugar donde se encuentren. Cada instalación hotelera tiene sus propias cualidades. La hotelería es muy importante dentro del mundo turístico, ya que brinda la estadía del turista en el viaje.

Los establecimientos hoteleros se dividen en:

- **Hoteles:** establecimientos que ofreciendo alojamiento con/sin comedor y otros servicios complementarios, ocupan la totalidad de uno o varios edificios (o una parte independizada de ellos) constituyendo sus dependencias todo un homogéneo con accesos, escaleras y ascensores de uso exclusivo y que reúna los requisitos técnicos mínimos para cada categoría. Se clasifican en 1, 2, 3, 4 y 5 estrellas.
- **Pensiones:** establecimientos que ofreciendo alojamiento con/sin comedor y otros servicios complementarios, tengan una estructura y características que les impida alcanzar los requisitos y condiciones exigidas en los hoteles. Se clasifican en 1, 2 y 3 estrellas.

Otros establecimientos destinados al alojamiento turístico son:

- **Apartamentos turísticos:** son bloques de apartamentos, casas, bungalow y demás edificaciones similares que disponen de las necesarias instalaciones y servicios. Se clasifican por categorías en 1, 2, 3 y 4 llaves.
- **Ciudades de vacaciones:** son aquellas que debido a su situación física, instalaciones y servicios, permiten al usuario la vida al aire libre, el contacto con la naturaleza y la práctica del deporte en espacios abiertos, facilitándole hospedaje mediante contraprestación económica. Se clasifican en 1, 2 y 3 estrellas.
- **Camping:** el camping es un terreno debidamente delimitado, dotado y acondicionado para la ocupación temporal por personas que pretendan hacer vida al aire libre con fines vacacionales o de ocio y que pasen las noches en tiendas de campaña (acampada), remolques, caravanas u otros elementos similares fácilmente transportables. Sus instalaciones pueden tener carácter de residencia permanente desde el punto de vista constructivo aunque la Administración puede autorizar construcciones fijas si son destinadas a alojamiento temporal, siempre y cuando se encuentren instalaciones independientes y no superen el 25% de las plazas total del camping. Se clasifican en: lujo, 1ª, 2ª y 3ª categoría.

- Time Sharing: se trata de alojamiento en régimen de aprovechamiento por turnos. Se entiende aquel que atribuye a su titular la facultad de disfrutar con carácter exclusivo durante un período concreto de cada año. Dicha facultad no permite al titular alteraciones en el apartamento ni en el mobiliario.
- Establecimientos de turismo rural: edificaciones ubicadas en el medio rural que, reuniendo características rurales de construcción, antigüedad y tipicidad y desarrollando o no actividades agropecuarias, prestan servicios de alojamiento turístico mediante contraprestación económica. Tienen diversas clasificaciones locales.
- Viviendas Vacacionales: unidades de alojamiento aisladas en apartamentos, bungalow, viviendas uniformes y en general cualquier vivienda ofrecida por motivos vacacionales mediante contraprestación económica. En todo caso se referirá al alojamiento del piso completo, pero nunca por habitaciones.
- Balnearios: empresas de Aguas Termales, minerales, de manantial, así como los centros de talasoterapia, siempre y cuando dispongan de instalaciones turísticas complementarias.

## Síntesis

Definidos todos los conceptos que se utilizarán en el Trabajo Final para conocer la viabilidad del complejo turístico cabe resaltar que, el proyecto cuenta con dos modalidades:

Turismo Natural: Ecoturismo

Turismo activo: Aventura con las siguientes actividades

- Trekking
- Mountain Bike
- Cabalgatas
- Safaris Fotográficos
- Avistaje de Flora y Fauna
- Parapente

El tipo de servicio de alojamiento que se brindará

- Apartamentos turísticos
- Camping

Hay que tener en cuenta que en San Luís, no hay ninguna Ley que categorice este tipo de emprendimiento en cuanto al tipo de apartamento.

## Hipótesis

Será factible en alto grado, desarrollar un complejo turístico en la zona de Carpintería procurando que:

- Los Recursos naturales y culturales sean conservados.
- Se mantenga un elevado nivel de satisfacción de los visitantes y el destino retenga su prestigio y potencial comercial.
- Beneficiar a la sociedad local.
- Que el estado de San Luís, financie parte del proyecto, como es tradición en la provincia.
- Sea adecuada la estrategia de Mercadeo.

## Objetivos Generales y Específicos.

### General

Detectar la viabilidad del complejo turístico describiendo sucesos complejos en su medio natural, con información preferentemente de las cualidades del fenómeno.

### Específicos

- Realizar un Estudio de Impacto Ambiental según ordenanza N°10, capítulo 2, Art. 30 de la municipalidad de Carpintería.
- Encuestar a Lugareños indagando sobre la realización del Proyecto.
- Distribuir las áreas de servicios y actividades en el terreno.
- Definir la Infraestructura: Diseño Arquitectónico del Complejo según ordenanza N° 10, Art. 37 la municipalidad de Carpintería.
- Promocionar las distintas actividades adicionales que se pueden realizar dentro del complejo.

- Definir los Recursos Humanos necesarios para cada tarea y actividad específica.
- Calcular la inversión necesaria para la implementación y puesta en funcionamiento del proyecto.
- Establecer una Imagen y Estrategia de Comercialización acorde a las necesidades del proyecto y de la demanda.

## Metodología

El presente proyecto se enmarca según las siguientes características:

Tipo de investigación:	Combinada
Tipo de Diseño:	Descriptivo
Tipo de información:	Cuantitativa y Cualitativa
Temporalidad:	Sincrónica
Instrumentos de Investigación:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recopilación Documental</li> <li>• Encuestas</li> <li>• Observaciones</li> </ul>

## Propuesta de Aplicación

Siguiendo con la pauta de los objetivos específicos, para abordar al objetivo general, en primer lugar, lo que responde a la viabilidad del proyecto, es que la municipalidad apruebe que la zona sea apta.

Extracto del resumen técnico<sup>5</sup>.

El proyecto consiste en la construcción de una hostería con una capacidad de alojamiento de 14 personas y dos cabañas con una capacidad para 6 personas cada una, sumándose 4 personas correspondientes a la familia responsable de la seguridad y limpieza, lo que hacen un total de 30 personas, de las cuales estas últimas serán las que residan en forma permanente. El predio posee una superficie de ocho hectáreas 6804,71m<sup>2</sup> de acuerdo a medida realizada por el régimen zorro Roberto Martínez, entraste la superficie cubierta proyectada es 540 m<sup>2</sup> y una superficie semi cubierta de 128, 10 m<sup>2</sup>

<sup>5</sup> Realizado por la Universidad Nacional de San Luis. A cargo de Gabriel Tognelli.

De acuerdo a los requisitos estipulados por la ordenanza número 10, capítulo 2, artículo 30, de la municipalidad de Carpintería se definen las acciones impactantes del proyecto separadas en dos etapas: una, la fase de construcción o instalación y la segunda, fase de funcionamiento o explotación.

Del análisis realizado de las distintas acciones del proyecto que pudieran ocasionar impactos se desprende que si bien existen impactos negativos, ninguno de esos desde absoluta relevancia respecto a su: perturbación, importancia, ocurrencia, extensión, duración y reversibilidad, además a todos y cada uno de éstos se pueden aplicar medidas de prevención, correctoras y o compensadoras.

Si se lleva a cabo un seguimiento estricto riguroso de las medidas de mitigación sugeridas harán que el proyecto sea aceptable desde el punto de vista de su realización y sustentable desde el punto de vista ambiental.

#### Encuesta a Lugareños

Carpintería es considerada en el censo nacional de población, hogares y viviendas en el 2001 entre las comisiones municipales. Esta fuente expresa que Carpintería cuenta con una población total de 560 habitantes, 272 varones y 288 mujeres. La población por grupos de edades expresa una mayor concentración poblacional en el grupo de edad de 6 a 9 años, siguiendo el grupo de 1 a 4 años, el de 35 a 39 años y en cuarto lugar el grupo de 40 a 44 años, siendo muy escasa la población que supera los 45 años.

Se realizó una encuesta probabilística al 10% de la población (56 personas) el margen de error es  $\pm 13,10\%$ . Desde todos los puntos de vista el proyecto es aceptado por los lugareños.

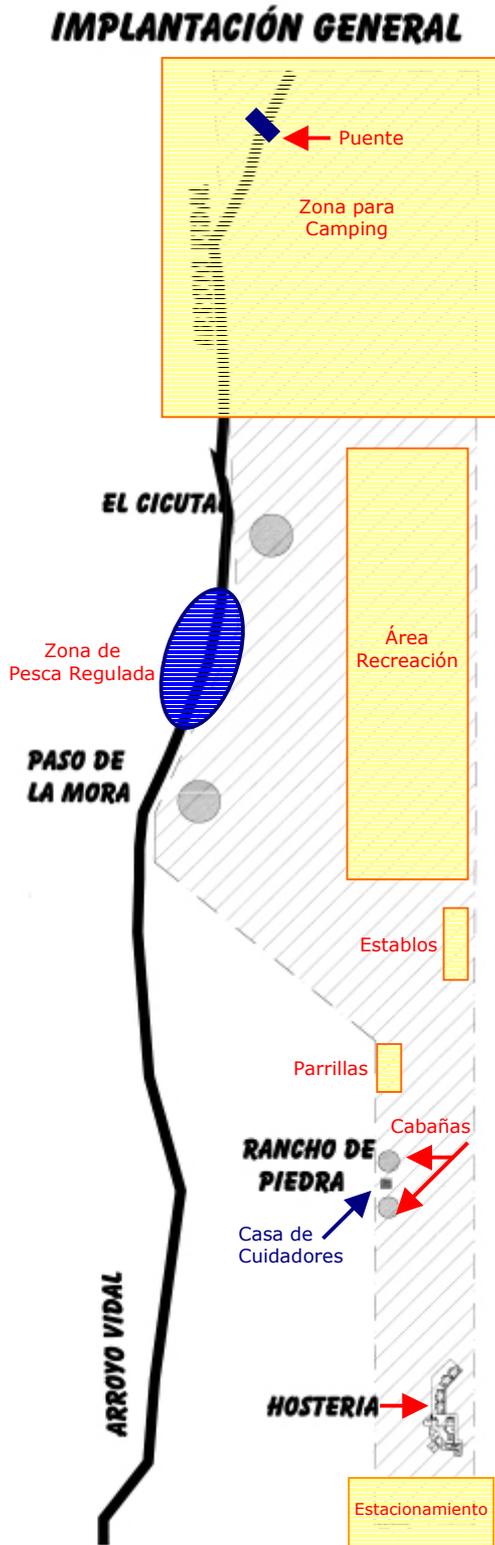
¿Estaría de acuerdo con la realización del proyecto de la Hostería?



La Organización Mundial del Turismo (OMT) hace total hincapié en que los proyectos deben ser aprobados por la comunidad local, esto implica

relevar mediante entrevistas que se realizaron en los domicilios de los pobladores para luego cuantificar los resultados. <sup>6</sup>

### Distribución del terreno



Inicialmente el proyecto contará como se establecía en el resumen técnico una hostería y dos cabañas, luego se analizará la viabilidad para construir más.

La zona de camping cuenta con un área vip, es la que se encuentra cruzando el puente, en el lateral izquierdo superior del croquis.

La zona de camping cuenta para ambos lados del arroyo, con instalaciones sanitarias, y corriente eléctrica.

Esta zona pensada para el desarrollo de actividades recreativas como:

- Trekking.
- Mountain Bike.
- Cabalgatas.

Organizadas en distintos horarios.

Lo relacionado con:

- Safaris Fotográficos
- Avistaje de Flora y Fauna

Se realizará en Paso de la Mora y el Cicutal.

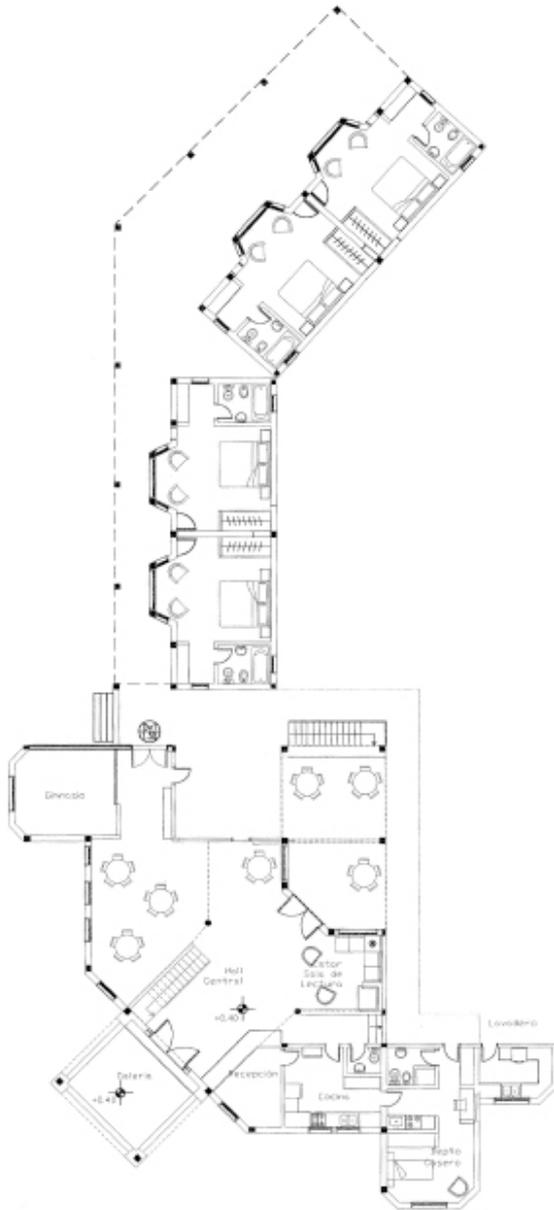
El Parapente, requiere de permisos especiales, pero puede desarrollarse en zonas aledañas, pautando con quienes ya ofrecen el servicio

También cuenta con un sector de asadores.

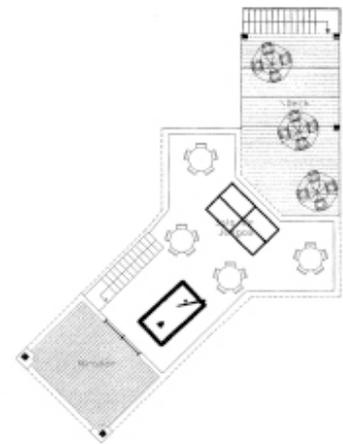
<sup>6</sup> Realizado por la Universidad Nacional de San Luis. A cargo de Gabriel Tognelli.

## Infraestructura

Planos de la hostería, vista superior.  
Diseño Arquitectónico del Complejo.

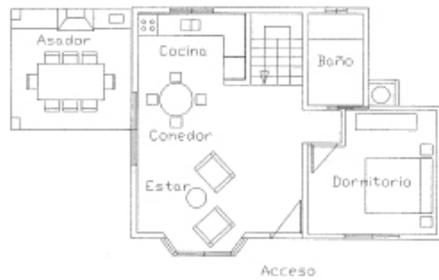


**PLANTA BAJA**



**PLANTA ENTREPISO**

Vista de las Cabañas, planta y fachada.



**PLANTA BAJA**



**PLANTA ALTA**

**FACHADA**



El diseño tiene que adaptarse a los gustos argentinos, ya que el mayor afluente de turistas es nacional.

Un estudio encargado al CEOP (Centro de Opinión Pública), por la Secretaría de Turismo Argentina, sobre la de Satisfacción de turistas residentes de la temporada verano 2008, indica algunos puntos claves que deben ser tenidos en cuenta.

Datos técnicos de la Investigación:

Tipo de Estudio: Entrevistas Cara a cara.

Abordaje: Coincidental en puntos de concentración.

Instrumento de Recolección: Cuestionario Estructurado.

Tipo de Preguntas: Abiertas, Cerradas, Alternativas simples y múltiples.

Tamaño de la Muestra: 2826 casos efectivos, con un error de +/- 1.8 (95.5% de confiabilidad).

Unidad de Análisis: Turistas residentes en la Argentina.

Diseño Muestral: Selección en puntos de concentración.

Universo: Turistas residentes del país.

Fecha de Realización: 20 de Febrero al 12 de Marzo de 2008

Se observa en el siguiente cuadro comparativo, que la zona de Cuyo, donde se ubica San Luis, es el lugar con más alto nivel de satisfacción.

Todos estos aspectos deben estar contemplados en el complejo para la completa satisfacción de futuros visitantes. Es importante destacar que el turista que visita San Luis, vuelve, según indica el informe.

Las escalas puntúan del (1) como mínimo teórico y (5) como máximo.

		CABA	Bs. As.	Centro	Cuyo	Litoral	Norte	Patagonia
Atractivos turísticos / paseos	4.30	4.14	4.11	4.23	4.69	4.04	4.30	4.56
Gastronomía	4.09	4.13	4.02	3.87	4.39	3.84	4.22	4.19
Centro comercial / Ferias artesanales	4.08	4.10	4.12	4.09	4.35	3.81	4.03	4.09
Comunicaciones, Telefonía, Internet, Bancos	4.07	4.01	4.02	3.79	4.49	3.90	4.31	3.95
Alojamiento	4.04	3.93	4.01	3.93	4.47	3.89	3.80	4.29
Entretenimientos y actividades culturales	3.90	4.10	3.87	3.92	4.23	3.71	3.88	3.51
Transporte de larga y media distancia	3.79	3.70	3.78	3.44	4.20	3.78	3.80	3.93
Iluminación	3.77	3.39	3.78	3.60	4.32	3.65	3.61	4.05
Carteles y señalización	3.70	3.65	3.67	3.64	4.10	3.77	3.45	3.64

Base: 2826 casos (Total entrevistados)



Obtienen el más alto puntaje



Obtienen un puntaje destacable

El equipamiento que se contempla tanto para la hostería como las cabañas son:

- T.V. color pantalla plana de 21"
- Teléfono
- Sommier
- Cuna (a disposición)
- Aire acondicionado
- Frigobar
- Internet wi-fi
- Pequeña Tienda de regalos en la Hostería.

Dentro de los servicios se incluyen:

- Los transfers de mediana y larga distancia.
- Lavandería / Tintorería
- Restaurant: cocina criolla y menú para niños
- Desayuno diario incluido.
- El espacio para Playroom.
- Alquiler de cámaras fotográficas y servicio de revelado.
- Alquiler de Telescopios.

El área de camping, contará con las mencionadas instalaciones sanitarias que incluyen baños para hombres, mujeres y duchas de ambos lados del arroyo, corriente eléctrica y recipientes de residuos.

Para atenuar el impacto ambiental que pueda producir el proyecto se tendrá en cuenta un tipo de edificación de una sola planta para que se simule el entorno. Al no existir cloacas se contará con un tratamiento adecuado de las aguas servidas. Se utilizará gas a granel y en vez de combustibles líquidos, se realizará compost para el abono de la tierra, se cuidará el silencio de la naturaleza utilizando microhidroeléctricas para la generación de electricidad y no grupos electrógenos, corte automático de las luces de los jardines y las áreas públicas y la implementación de instructivos en las habitaciones con sugerencias sobre el ahorro de energía, agua y otros recursos para fomentar el uso de las toallas y sábanas por más días.

La funcionalidad y ambientación del establecimiento tendrá mucho que ver con la privacidad, funcionalidad, calidad y calidez, dejando de lado la sofisticación y el lujo.

Todo debe ser agradable a los cinco sentidos:

- Al tacto: sábanas suaves, limpieza en los utensilios.
- Al oído: música tranquila y relajante, para poder escuchar el sonido de la naturaleza.
- Al gusto: comidas sabrosas y productos artesanales de buena calidad.
- Al olfato: sin olores desagradables en el ambiente, cocina cerrada.
- A la vista: ambientación armoniosa, que el edificio y las instalaciones no deformen el paisaje.

---

Actividades Adicionales que se pueden promocionar.

---

Para contar con actividades recreativas, deportivas factibles a llevar a cabo en el ámbito del establecimiento y en la zona se contará con un inventario de los atractivos naturales y turísticos, excursiones, flora y fauna, toponimia, costumbres y cultura local.

A las ya mencionadas

- Trekking
- Mountain Bike
- Cabalgatas
- Safaris Fotográficos
- Avistaje de Flora y Fauna
- Parapente

Se proponen:

- Paseos y excursiones fuera de itinerarios
- Visita a Artesanos locales, ferias y museos
- Salidas de pesca
- Juegos de jardín
- Equipo de arquería

---

#### Alimentos y bebidas

---

En el servicio de restaurante la cocina no será sofisticada, pero sí tendrá especial cuidado en la elaboración y detallada presentación de los platos, los cuales serán sencillos, sabrosos, acordes a la época y a la región, abundantes, con ingredientes orgánicos y naturales de calidad, de esta manera se tratará de promover la cocina regional.

Los desayunos estarán compuestos de productos caseros y naturales.

Para un adecuado servicio se contará con una apropiada carta de vino, reducida y de calidad, también se contará con una pequeña variedad de bebidas blancas y espirituosas en el bar de la posada junto a un humidor de cigarros y habanos, de manera que los huéspedes puedan acceder al mismo de manera libre cuando lo deseen.

---

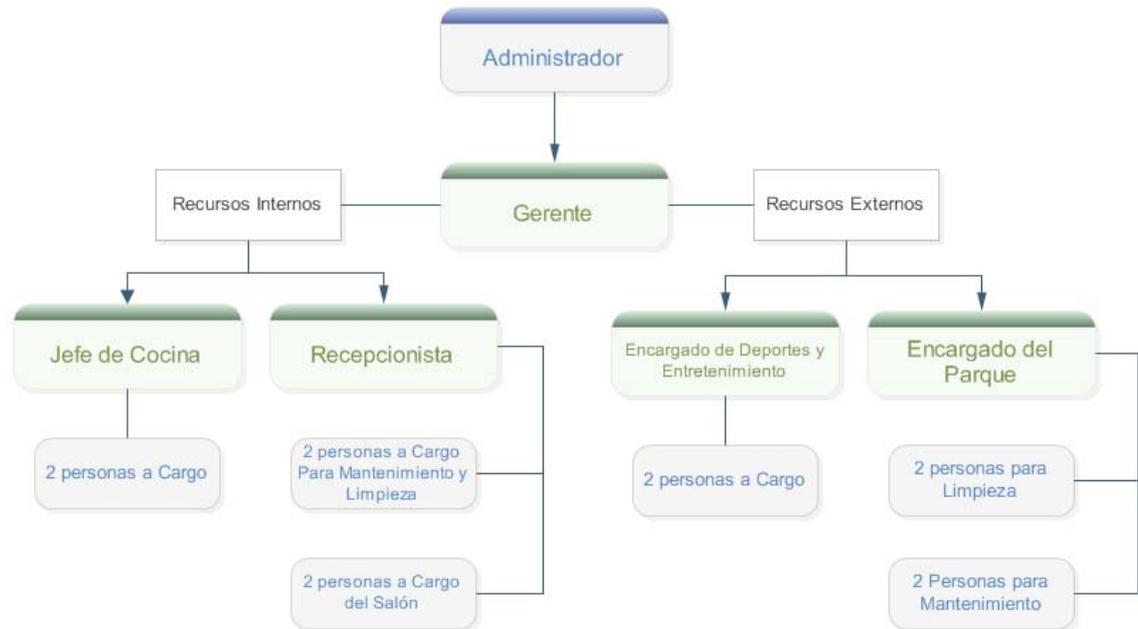
#### Recursos Humanos necesarios.

---

El personal contratado deberá reunir las siguientes características: entusiasta, con gran predisposición, buena presencia, simpatía, buen carácter y capacidad de aprendizaje.

El proyecto consta de 17 empleados lugareños que trabajarán en relación de dependencia. Obedeciendo a la temporada se contempla la posibilidad de que parte de la estructura se componga con personal temporáneo pero esto es hasta que el proyecto sea encaminado.

Como establece la OMT (1987) apuntando a la gestión de todos los recursos de manera que satisfagan todas las necesidades económicas, sociales y estéticas, y a la vez que respeten la integridad cultural es que se contempló una estructura dividida en dos partes.



**Recursos internos:** Son las personas que trabajarán y cuidarán de la estructura edilicia y los servicios referidos al alojamiento.

**Recursos Externos:** Parte de que el proyecto sea sustentable es la posibilidad de acampar en las cercanías del arroyo, por lo que la zona de camping estará constantemente monitoreada, para su mantenimiento y cuidado.

Los recursos externos se encargarán de las actividades vinculadas con el turismo aventura, por lo que se contratarán profesionales entrenados en multi-disciplinas que en un comienzo serán 3.

### Inversión necesaria.

Se estima que el costo total del complejo, incluyendo su puesta en funcionamiento es de u\$s 320.000.- <sup>7</sup>Lo que implica también la inversión publicitaria en revistas locales, costo de alojamiento del sitio web y una estructura de soporte para un año de sueldos y gastos.

Este proyecto solo es viable con el aporte de los bancos locales, como es la política propia de la provincia, hipotecando en primer lugar el propio terreno como garantía, para la total financiación. Uno de los requisitos para el acceso a los préstamos bancarios es residir en la zona hace más de un año, por lo que un miembro de mi familia está en condiciones de poder pedir el préstamo.

<sup>7</sup> Valor aportado por un estudio realizado en 2005. Hay que ajustar los valores en función de la inflación a la hora de pedir el préstamo.

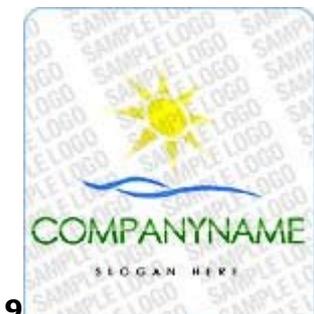
## Imagen y Estrategia de Comercialización.

En este apartado se analiza como se abordaría la comercialización del complejo.

### Imagen de la Posada

En la búsqueda de un logo que representara al proyecto, se trabajaron con distintas propuestas o maquetas que representaran por sobre todo a lo natural del paisaje, a sus vistas, a fauna predominante, los paisajes, el nombre, inclusive a la posibilidad de cabalgar.

Se sometieron los ejemplos a un testeo, comentando la idea del proyecto:



Resultados de la encuesta.

		Porcentaje	Total de Rtas.
Logo 1		4,00	4
Logo 2		4,00	4
Logo 3		31,00	31
Logo 4		17,00	17
Logo 5		2,00	2
Logo 6		13,00	13
Logo 7		11,00	11
Logo 8		10,00	10
Logo 9		8,00	8
		100,00	100

Se realizó una encuesta on line para preguntarle a las personas en función del proyecto el cual se detallaba en líneas generales, ¿cual es el logo que mejor representaba la idea?, solo se pudieron hacer 100 encuestas ya que superar la casuística implicaba costos extras.

Se aseguró que el público sea argentino por lo que se pidió permiso en un conocido foro para dejar el sondeo unos días.

Como la muestra fue probabilística el margen de error es del  $\pm 9.8\%$

La maqueta del logo ganador fue ampliamente de las nueve posibilidades la nro 3. El logo adaptado quedaría así.



## Elección del Nombre

---

*Posada Mirador del Valle.*

Uno de los aspectos fuertes del complejo apunta a los excelentes paisajes que el predio posee. La elección del nombre posada hace referencia al reposo, a la contemplación, concepto que se refuerza con el acto de mirar al valle.

Los miradores en el estricto sentido turístico son puntos de avistaje desde donde se pueden contemplar la belleza panorámica de un paisaje.

La zona posee dos puntos de avistaje importantes:

Paso de las moras: donde se puede cruzar el arroyo.

El cicutal: Por la cantidad de cicuta que hay y además posee ojos de agua naturales, donde brota agua del suelo.

Estos conceptos se reforzarán a la hora de promover la visita al lugar.

## Isologotipo

---

Si bien la elección del logo fue producto de la decisión de la mayoría, trasmite el concepto anteriormente mencionado en el nombre "posada mirador del valle", la contemplación, el espectador que mira el paisaje montañoso con un cielo claro desde el suelo, cercano a la posada.

La elección de los colores es para producir una asociación con la tierra en las sierras y la claridad en el cielo.

## Slogan:

---

"En contacto con tus sentidos..."

Termina de cerrar la idea de lo que se quiere transmitir sobre el Mirador del Valle.

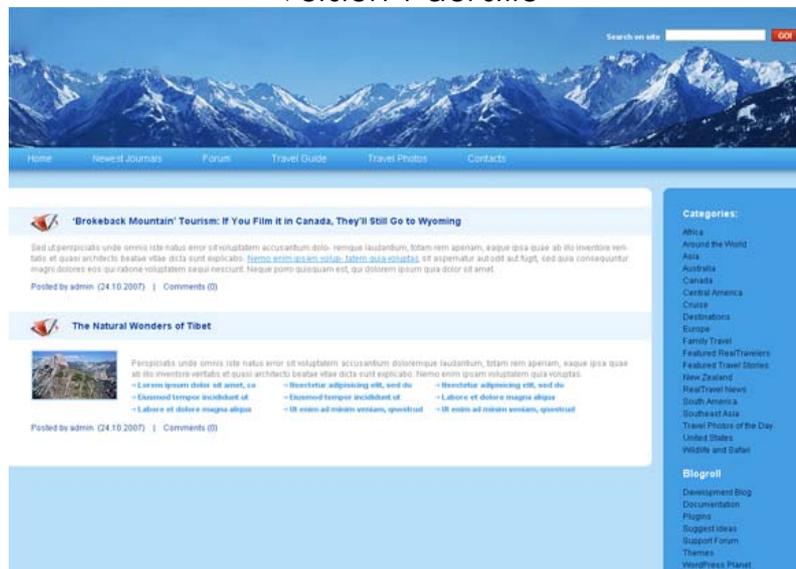
Identidad en Internet; [www.miradordelvalle.com.ar](http://www.miradordelvalle.com.ar)

Se acertó el nombre para hacer simple el acto de recordar el sitio y que se pueda usar la transmisión boca a boca del mismo. El dominio ya fue reservado en nic, que es la entidad que otorga los nombres en Internet para la argentina. (Aún el sitio no se subió)

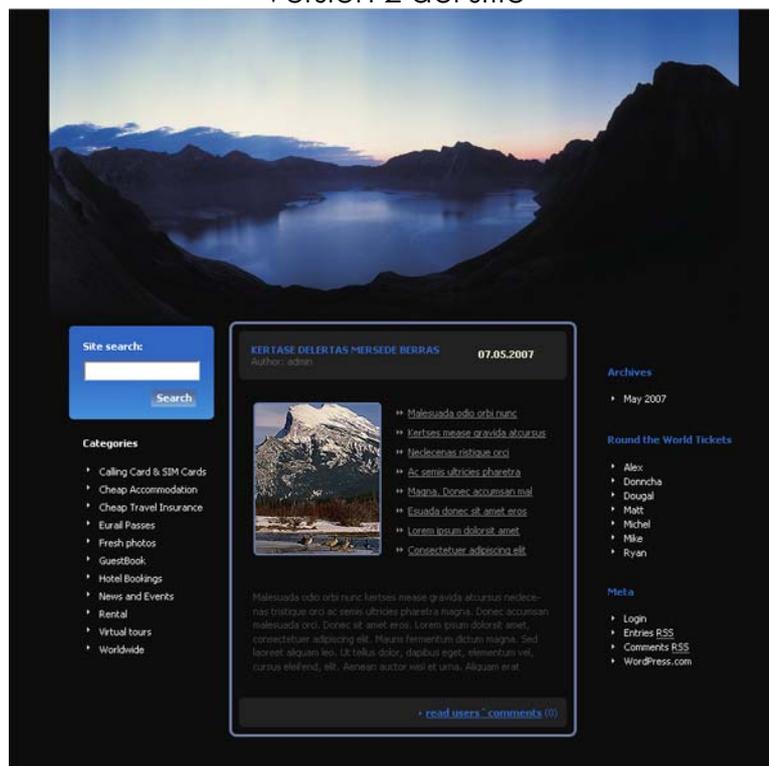
Esta web es de carácter institucional, mostrando todas las posibilidades que el complejo brinda, con vistas panorámicas.

Se la diseñará para dos idiomas castellano e inglés.

Versión 1 del sitio



Versión 2 del sitio



**Análisis DAFO**

Análisis DAFO	Fortalezas	Debilidades
<b>Análisis Interno</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tipo de Alojamiento, cabaña, habitación o Carpa</li> <li>• Paisajes Propios</li> <li>• Diversidad de Actividades</li> <li>• Promoción a través de Agencia</li> <li>• El proyecto se encuentra aprobado por la municipalidad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Necesidad de Transfers</li> <li>• Falta de recursos</li> </ul>
	Oportunidades	Amenazas
<b>Análisis Externo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gran Afluente turístico en Merlo</li> <li>• Sobredemanda Hotelera</li> <li>• Zona en pleno crecimiento</li> <li>• Microclima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Que suban desmesuradamente los costos de construcción</li> <li>• Que no otorguen el préstamo</li> </ul>

● **Fortalezas:** El tipo de alojamiento se acomoda a diferentes niveles, pudiendo acceder desde la opción camping a una cabaña con vista privilegiada.

El que posea sus propios puntos de avistaje otorga al lugar su propio prestigio y bien promocionados pueden llamar la atención de futuros turistas.

Las actividades es otro atractivo que se diseñó con el propósito de convocar personas, si bien pueden no pernoctar en las instalaciones, se pueden generar excursiones desde Merlo o localidades cercanas.

El trabajar en una agencia de turismo, me brinda la posibilidad de promocionar el sitio a turistas extranjeros y es un acuerdo comercial que favorece tanto a la agencia como al mismo proyecto.

Que el proyecto se pueda implementar al contar con el dinero es un beneficio ya que le brinda sustentabilidad.

● **Oportunidades:** La principal oportunidad es que Merlo no cuenta con suficientes hoteles para contener la demanda, el estar cerca, brinda el beneficio de conocer otros atractivos turísticos distintos a los que hay en Merlo. También favorece al crecimiento de la zona de Carpintería.

- **Debilidad:** Se relaciona con el manejo de los transfers, salvo que las personas utilicen sus autos, se debe diseñar logísticamente una manera de poder transportar a las personas esa distancia en determinados horarios.

No contar con suficientes recursos propios para llevarlo adelante.

- **Amenazas:** Que el banco no financie el proyecto es un imponderable. Y que se eleve la estimación inicial al valor de la construcción.
- **Microclima:** El microclima de Merlo y Carpintería por sus características es el tercero a nivel mundial después de los registrados en California en los EEUU de América y Suiza. El Microclima es una serie de factores que se dan en forma conjunta en esta región, y actúan de forma benéfica en el ser humano. El clima de Merlo y Carpintería es bien conocido por profesionales de la salud quienes recomiendan a sus pacientes pasen unos días por esta localidad para mejorarse y aprovechar sus cualidades benéficas.

Entre los factores que se interrelacionan para formar al microclima se encuentran:

**Ozonización:** La atmósfera de Merlo y Carpintería cuenta con proporciones de ozono mas altas que las normales debido al desintegramiento del granito anfíbol (constituido por Uranio y Torio) que se encuentra en las sierras, produciendo un cambio en la composición molecular del oxígeno integrando cada molécula con tres átomos y generando consecuentemente una cámara hiperbórica natural. Es el olor característico que queda en el aire después de la lluvia.

**Ionización:** Es el fenómeno por el cual los átomos se transforman en iones (es decir adquieren o pierden uno o mas electrones y por lo tanto poseen una o mas cargas elementales positivas o negativas) La Villa de Merlo es una de las regiones del mundo que cuenta con mayor porcentaje de ionización negativa lo que produce un efecto energizante y estimulante en el ser humano, haciéndolo sentir bien predispuesto y de buen ánimo.

**Oxido Nitroso:** Al desintegrarse el granito anfíbol cuando se une con la atmósfera, se desprende nitrógeno, que al contacto con el oxígeno produce oxido nitroso, que por vía de inhalación genera sensación de bienestar en las personas)

El 27 de abril de 1974 el Dr. Willen Berken pronunció una conferencia en Buenos Aires en donde ponderaba las condiciones del microclima de la zona sintetizando que producen una efectiva longevidad mediante el mejoramiento de la oxigenación del cerebro.

En síntesis estos factores más las condiciones climáticas ideales de temperatura, régimen pluvial, humedad, vientos y la belleza inigualable del paisaje hacen que el famoso microclima sea uno de los mejores del mundo para el buen funcionamiento del cuerpo humano.

---

### Estrategia comercial (segmento, posicionamiento)

---

Las 4 P del Marketing:

**Producto:** el cual va a satisfacer la necesidad del cliente: Es la posibilidad de contactarse con la naturaleza, de estar ajustado a todos los presupuestos, de ser un mix entre ecoturismo y turismo aventura.

El producto estará complementado con la oferta de programas de alojamiento + actividades al aire libre + servicio gastronómico de primera calidad + atención personalizada. Todos estos factores orientados para disfrutar de unas vacaciones a la medida de cada huésped/pasajero.

La promoción del producto se adecuará también a los "fines de semana largos" teniendo como alimentador de pasajeros, los vuelos regulares de la cia. Baires Fly con dos frecuencias semanales, de esta forma se pondría en el mercado un producto alternativo y de una relación calidad/precio acorde a la demanda actual.

**Precio:** La idea es que sea accesible al afluente turístico, por eso hay valores diferenciales, esto a la hora de realizar el proyecto se cotejará con los precios existentes en el mercado.

**Publicidad:** En cuanto a la misma se desarrollará a través de distintos medios:

Estrategia Pull: La publicidad pull se dirige al turista a través de los distintos canales de distribución: Centros de información en la casa de turismo de Merlo, distribución de folletos en el diario y en algunos locales. Inclusive en el aeropuerto de Merlo.

Estrategia Push: Dirigido a los tour operadores locales, agentes de viajes en Buenos Aires, promoviendo las actividades de turismo aventura, apuntando a todas las edades ya que por ejemplo el avistaje de Flora y Fauna puede ser realizado por niños.

**Plaza:** los canales, serán en un principio los más económicos, no por ello, menos efectivos, Internet, Agencias en Buenos Aires, Publicidad Local en temporada alta en Merlo, acuerdo con agencias de viajes locales de Merlo para realizar day tours. La estrategia es trabajar tanto de forma local como externa.

## Conclusiones

De los atributos cualitativos que se estudiaron y se tuviera que atribuir un valor numérico del 1 al 5, indicando: Inviabile (1), Poco viable (2), Medianamente viable (3), viable (4), totalmente viable (5).

Aspecto	Valor
Estudio de impacto Ambiental	5
Encuesta a Lugareños, sobre la realización del Proyecto.	5
Distribución del terreno	5
Infraestructura: Diseño Arquitectónico del Complejo	4
Actividades Adicionales que se pueden promocionar.	4
Recursos Humanos necesarios.	4
Inversión necesaria.	3
Imagen y Estrategia de Comercialización.	4
<b>Media</b>	<b>4,25</b>

El valor 4,25 se corresponde con la categoría "viable" por lo que la principal dificultad es que el banco financie el proyecto. En cuanto a los atractivos naturales del terreno, la cercanía a uno de los centros más importantes del país (turísticamente hablando), concluye este estudio en la factibilidad de su desarrollo.

## Bibliografía

Apuntes de Clase.

Ascanio, A. 1994. El entorno turístico urbano y los incentivos turísticos. Estudios y Perspectivas en Turismo, Vol. 3, No. 1. Buenos Aires, Argentina ([www.ciet.org.ar](http://www.ciet.org.ar))

Ascanio, A. 2003. La evaluación social de proyectos turísticos: un enfoque simplificado con criterio de productividad. Turismo Em Análisis, Vol. 14, No. 1. San Pablo, Brasil.

Black, N., Rutledge, J. (eds.). (1995). Outback tourism: The authentic Australian Adventure. North Queensland, Australia: James Cook University.

Boullón, R. 1983. Las actividades turísticas y recreacionales. Editorial. Trillas. México.

Boullón, R. 1995. Proyectos turísticos: identificación, localización y dimensionamiento. Editorial Diana. México.

C.M. Hall & B. Weiler (1992). What's Special About Interest Tourism? In B. Weiler & C.M. Hall, (Eds.), 1-14. Special Interest Tourism. London: Belhaven Press.

Carl Sagan, Un punto azul pálido, Editorial Planeta, Barcelona, 1996, ISBN 84-08-01645-8

Carmen Altés (2006). El turismo en América Latina y el Caribe y la experiencia del BID, Paper Series ENV-149. Banco Interamericano de Desarrollo. Consultado el 2008-03-30.

Cater, E. & Lawman, G. (1994). Ecotourism: Sustainable Option? New York, NY; John Wiley & Sons, Inc.

Chon, K. S. & Singh, A. (1995). Marketing Resorts to 2000: Review of trends in the USA. Tourism Management, 16 (6), 463-469.

Cohen, E. 1992. Evaluación De Proyectos Sociales. Siglo Veintiuno. México.

Coloma, F. 1991. Evaluación social de proyectos de inversión. Asociación Internacional de Fomento- Bco. La Paz. Bolivia.

Darst, P. & Armstrong, G. (1980). Outdoor Adventure Activities for School and Recreation.

Egell, D.L.Sr. (1996). Preface- The Year 2000: Issues and Challenges Journal of Travel & Tourism Marketing. 5 (1/2), xiii-xvii

Ewert A. (1989). Outdoor Adventure Pursuits: Foundation, Models and Theories. Columbus, OH: Publishing Horizons.

Ewert, A. & Hollenhorst, S. (1989). Testing the adventure model: Empirical Support for a model of risk Recreation participation. Journal of Leisure Research, 21 (2), 124-139.

Ewert, A. & Hollenhorst, S. (1994). Individual and Setting Attributes of the Adventure Recreation.

Ewert, A. (1987). Recreation in the Outdoor Setting; A Focus on Adventure-based Recreational.

Figuerola, M. 1990. Elementos para el estudio de la economía de la empresa turística. Editorial Síntesis. Madrid, España.

- Forbes Traveller (2007-04-25). Top 50 Most Visited Tourist Attractions. Consultado el 2008-03-28. (Inglés)
- Gutierrez, M.1985. Decisiones financieras y costo del dinero en economías inflacionarias. Editorial Norma. Bogotá, Colombia.
- Hall, C.M. (1992). Adventure, Sport and Health Tourism. In B. Weiler & C.M. Hall, (Eds.), 141-158. Special Interest Tourism. London: Belhaven Press.
- Hernández, E. 1983. Proyectos turísticos: formulación y evaluación. Editorial Trillas. México.
- Jefferson, A. (1995). Prospect for Tourism- A Practitioner's View. *Tourism Management*, 16 (2), 101-105.
- Jennifer Blanke e Thea Chiesa, Editors (2008). Travel & Tourism Competitiveness Report 2008 (Inglés). World Economic Forum, Geneva, Switzerland. Consultado el 2008-03-06.
- Juan Pons, Comienza la era del turismo espacial, nº 269 de Avion Revue, Motor Press Ibérica, Madrid, noviembre de 2004
- Kotler, P & Amstrong, G. 1998. Fundamentos de Mercadotecnia. 4º Edición. Editorial Prentice may. México.
- Madrigal, R. (1995). Personal Values, Traveler Personality Type, and Leisure Travel Style. *Journal of Leisure Research*, 27 (2), 125-142.
- Manning, R. (1986). *Studies in Outdoor Recreation*. Corvallis, OR: Oregon State University Press.
- Medlik, S. 1990. *The Business of Hotels*. Heinemann Profesional Publishing. London, UK.
- Organización Mundial del Turismo (2005). Datos Tourism Market Trends, Annex 5, 2005 Edition (Inglés). Consultado el 2008-03-30.
- Organización Mundial del Turismo (2006). Datos Tourism Market Trends, Annex 12, 2006 Edition (Inglés). Consultado el 2008-03-30.
- Organización Mundial del Turismo (2007). [Datos Esenciales del Turismo Edición 2007](#). Consultado el 2008-03-28.
- Pope, J. 1981. *Investigación de Mercados: Guía Maestra para el profesional*. Grupo Editorial Norma, Buenos Aires. Argentina.
- Porter, M. 1982. *Técnicas para el análisis de los sectores industriales y de la competencia*. Editorial Vergara. Buenos Aires, Argentina.
- Programación de vuelos brindada por Aeropuertos Argentina 2000.
- Razo Muñoz, C. 1998. *Como Elaborar y Asesorar una Investigación de Tesis*. Editorial Pearson, Mexico.
- Schreyer, R. & White, R. (1979). A Conceptual Model of High-risk Recreation. *Proceedings of Semi Annual National Conference on Recreation Planning and Development* 1, 191-194.
- Shuett, M. A. (1993). Refining Measures of Adventure Recreation Involvement *Leisure Sciences*, 15, 205-216.

Stanton, W. 2000. Fundamentos de marketing, 11a. Edición, Editorial McGraw Hill. España.

Sung, H.H. (1996). Definition of Adventure Travel: Conceptual Framework for Empirical Application. Unpublished Master's Thesis, Purdue University, West Lafayette, IN.

The Hopeful Traveler (2007-07-29). Forbes Traveler 50 Most Visited Tourist Attractions (Inglés). Consultado el 2008-03-28.

Tourism Canada, (1995). Adventure Travel in Canada: An Overview of Product, Market and Business Potential. Tourism Canada.

Travel & Tourism Competitiveness Report 2008. Country Profiles (Inglés). World Economic Forum, Geneva, Switzerland (2008). Consultado el 2008-03-06.

Yerkes, R. (1985). High Adventure Recreation in Organized Camping. Trends, 22(3), 10-11. Asia Pacific Journal of Tourism Research.

### Internet

Wikipedia, la enciclopedia libre. Edición en español de Wikipedia, iniciada en el 2008.  
<http://es.wikipedia.org/wiki/Portada>

Fuerza Aérea Argentina  
[http://www.fuerzaaerea.mil.ar/index\\_win.html](http://www.fuerzaaerea.mil.ar/index_win.html)

Subsecretaría de Transporte Aerocomercial  
<http://www.transporte.gov.ar/aero/>

Instituto Nacional de Estadística y Censo  
<http://www.indec.mecon.gov.ar/>

OMT  
<http://www.world-tourism.org/sustainable/IYE-Main-Menu.htm>

Aeropuertos Argentina 2000  
<http://www.aa2000.com.ar/index.php>

**Anexos****PROYECTO DE ORDENANZA****ORDENANZA Nº 10 -M.C.2003-****Visto:**

La necesidad de modificar situaciones negativas y/o conflictivas, estimular y consolidar las positivas  
y crear condiciones que tiendan a favorecer y producir el ordenamiento territorial y funcional de la  
localidad de Carpintería y las facultades conferidas a esta Intendencia Municipal por ;a Ley  
Nro.3715 dictada por el Superior Gobierno de la Provincia de San Luis..

**Considerando:**

Las particulares características socio-económicas y físicas, atento a la  
oportunidad del desarrollo que la localidad ofrece, se reglamenta el Plan Regulador de  
Ordenamiento Urbano, que establece las formas del uso del Suelo, el Parcelamiento de la Tierra y  
las restricciones a la construcción, sentando las bases para encuadrarse en el proceso de  
planeamiento.- Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE CARPINTERÍA (S.L.) SANCIONA Y  
PROMULGA CON FUERZA DE:

**ORDENANZA**

**Art. 1-** Apruébase el Plan Regulador de Ordenamiento Urbano.(PROU) en  
jurisdicción de la Municipalidad de Carpintería, el que está integrado por la  
siguiente documentación:

- 1-PLANO DE ZONIFICACION
- 2-PLANILLA DE USOS
- 3-CODIGO REGLAMENTARIO

**CAPITULO 1****ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO**

Art. 2-**AREAS** :

El territorio se divide en Areas , que son :

Art. 3. AREA URBANA

Es el área resultante de la sumatoria de las zonas delimitadas en  
estas Normas como CENTRAL; R1; R2; R3.

Art. 4. AREA TURÍSTICA

Es la extensión del Ejido Municipal que posee recursos turísticos naturales de  
elevado e irremplazable valor ambiental y paisajístico con requerimiento de  
Protección y manejo. Comprende T1; T2; T3.

**Art. 5. AREA RURAL**

**Encerrada por las poligonales que se marcan en el gráfico, y que se caracterizan por el uso agrario extensivo o intensivo.**

**Art. 6. RESERVA ECOLÓGICA - AREA PROTEGIDA**

Conocida como Zona del Faldeo de la Sierras de los Comechingones, es la que se desarrolla como franja longitudinal desde la poligonal establecida como limite oeste de T3 hacia la cumbre, constituyendo una Zona morfológicamente diferente, y cuyo tratamiento debe ser cuidadosamente atendido.

Se define el territorio del faldeo como AREA PROTEGIDA, (con propiedades de dominio privado o estatal) de características naturales o seminaturales particulares, que marcan objetivos de preservación.

**Art. 7** El Área Urbana se divide en las siguientes Zonas que están delimitadas gráficamente en el Plano de Zonificación según usos:

Zona Central –C-  
Zona Residencial – R-  
Zona Industrial –I-  
Zona Turística –T-  
Zona Rural.

**Art. 8 –Zona Central –C-**

Es la destinada a usos predominantes vinculados con el comercio diario, periódico, ocasional y las actividades administrativas privadas y públicas establecidas en las planillas generales de usos.-

**Delimitación:**

Las Zonas Centrales -C- son las delimitadas por los siguientes límites:

- SEGÚN PLANO DE ZONIFICACIÓN

Es la poligonal formada por los siguientes límites : al **Este** con la Calle F. Quiroga (Distante 469.40 m de la Ruta Nº1 Relv por G.P.S), al **Oeste** la Ruta Provincial Nº1, al **Norte** el Arroyo Vidal y al **Sur** con la Calle Mamerto Ponce.

**Art. 9-Zona Residencial –R-**

Es la destinada preferentemente a asentamiento humanos intensivos relacionados con la vivienda permanente y transitoria y con usos conexos con el residencial.-

La zona residencial se divide en :

Zona Residencial 1 -R 1-  
Zona Residencial 2 –R 2-  
Zona Residencial 3 –R 3-

**Delimitación:**

Zona Residencial 1 -R 1-

**SEGÚN PLANO DE ZONIFICACIÓN**

Es la determinada por la poligonal que limita al **Este** Calle W. Demo (Barrio 19 Distante 643 m de la Ruta N°1 Relv por G.P.S).Al **Oeste** el Barrio Comechingones (Distante 234 m de la Ruta N°1 Relv por G.P.S.

Al **Norte** por la Calle Nueva ( cercana a la maderera José Gabriel la cual tiene una distancia Este-Oeste 2068.53 m. El limite **Sur** La Av Los Mandarinos.

Zona Residencial 2 -R 2-

**SEGÚN PLANO DE ZONIFICACIÓN**

Es la determinada por la poligonal que limita al **Este** Calle Augusto Arias (Distante 1815.85 m de la Ruta N°1 Relv por G.P.S).Al **Oeste** la Calle del Cementerio(Distante 1213.80 m de la Ruta N°1 Relv por G.P.S.

Al **Sur** desde la calle Pública según plano de zonificación hasta la Ruta N°1 y desde esta en línea recta hacia el oeste distante 1456.38 m . Al **Norte** la Calle Nueva (cercana a la maderera José Gabriel) ,siguiendo con el límite de la poligonal R1 y luego continuando en línea recta hacia el oeste distante 1119.37 m.

Zona Residencial 3 -R 3-

**SEGÚN PLANO DE ZONIFICACIÓN**

Es la determinada por la poligonal que limita al **Este** La Av. Los Mandarinos (altura 961 m sobre nivel del mar -Distante 2396.46 m de la Ruta N°1 Relv por G.P.S. Al **Oeste** con la línea de la poligonal de R2 ,R1 Y LA Ruta prov N°1. Al **Norte** El Arroyo Delfín. Al **Sur** El Arroyo de Carpintería.

**Art.10- Zona Industrial -I -**

Es la destinada a la localización de actividades industriales,Pimes, de servicio y almacenamiento incompatibles con la residencia.-

**Delimitación:**

-Será delimitada en la Zona rural.

**Art. 11- Parque Industrial:**

Es el destinado a la localización de actividades industriales, agrupadas según magnitud y caracterización.-

**Delimitación:**

-Será delimitada en la Zona rural.

**Art .12-Zona Turistica- T-**

Destinada preferentemente a los asentamientos de uso turístico y hotelero, y los conexos con los servicios turísticos con requerimiento de protección y manejo.

**Delimitación:**

Zona Turística 1 -T 1- Área Cordón Verde ( U.C)

**SEGÚN PLANO DE ZONIFICACIÓN**

Es la determinada por la poligonal que limita al **Este** La Av. Los Mandarinos Alt. Camping Municipal Mandarinos (altura 1018.50 m sobre nivel del mar -Distante 3143 m de la Ruta Nº1 Relv por G.P.S).Al **Oeste** La línea límite de la poligonal R 3. **Norte** El Arroyo Delfín. Al **Sur** El Arroyo de Carpintería.

Zona Turística 2 –T 2- Área Cordón Verde ( U.C)

**SEGÚN PLANO DE ZONIFICACIÓN**

Es la determinada por la poligonal que limita al **Este** con la línea que corre Norte-Sur distante 1000 m del Camping Municipal .Al **Oeste** La línea límite de la poligonal T-1. **Norte** El Arroyo Delfín. Al **Sur** El Arroyo de Carpintería.

Zona Turística 3 –T 3.

**SEGÚN PLANO DE ZONIFICACIÓN**

Es la reserva Natural Protegida de la Sierra del Comechingones. La cual queda determinada por la poligonal que limita al **Este** El Limite Interprovincial entre La Provincia vecina de Córdoba y San Luis.Al **Oeste** La línea límite de la poligonal T-2. **Norte** El Arroyo Delfín. Al **Sur** El Arroyo de Carpintería

Zona Rural .

Es la destinada a la localización de usos vinculados a la producción agropecuaria intensiva, extensiva, minera, forestal y otros.-

**Delimitación:****SEGÚN PLANO DE ZONIFICACIÓN**

La cual queda determinada por la poligonal que limita al **Este** El Limite es la Ruta Nº1 y la línea límite de la poligonal R 2.Al **Oeste** el límite con la Localidad de Santa Rosa del Cónlara. **Norte** El Arroyo Delfín. Al **Sur** El Arroyo de Carpintería

**CAPITULO 2****Art.13- Definiciones Básicas- Elementos de aplicación**

**Uso predominante:** es la actividad considerada de desarrollo básico y que caracteriza a la zona.-

**Uso complementario:** es la actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes, los que se admitirán con limitaciones.

**Uso condicionado:** es aquel uso que no corresponde a la zona según lo establecido en la Planilla de Usos, por constituir un hecho existente se tolera durante un lapso establecido siempre que se adopten precauciones para que no afecten las actividades urbanas.-

**Indicadores Urbanísticos:**

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

Es un coeficiente que indica el porcentaje máximo de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación, obtenido por la proyección del perímetro del edificio sobre la superficie de la parcela:

$$\text{F.O.S.} = \frac{\text{Superficie Ocupada}}{\text{Superficie Parcela}}$$

Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

Es un coeficiente que indica el porcentaje máximo de la superficie cubierta total a edificar en la parcela, resultante de dividir la superficie total construída, sobre la superficie de la parcela:

$$\text{F.O.T.} = \frac{\text{Superficie total Construída}}{\text{Superficie Parcela}}$$

Plano de Zonificación;

Es el plano donde se delimita gráficamente las áreas y zonas.-

Retiros:

Es la porción de terreno que debe quedar libre de edificación, en relación a los ejes divisorios de la parcela.-

#### **Art. 14- Reglamentación de los Usos Condicionados**

Las actividades caracterizadas como de uso condicionado estarán sujetas a los siguientes requisitos:

- a) Todos los usos condicionados se admitirán para la razón social titular de la habilitación, pudiendo cambiar de rubro a una actividad menos molesta.
- b) En caso de transferencia del inmueble la habilitación existente cesa.-
- c) Solamente serán admitidas las acciones de conservación de las instalaciones y estructuras existentes, no permitiéndose ampliar las mismas.-
- d) Cuando fuera imperioso, por razones propias del ordenamiento urbanístico, la Asesoría de Desarrollo podrá solicitar a la autoridad competente el cese de la actividad, con uso condicionado, la que fijará el plazo correspondiente para ello.-

#### **Art. 15- Parcelamiento:**

En el área Urbana, el parcelamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

- a) Manzanas: entiéndase por tal al sector de terreno rodeado de calles de forma cuadrada o similar, cuya superficie sea igual o mayor de 1 Ha. e inferior a 4 Ha.
- b) Otras formas de manzanas o amanzanamientos serán aprobados por la autoridad municipal .
- c) Las dimensiones fijadas para los parcelamientos son umbrales mínimos.

### Zonas Residenciales

Residencial 1 ( R1): 12,50 m. de frente y 500m<sup>2</sup> sup.

Residencial 2 ( R2): 15 m. de frente y 1000 m<sup>2</sup> sup.

Residencial 3 (R3): 25 m. de frente y 2500 m<sup>2</sup> sup.

Las parcelas tendrán una relación igual o inferior de 1 a 4 entre las dimensiones de frente y fondo.-

### Zonas Centrales

Central (C) : 12,50 m. de frente y 400 m<sup>2</sup> de sup.

Las parcelas tendrán una relación igual o inferior de 1 a 4 entre las dimensiones de frente y fondo.-

### Zona Industrial

Industrial (I) 15m.de frente y 1000 m<sup>2</sup> de sup.

Las parcelas tendrán una relación igual o inferior de 1 a 6 entre las dimensiones de frente y fondo.-

### Zona Turística

Turística (T1) 50m de frente y 5.000 m<sup>2</sup> de sup.

Turística (T2) 100m de frente y 10.000 m<sup>2</sup> de sup.

Turística (T3) - Es la Reserva Natural Protegida de la Sierra del Comechingones.

- **No se permiten los loteos.**

### Art.16-Zona Rural

Las dimensiones para los parcelamientos rurales se establecen:

Uso agrario intensivo 4 Ha.

Uso agrario extensivo 100 Ha.

**Art.17-** Las parcelas localizadas en el Área establecida como rural proveniente de fraccionamientos pre-existentes se ajustarán en caso de construcción a los indicadores correspondientes a la Zona Residencial 3.

**Art.18- Mensura, Subdivisión, Urbanizaciones y Loteos**

Toda división de propiedades a realizar dentro del territorio de Carpintería, con el fin de formar nuevos núcleos urbanos, ampliar o modificar los existentes; toda división de lotes o parcelas, aperturas de calles, formación de plazas u otros espacios libres o verdes de utilidad pública; o toda iniciativa que influya sobre el trazado o modificación del amanzamiento de la localidad, se regirán por las disposiciones del presente Plan Regulador de Ordenamiento Urbano (PROU).

**GENERALIDADES :**

A fin de la correcta interpretación de la operaciones a realizar, se definen como :

- a) **URBANIZACIONES** : fraccionamiento de tierra con el fin de crear nuevas parcelas que implique la apertura de calles, modifique el amanzamiento proyectado, y cuya superficie total mínima sea igual o mayor a los 10.000 m<sup>2</sup> ( una hectárea ).
- b) **FRACCIONAMIENTO** : toda división en dos o más fracciones de un mismo inmueble con frente a calle existente.
- c) **LOTEO** : la división en dos o más lotes que determine la necesidad de crear nuevos accesos, calles y/o espacios verdes.
- d) **DIVISION DE PARCELAS** : todo fraccionamiento que no modifique el amanzamiento proyectado o existente, y cuya superficie total sea igual o inferior a los 9.999 m<sup>2</sup> ( menor de una hectárea ).
- e) **DIVISION POR CONDOMINIO** : División de parcelas a nombre de dos o más personas, inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- f) **DIVISION PARA TRANSFERIR AL COLINDANTE** : Cuando la división de una parcela se realice al solo efecto de anexarla a la parcela colindante de la transferente.
- g) **DIVISION LEY No. 13.512** : Cuando dentro de las dimensiones mínimas exigidas para cada Zona, se realicen divisiones de parcelas en unidades funcionales independientes, bajo el régimen de propiedad horizontal.

**AUTORIZACIONES Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARCELAS.**

Las nuevas urbanizaciones, loteos, fraccionamientos, divisiones, etc, serán autorizados por la Municipalidad .

Para cualquier operación de mensuras y fraccionamientos se deberán cumplir las disposiciones del presente Plan Regulador de Ordenamiento Urbano (PROU).

Las dimensiones mínimas de las propiedades a dividir o de las parcelas deberán ajustarse a las disposiciones que se fijan para cada Zona.

**SE DEBERAN SOLICITAR AUTORIZACIONES PARA :**

**PARCELAS PARA TRAMITAR TITULO DE PROPIEDAD POR PRESCRIPCION** : se permitirá una (1) sola parcela para tramitar el título de propiedad por prescripción.

**PARCELAS EXISTENTES SEGÚN TITULO DE PROPIEDAD**: se permitirá la mensura de parcelas existentes si las mismas están consignadas en Escritura pública.

**PARCELAS DIVIDAS “ DE HECHO “**: se permitirá la división de una parcela en otras nuevas que no respeten el módulo mínimo en su zona, si las nuevas constituyen unidades funcionales independientes, bajo las siguientes condiciones :

- a) La división de hecho debe ser anterior a la puesta en vigencia del presente (PROU).
- b) Las parcelas a formar deben tener límites reales perfectamente definidos.

- c) Las parcelas a formar deben constituir unidades funcionales independientes, cumpliendo con las normas edilicias en vigencia.

**DIVISION PARA TRANSFERIR AL COLINDANTE : deberá cumplir con :**

- a) La parcela remanente deberá respetar el módulo mínimo para su zona.  
b) Si la parcela a transferir tiene frente a calle pública su largo no podrá ser inferior al ancho de la parcela más angosta.  
c) Si la parcela a transferir no tiene frente a calle pública su ancho no podrá ser inferior al ancho de la parcela más angosta.  
d) En el Plano de Mensura se consignará : “La presente división se realiza al único efecto de anexar la parcela No. a la parcela No. , colindante con la misma.

Los Planos de Mensura que incluyan algunas de las excepciones indicadas en el literal anterior deberán aclarar con sendas leyendas la situación de la excepción.

**DOCUMENTACION A PRESENTAR.**

La presentación de planos de mensuras y subdivisiones deberá contar, además de la documentación técnica exigida por Geodesia y Catastro de la Pcia. de San Luis, con una Planilla donde figure :

- a) Localización del territorio de la referencia de la solicitud, según plano de Zonificación.  
b) Índices Urbanísticos establecidos para dicha Zona.  
c) Infraestructura existente en la misma.  
d) Indicación altimétrica.

**TENDIDO DE REDES DE INFRAESTRUCTURA.**

En toda urbanización o loteo, ( y donde no existan servicios ), para la construcción de conjuntos de viviendas, conjuntos turísticos o nuevos barrios, el propietario loteador o urbanizador deberá proyectar y construir a su cargo las obras de infraestructura.

Será obligatoria la realización de obras de:

- a) Tendido para provisión de agua potable con hidrantes para servicios contra incendio  
b) Tendido de Energía Eléctrica domiciliaria.  
c) Alumbrado Público.  
d) Tratamiento de líquidos efluentes.  
e) Arbolado de calles.  
f) Parquización de Espacios Verdes.  
g) Calles abovedadas y carpetas vibro compactadas con cubiertas de ripio.

El tendido de las redes será determinado por la Municipalidad según la Zona y el proyecto presentado.

El Municipio deberá controlar la marcha de los trabajos en forma periódica, verificando el cumplimiento de los proyectos aprobados a efectos de expedir los finales de obra correspondientes.

**CESION DE ESPACIO VERDE.**

En todo fraccionamiento superior a una Ha se deberá proyectar y donar al Dominio Público Municipal el 10% ,(diez) por ciento de la superficie destinada a parcelas, para uso comunitario, con destino a áreas verdes y/o equipamiento urbano. Podrá computarse hasta un 25% del porcentaje antes exigido, en superficies destinadas a, separadores o cancheros centrales en calles públicas, y hasta un 10% más si se incluyen obras de equipamiento comunitario. A los efectos del presente se tendrá en cuenta la totalidad de la superficie del inmueble fraccionado. La localización de los espacios mencionados en el literal anterior, dentro de la superficie total del loteo o urbanización, será determinada por la Municipalidad.

**TRAZADO Y APERTURA DE CALLES :**

Todo trazado vial a ejecutarse deberá ser compatible con el trazado de las zonas o barrios colindantes, teniendo en cuenta las vías ya existentes y asegurando la continuidad de la trama vial.

**A partir de la vigencia del presente PROU, no se admitirá la aprobación de parcelas con acceso por pasillos; y así como las creadas como resultado de lotes construídos cuando las mismas sean de dimensiones menores a las establecidas para cada zona.**

#### **PENDIENTES Y NIVELES :**

Las vías a construirse tendrán pendiente mínima de 0,5%, salvo condiciones topográficas especiales y los requerimientos de la Municipalidad para cada área.

El relieve topográfico del conjunto de las manzanas deberá tener pendientes suficientes, tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

Será obligatoria la presentación de planos de nivelación de calles y cordones-cunetas con indicación de los escurrimientos de aguas superficiales. Deberá especificarse en los mismos el escurrimiento de aguas colindantes, compatibilizando el aporte del caudal de la nueva urbanización o loteo, y de éstos si los hubiere a barrios vecinos.

Toda calle o vía de comunicación a proyectar o pavimentar, ya sea a cargo de organismos Oficiales o Particulares, deberá respetar los niveles altimétricos del “Estudio Integral de Pavimentos y Desagues Pluviales de Carpintería”.

#### **SOLICITUD :**

Deberá solicitarse línea y nivel a la Municipalidad.

#### **NOMENCLATURA :**

El urbanizador o loteador deberá presentar planos de la urbanización o loteo, para ser girados a la Municipalidad, la que aprobará la consignación de los nombres del barrio, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc.

Se podrán proponer nombres y de acuerdo a la normativa vigente, haciéndolo en lo posible de común acuerdo con los futuros vecinos.

Finalizada la construcción de la urbanización, el loteador y/o urbanizador deberá colocar toda señalización de las calles y/o espacios comunes, y dentro de las indicaciones de materiales y diseño de las señales que rijan para cada zona.

#### **ANCHO DE CALLES :**

El ancho de calles se ajustará a lo que se determine para cada Zona.

Quedará registrado en los gráficos correspondientes.

Estarán en función de su uso y en todos los casos deberán permitir fácil circulación de vehículos y peatones. A los efectos de la determinación de sus dimensiones deberá tenerse en cuenta el sentido de circulación de los automotores, los giros y espacios de maniobras y el servicio que los vehículos prestan a los lotes, debiendo comunicarse con éstos fácilmente y respetar en lo posible la topografía del terreno.

#### **1.- RUTAS :**

Tendrán los anchos y características establecidas por las oficinas técnicas nacionales ó provinciales competentes, las cuales dictarán las reservas que sean necesarias.

Son las Vías Regionales reglamentadas por la Dirección Nacional de Vialidad y por la Dirección Provincial de Vialidad .

#### **2.- AVENIDAS :**

Serán de comunicación de barrios o zonas entre sí o con otras, y tendrán un ancho de 20 ( treinta ) metros, de los cuales 15 ( veinte ) metros serán para calzada.

**4.- CALLES :**

Serán de servicio directo y exclusivo de cada predio y tendrán como mínimo un ancho de 13 metros, de los cuales 8 metros serán para calzada.

En caso de contar con una única salida su longitud máxima no excederá los 200 (doscientos) metros debiendo preverse en su finalización un ensanche de 16 (dieciséis) metros de diámetro como mínimo.

**5.- CALLES MARGINALES :**

Cuando el loteo linde con diques, embalses, arroyos, o cursos de agua, se deberán proyectar calles que resulten de formar una circulación vehicular y peatonal, en ambas márgenes, las que serán forestadas y tratadas como espacios públicos o paseos. Se vincularán con la trama circulatoria del lugar en forma directa, en toda su longitud. Tendrán un ancho mínimo de 10 ( diez) metros, de los cuales 6 (seis) metros serán para calzada.

**6.- PASAJES O CIRCULACIONES PEATONALES :**

Tendrán un ancho mínimo de 5 (cinco) metros, y sus características y longitudes se fijarán en cada caso.

**7.- CIRCULACIONES SEPARADAS DE VEHICULOS Y PEATONES :**

Cuando por razones técnicas, topográficas, paisajísticas o de estética urbana, se separen las vías de circulación de vehículos de las de peatones, cada lote deberá tener simultáneamente frente a los dos tipos de vías de circulación. Las vías de vehículos tendrán como mínimo un ancho de 9 (nueve) metros , de los cuales 6 (seis) metros serán de calzada. Las de peatones tendrán como mínimo 5 (cinco) metros de ancho

**8.- BICISENDAS :**

Estas sendas destinadas a prácticas aeróbicas o deportivas, bicicletas o ciclomotores tendrán un ancho de 1,50 ( un metro y medio) y sin solución de continuidad . El material de solado será una mezcla asfáltica no contaminante aplicada en frío. Deberá dejarse constantemente libre la circulación, sin interponer ningún elemento que intersepte o produzca discontinuidad en las mismas.

**9.- OCHAVAS :** Las manzanas formarán ochavas en las esquinas, que se trazarán por medio de un triángulo isósceles, cuya hipotenusa será de 6 metros.

Se aceptarán ochavas de dimensiones menores que la reglamentaria cuando se trata de edificios existentes, pero deberá adoptarse la que corresponda al efectuarse la renovación total o parcial de los mismos.

**Art 19** En caso de anexión parcial de parcelas, no se admitirá que la superficie de la parcela cedente sea menor que los mínimos establecidos para cada zona.

**Art. 20- Trazado y Apertura de Calles:**

- a) La apertura de nuevas calles se hará atento a justificadas razones, con la aprobación de la autoridad municipal, según el trazado tipo de la localidad y se procurará que sean prolongación de las ya existentes.-
- b) El ancho de calles se ajustará a las siguientes dimensiones según zonas:  
Residencial 1 (R1) ancho total 12 m.ancho calzada 7 m.  
Residencial 2 (R2) ancho total 13 m.ancho calzada 8 m.
- c) El ancho de las avenidas será de 20 m. y el ancho de la calzada 15 m.

**Art. 21- Veredas**

- a) El solado de las veredas será construido con baldosas calcáreas vainilla el color y nivel de las mismas lo establecerá la municipalidad.
- b) Zona Central: es obligatorio construir veredas cuyo ancho será de 2,50 m. se construya solado en toda su extensión, dejando un cantero de tierra de 0,80 x 0,80 m. destinado a forestación donde lo indique la autoridad municipal.-
- c) Zona Residencial  
El ancho será de 2,50 m. y se dejará una lonja de tierra de 1m. de ancho paralela y adyacente al cordón, destinada a implantación forestal y tratamiento de césped o verde ornamental.-

### **Art. 23- Terrenos Baldíos**

Los terrenos baldíos existentes en la Zona Central están obligados a construir veredas según lo dispuesto en el presente PROU y muro de 1,80 m. de altura sobre la línea municipal, de mampostería revocado.-Los terrenos baldíos en las zonas residenciales que cuenten con asfalto y cordón cuneta, estarán también obligados a construir vereda y verja.-

### **Art. 24 – Ocupación de las Parcelas**

Se establecen los siguientes factores de Ocupación del Suelo (FOS).-

- a) Zona Central  
FOS- 0,6- Se podrá ocupar con construcción el 60 % de la superficie de la parcela debiendo quedar libre el 40%.-
- b) Zonas Residenciales  
R1 FOS-0,5- Se podrá ocupar con construcción el 50% de la superficie de la parcela, debiendo quedar libre el 50%.-  
R2 FOS-0,4- Se podrá ocupar con construcción el 40% de la superficie de la parcela, debiendo quedar libre el 60% de la parcela.-  
R3 FOS-0,2\_ Se podrá ocupar con construcción el 20% de la superficie de la parcela, debiendo quedar libre el 80%.-
- c) Zona Industrial (I)  
FOS-0,5- Se podrá ocupar con construcción el 50% de la superficie de la parcela, debiendo quedar libre el 50%.-
- d) Zona Turística (T)  
T1 : FOS 0,2 Se podrá ocupar con construcción el 20 % de la superficie de la parcela, debiendo quedar libre el 80%.  
T2: FOS 0.075 Se podrá ocupar con construcción el 7.5 % de la superficie de la parcela, debiendo quedar libre el 92.5 %.  
T3: Reserva Natural Protegida Municipal.

Se establecen los siguientes Factores de Ocupación Total (FOT):

- a) Zonas Centrales ( C)  
FOT- 1- Se podrá construir una superficie cubierta total equivalente al 100% de la superficie de la parcela, con ajuste al FOS correspondiente.-

- b) Zonas Residenciales:

- R1 FOT-0,8- Se podrá construir una superficie total igual al 80% de la superficie de la parcela, con ajuste al FOS correspondiente.-  
 R2 FOT-0,6- Se podrá construir una superficie total igual al 60% de la parcela, con ajuste al FOS correspondiente.-  
 R3 FOT-0,4- Se podrá construir una superficie total igual al 40% de la parcela, con ajuste al FOS correspondiente.-

c) Zona Turística (T)

- T1 : FOT 0,4 Se podrá ocupar con construcción el 40 % de la superficie de la parcela, con ajuste al FOS.  
 Correspondiente.  
 T2: FOT 0.10 Se podrá ocupar con construcción el 10 % de la superficie de la parcela, con ajuste al FOS.  
 Correspondiente.

d) Zona Industrial (I)

- FOT-1- Se podrá construir una superficie cubierta total equivalente al 100% de la superficie de la parcela, con ajuste al FOS correspondiente.-

**Art. 25- Altura de edificación.**

- a) Los edificios tendrán una altura máxima de 10m. contados a partir del nivel de vereda.- Los tanques de agua y chimeneas podrán superar la altura siempre que sean tratados arquitectónicamente.-  
 b) Quedan exceptuados de ésta restricción los edificios industriales localizados en Zona Industrial y Parque Industrial.-

**Art. 26- Retiro de Edificación:**

Se establecen las siguientes líneas de edificación:

a) Zonas Centrales:

Retiro de frente: Se deberá edificar sobre la línea municipal en todo el ancho de la parcela.-

Retiro de fondo: Se deberá edificar con un retiro mínimo del eje divisorio de fondo igual al 20% de la longitud de la parcela y no menor de 6m.

b) Residencial 1( R1):

Retiro de frente: Se deberá edificar con un retiro mínimo de la línea municipal de 3m.

Retiro de fondo: Se deberá edificar con un retiro mínimo del eje divisorio de predio de fondo, igual al 20% de la longitud de la parcela y no menor de 6m.-

c) Residencial 2 ( R2):

Retiro de frente: Se deberá edificar con un retiro mínimo de la línea municipal de 4m.

Retiro de fondo: Se deberá edificar con un retiro mínimo del eje divisorio de predio de fondo igual al 20% de la longitud de la parcela y no menor de 6m.

Retiro lateral: Se deberá edificar con un retiro mínimo de ambos ejes divisorios laterales, de 2m.

d) Residencial 3 ( R3):

Retiro de frente: Se deberá edificar con un retiro mínimo de la línea municipal de 6m.

Retiro de fondo: Se deberá edificar con un retiro mínimo del eje divisorio de predio de fondo, igual al 20% de la longitud de la parcela y no menor de 6m.-

Retiro lateral: Se deberá edificar con un retiro mínimo de ambos ejes divisorios de predio de 3m.

e) Turística ( T1 ) :

Retiro de frente: Se deberá edificar con un retiro mínimo de la línea municipal de 10m

Retiro de fondo: Se deberá edificar con un retiro mínimo 10m.

Retiro lateral: Se deberá edificar con retiro bilateral de 5m.

f) Turística ( T2 ) :

Retiro de frente Se deberá edificar con un retiro mínimo de la línea municipal de 10m

Retiro de fondo: Se deberá edificar con un retiro mínimo 10m.

Retiro lateral: Se deberá edificar con retiro bilateral de 5m.

e) Zona Industrial (I): Se deberá edificar con un retiro mínimo de la línea municipal de 6 m.

#### **Art. 27- Estética Edilicia**

a) Tratamiento de los ejes divisorios:

Zonas Residenciales: No es obligatoria la construcción formal de cercos de frente, fondo o laterales.-En caso de hacerle deberá tenerse en cuenta las características de Zona Parque propia de Carpintería y los ejes divisorios serán materializados con cercos vivos, permitiéndose únicamente una valla de alambre o troncos como estructura sostén del mismo.-

b) Tratamiento de muros medianeros:

Los muros medianeros vistos desde la vía pública, deberán seguir el mismo tratamiento del frente del edificio en cuanto a diseño y materiales.

c) Tratamiento de tanques de agua:

Los tanques de agua no podrán quedar expuestos, debiendo ser tratados arquitectónicamente.-

d) Techos:

Zonas Residenciales: Se deberá construir con techos en pendiente, la misma no podrá ser menor de 30 grados con respecto a la horizontal.-

#### **Art. 28- Patios Inferiores**

Cuando por razones de proyecto se deba ventilar y/o iluminar locales habitables a patios, éstos deberán ser de dimensiones superiores a 3m. de lado.

#### **Art. 29- ILUMINACION Y VENTILACION:**

Por vanos a la vía pública o patio de primera categoría. El área mínima de iluminación será de 1/10 de la superficie del local y el área de ventilación de un 1/3 de la de iluminación .

## . GENERALIDADES :

**Cabañas** : son aquellas unidades locativas de vivienda de habitación temporaria, que formando conjunto con otras, distantes entre ellas y manteniendo características arquitectónicas típicas, e integrando una unidad de administración y explotación común, se utilicen para prestar a turistas el servicio de alojamiento y demás servicios complementarios del anterior.

**Complejo Turístico de Cabañas** : Se denomina Complejo Turístico de Cabañas a aquellos establecimientos que con un mínimo de 6(seis) unidades locativas y estando insertados en un entorno cuya característica primordial es el respeto por la Naturaleza, proporcionan hotelería en un todo de acuerdo a la presente, exclusiva o parcialmente por medio de cabañas. En este último caso la presente ordenanza es aplicable solo a la parte de hotelería servida por cabañas o edificios complementarios.

**Edificios Complementarios** : Se denomina Edificios Complementarios del Complejo Turístico de Cabañas a aquellas unidades funcionales cuyo fin último es servir de complemento a la actividad hotelera o bien complementar el alojamiento principal ofrecido por las cabañas. Se entiende por tales: quinchos, conjuntos cubiertos de parrillas y mesas, depósitos y locales de servicio.

**ZONAS de emplazamiento** : Los Complejos Turísticos de Cabañas, cualquiera sea la cantidad de unidades locativas que lo compongan, solo y exclusivamente podrán instalarse en las siguientes zonas :

R2, R3, T1 y T2.

**DOCUMENTACION a PRESENTAR** : Será exigible toda la documentación y la tramitación prevista del ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL previo al inicio de la obra, durante y después de su finalización.

**SUPERFICIES** :

a) La superficie mínima del terreno para construir un Conjunto Turística de Cabañas con sus respectivas áreas de circulación y servicios comunes, deberá ser mayor a los 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros cuadrados). Ó lo que la zona exija especialmente.

b) La superficie máxima de ocupación del suelo (F.O.S.) no excederá del 10% del total de la parcela con superficie techada y 20 % para superficies impermeabilizadas, siempre y cuando no supere los indicadores máximos establecidos en el Plan Regulador de Ordenamiento Urbano (PROU) vigente. Considerando dentro de aquella a todas las construcciones de servicios auxiliares y comunitarios ( Administración, depósitos, y locales de servicios ) como así también viviendas de propietarios o encargados y edificios complementarios e instalaciones deportivas.

c) Superficie total útil por cantidad de personas :

Deberán considerarse las mismas con respecto a los ambientes habitables de la cabaña sin tomar como tal las superficies que ocupan cocheras y otros .  
Se establece que la superficie mínima por unidad de cabaña será:

Hasta cuatro (4) personas un mínimo de	50 m <sup>2</sup>	(sesenta metros cuadrados)
Hasta seis (6) personas un mínimo de	75 m <sup>2</sup>	(setenta y cinco metros cuadrados)
Hasta ocho (8) personas un mínimo de	90 m <sup>2</sup>	(noventa y dos metros cuadrados)

Se establece en ocho ( ocho ) el máximo de plazas por unidad de cabaña.

d) Retiros; Alturas, Techos, Cercos y Medianeras, Cartelería:

Según las zonas de ubicación

Art. 31 LOTEOS :

DOCUMENTACION :

El propietario del terreno cuyo loteo se solicita, deberá presentar la siguiente document. :

- a) **Título de propiedad** a que se refiere la gestión y certificados expedidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, área Rentas de la Pcia. de San Luis, acerca de la titularidad actual del dominio.
- b) **Propuesta del profesional** habilitado por el Colegio de Agimensura de la Pcia. de San Luis, que ejecutarán el anteproyecto, proyecto, replanteo, amojonamiento, nivelación del loteo y todo otro trabajo necesario y su expresa aceptación para la realización de esas tareas.
- c) **Memoria** con la siguiente información relativa al terreno:
  - 1) Ubicación dimensiones y características topográficas y climáticas ( zonas bajas, inundables, aluvionales, montañosas, y otras).
  - 2) Emplazamiento del loteo con relación a los centros identificables más cercanos.
  - 3) Servicios e instalaciones con que se cuenta en la zona próxima, y la posibilidad de su extensión hasta el área a fraccionar.
  - 4) Rutas y medios de comunicación y transporte.
  - 5) Proximidad a complejos industriales y de producción, con sus características.
  - 6) Equipamiento urbano de los alrededores ( escuela, comercios, policía, y otros).
  - 7) Toda otra información necesaria para el conocimiento real del terreno.
- d) Plano de mensura y de niveles de la propiedad a fraccionar.
- e) Certificados de factibilidad de la Empresas prestadoras de servicios
- f) Propositiones de trazado y características que tendrá el fraccionamiento, y los nombres del mismo, de sus calles y plazas.

#### INSTRUCCIONES :

Presentada la documentación establecida en el literal anterior, y producido el informe, se elevarán las actuaciones a la Municipalidad para que imparta las instrucciones correspondientes.

El informe conforme tendrá una validez de 180 ( ciento ochenta) días, plazo para realizar la presentación definitiva, para la aprobación del proyecto.

En esta aprobación se fijará el plazo para la ejecución de la infraestructura .

Si no se presenta el proyecto se entenderá por desestimadao el pedido de loteo.

No se aprobará ningún loteo o fraccionamiento si la superficie según título difiere con la que resulte del plano de mensura en más de un UNO POR CIENTO ( 1% ). Esta diferencia será incluida en el balance de superficie de las fracciones destinadas a calles públicas.

En los casos en que esta diferencia sea por defecto y mayor del uno por ciento, se demarcará en plano como superficie reservada hasta que se logre certificación judicial del título.

#### CONTRALOR :

El contralor y vigilancia en el cumplimiento y ejecución del proyecto y de las obras de infraestructura estarán a cargo de la Municipalidad.

#### DONACIONES :

Por todo loteo se realizarán las donaciones para calles, ensanches de avenidas, caminos, senderos peatonales, ochavas, espacios verdes, y espacios de uso comunitario según lo establece este (PROU).

## APROBACIONES :

**Ejecutado el proyecto y finalizadas las obras indicadas en las instrucciones, y previo dictamen de la Municipalidad se otorgará la aprobación definitiva del loteo.**

**Cumplido el trámite anterior, se acreditarán las donaciones respectivas conforme lo dispuesto en el artículo 1.810 del Código Civil.**

**La Municipalidad negará curso a los pedidos de transferencia de dominio de lote si no se acreditare la aprobación del loteo ejecutor.**

**Art. 31-Normas Administrativas-Trámites****REQUERIMIENTO DE PERMISO DE OBRA****TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO**

Los trabajos que se detallan a continuación, requieren previo a su iniciación el correspondiente Permiso municipal, mediante intervención profesional con incumbencias según el caso:

- a)** Construir nuevos edificios.
- b)** Ampliar, refaccionar, ó modificar los edificios construidos.
- c)** Modificar la fachada existente, o modificar vanos que alteren las condiciones de iluminación y/o ventilación de los distintos locales.
- d)** Cambiar o refaccionar estructuras de cubierta.
- e)** Construir piscinas de natación.
- f)** Efectuar demoliciones.
- g)** Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas o para materiales inflamables, o modificar instalaciones existentes.
- h)** Construir, ampliar ó refaccionar panteones, bóvedas y/o sepulturas en el Cementerio.
- i)** Instalar toldos, carteles, ó vitrinas que requieran estructura y/o construcciones que puedan afectar la estética urbana.
- j)** Terraplenar o rellenar terrenos y desmontar ó excavar terrenos.

**Antes de realizar proyectos de obras que requieran permiso, los profesionales deberán obtener, de la Municipalidad a efectos de conocer las particulares restricciones al dominio que afectarán al inmueble en cuestión de sus indicadores máximos de ocupación y/o usos permitidos establecidos en el Plan Regulador Ordenamiento urbano.**

**TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO**

Los trabajos que se detallan a continuación requieren aviso por parte de los interesados a la autoridad municipal:

- a)** Cambiar el material, textura y/o color de la cubierta.

- b)** Trabajos que requieren colocación de vallas (ocupación de vereda), ó refacciones internas que no requieren estructura.
- c)** Construcción ó acondicionamiento de aceras y/o cordones
- d)** Retirar árboles de la vía pública para su reposición.

El aviso se efectuará por nota a la Secretaria de Planeamiento con 48 (cuarenta y ocho) horas de anticipación a la iniciación de los trabajos, firmada por el propietario profesional.

La Municipalidad podrá exigir no obstante, se solicite Permiso en aquellos casos que a su juicio, sean de importancia.

### **TRAMITE DE PERMISOS DE OBRAS NUEVAS Y/O AMPLIACIONES**

#### **APLICACION DE ESTAS NORMAS**

La Municipalidad, es el organismo a cargo de la aplicación de lo establecido en éste Plan, en el aspecto edilicio, recayendo en el funcionario a cargo del mismo la potestad de convalidar ó rechazar la documentación presentada.

#### **CARPETA OFICIAL**

Los trámites necesarios para obtener el Permiso para la ejecución de trabajos indicados será ante la Municipalidad se iniciarán adquiriendo al efecto la carpeta oficial a la cual se fijará la documentación requerida y cumplimentando los visados correspondientes a Catastro, Rentas y Obras Particulares. La carpeta oficial es un documento y como tal debe completarse con el cuidado requerido y ser conservado en buen estado, para su posterior archivo y anexión de toda otra documentación de ampliación y/o reformas referida al inmueble.

#### **VISADO PREVIO DE PLANOS**

Antes de iniciar el trámite, y como requisito necesario para la aprobación de los planos por parte del Colegio Profesional respectivo, Colegio de Arquitectos de San Luis, Colegio de Ingenieros de San Luis, ó Dirección Provincial de Geodesia y Catastro para los Profesionales Agrimensores, el proyectista deberá presentar (2) dos copias de plano de obra, o mensura, para su visado previo.

#### **DOCUMENTACION REQUERIDA**

**I)** se requerirá fijar a la carpeta oficial la siguiente documentación:

- a)** Certificado PROU (ó de uso cuando corresponda), en vigencia, en cumplimiento de los principios urbanísticos según Plan Regulador de Ordenamiento Urbano.
- b)** Certificado de Libre Deuda Municipal, derechos de línea y nivel pagos, certificación de nomenclatura catastral, y certificación de mensura o amojonamiento del predio.
- c)** Plano de visado previo.
- d)** Plano municipal en 5 (cinco) copias como mínimo a escala 1:100, salvo que por la envergadura ó complejidad de la obra se exija una escala mayor.

La Municipalidad queda facultada para exigir en casos especiales el estudio de suelos que justifique las tensiones admisibles de trabajo de las estructuras.

Un ejemplar convalidado de cada documento deberá mantenerse en la obra en buen estado de conservación, y a disposición de la inspección municipal durante el tiempo que dure la construcción.

#### **ELEMENTOS QUE CONTENDRAN LOS PLANOS**

Los **planos de obra** exigidos contendrán los datos que permitan identificar e interpretar el proyecto ó la obra existente, a saber:

- a)** Carátula oficial, debidamente cumplimentada según gráfico adjunto.  
 Para las divisiones, tamaño de los planos y sus dobleces, se tomará la Norma IRAM 3001-Serie A.  
 En el croquis de ubicación se detallará la situación del predio en la manzana, distancia a las esquinas, nombre de las calles circundantes, y punto cardinal.

<b>CARATULA OFICIAL :</b>
---------------------------

**PLANO : VISADO PREVIO**

SEC:	MZA:	PLA:	ZONA:	Nº PADRON: Nº CONTRIB.:
<b>PLANO DESTINO</b> : OBRA NUEVA - RELEV. - AMPL. - DEMOLICION : VIVIENDA  <b>PROPIETARIO</b> : <b>CALLE</b> : <b>LOCALIDAD</b> : CARPINTERÍA <b>DEPARTAMENTO</b> : JUNIN <b>PROVINCIA</b> : SAN LUIS				
SUPERFICIE DE TERRENO SUP. APROBADA SUP. A CONSTRUIR SUP. " SEMICUBIERTA SUP. DE TERR. LIBRE		<b>ESC. 1 : 100</b>		<b>1 / 5</b>
LA APROBACION DE LOS PLANOS NO IMPLICA LA HABILITACION DE LA FINCA O LOCALES.				
<b>CROQUIS DE UBICACIÓN:</b>			<b>FIRMAS:</b>  <b>PROPIETARIO:</b> <b>DOMICILIO:</b>  <b>PROYECTO:</b> <b>DOMICILIO:</b>	
ANCHOS  CALLE CALZADA VEREDA PAVIMENTO			<b>DIRECCION DE OBRA:</b> <b>DOMICILIO:</b>	
<b>OBSERVACIONES MUNICIPALES:</b>				

9.00

**PLANO : DEMOLICION RELEVAMIENTO  
OBRA NUEVA CONFORME A OBRA  
AMPLIACION MENSURA**

3,40	3,40	3,40	3,40	4,40	
SEC: MZA: PLA: ZONA: N° PADRON: N° CONTRIB.:					1,50
<b>PLANO</b> : OBRA NUEVA - CONFORME A OBRA <b>DESTINO</b> : VIVIENDA  <b>PROPIETARIO</b> : <b>CALLE</b> : <b>LOCALIDAD</b> : CARPINTERÍA <b>DEPARTAMENTO</b> : JUNIN <b>PROVINCIA</b> : SAN LUIS					7,50
SUPERFICIE DE TERRENO SUP. APROBADA SUP. A CONSTRUIR SUP. " SEMICUBIERTA SUP. DE TERR. LIBRE		<b>ESC. 1 : 100</b>	<b>1 / 5</b>		
		LA APROBACION DE LOS PLANOS NO IMPLICA LA HABILITACION DE LA FINCA O LOCALES.			
<b>CROQUIS DE UBICACIÓN:</b>		<b>FIRMAS:</b>			
		<b>PROPIETARIO:</b> <b>DOMICILIO:</b>  <b>PROYECTO:</b> <b>DOMICILIO:</b>			
ANCHOS CALLE CALZADA VEREDA PAVIMENTO		<b>DIRECCION DE OBRA:</b> DOMICILIO:			
<b>OBSERVACIONES MUNICIPALES:</b>					
<b>ANTECEDENTES:</b> plano aprobado: No. 00/00. Folio No. 00/00, del 00/00/00, sup a const. 00.00 m <sup>2</sup>					
<b>APROBACION COLEGIO</b>			<b>APROBACION MUNICIPAL:</b>		
					9,00
					2,00
					7,00

- b)** Planta de todos los niveles, con designación y numeración de locales; cotas de nivel; dimensiones acotadas de todos los locales; proyección de aleros y/o salientes de cualquier tipo; indicación de vanos; indicación de sectores existentes, a construir y/o demoler con la simbología correspondiente; espesores de muros, vacíos, chimeneas, etc. Deben constar los ejes divisorios de predios, y línea municipal y de edificación.
- c)** Cortes del edificio en cantidad no inferior a 2 (dos) perpendiculares entre sí, efectuados por las partes más significativas indicándose cotas de solados, altura de locales, materiales de pisos, cielorrasos, muros, etc. y todo detalle necesario para la mejor interpretación de lo proyectado. Cada rasante de solados, azoteas, terrazas, cumbreros, chimeneas y detalles serán acotados con respecto al plano de comparación de la cota del predio. Uno de los cortes detallará los elementos de la instalación cloacal con dimensiones, materiales, pendientes, etc.
- d)** Fachadas con sombras convencionales e indicación de materiales de terminación.

- e) Silueta de superficies en escala 1:200 ó la adecuada de acuerdo a la complejidad de la obra con indicación de sectores correspondientes a expedientes anteriores. Se consignarán las medidas de cada lado del terreno, los ángulos de las esquinas, la ochava si la hubiere, ejes divisorios de predios y distancias de las construcciones a los ejes y línea municipal de edificación, en cumplimiento de los retiros obligatorios para cada Zona. Se deberán esquematizar las construcciones existentes en los predios linderos, con alturas referidas al nivel del lote, la calidad de materiales de los cercos o muros divisorios y sus alturas, las veredas con ubicación de árboles, las líneas de cotas de nivel y pendientes de escurrimiento de aguas. Planilla de balance de superficies, con aclaración de los coeficientes de ocupación del suelo (F.O.S. y F.O.T.) .
  - f) Plantas de fundaciones : con identificación de piezas estructurales y sus medidas, de estructura resistente de elevación, y de techos con indicación de sus elementos constitutivos, materiales y pendientes.
  - g) Plantas de instalaciones eléctrica y sanitaria.
  - h) Planillas de aberturas, de iluminación y ventilación de locales.
- i) Detalle de escaleras, formas de sostén y dimensiones de alzadas y pedadas.

Los planos de estructura tendrán esquematizada la misma, conjuntamente con las planillas de cálculo, el que será de responsabilidad absoluta del profesional proyectista. Los de instalaciones contendrán la indicación esquemática de los circuitos, conductos y pendientes, canalizaciones, ventilaciones, etc. con la simbología convencional de los distintos elementos de maniobra, protección ó artefactos necesarios, como asimismo el cuadro de cargas y detalle de tableros, y/o perforaciones existentes, diámetro, profundidad, encamisado, pendientes, etc.

**Demoliciones:** se indicará lo que deba demolerse pudiendo hacerse por separado, con indicación de plantas, fachada y cortes.

**De expedientes de edificación por etapas:** la solicitud de obras a ejecutarse por etapas deberá acompañarse por la presentación de documentación relacionada con las obras a ejecutar y plano general en escala 1:100 con el programa total a desarrollar, debiendo completarse la documentación en oportunidad de comenzar las etapas subsiguientes.

## **CONFECCION DE PLANOS**

Los planos serán confeccionados con la prolijidad y claridad que merece un documento público, no admitiéndose documentación que no reúna dichos requisitos, como asimismo con enmiendas, ó agregados que desmerezcan su presentación.

Llevarán las firmas de propietario y profesional/les responsable/es del proyecto, y dirección de obra o representante técnico, con domicilios y número/s de documento y matrícula/s respectivamente

Si los documentos no estuvieran completos o presentaren inexactitud o equívocos, el profesional será citado de inmediato para que los aclare. Este trámite no lo eximirá de las penalidades que pudiera corresponderle. Planos corregidos: en todos los casos en que haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, etc, se deberán presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas.

## **TRAMITES PARA LA CONCESION DEL PERMISO DE OBRA**

### **PRESENTACION DE DOCUMENTACION DE OBRA**

Cumplidos los requisitos establecidos por éste, en lo referido a documentación necesaria a presentarse, se presentarán dos copias de planos y se considerará visado el expediente, procediendo a continuación la repartición a liquidar los derechos de construcción .

Aún cuando la documentación presentada no satisfaga la totalidad de los requisitos exigidos para la presentación, y sin perjuicio de exigirlos antes de otorgar el Permiso de Obra, la Municipalidad liquidará los derechos que correspondan si la documentación presentada es suficiente para efectuar la determinación de los mismos.

### **PAGO DE DERECHOS DE CONSTRUCCION**

El pago de los derechos de construcción correspondientes no será suficiente para la convalidación técnica del expediente de obra, el que requerirá del estudio pertinente que verifique el cumplimiento de normas urbanísticas y edilicias.

### **PERMISO DE OBRA**

Convalidada la documentación de obra presentada y abonados los derechos de construcción se considera otorgado el "Permiso de Obra", computándose ese momento como "fecha de iniciación de la obra".

### **ENTREGA DE DOCUMENTOS**

Otorgado el Permiso de Obra, se entregará al Profesional D.T. (y/o Instalador), las copias convalidadas a excepción de una (1) de ellas, la que se conservará en la Carpeta Oficial como constancia de la documentación y será indesglosable de la misma, mientras dure la construcción.

### **PERMISO PROVISORIO**

Cuando por causas debidamente justificables no se hubiera completado la documentación requerida, y habiendo abonado los derechos de construcción correspondientes, el profesional autor del Proyecto dispondrá de un plazo de treinta (30) días corridos a fines de

la presentación de lo faltante. No obstante, a juicio de la Municipalidad se podrá otorgar un Permiso Provisorio de obra, el que caducará automáticamente a la finalización del plazo establecido, paralizándose los trabajos hasta completar la documentación. Cumplido ese requisito, podrá obtenerse en ese momento el Permiso de Obra.

A los efectos de poder otorgar el Permiso Provisorio de Obra, será requisito indispensable la presentación de la documentación indicada .

### **INICIACION DE OBRA**

Salvo en los casos de otorgado el Permiso Provisorio, las obras no podrán iniciarse sin el Permiso de Obra, bajo pena de considerar a la obra como "sin permiso" y correspondiendo al profesional D.T. la aplicación de las sanciones previstas.

### **PLAZO DE OBRA**

Todo proyecto debiera acompañarse con una declaración del plazo de obra estimado hasta su finalización, el que comenzará a computarse a partir de la "fecha de iniciación"

Si fuera necesario establecer un plazo mayor, el profesional D.T. podrá solicitar por escrito a la Municipalidad su otorgamiento, fundamentando tal requerimiento.

### **CERTIFICACION DE ARBOLES EXISTENTES**

La solicitud de edificación de obra nueva o modificación de una existente, deberá ser acompañada de una enumeración, ubicación y descripción de los árboles existentes en lugares de dominio privado, y así también como cuando se trate de lugares privados de uso público.. Para la tala y/o reposición se deberá contar con el informe de la Municipalidad.

### **PILETAS DE NATACION**

Se deberá presentar plano de obra, y solicitar permiso de construcción. Deberá contar con filtros mecánicos para agua. No está permitido desagotar las piletas, de uso familiar o comercial, a la vía pública.

## **OBRAS AUTORIZADAS NO INICIADAS**

### **DESISTIMIENTO DE OBRA**

Se considera desistido el propósito de ejecutar una obra cuando:

- a) El propietario, conjuntamente con el profesional D.T. manifiesta por escrito el desistimiento de la misma.
- b) Cuando el propietario, notificado de la liquidación de los derechos que correspondan, no abonara los mismos en el plazo establecido.
- c) Cuando transcurridos treinta (30) días hábiles desde la recepción por el profesional autor del Proyecto de la documentación "observada" ( visado previo) para su corrección, no devolviera la misma con las modificaciones correspondientes, o no solicitara un nuevo plazo para su devolución.

Cualquiera de las causales mencionadas implicará la caducidad automática del Permiso de Obra.

### **CADUCIDAD DE PERMISOS**

Se considerará sin validez el Permiso de Obra cuando transcurridos doce (12) meses desde su otorgamiento, no se hubieran iniciado las obras por causas no imputables al Municipio.

En tal caso, el Municipio comunicará al propietario y profesionales la decisión adoptada, quedando éstos últimos desligados de la obra y archivándose el expediente, siempre que a pedido de los interesados no sea otorgada una prórroga del Permiso por la Municipalidad.

### **. RENOVACION DE PERMISOS**

Una vez caducado un permiso anterior y archivado el expediente de construcción, podrá iniciarse un nuevo trámite cumplimentándose las reglamentaciones vigentes y abonando nuevamente los derechos de construcción conforme a los valores establecidos por la Ordenanza vigente.

## **OBRAS CON PERMISO NO CONCLUIDAS**

### **OBRAS PARALIZADAS**

Cuando los trabajos permanezcan paralizados por un plazo mayor a ciento ochenta (180) días corridos por causa no atribuible a la Municipalidad y previa verificación, comunicará al propietario y profesionales intervinientes la declaración de "Obra Paralizada", siempre que éstos no lo hubieran comunicado por escrito.

### **RETIRO DE VALLAS**

Cuando una obra sea declarada como "paralizada" el Municipio intimará al propietario al retiro de la valla de protección hasta la Línea Municipal (L.M.), como asimismo la construcción del contrapiso de vereda reglamentaria, y su adecuado mantenimiento, y la adopción de otras medidas de seguridad, ejecutando la Municipalidad los trabajos necesarios con cargo al propietario en caso de incumplimiento.

### **RETIRO DE PROFESIONALES**

Los profesionales actuantes, en una obra "paralizada" a su pedido podrán ser desligados de la misma, siempre que no existan infracciones imputables a ellos por su intervención en la misma.

Al efecto, el Municipio efectuará una inspección comprobando el estado de la obra, labrándose un acta que se adjuntará al expediente de obra.

### **REINICIACION DE OBRA**

Previo a la reiniciación de los trabajos en una "obra paralizada" los profesionales intervinientes deberán comunicar al Municipio tal intensión con una anticipación no menor de cinco (5) días hábiles presentando nueva documentación si existieran modificaciones al proyecto original ó cambio de uso.

## **ARCHIVO DE DOCUMENTOS**

### **ARCHIVO DEL DEPARTAMENTO DE OBRAS PARTICULARES**

Los planos de toda obra se archivarán en el Municipio en la Carpeta Oficial creada al efecto, agregando a los expedientes de obra nueva, los proyectos, ampliaciones, refacciones, etc. que se fueran produciendo sucesivamente. El plano de obra no podrá ser desglosado del archivo bajo ningún concepto, pudiendo ser solicitado por los profesionales que lo requieran para su consulta en el organismo.

Se agregará a este archivo la copia en Disquetes de 3,5" del plano en formato AutoCad 14 o 2000.

### **SOLICITUD de COPIA de PLANOS ARCHIVADOS**

Se podrá solicitar copia oficial de los planos archivados con la firma del funcionario responsable mediante solicitud dirigida al Intendente a tal efecto.

## **TRAMITE DE PERMISOS DE DEMOLICION**

### **GENERALIDADES**

Solamente se otorgarán permisos de demolición total de edificios existentes cuando los mismos se originan para posibilitar una nueva construcción, la que será documentada simultáneamente con la solicitud de la demolición.

Se autorizarán demoliciones parciales de edificios existentes en el entendimiento que las mismas posibilitarán el mejoramiento funcional de éstos, acompañándose la documentación con un detalle de los trabajos necesarios para su rehabilitación y funcionamiento.

### **AUTORIZACIONES ESPECIALES PARA EFECTUAR DEMOLICIONES**

Podrán autorizarse demoliciones de edificios existentes cumpliendo el requisito de la presentación de documentación correspondiente a una obra nueva, aun cuando la parcela en cuestión sea destinada a playa de estacionamiento, espacio recreativo público ó privado u otros casos análogos. También podrán autorizarse demoliciones totales ó parciales de edificios que, por su estado ruinoso, presentan un peligro potencial que atente contra la seguridad de transeúntes, habitantes, el tránsito y/o la propiedad privada, previa verificación por parte del Municipio.

### **IMPEDIMENTOS PARA EFECTUAR DEMOLICIONES**

En los casos que se efectúen demoliciones de edificios y/o remodelaciones de fachadas que tengan un cierto interés histórico, patrimonial, cultural, etc., la documentación de obra deberá someterse a consideración de la Municipalidad de Carpintería de logar su conformidad ó dictamen respecto de aquellos elementos de valor arquitectónico que deban ser preservados ó restaurados del edificio ó inmueble en cuestión.

### **DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR PERMISO DE DEMOLICION**

Para tramitar un Permiso para demoler total ó parcialmente un edificio, se requiere la siguiente documentación anexa a la requerida para obras nuevas:

- a) Plano de demolición, y cuatro (4) copias como mínimo, en un todo conforme a la obra existente, a escala 1:100.
- b) Memoria descriptiva del proceso de demolición (cuando se exija ).
- c) Certificado del cumplimiento de disposiciones sobre saneamiento, preservación de especies arbóreas, y otros.

## **DE PROFESIONALES Y EMPRESAS**

### **OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS**

#### **. GENERALIDADES**

Un propietario, profesional ó empresa, por el solo hecho de estar comprendido dentro del alcance de este Plan Regulador se presume que conoce las condiciones que se exigen en el mismo y queda sujeto a las responsabilidades que se derivan de su aplicación (Art. 923 del Código Civil)

#### **RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL PROYECTISTA**

El profesional autor del proyecto es el único responsable ante la Municipalidad del cumplimiento de las normas establecidas en el Plan Regulador de Ordenamiento Urbano vigente originando su violación la denegatoria del Permiso de Obra, hasta tanto se cumplan los requisitos indicados en las observaciones municipales.

#### **RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR TECNICO Y DEL CONSTRUCTOR**

El D.T. es el responsable ante la Municipalidad de la ejecución de la obra con estricta sujeción al proyecto convalidado y a las normas establecidas en este Plan de Regulador por cualquier acto que denote falta de responsabilidad y/o idoneidad en el ejercicio profesional, siendo el constructor (ó el Representante Técnico en caso de empresas) solidariamente responsable a los efectos de la aplicación de sanciones a que dieran lugar la violación de aquéllas.

## **INCUMBENCIAS**

### **PROFESIONALES MATRICULADOS**

Las actuaciones a efectuar ante la Municipalidad serán realizadas por los profesionales matriculados en los respectivos Colegios con jurisdicción en la Provincia de San Luis, conforme las incumbencias determinadas para cada profesión.

### **EMPRESAS CONSTRUCTORAS O INSTALADORAS**

Las empresas podrán ejecutar trabajos profesionales de construcción y/o instalaciones, siempre que acrediten a un profesional como Representante Técnico (R.T.) que a los efectos de la aplicación de éste Plan Regulador, cumplirá las funciones de constructor (ó instalador).

## **DISPOSICIONES COMUNES A LOS PROFESIONALES**

### **INSCRIPCION MUNICIPAL**

Los profesionales sólo podrán actuar, luego de la obtención de la inscripción municipal correspondiente. A tal efecto, el Municipio llevará un registro, donde constará:

- a) Nombre y apellido del profesional.
- b) Firma usual.
- c) Documento de identidad.
  
- d) Domicilio actualizado y teléfono.
- e) Título habilitante y categoría.
- f) N° de matrícula en el Colegio Profesional correspondiente.

### **REGISTRO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS**

Las empresas constructoras, serán inscriptas en el registro que llevará el Municipio, donde constará:

- a) Nombre de la empresa.
- b) Contrato social, ó en caso de no existir nómina de socios y documentos de identidad de los mismos.
- c) Domicilio actualizado y teléfono.
- d) Nombre, apellido, N° de matrícula y domicilio del profesional actuante como R.T.
- e) Copia de inscripción en el Registro Nacional de la Construcción, en Dirección de Rentas de la Provincia de San Luis y Dirección General Impositiva (I.V.A. e impuesto a las ganancias).
- f) La empresa constructora entregará a la Municipalidad el listado del personal a cargo y certificado Policial de Buena Conducta de cada Obrero, debiendo actualizarlo, debido algún cambio de personal.

### **DOMICILIO**

Los profesionales y/o empresas podrán tener domicilio real en cualquier punto del país, pero ambos deberán constituir domicilio legal dentro ejido municipal.

### **GESTORES**

Los trámites ante el municipio serán realizados, exclusivamente por los profesionales intervinientes, o por personas debidamente autorizadas por éstos, no admitiéndose la actuación de gestores ó intermediarios.

### **CAMBIO DE PROFESIONALES O EMPRESAS**

El propietario de una obra en ejecución podrá disponer el cambio de D.T., Constructor (C) y/o Instalador (I) (o empresas a cargo de la misma), comunicando la novedad al Municipio por nota firmada conjuntamente con el ó los nuevos profesionales.

La Municipalidad notificará del cambio a los profesionales cesantes, previa inspección de la obra, a fines de determinar la posible existencia de infracciones a lo dispuesto en este las normas establecidas en el Plan de Regulador.

### **RETIRO DE PROFESIONALES Y/O EMPRESAS**

Los profesionales ó empresas a cargo de una obra pueden retirar su actividad de la misma, comunicando tal decisión por nota quedando desligados de la responsabilidad asumida, siempre que no existan infracciones originadas por su actuación en la misma.

Los trabajos deberán ser paralizados hasta tanto el propietario designe los reemplazantes y éstos sean aceptados por el Municipio.

*Art N°32*

### **DE LA POLICIA DE OBRAS**

## **CONTRALOR DE LAS OBRAS**

### **OBJETIVO DEL CONTRALOR MUNICIPAL**

El contralor de las obras tiene como finalidad aunar la iniciativa privada y la acción del poder público para la correcta realización de las mismas de acuerdo a las reglamentaciones vigentes, no relevando de la responsabilidad que les compete a los profesionales intervinientes.

### **ACCESO DE LOS INSPECTORES A LAS OBRAS**

En un predio donde se realicen obras el propietario, profesionales, empresas u ocupantes, deberán permitir el acceso al inspector municipal, que justificará sus funciones mediante su credencial. En su defecto, el inspector labrará un acta de inmediato, haciendo constar la negativa con el testimonio de dos (2) testigos o la fuerza pública.

### **EXISTENCIA DE DOCUMENTOS EN LA OBRA**

En toda obra, al iniciarse los trabajos, deberán encontrarse permanentemente, a cubierto de deterioros y a disposición del inspector municipal, copias convalidadas de los planos que componen el expediente de obra.

### **PRESENCIA DEL PROFESIONAL EN LA OBRA**

Toda vez que el inspector lo requiera, el profesional actuante como D.T. de la obra deberá presentarse en la misma. La citación se efectuará por cédula, indicándose fecha y hora de la presentación.

### **CARTEL DE OBRA**

Se colocará cartel de obra, con medidas y leyendas según esquema provisto por la Municipalidad, en el frente del predio, visible desde la vía pública, el que quedará hasta la extensión del Certificado de Final de Obra.

## **INSPECCIONES FINALES DE OBRA**

### **SOLICITUD DE INSPECCION FINAL DE OBRA**

Dentro de los diez (10) días de terminada una obra, el profesional actuante como D.T. estará obligado a solicitar la Inspección Final de la misma, a los efectos de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por éste Plan Regulador de Ordenamiento Urbano vigente al momento de la aprobación de la documentación. Estando la obra concluida, en total ajuste a la documentación presentada y convalidada, el profesional actuante no podrá alegar fundamentos válidos que le permitan negarse a la solicitud de Inspección Final.

La Municipalidad extenderá certificado de Final de Obra, y aprobará el plano Conforme a Obra, previo pago de los aranceles vigentes.

### **INSPECCION FINAL NO SOLICITADA**

La omisión de solicitar la Inspección Final de obra, dentro del plazo previsto, dará lugar a la aplicación de sanciones previstas al profesional actuante como D.T., sin perjuicio de exigirse la presentación de la documentación correspondiente ante el

Municipio. A tal efecto, esa oficina podrá efectuar "de oficio" las inspecciones de aquellas obras que hubieran cumplido el plazo de obra establecido.

Cuando la Inspección Final de Obra no fuera solicitada, ó cuando el Certificado Final fuera denegado, no podrá habilitarse el edificio para desarrollar actividades comerciales y/o industriales, sin ese requisito. A tal fin, cuando el Certificado Final de Obra hubiera sido extendido más de 30 (treinta) años atrás, el municipio podrá efectuar de oficio una nueva inspección al edificio ó local a habilitarse, previamente a la extensión del Certificado de Uso del Suelo.

### **DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR LA INSPECCION FINAL**

Para solicitar la Inspección y obtener el Certificado Final de Obra serán requisitos indispensables los siguientes documentos, a presentar ante el Municipio:

- a) Solicitud en formulario oficial, o aviso certificado en la carpeta oficial.
- b) Plano de obra, y tres (3) copias como mínimo, con los elementos detallados anteriormente en un todo conforme a la obra terminada, a escala 1:100.
- c) Certificado de libre deuda de tasas municipales.
- d) Plano de unificación de parcelas Aprobado por la Dirección de Catastro Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de San Luis (se exigirá cuando la obra haya ocupado dos (2) ó más parcelas preexistentes).

#### **1.3.2.4. RETIRO DE DOCUMENTOS**

Efectuada la Inspección Final, se entregará al profesional D.T. las copias Aprobadas que conforman la documentación conjuntamente, con el Certificado Final de Obra. Los planos quedarán archivados en la Carpeta Oficial y serán indesglosables.

#### **1.3.2.5. INSPECCION DE OBRA NO CONCLUIDA**

En caso que una obra no sea finalizada, el propietario podrá solicitar por nota la Inspección de obra no concluida, efectuada la cual el Municipio otorgará un Certificado de obra no concluida, donde constará el estado de la misma, fijándose nuevo plazo de terminación.

Si la obra no respondiera a la documentación presentada y Convalidada, no podrá otorgarse el Certificado hasta tanto no se adopten los recaudos correspondientes.

### **INSPECCION FINAL PARCIAL**

En edificios conformados por varias unidades funcionales y estando en condiciones de habilitarse para su uso previsto en forma parcial, a solicitud del propietario y/o profesional D.T. se podrá otorgar, previa inspección, un Certificado Final Parcial de Obra, con el detalle de las unidades terminadas, como así también sus superficies comunes, que no deberán ser afectadas por la continuidad de la misma.

### **INSPECCION FINAL DE INSTALACIONES ELECTRICAS**

La instalación eléctrica de un edificio será de absoluta responsabilidad del profesional interviniente, y el Certificado Final correspondiente será otorgado únicamente con posterioridad al trámite de la Inspección Final de Obra, a fines de que la Compañía de Electricidad permita la utilización del servicio para consumo.

### **SOLICITUD DE NUEVA INSPECCION FINAL**

Si de la inspección realizada oportunamente surgieran observaciones que impidan el otorgamiento del Certificado Final de Obra, toda nueva inspección solicitada se hará con cargo al responsable, conforme la tasa determinada en la Ordenanza Fiscal vigente.

### **OBRAS EN CONTRAVENCION**

## **CONSTRUCCION SIN PERMISO**

Cuando se detectare una obra en construcción sin permiso municipal ni intervención de profesional, se procederá a su inmediata paralización mediante acta de intimación al propietario y con el auxilio de la Fuerza Pública si fuera necesario. Sólo se autorizará la prosecución de la obra, cuando sea convalidada la documentación requerida correspondiente a la misma, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas para el caso.

## **CONSTRUCCION SIN PERMISO CON INTERVENCION PROFESIONAL**

Cuando en una obra en construcción sin permiso municipal mediara la intervención de profesionales, se aplicarán a estos las sanciones que correspondan, sin perjuicio de paralizar los trabajos hasta tanto sea convalidada la documentación de obra.

## **EDIFICIOS EXISTENTES CONSTRUIDOS SIN PERMISO**

Los edificios existentes, ó ampliaciones de los mismos, construidos sin permiso municipal, deberán ser incorporados en el estado de avance de obra en que se encuentren, con los requerimientos que el Municipio exija, debiendo distinguirse al efecto:

- a) Edificios de data anterior al más antiguo antecedente comprobado.
- b) Edificios con antecedentes en el Municipio posteriores a esa fecha.

El trámite de incorporación constituye una medida excepcional, por lo que sólo será admitido por UNICA VEZ, durante el período de vida útil del edificio.

## **DOCUMENTOS NECESARIOS PARA EMPADRONAR OBRAS SIN PERMISO**

Para empadronar al archivo del Municipio obras construidas sin permiso se requiere la siguiente documentación fija a la Carpeta Oficial.

### **I) Edificios anteriores al más antiguo antecedente comprobado:**

- a) Plano municipal y cinco (5) copias heliográficas como mínimo a escala 1:100 con intervención profesional que certifique superficies cubiertas y distribución y dimensión de Locales. **Plano de Subsistencia, o de Medición e Informe.**
- b) Certificación de antecedentes extendido por el Departamento Catastro (D.C.).

### **II) Edificios posteriores al más antiguo antecedente comprobado:**

- a) Certificado urbanístico.
- b) Plano municipal y cinco (5) copias heliográficas como mínimo, a escala 1:100.
- c) Informe técnico del estado de conservación del edificio con intervención profesional. **Plano de Relevamiento.**
- d) Plano de unificación de parcelas Aprobado por la Dirección de Catastro del Ministerio de Obras Públicas de la Prov. de San Luis, cuando el edificio a empadronar ocupe dos (2) ó más parcelas preexistentes.

En ambos casos, deberá tramitarse simultáneamente el Certificado Final de Obra.

Al presentarse la documentación correspondiente a una obra en construcción sin permiso municipal, aquélla responderá a los requisitos establecidos .

### **ADAPTACION REGLAMENTARIA**

Si de la documentación presentada, ó de la inspección realizada a una obra en construcción sin permiso municipal se determina que la misma no responde a las normas establecidas en este Plan Regulador, se obligará a efectuar las reformas ó trabajos imprescindibles para su adaptación reglamentaria como asimismo evitar inconvenientes ocasionados por la ejecución de las obras, sin perjuicio de ordenarse por el Intendente la demolición de aquellas partes del edificio consideradas antirreglamentarias. En todos los casos se otorgara un plazo para dar cumplimiento a los trabajos ordenados.

### **ORDEN NO CUMPLIDA**

Vencidos los plazos fijados para la demolición ó ejecución de los trabajos necesarios determinados en el Art. anterior y no habiéndose cumplido con lo intimado, el Intendente podrá ordenar la demolición por la Municipalidad de las partes de la obra en infracción, con cargo al propietario ó al profesional D.T. según corresponda.

### **EDIFICIOS ANTIRREGLAMENTARIOS**

Si de la documentación presentada a efectos del empadronamiento de un edificio construido sin permiso municipal, se determina que el mismo no responde a las normas establecidas en este Plan regulador vigente, se lo considerará como "NO REGLAMENTARIO", constando esa leyenda en los planos devueltos al profesional. En el momento de efectuarse nuevas ampliaciones y/o reformas al edificio existente en esa situación, éstas deberán respetar **indefectiblemente** las disposiciones de dichas normativas, sin perjuicio de la subsistencia de locales ó sectores no reglamentarios, y del mantenimiento de dicho carácter, el que se seguirá consignando en la documentación de obra agregada.

### **INSPECCION FINAL DE OBRA SIN PERMISO EMPADRONADA**

Sólo se efectuará la Inspección final de obras empadronadas sin intervención profesional y construidas sin permiso municipal, cuando las mismas se ajusten a las disposiciones de este Plan Regulador vigente.

Art- N°33

### **OTROS TRAMITES ANTE EL MUNICIPIO**

#### **VISADO DE DOCUMENTACION**

Cuando edificios existentes deben ser afectados al régimen de la Ley 13.512, ó al efecto de cumplimentar trámites ante otros organismos ó instituciones, el municipio, efectuará el visado de la documentación correspondiente, con el siguiente criterio:

**I )** Cuando exista antecedente en el archivo del municipio podrán entregarse "copias oficiales" de la documentación, a solicitud del profesional.

**II)** Cuando no existan antecedentes en el archivo del municipio deberá presentarse la documentación de obra conforme a lo establecido .

El visado de la documentación estará sujeto al resultado de la Inspección a la obra a efectos de verificar la correspondencia de la edificación con la documentación oportunamente aprobada.

### **PLANOS DE ACTUALIZACION Y/O REFORMAS**

El municipio podrá exigir en cualquier momento, ó a los efectos de cumplimentar cualquier trámite, la presentación de documentación de actualización y/o reforma en un edificio, cuya situación actual difiera de la documentación Aprobada oportunamente.

### **HABILITACIONES COMERCIALES**

Cuando se pretenda la habilitación de un edificio para desarrollar en el mismo actividades comerciales y/o industriales, el Municipio efectuará previamente la verificación técnico-administrativa de su situación.

### **Art- N°34**

### **DE LAS PENALIDADES**

### **APLICACION DE LAS PENALIDADES**

### **EFECTO DE LAS PENALIDADES**

Las sanciones establecidas en este PROU se refieren exclusivamente a la aplicación del mismo, y su imposición no releva a los imputados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, quedando obligados a la corrección de las irregularidades que motivaron la aplicación de penalidades.

### **TIPO DE PENALIDADES**

Según la infracción cometida, se podrá aplicar las siguientes penalidades:

- a) Apercibimiento.
- b) Multas.
- c) Suspensión por tiempo determinado.
- d) Inhabilitación para el ejercicio profesional en el Partido.
- e) Demolición de obras en contravención.

El Municipio elevará las actuaciones que correspondan al Tribunal interviniente, que será el organismo de aplicación de las penalidades.

### **ESCALA DE PENALIDADES**

### **APLICACION DE APERCIBIMIENTO**

Comprenderá la aplicación de apercibimiento:

#### **I) Al Director Técnico:**

- a) Por no tener en obra la documentación convalidada correspondiente.
- b) Por no tramitar oportunamente el Certificado Final de Obra.
- c) No concurrir a una citación en obra, salvo descargo por fuerza mayor efectuado dentro de los tres (3) días hábiles y aceptado por el Municipio.

#### **II) Al Constructor ó Instalador:**

- a) Por no colocar el cartel de obra exigido.
- b) Por ocupación de la vía pública al margen de las condiciones establecidas.
- c) Por la permanencia de materiales de construcción fuera del cerco de la obra.

### **APLICACION DE MULTAS**

Corresponderá la aplicación de multas, cuyos montos estarán regulados por módulos de valor unitario equivalente a 1 (uno) salario mínimo de empleado municipal categoría 4 de 35 horas semanales de labor, en los siguientes casos:

#### **I) Al Director Técnico:**

- a) Por ejecutar obras y/o demoliciones sin el correspondiente Permiso Municipal: 3 (tres) módulos.
- b) Por no cumplimentar una intimación dentro del plazo establecido: 1 (uno) módulo.

**II) Al Constructor ó Instalador:**

- a) Por impedir a la Inspección municipal en ejercicio de su función el acceso a la obra: 1 (uno) módulo.
- b) Por no reparar veredas y/o cercas: 1 (uno) módulo.
- c) Por no cumplir lo establecido para la valla provisoria u ocupación de la vía pública: 2 (dos) módulos.
- d) Además se aplicarán multas a D.T. ó C. cuando se reiteren hasta tres (3) infracciones consecutivas pasibles de apercibimiento, 1 1/2 (uno y medio) módulos.

La reiteración de infracciones sancionadas con multa, dará lugar a la duplicación de las penas establecidas.

**III) Al Propietario:** (en este caso los montos estarán referidos a la valuación oficial de la superficie cubierta a construir ó a empadronar).

- a) Por toda obra ejecutada sin el correspondiente Permiso, que cumpla con las normas edilicias y de ocupación vigente: el 100% (cien por ciento) de los Derechos de Construcción, sumado a éstos.
- b) Por toda obra ejecutada sin el correspondiente Permiso, que no cumpla con alguna norma edilicia ó de ocupación vigente: el 200% (doscientos por ciento) de los Derechos de Construcción, sumado a éstos.
- c) Cuando las obras sean detectadas por el Inspector u otro funcionario municipal, dará lugar a la duplicación de los montos determinados en a) ó b).

**APLICACION DE SUSPENSION AL PROFESIONAL POR TIEMPO DETERMINADO**

Corresponde la aplicación de suspensión por tiempo determinado:

- a) Por reiterarse tres (3) veces iguales infracciones sancionadas con multas: tres (3) meses.
- b) Cuando se comprobare el aval de un profesional con su firma a trabajos que no ejecuta ó supervisa en forma directa: seis (6) meses.
- c) Por no acatar orden escrita de paralización de trabajos: seis (6) meses.
- d) Por presentar documentación falseando datos de edificio existentes: seis (6) meses.
- e) Por ejecutar obras sin el correspondiente Permiso municipal y que además no se ajusten a las normas de este Plan regulador vigente: un (1) año.
- f) Cuando se compruebe falsificación de firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal a que diera lugar: un (1) año.

La suspensión por tiempo determinado significará la prohibición de presentar nuevas documentaciones de obra hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo el profesional podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la sanción, que tengan Permiso concedido.

La reiteración de las infracciones sancionadas con suspensión por tiempo determinado, dará lugar a la duplicación de las penas establecidas.

**IMPEDIMENTO PARA INICIAR NUEVOS TRAMITES**

Los profesionales y/o empresas no podrán iniciar nuevos trámites ante el municipio cuando:

- a) Tengan pendiente el pago de multas aplicadas por infracciones al presente PROU.
- b) No dieran cumplimiento a observaciones efectuadas, por el municipio.
- c) No haya devuelto al Municipio documentación retirada oportunamente .

El impedimento para iniciar nuevos trámites cesará al darse cumplimiento a la causa que lo motivó.

**REGISTRO DE PENALIDADES APLICADAS A PROFESIONALES Y EMPRESAS**

El Municipio llevará un registro donde se anotarán todas las penalidades aplicadas a los profesionales y/o empresas. Además la misma repartición publicará en su cartelera, la nómina de profesionales sancionados con suspensión ó impedimento.

Art. 35

### **FORESTACION:**

La Municipalidad es la única dependencia que podrá utilizar, implantar, erradicar y/o sustituir especies vegetales en la Localidad de Carpintería, previo Estudios Técnicos correspondientes.

### **AUTORIDADES, SOLICITUDES, DOCUMENTACION.**

- a) Los responsables de los proyectos privados o estatales que contengan espacios verdes, deberán presentar proyecto del diseño y de la plantación del arbolado publico, donde consten especies, variedades, distanciamiento, pendientes, desagües, etc., a fin de ser estudiado para su aprobación.  
La solicitud de permiso de edificación o refacción de obra obliga al proyectista y al propietario a fijar con precisión los arboles existentes en el terreno, no siendo causa de erradicación el proyecto ni el requerimiento de la obra. En casos excepcionales y cuando la disposición de los arboles hiciera imprescindible su extirpación, la Municipalidad realizara el informe técnico correspondiente y la autorización por escrito de las tareas de erradicación, corriendo los gastos por cuenta del propietario de la obra en cuestión.
- b) Será parte de la documentación a presentar para la aprobación, conjuntamente con la de la edificación, el proyecto de forestación, y de tratamiento de espacios verdes, parques y jardines.
- c) Al momento de solicitud de inspección para aprobación de final de obra, se deberá detallar los tiempos de terminación de los trabajos que menciona el literal precedente.
- d) Quedara a criterio de la Municipalidad suscribir acuerdos para segundas inspecciones, tendientes a verificar el cumplimiento de los mismos.

### **OBLIGACIONES:**

1. Es obligación de los frentistas la construcción y mantenimiento en las veredas con una carpeta verde en las cuales se implantaran las especies seleccionadas por el organismo municipal para cada zona.
2. El propietario frentista deberá proveer al arbolado el espacio libre y necesario, evitando que se produzcan daños. Lo mismo a los Espacios Verdes Públicos aledaños, siendo responsable de los daños causados, salvo prueba, a su cargo, de hechos de terceros.
3. Es obligación avisar a la municipalidad cualquier anomalía que se detecte en su cuidado o normal vegetación.

### **DISPOSICIONES:**

En las veredas ya construidas y con especies implantadas se deberá reacondicionar las mismas para proveerle al árbol las condiciones necesarias en su cazuela con un tamaño mínimo de 90 cm. de diámetro sobre la cual se colocara una cobertura cribada de material a definir (metal, cemento premoldeado) para otorgarle al árbol condiciones adecuadas y no dificultar el transito peatonal.

La Municipalidad construirá y asesorara sistemas de riego individuales en la zona centro para preservar y favorecer el desarrollo de especies implantadas en dicho

sector que encuentran comprometido su desarrollo por una mala construcción de cazuelas, también proveerá los productos para los tratamientos fitosanitarios según informe técnico realizado por la municipalidad.

El frentista es el responsable del mantenimiento del arbolado publico realizando tareas como Plantación, Riego, tutorado, limpieza de cazuelas, podas de formación y conducción, asesorado por la Municipalidad de acuerdo a técnicas específicas para cada especie y lugar.

La apertura, ensanches de calles u otra obra publica o privada lleva a la obligación por parte de la empresa a plantar los arboles seleccionados según la zona a ambos lados de la calzada.

Para no entorpecer la visibilidad del transito vehicular, se deberán dejar libre los primeros seis metros de la cuadra, medidos desde el punto de intersección de la proyección de los dos cordones de la vereda. Los siguientes arboles se ubicaran en el centro de la carpeta verde separados por la distancia forestal específica para cada especie de acuerdo a las características de cada zona o sector conforme a la experiencia, planes y estudios técnicos que posea.

La solicitud de permiso de edificación o refacción de obra obliga al proyectista y al propietario a fijar con precisión los arboles existentes en el terreno no siendo causa de erradicación el proyecto ni el requerimiento de la obra. En casos excepcionales y cuando la disposición de los arboles hiciera imprescindible su extirpación, la Municipalidad realizara el informe técnico correspondiente y la autorización por escrito de las tareas de erradicación corriendo los gastos por cuenta del propietario. Variedades aptas para la implantación serán propuestas por la Municipalidad de acuerdo a cada zona o sector conforme a la experiencia, planes y estudios técnicos que posea.

Se sugiere ni implantar las siguientes especies como: paraíso, olmos, eucaliptos, cipreses, por presentar problemas fitosanitarios, enraizamiento, y derrame natural.

#### PROHIBICIONES:

Queda prohibido a toda persona, empresa privada o estatal efectuar cortes, despuntes, podas aéreas o radiculares, tales erradicaciones y desmonte del arbolado publico; debiendo pedir autorización de cualquiera de dichas tareas a la Municipalidad la cual estudiara el caso en particular y autorizara por escrito, fundamentando el/los motivo/s por los cuales es necesario efectuar las tareas antes descritas y realizara el asesoramiento y seguimiento de las mismas.

La Municipalidad llevara un registro actualizado del arbolado publico donde conste su ubicación, especie, variedad, estado sanitario, edad y cualquier otro dato de interés a los efectos de su adecuada conservación y planificación.

Para la realización de nuevos tendidos subterráneos o aéreos, las empresas deberán presentar a la municipalidad el correspondiente proyecto para la realización de cualquiera de las tareas que afecte al arbolado publico, utilizando técnicas o realizando en las tareas en lugares que causen el menor daño al arbolado publico.

La Municipalidad no autorizara la colocación de, avisos, carteles, o letreros en la vía publica cuando la distancia al tronco y/o ramas importantes del árbol sea inferior a 0,40 mts. o produzca sombreado en el árbol.

Queda prohibido fijar elementos tales, como clavos, alambres, hierros, parlantes, artefactos eléctricos, letreros, avisos, pasacalles, etc. al arbolado publico.

Queda prohibido encalar, barnizar o pintar cualquiera que sean los elementos empleados, troncos y ramas del arbolado.

Queda prohibido tirar basura o verter desechos que contengan sustancias tóxicas, tal como: hidrocarburos, detergentes, ácidos, álcalis, o cualquier otro producto o sustancia que pueda afectar la sanidad o vida del arbolado publico y la limpieza de los espacios verdes.

Queda prohibido la circulación por las calles de Carpintería de vehículos con carrocerías o que transporten carga de cualquier naturaleza que sobrepasen los 4,20 mts., de altura medidos desde el piso, todo ello para salvaguardar el arbolado.

Queda prohibido quemar cualquier elemento o combustible que por acción directa o indirecta del calor generado afecte al arbolado publico.

Los propietarios frentistas son responsables de proveer al arbolado el espacio libre y necesario, evitando que se produzcan los daños citados anteriormente. En los casos en que no se respeten los ajustes a las condiciones requeridas para la salud de las especies, luego de un plazo de tiempo razonable, la municipalidad realizara las tareas por administración con cargo a la propiedad.

Todo animal que provoque daño al arbolado deberá ser retirado por la municipalidad para ser devuelto a su propietario el cual deberá pagar multa y el valor del daño correspondiente.

La poda o erradicación de arboles se efectuara únicamente cuando razones técnicas a juicio de la Municipalidad lo hagan aconsejable por razones como:

- Decrepitud o decaimiento de su vigor, irre recuperables.
- Cuando se trate de especies o variedades que la experiencia demuestre no ser aptas para el crecimiento en zonas urbanas.
- Cuando interfieran en obras de apertura o ensanches de calles, siempre que sea absolutamente necesario erradicarlos o podarlos.
- Cuando la inclinacion del fuste amenace su caída o cause trastornos al tránsito.
- Cuando por haber sufrido mutilaciones no se puedan lograr su recuperacion.
- Cuando en razon de ejecutarse construcciones publicas o privadas, sea indispensable para facilitar el acceso vehicular y sea tecnicamente posible otra solucion.

En los casos en que no se respeten los ajustes a las condiciones requeridas para la salud de las especies, luego de un plazo razonable, la municipalidad realizara las tareas por administracion con cargo a la propiedad.

### **Descripcion de Especies para Arbolado según Zonas**

#### **(Para Zona Central)**

Arbol de Judea (*Cersis siliquastrum*), Crespon (*Lagestroemia indica*), Lluvia de oro (*Laburnun anagyroides*), Ciruelo de adorno (*Prunus cerasifera var atropurpurea*), Durazno de flor (*prunus persica*), Manzano del Campo (*Ruprechtia corylifolia*), Manzano de flor (*Malus spectabilis*), Ligustrop aureo (*Ligustrum lucidum var Aureo Marginatum*), Guaran amarillo (*tecoma stans*), Brea (*casealpinea precox*).

Distancias forestales para estas especies: 4 a 5 mts.

#### **(Para Zonas C; R2 R3)**

Con veredas mayores a 2,5 mts., Coco (*Fragara Coco*), Molle (*Lithrarea Tecnifolia*), Algarrobos (*Prossopis sp*), Quebracho Blanco

### **Art. 36 Unidad de vivienda mínima**

Se establece 45m. de superficie como unidad de vivienda mínima.-

### **Art. N°37**

## **NORMAS PARA LA EJECUCIÓN CONSTRUCTIVAS DE :**

### **ESTRUCTURAS**

#### **GENERALIDADES**

Los detalles constructivos que deben observarse en la ejecución de las estructuras serán los establecidos en los Reglamentos Técnicos usuales.

El Municipio podrá exigir el cumplimiento de determinada disposición constructiva cuando la naturaleza de la estructura lo requiera, aún cuando no estuviera contemplado en este Plan Regulador.

### **USO DE ACERO ESTRUCTURAL**

Toda pieza de acero que se emplee a la vista en una estructura, deberá ser revestido y protegido con materiales ó pinturas que impidan su degradación o destrucción por los agentes atmosféricos.

## **CALCULO DE LAS ESTRUCTURAS**

### **PROYECTO Y EJECUCION DE ESTRUCTURAS**

La responsabilidad del proyecto, cálculo, y ejecución de una estructura estará bajo exclusivo cargo de los profesionales intervinientes en la obra.

La convalidación de la documentación técnica de una estructura por parte de la Municipalidad no implica asumir por ésta la responsabilidad emergente por fallas de dimensionado y/o construcción de aquella.

### **USO DE ESTRUCTURAS EXISTENTES**

Una estructura existente puede ser usada en obras nuevas ó refacciones si se encuentra en buenas condiciones de estabilidad, y si el nuevo uso del edificio no origina tensiones de trabajo no admisibles para aquélla. El Municipio podrá exigir una memoria de calculo de la estructura, pero la responsabilidad de su resistencia quedará a cargo de los profesionales intervinientes.

## **DE LOS REVOQUES Y REVESTIMIENTOS**

### **REVOQUES**

#### **REVOQUES EXTERIORES**

Es obligatoria la ejecución de los revoques exteriores de todas las fachadas principales, secundarias y cercas divisorias, como asimismo su pintado con colores apropiados.

El revoque exterior puede ser suprimido, cuando el proyectista lo justifique estéticamente, dado el estilo ó tipología arquitectónica del edificio, debiendo en tal caso asegurarse las condiciones de impermeabilidad del muro.

#### **REVOQUES DE MUROS DIVISORIOS**

Será obligatorio revocar exteriormente los muros divisorios que se construyan, como asimismo su ejecución en las cargas construidas en el remate de aquéllos, por sobre el nivel de las cubiertas.

#### **REVOQUES INTERIORES**

Se autorizará la supresión de este revoque siempre que corresponda al estilo arquitectónico, aunque en todos los casos, las juntas serán tomadas para asegurar buenas condiciones de higiene al local.

## **DE LOS REVESTIMIENTOS**

### **REVESTIMIENTOS DE MADERA**

Se permitirán revestimientos con madera en fachadas principales y secundarias, cuando los mismos tengan valor estético. Asimismo, pueden utilizarse como revestimiento decorativo, cuando el destino del local no lo prohíba. A tal efecto, se considerarán de iguales características los materiales en tablas ó placas, productos de la industria.

## **DE LAS VIVIENDAS TIPO PREFABRICADAS ( CABAÑAS, SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DE DISTINTAS TECNOLOGÍAS APLICADO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.**

El Municipio pedirá a la empresa constructora la memoria técnica y el CAT (certificado de aptitud técnica) expedido por el Ministerio de la Vivienda de la Nación debiendo constatar la Zona de Implantación del sistema y la actualización del CAT (certificado de aptitud técnica).

### **FOSAS SEPTICAS**

En toda instalación sanitaria es obligatoria la instalación de fosa ó cámara séptica, la que formará un sólo conjunto con el pozo absorbente.

### **POZO NEGRO O ABSORBENTE**

Un pozo negro ó absorbente se deberá construir preferentemente al frente del predio, salvo que por razones de proyecto se justifique otra ubicación, o por las pendientes que presente el terreno. Su perímetro distará no menos de 1,50 m. (un metro cincuenta centímetros) de los ejes divisorios del predio y de la L.M.E. Su profundidad no deberá atravesar el estrato impermeable de la primer napa de agua semisurgente, de encontrarse ésta. Deberán ventilarse por conducto de 0,10 m. (diez centímetros) de diámetro mínimo, terminados con difusor a cuatro vientos.

### *PLANTA DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES*

-Cuando los desagües cloacales de un edificio o grupo de viviendas que correspondan a una ocupación de más de 20 (veinte) personas deberá construirse planta de tratamiento cloacal, sobre platea, enterrada o semienterrada, con sistema de ventilación automático, y sin contaminantes.

-Cuando la instalación de plantas de tratamiento de efluentes correspondan a conjuntos turísticos, viviendas agrupadas, instalaciones industriales, u hoteles de más 40 habitaciones, barrios cerrados, etc, deberán formar parte del estudio que la S.P. está habilitada a exigir para la evaluación de impacto ambiental.

### *TANQUES DE RESERVA DE AGUA*

Un tanque de reserva de agua no podrá apoyar en forma directa sobre un muro divisorio ó medianero, y su fondo se elevará no menos de 0,60 m. (sesenta centímetros) por sobre la cubierta del techo. En todo momento deberá garantizarse su impermeabilidad absoluta, y la calidad del agua contenida.

### *ALTURA DE REMATE DE CONDUCTOS DE*

#### **HUMO Y GASES**

Una chimenea de conducto para evacuar humo o gases de combustión tendrá un remate distinto, según su situación respecto a techos, azoteas, vanos, o muros circundantes, a saber:

**a)** Altura mínima sobre azoteas y techos:

**1)** Sobre azotea transitable: 2,00 m. (dos metros).

**2)** Sobre azotea intransitable o techo con pendiente: 0,60 m.

(sesenta centímetros) medidos en forma perpendicular al plano de techo.

**3)** Sobre cumbreras que disten a menos de 3,00 m. (tres metros) del conducto: 0,20 m. (veinte centímetros) adicionales.

## **HOTELES, CASAS de ALQUILER, RESTAURANTES, BARES, CONFITERIAS, ETC.**

## **DORMITORIOS**

Todas las habitaciones destinadas a dormitorios en hoteles y casas de alquiler temporario o de turismo, deberán satisfacer las condiciones requeridas para dichos locales habitables, quedando prohibida la división de los mismos con tabiques de madera ó materiales similares.

## **COMEDORES**

Los comedores colectivos no tendrán comunicación directa con dormitorios, baños o W.C., u otro local de uso no compatible al principal. Sus muros y cielorrasos serán de materiales incombustibles, y sus pisos con materiales nobles.

## **COCINAS**

Las cocinas de hoteles, bares, restaurantes, etc., se ajustarán a:

- a)** No tendrán comunicación directa con baños ni dormitorios.
- b)** Tendrán solados de mosaicos con desagües correspondientes.
- a)** Los muros serán revestidos de material impermeable hasta una altura no menor a 2,00 m. (dos metros) medidos desde el solado, y el resto revocado y pintado.
- b)** Las puertas y ventanas estarán provistas de telas metálicas para evitar la entrada de insectos, con dispositivos de retorno automático a fin de que tiendan a permanecer cerradas.
- e)** Los cielorrasos serán de yeso o revoque común.
- f)** Las piletas de cocina serán enlozadas y de acero inoxidable, con desagües conectados a la red cloacal, quedando terminantemente prohibido practicar el lavado de ropa en las mismas.

## **ENTRADA DE SERVICIO**

Los edificios que se construyan para destinarse a hoteles o conjunto de casas de alquiler, con más de 20 (veinte) dormitorios, deberán tener entrada de servicio.

## **SALAS DE ESPECTACULOS Y CONFITERIAS** **BAILABLES**

### **GENERALIDADES**

Para la localización de las salas de espectáculos en geral., y de las confiterías bailables en particular se cumplirán los requerimientos del Plan Regulador.

Para las confiterías bailables, todas las construcciones deberán respetar un **retiro de los ejes medianeros y de fondo del predio** de 6m ( seis metros ), como mínimo.

La capacidad máxima de público será de una (1) persona por cada dos metros cuadrados de superficie total del local, destinada al uso del público.

### **ACONDICIONAMIENTO TERMICO Y ACUSTICO.**

Será obligatorio en toda sala de espectáculos públicos, la instalación de un sistema de ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO adecuado, que permita elevar y mantener dentro de la misma una temperatura de 18°C a 20°C, quedando prohibidos los sistemas que funcionan por medio de fuegos abiertos.

Para el acondicionamiento acústico, deberán preverse los sistemas que aseguren el cumplimiento de los niveles de ruido que permita la Municipalidad.

### **SALIDAS DE EMERGENCIA**

será obligatorio en toda sala de espectáculos ó diversión públicos, que cuenten con una salida de emergencia, preferentemente en posición opuesta a la principal, de libre trayectoria de salida hacia la vía pública y debidamente señalizada.

**ESTACIONAMIENTO**

Se deberá contar con una playa de estacionamiento debidamente iluminada, y de dimensiones adecuadas en función a la capacidad de concurrentes, equivalente a una vez y media la superficie del local como mínimo.

**CONDICIONES EDILICIAS Y DE SALUBRIDAD**

**Los muros, pisos y techos** deberán ser de materiales higiénicos y no inflamables. Los cielorrasos serán panacústicos.

**La iluminación** no puede en ningún caso dejar disipar la oscuridad.

**Los baños** deberán contar con revestimiento cerámico u otro material impermeable que permita un adecuada higiene, hasta los dos metros de altura, en todo su perímetro.

**Los artefactos** serán :

**a)** para baño de damas : 5 inodoros y 3 lavatorios hasta 300 personas, y se aumentará un artefacto por cada 100 personas más.

**b)** para baño de hombres : 3 inodoros, 5 mingitorios y 3 lavatorios hasta 300 personas, y se aumentará un artefacto por cada 100 personas más.

A los efectos del cálculo se considera una asistencia de 2/5 de hombres y 3/5 de mujeres.

El acceso a los locales sanitarios será independiente para cada sexo por intermedio de superficies cubiertas o por antebaño cuando los mismos se ubiquen junto al local principal.

Deberá disponerse para ambos casos locales sanitarios para personal o artistas.

Como **medio de salida** deberá contar con salidas de emergencia, consistente en puertas de marco invertido de acuerdo a la capacidad del local, de las siguientes medidas : una de 1,20 m ( un metro con veinte centímetros) hasta 200 personas. Más de 200 personas, dos salidas de emergencia de 1,20 m, incrementándose 0,15m cada 100 personas más.

A los fines de mantener el aire ambiental, deberán poseer una adecuada **ventilación** mediante aberturas que correspondan al 5% (cinco por ciento) de la superficie del local o su equivalente en extractores.

**VIVIENDA DEL CUIDADOR.**

En caso de proyectarse vivienda para el propietario, sereno o cuidador, esta deberá estar separada del edificio principal , y toda puerta o abertura colindante deberá estar cerrada con mampostería.

En caso de los locales con patios o jardines, la división del predio se realizará a través de muros de mampostería .

**COMPLEJO TURÍSTICO DE CABAÑAS**

**Las características para los locales que formen parte de un Complejo Turístico de Cabañas serán:**

DIMENSIONES de ambientes y requisitos  
mínimos generales :

a) dormitorios :

**a.1.) para los dormitorios deberá tenerse en cuenta las siguientes superficies :**

**doble.....8 m2 (ocho metros cuadrados)**

**triple.....12 m2 (doce metros cuadrados)**

**cuadruple.....16 m2 (dieciséis metros cuadrados)**

**el lado mínimo de la habitación será de 2,40m (dos metros c/ cuarenta centímetros),  
y excluyendo el espacio de ropero, guardarropa o placard.**

**a.2.) La capacidad máxima de los ambientes destinados a dormitorio será de 4p**

(cuatro plazas), debiendo consignarse en los planos de obra la capacidad adoptada conforme a la escala establecida.

b) baños :

**b.1.) Estarán equipados con : lavatorio, bidet, ducha (estos tres artefactos con agua fría y caliente) e inodoro.**

**La superficie mínima del recinto.....3 m2 (tres metros cuadrados)  
El lado mínimo ..... 1,2m2 (un metro c/veinte cmtrs.cuadrados)**

**b.2.) Toda cabaña que supere las 6p (séis plazas) deberá estar provista como mínimo de 2 (dos) baños; de éstos : uno completo, y el segundo tipo toilette con inodoro y lavatorio, de superf. mínima 1,40m2 (un metro c/ cuarenta ctros. cuadrados), y de lado mínimo 0,90m (noventa centímetros).**

**b.3.) Los baños deberán tener solado impermeable, paramentos de mampostería y los cielorrasos revestidos de material resistente e impermeable.**

c) estar-comedor :

**c.1.) La superficie mínima total será de 10 m2 (diez metros cuadrados).**

**c.2.) En los casos de ambientes únicos (sin dormitorios diferenciados ) la capacidad máxima habilitada de cada unidad de cabaña será de 3p (tres plazas).**

**c.3.) En los casos de cocina-comedor, la superficie mínima computable a los efectos del cumplimiento del punto c.1. será la resultante de restar 2 m2 (dos metros cuadrados) a la superficie de dicho ambiente.**

d) cocina :

**El espacio destinado a cocina deberá disponer de mesada con pileta de lavar con agua fría y caliente mezclables.**

#### MATERIALES :

- a. las estructuras de sostén, para construcciones de una o dos plantas, deberán seguir cumpliendo con las exigencias sismoresistentes.
- b. Sólo se permitirá como estructura de sostén en cocheras, galerías, quinchos, tendidos de sombras, depósitos de herramientas, cobertizos, casillas de guardia o seguridad, y puestos de exhibición y/o venta de artesanías.

#### VARIOS :

- a) El ancho mínimo de los corredores de paso será de 0,80m (ochenta ctros.)
- b) La cabaña podrá tener como máximo dos plantas, considerando como tales la planta baja y el entrepiso o primer piso.
- c) No serán permitidas escaleras verticales entre plantas ó a entrepisos, salvo las correspondientes a cuchetas.

#### INSTALACIONES :

- A ) 1.- La instalación eléctrica podrá ser embutida o a la vista, pero en este último caso los conductores irán encamisados en caños metálicos , según normas vigentes.
- 2.- Cada cabaña contará con protección eléctrica constituida por interruptor termomagnético y disyuntor diferencial de capacidad acorde a la carga prevista.
- 3.- Para todos los aspectos técnicos, su cumplimiento y/o ejecución será de exclusiva responsabilidad del profesional responsable de la obra.
- B ) Cada unidad deberá contar con los servicios de agua corriente potable, y no se permitirá el uso de agua de pozo. Deberá preverse una reserva equivalente a 200 litros/plaza para un día ( que incluye servicio contra incendio), siendo responsabilidad del proyectista todo cambio en estos valores, como todo lo inherente al sistema de distribución, así como de las condiciones de potabilidad al momento de la presentación de la documentación para su aprobación en la Municipalidad.

- C ) Para la eliminación de excretas y líquidos efluentes cloacales, y tratándose de más de cinco cabañas rá prever el sistema de tratamiento de los residuos cloacales.**

**REQUISITOS MINIMOS PARA AREAS DE SERVICIOS :**

Recepción y Portería :

**Estos ambientes deberán estar comunicados entre sí, contando son servicios sanitarios para público.**

**EDIFICIOS COMPLEMENTARIOS :**

**Será obligatorio un espacio para estacionamiento ( de 12 m2 c/cochera) cuyo número de cocheras sea igual o mayor al número de cabañas.**

- a) **podrán estar integrados a cada cabaña.**  
b) **Ubicados en sus adyacencias y en el mismo predio.**

**ESPACIOS LIBRES, VERDES, PARQUIZACION :**

**Deberà cumplir con los Indicadores Urbanísticos de la zona.**

**FUNCIONAMIENTO Y CATEGORIZACION :**

- a) **Lo declarado en la documentación será requisito para el otorgamiento del Certificado Final de Obra, y su posterior Habilitación.**  
b) **La Categorización del Complejo será expedida por la municipalidad con presentación del certificado de Inspección Final de obra.**

**SERVICIOS :**

- a) **El Complejo deberá contar con el servicio de recolección de residuos diario. Los mismos se almacenarán en bolsas provistas por la administración del complejo. Una vez retiradas de las cabañas serán colocadas en contenedores cerrados para evitar olores y acceso de animales a los mismos.**

**La disposición final de los residuos en caso de estar fuera del área de recolecciones municipal, será responsabilidad del propietario del complejo, quien deberá cumplimentar las disposiciones municipales vigentes.**

- b) **Cada cabaña y edificio complementario,deberá estar provista de un equipo extintor eficiente contra incendios, debiendo el personal de servicio conocer su manejo.**  
c) **Para la casa-habitación del dueño y/o encargaddo deberá respetarse lo normado en el Código en relación a materiales, iluminación y ventilación, etc.**  
d) **La Pileta de natación: tendrá una superficie de espejo de agua no menor a los 50m2 (cincuenta metros cuadrados) hasta 20 plazas, debiendo aumentarse la misma en 0,50m2 (cincuenta cmtros. cuadrados ) por plaza a partir de las 20.**

**El nivel máximo de agua deberá ser de 1,80m (un metro ochenta centímetros), y tendrá un sector para niños independiente de la piscina principal, con un nivel máximo de agua de 0,60m (sesenta centímetros).Como medida de seguridad deberán estar cercadas, o garantizar su inaccesibilidad durante los horarios que esté fuera de uso. El tratamiento de agua deberá ser por filtrado u otro sistema adecuado que asegure el control bacteriológico.**

**PANADERIAS, FABRICAS DE MASAS**  
**PASTELERIA**

### **LOCAL DE ELABORACION**

El local de elaboración deberá reunir las siguientes condiciones de construcción, a saber:

- a) tendrá muros de mampostería con revestimiento de azulejos ó piezas similares, hasta una altura de 2,00 m. (dos metros) sobre el solado, y será revocado y pintado en la parte superior, hasta el cielorraso.
- b) Los pisos serán construidos de mosaicos o material impermeable, con superficie perfectamente lisa de fácil limpieza.
- c) Los cielorrasos serán de yeso liso ó revoque común debidamente pintados.
- d) Las puertas de acceso y ventanas de las cuadras tendrán telas metálicas o plásticas contra insectos, las que serán de cierre automático.
- e) Los locales para depósito de harina, azúcar, etc. serán de suficiente capacidad, construidos a prueba de roedores.

### **HORNOS**

El sector que corresponda a los hornos podrá ser de ladrillos cocidos ó refractarios, no pudiendo arrimarse en muros que sean divisorios ó medianeros.

### **CARNICERIAS Y ANEXOS**

#### **LOCAL PARA VENTAS**

Los locales para la venta de carnes y anexos, cumplirán las siguientes prescripciones:

- a) Los muros tendrán un revestimiento de azulejos o piezas similares de color blanco, hasta una altura de 2,50 m. (dos metros cincuenta centímetros) sobre el solado, y serán revocados y pintados en la parte superior hasta el cielorraso.
- b) Los pisos serán de mosaicos, con desagües a pileta de patio con rejillas instaladas a razón de una cada 50 m<sup>2</sup>. (cincuenta metros cuadrados) ó fracción de superficie de piso. ( una rejilla por ambiente)
- c) Los cielorrasos serán de yeso ó cal, u otro material incombustible lisos y debidamente pintados.
- d) Las mesas de despacho serán de mármol o granito colocados sobre pilares de mampostería revestidos con el mismo material de la mesada o con azulejos o piezas similares de color blanco.
- e) Deberá disponerse de una pileta de acero inoxidable ó enlozada, alimentada por agua potable. Los desagües de la misma, en zona donde no existan desagües cloacales, descargarán a cámaras sépticas y a pozo absorbente, debiendo estar los artefactos dotados de sifón.

### **PESCADERIAS, LECHERIAS Y HELADERIAS**

#### **CONDICIONES GENERALES**

Estos establecimientos ajustarán su instalación a las siguientes disposiciones, cuando se efectúe elaboración de productos:

- a) Cuando estos establecimientos se instalen conjuntamente entre sí ó con carnicerías, cada actividad se desarrollará separada por tabiques de mampostería de altura no menor de 2,50 m. (dos metros cincuenta centímetros) medidos desde el solado.-

#### **LOCAL DE VENTAS**

En heladerías y lecherías el local de venta requerirá:

- a) Los muros tendrán revestimiento impermeable hasta una altura de 1,50 m. (un metro cincuenta centímetros) sobre el solado, y serán revocados y pintados en la parte superior hasta el cielorraso.
- b) Los pisos serán de mosaicos o material impermeables.  
En locales en que la superficie del sector público sea superior a los 120 m<sup>2</sup>. (ciento veinte metros cuadrados), será exigible la instalación de servicios sanitarios .

## **SUPERTIENDAS, SUPERMERCADOS O SIMILARES**

### **LOCAL DE VENTAS**

- a) El área mínima destinada a circulaciones y permanencia del público y del personal no será menor a 1/3 (un tercio) de la superficie total del local.
- b) Los pasos interiores entre góndolas y exhibidores no tendrán anchos menores a 1,50 m. (un metro cincuenta centímetros).
- c) Cuando la superficie del salón supere los 500 m<sup>2</sup>. (quinientos metros cuadrados) será obligatoria la provisión de servicio de salubridad para el público.
- d) Los salidas exigidas cumplirán lo establecido en los Art. anteriores
- e) Se ajustarán a los indicadores urbanísticos de la zona.

## **FABRICAS DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS**

### **CONDICIONES GENERALES**

- a) Los pisos serán impermeables y fácilmente lavables.
- b) Los muros llevaran friso impermeable hasta una altura de 2,50 m. (dos metros cincuenta centímetros) sobre el solado, y serán revocados y pintados en la parte superior hasta el cielorraso.
- c) Los cielorrasos serán lisos de yeso o cal u otro material incombustible, pintados.
- d) Constarán con instalaciones sanitarias y vestuarios para el personal diferenciados por sexo.
- e) Las puertas o aberturas llevaran contrapuertas de tela metálica o plástica contra insectos, con cierre automático.
  - a) Los locales donde se almacenen materias primas, serán construidos a prueba de roedores.
  - b) Cuando la índole del establecimiento así lo exija, poseerá instalación de agua caliente para el lavado de enseres, envases, etc.
  - c) No se permitirá la instalación de estos establecimientos en sótanos o semisótanos.

## **FABRICAS DE PASTAS FRESCAS**

### **LOCAL DE ELABORACION**

- a) El agua de consumo deberá ser tomada de la red general de distribución, y si esta no existiera, la utilización de agua de pozo obligará al análisis bacteriológico periódico .
- b) Si a los fines de la elaboración se necesitaran cocinas, sobre éstas se colocarán campanas de absorción de vahos y vapores.

## **TALLERES MECANICOS**

### **ALCANCE**

Comprende esta reglamentación a los talleres mecánicos y servicios del parque automotor en cualquiera de sus categorías y rubros, y su cumplimiento será obligatorio, independientemente de las prescripciones establecidas en el Plan Regulador emplazamiento y radicación ó habilitación.

### **EMPLAZAMIENTO**

Todos los edificios destinados a talleres mecánicos que se construyan en Areas Urbanas del Partido, observarán un retiro mínimo obligatorio de la L.M.E. de 10,00 m. (diez metros), destinada a estacionamiento de vehículos. Sin perjuicio de ello, dicho espacio podrá ser ocupado con construcciones destinadas a otros usos (complementarios o no) distinto al mencionado, pudiendo compensarse la superficie de estacionamiento al fondo de la parcela.

### **BANCO DE PRUEBA DE MOTORES**

La instalación de un banco de prueba de motores en talleres mecánicos se dispondrá en locales aislados del principal, con ventilación adecuada para evitar la acumulación de gases los que se evacuarán a la atmósfera mediante conductos de escape, y con la aislación acústica conveniente o separación de muros medianeros.

### **DEPOSITOS DE COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES**

Los depósitos de combustibles y/o lubricantes deberán estar aislados de locales de carga de acumuladores, como asimismo de lugares donde existan fraguas, calderas, u otros elementos que sean fuente de calor o de fuegos abiertos. Estarán convenientemente ventilados .

## **COMERCIOS PARA VENTA Y DEPOSITO DE GAS**

### **ENVASADO**

#### **CARACTERISTICAS DEL LOCAL DE VENTA**

Los locales estarán ubicados en plantas bajas, y no tendrán comunicación directa ó indirecta con locales habitables ni con escaleras, corredores, etc., ó con otros locales en el subsuelo ó en medio nivel. A los efectos de su ventilación, dichos locales serán considerados como de cuarta clase.

Los muros serán de mampostería, revocados y pintados; los pisos impermeables. La instalación eléctrica será embutida y con correcta conexión a tierra y los artefactos eléctricos blindados.

#### **CARACTERISTICAS DEL DEPOSITO DE GAS ENVASADO**

Los depósitos de envases de gas no podrán ser construidos en locales de más de una planta, y estarán aislados exteriormente por todos sus lados de otros edificios. Esa distancia será proporcional a la capacidad del depósito, la cual deberá consignarse en la documentación de obra.

Asimismo, cumplirán con las siguientes características:

- a) La estructura, muros y techos serán de material incombustible, pudiendo tener hasta 3 (tres) lados cerrados, con una ventilación en cada uno de esos lados consistentes en una abertura no menor a 0,50 m. (cincuenta centímetros) de altura y del 50% (cincuenta por ciento) del largo del lado del local.
- b) El piso deberá ser de superficie lisa, entera, sin grietas construido con materiales permanentes, excepto hierro, y con pendientes adecuadas para el escurrimiento de aguas.

- c) Tratándose de locales sobre nivel (plataforma) el espacio entre la misma y el nivel del terreno natural deberá ser ventilado a 4 (cuatro) vientos, o bien relleno con tierra, cascotes u otro material adecuado. No se admitirá la construcción de un muro de cierre sin el previo relleno del espacio libre entre plataforma y el terreno natural.
- d) Los atraques de vehículos deberán ser protegidos con parachoques de madera u otro material antichispa. Los sistemas de anclaje o sujeción se instalarán protegidos a efectos de evitar el golpe directo de los vehículos.

### **LOCALES AUXILIARES**

Los locales auxiliares que se construyan dentro del predio del depósito, deberán ser de material incombustible y el ingreso a los mismos se hará en posición opuesta al local de almacenamiento. La vivienda para el cuidador o sereno estará totalmente aislada del resto de las construcciones y tendrá salida directa a la vía pública.

### **STUDS Y CABALLERIZAS**

#### **NORMAS CONSTRUCTIVAS**

Cuando se construyan edificios destinados a caballerizas para cuida de animales P.S.C., los mismos deberán observar las siguientes normas de construcción:

**a) Las dimensiones** mínimas de los boxes serán de 3,50 m. (tres metros cincuenta centímetros) de lado, 2,00 m. (dos metros) de ancho, y 2,50 m. (dos metros cincuenta centímetros) de altura, pudiendo colocarse en cada uno de ellos un (1) solo animal. La pared posterior de los boxes estará separada de muros divisorios medianeros 0,80 m. (ochenta centímetros) como mínimo, practicándose una abertura de ventilación de 0,40 m. x 0,60 m. (cuarenta por sesenta centímetros) a una altura de 2,00 m. (dos metros). Cuando sean dos o más boxes los que se construyan, las paredes laterales podrán ser de altura no inferior a los 2,20 m. (dos metros veinte centímetros).

**b) Los muros** de los boxes deben ser de mampostería, con revoque fino a la cal o alisado similar, pintados a la cal. En la parte posterior, debajo de la abertura de ventilación, se colocará una argolla para colgar al animal. En los ángulos formados por los muros laterales y anterior, se colocaran un comedero y un bebedero (éste último no obligatorio) de mampostería con alisado de cemento y pintados a la cal. Todos los ángulos deben ser redondeados para facilitar su limpieza, siendo sus dimensiones mínimas 0,55 m. (cincuenta y cinco centímetros) de lado, 0,55 m. (cincuenta y cinco centímetros) de profundidad; arco de circunferencia: 0,90 m. (noventa centímetros).

**c) Los pisos** deberán ser de ladrillos planos, con juntas tomadas y los techos de chapa de metal, de fibrocemento, canalón, losa de hormigón u otro material que permita una fácil limpieza. No se admitirán techos de madera (excepto estructuras) y podrán tener cielorraso siempre que éste sea lavable.

**d) Al frente** de los boxes y en su centro se ubicará **un vano**, de dimensiones no menores a 2,30 m. (dos metros treinta centímetros) de alto, y 1,35 m. (un metro treinta y cinco centímetros) de ancho. La hoja de **la puerta** será de madera y constará de dos (2) partes, siendo la superior para ventilación y extracción de la cabeza del animal, de dimensión no menor de 0,90 m. (noventa centímetros) de lado. La puerta será corrediza, colgada de un riel superior, tendrá una dimensión superior al vano de la puerta (2,50 m. x 1,60 m. en el caso mínimo), y tendrá un sistema de pasador y candado. Deberán estar barnizadas o pintadas para facilitar su limpieza.

**e) Cada box** dispondrá de **luz artificial**, tanto en el interior como al exterior, cuyo encendido podrá accionarse desde el exterior. Los elementos de la instalación no estarán al alcance del animal.

**f) Delante** de las puertas de los boxes existirá **un pasillo** construido con ladrillos de plano con junta tomada de 2,50 m. (dos metros cincuenta centímetros) de

ancho mínimo. Dicho pasillo contará con una canaleta de desagüe, ubicado junto a la pared anterior de los boxes y estará cubierto por un alero provisto de canaleta recolectora de agua de lluvia. El alero deberá tener un ancho no inferior al del pasillo.

**g)** Dentro de la parcela se construirá un receptáculo de mampostería de 1 m<sup>3</sup>. (un metro cúbico) de capacidad, a fin de ser usado como **estercolero**, el que será abierto en sus caras superior y anterior, cerrándose con compuertas de metal.

**h)** Cuando se almacene **alimento** para los animales y/o paja para camas dentro de la parcela, se construirá una dependencia en mampostería y sin comunicación directa con ninguno de los boxes, con piso de baldosas, cemento alisado u otro material de fácil limpieza; techo de chapa metálica, fibrocemento o canalón, que impidan la acumulación de suciedad. La comunicación al exterior será por un vano que permita el fácil acceso, cerrada en forma total por una puerta de chapa ó madera y tendrá iluminación artificial en su interior.

**i)** La parcela deberá tener asegurada la provisión de **agua potable**, tanto sea de red de agua corriente, como de pozo hasta segunda napa. En este último caso, deberá conectarse a la red cuando ésta se habilite al servicio. Será necesario efectuar el análisis bacteriológico del agua potable, tres (3) veces al año como mínimo, cuando el establecimiento no tenga conexión a la red de agua corriente.

**a) El exterior** de las construcciones serán blanqueadas a la cal periódicamente a fin de mantener la limpieza y buen aspecto.

#### **VIVIENDA PARA CUIDADOR**

Cuando se proyecte anexar en la parcela destinada a caballeriza una vivienda para el cuidador o su familia, ésta se independizará totalmente de aquellas, debiendo tratarse los muros comunes, de haberlos, como medianeros. La vivienda deberá contar con acceso independiente desde la calle o través de patio de frente.

#### **HABILITACION**

La habilitación de estos establecimientos estará condicionada a su ubicación en Distritos aptos para tal fin, según lo reglamentado por el Plan Regulador .

#### **Art. 38 Publicidad gráfica**

Se prohíbe la utilización de los muros medianeros para hacer publicidad.-

**Art. 39** Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.-

Carpintería ( San Luis) Diciembre del año 2003.