



CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE CONSTRUCCION POTRERO DE LOS FUNES – MUNICIPALIDAD DE POTRERO DE LOS FUNES

CAPITULO IV – NORMAS DE DISEÑO URBANÍSTICAS -

INDICE

ARTÍCULO 27	DISPOSICIONES URBANÍSTICAS GENERALES
ARTÍCULO 28	DISPOSICIONES PAISAJISTICAS AMBIENTALES
ARTÍCULO 29	ENUMERACIÓN DE USOS
ARTÍCULO 30	DISPOSICIONES RESPECTO A LA PRESERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.
ARTÍCULO 31	DISPOSICIONES RESPECTO A LA CONSTRUCCIÓN EN LADERAS
ARTÍCULO 32	DEL TEJIDO URBANO
ARTÍCULO 33	DE LOS RETIROS
ARTÍCULO 34	FACTORES DE OCUPACIÓN
ARTÍCULO 35	DE LOS PARCELAMIENTOS
ARTÍCULO 36	DE LAS URBANIZACIONES
ARTÍCULO 37	DISPOSICIONES RESPECTO A OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
ARTÍCULO 38	DISPOSICIONES RESPECTO A LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SU APROBACIÓN DEFINITIVA
ARTÍCULO 39	DISPOSICIONES RESPECTO A LA PROPAGANDA
ARTÍCULO 40	REQUISITOS Y DOCUMENTAL A PRESENTAR PARA LA APROBACIÓN DE LOTEOS
ARTÍCULO 41	PROYECTO DEFINITIVO
ARTÍCULO 42	FORESTACIÓN
ARTÍCULO 43	CONSIDERACIONES GENERALES



CAPITULO IV – NORMAS DE DISEÑO URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 27º: DISPOSICIONES URBANÍSTICAS GENERALES

- a- Será obligatorio requerir permiso Municipal para utilizar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos. La solicitud de permiso de uso especificará: ubicación, medidas y superficies de las parcelas, superficie cubierta existente y/o proyectada, uso solicitado, potencia instalada en KW, nombre y domicilio.
- b- Todo uso en edificación o instalaciones de cualquier tipo, existentes o nuevos, que se iniciara con posterioridad a la sanción de este Código sin autorización Municipal, hará pasible al o a los responsables, de la aplicación de una multa que se fijará por Ordenanza Impositiva, desde el momento en que el mismo comience hasta que se solicitare en legal forma tal autorización.
- c- En el caso previsto en el inciso b. sin perjuicio de la aplicación de la multa establecida, la Municipalidad podrá ordenar al o a los responsables la demolición de las edificaciones o instalaciones realizadas, bajo apercibimiento de efectuarle directamente, a cargo de él o los infractores.
- d- Sin perjuicio de las disposiciones de este Código, la localización de aquellas actividades, susceptibles de producir ruidos excesivos, podrán ser condicionadas por la Municipalidad, sobre la base de normas específicas vigentes.
- e- Ningún edificio o parte de él se erigirá o destinará para otro propósito que el permitido en la zona en la cual está ubicado, entendiéndose como prohibitivo un uso o destino que no esté expresamente autorizado en cada caso.
- f- A partir de la fecha de promulgación del presente Código se seguirán las siguientes normas para los comercios o industrias existentes, y otros rubros no permitidos en ciertas zonas.
 - 1- Si los locales, depósitos o cualquier construcción se encuentran en zona de conformidad con las disposiciones de este Código, la Municipalidad otorgará permiso definitivo de funcionamiento.
 - 2- Si se encuentra fuera de la zona de conformidad con las disposiciones de este Código, no se le permitirá realizar refacciones, ni ampliaciones en su edificación o instalaciones, dándosele al responsable un plazo que fijará en su oportunidad para su re ubicación en la zona pertinente.
- g- Cuando un edificio destinado a un uso no conforme fuera dañado por cualquier causa más del 80 % de su valuación fiscal, no se permitirá la restauración del edificio ni restablecer el uso no conforme, asimismo cuando un uso no conforme dejara de ser ejercitado por un término más de seis meses, este no podrá ser restablecido en el futuro.
- h- Cuando fuera necesario, debido a exigencias propias del ordenamiento urbanístico, el Municipio podrá disponer el cese, dentro del plazo que en cada caso determine del uso no conforme.
- i- Los usos náuticos, tales como muelles, marinos, embarcaderos y/o escuelas de deportes acuáticos, serán admitidos como usos complementarios en los lotes costeros, debiendo respetar la Ley de Aguas de la Provincia de San Luis, comunicar para su permiso correspondiente y permitir la llegada de público en general sobre el sector de recorrido costanero.

ARTÍCULO 28º: DISPOSICIONES PAISAJISTICAS AMBIENTALES

Las propuestas paisajísticas deberán incorporar vegetación nativa, en lo posible de bajo mantenimiento y en concordancia al clima y suelo. El uso de tecnologías para el mejor aprovechamiento de los recursos son herramientas que deberán incorporarse.

Dentro de las disposiciones Ambientales, de modo paulatino, cada propuesta deberá incorporar soluciones con la aplicación de energías alternativas, como calefones solares, iluminación solar, uso de digestores para el tratamiento de efluentes, métodos para el uso racional del agua dentro de la vivienda – inodoros, ducha- o para riego.

ARTÍCULO 29º: ENUMERACIÓN DE USOS.

A los efectos de la aplicación de estas normas los usos se clasifican de acuerdo a los siguientes grupos, siendo la mención de los mismos simplemente enunciativa, resolviendo los



casos por analogía con los clasificados.

A.- USOS TURISTICOS

1. Alojamiento:
 - a- Hotelero-(hotel, hostería, cabañas, etc.)
 - b- Extra – hotelero – (camping, casa alquiler)
2. Alimentación:
 - a- Restaurantes
 - b- Confiterías
 - c- Bar
 - d- Bar y Café nocturno
 - e- Casa de té
 - f- Heladerías
 - g- Copetín al paso
 - h- Comidas para llevar
3. Comercio:
 - a- Indumentaria
 - b- Kioscos, regalos, poli rubro
 - c- Esparcimiento (Night Club, cine, teatro, Videos, bowlings, salón de baile)
 - d- Artesanías
 - e- Agencias de turismo
 - f- Acuarios
 - g- Alquiler de motocicletas
 - h- Artículos para deporte
 - i- Salones bailables
 - j- Baños especiales
 - k- Salones de juegos de mesa y otros
 - l- Centros de exposiciones y venta
 - m- Juegos electrónicos
4. Infraestructura de transporte:
 - a- Terminal de ómnibus
 - b- Terminal aérea
 - c- Muelles, embarcaderos
 - d- Terminales de autos para pasajeros

B.- USOS URBANOS

1. Residencial:
 - a- Vivienda individual
 - b- Vivienda colectiva - departamentos
2. Educacional:
 - a- Pre - escolar, guarderías
 - b- Primaria
 - c- Secundaria
 - d- Otros ciclos educativos
 - e- Guarderías, maternales
3. Sanitario:
 - a- Puesto sanitario, Sala de primeros auxilios
 - b- Consultorios
 - c- Hospitales, Clínicas
 - d- Geriátricos, Residencia para adultos
 - e- Salas velatorias
 - f- Cementerio
4. Cultural:



- a- Bibliotecas, Salas de exposición, Museos y Lugares Históricos
 - b- Auditorios
 - c- Asociaciones Culturales
 - d- Asociaciones Políticas y gremiales
 - e- Música ambiental, Planta transmisora
 - f- Clubes culturales
5. Deportes:
- a- Gimnasios, Asociaciones deportivas
 - b- Espacios para uso deportivos públicos (Golf, velódromo, motocross, etc.)
6. Religioso:
- a- Establecimientos dedicados al culto
 - b- Establecimientos complementarios a la religión
7. Administración Pública:
- a- Delegaciones Nacionales, Provinciales y Municipales
 - b- Centrales de Infraestructura
8. Administración Privada:
- a- Bancos, financieras, Delegaciones bancarias
 - b- Oficinas privadas, Estudios Profesionales
9. Servicios: **QUEDA PROHIBIDO EN ZONAS DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL**
- a- Estaciones de Servicios
 - b- Talleres mecánicos, gomerías
 - c- Criaderos de animales y/o Tenencia de animales de granja
10. Seguridad:
- a- Centrales de Policía, Destacamentos
 - b- Bomberos
 - c- Gendarmería
11. Comercial:
- Grupo 1:
Incluye a los comercios que por su volumen o desarrollo de su actividad, causen inconvenientes, molestias y/o trastornos al vecino o en el recorrido del transporte de la mercadería. Quedan incluidos dentro del presente grupo los comercios del tipo: Depósito de combustibles sólidos, grandes depósitos.
- Grupo 2:
Se encuentran incluidos los comercios de influencia urbana en relación directa con la ciudad, entre ellos Almacenes mayoristas, depósitos de combustibles, corralones, distribuidores de bebidas y licores, Venta minorista de materiales de construcción y artefactos, Venta minorista de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos de uso domiciliario, Ventas de madera en general, Venta mayorista de vino, etc.
- Grupo 3:
Comprenden aquellos comercios y/o actividades comerciales de influencia ciudadana de relación directa con la zona de emplazamiento y cuyas instalaciones se hacen necesarias para el área relativa al funcionamiento de la localidad. Almacenes minoristas, artículos de deportes y campo, bazares, bomboneras, chocolaterías, y venta de golosinas, heladerías, boutiques, carnicería, artículos de limpieza, ferreterías, farmacias, casas de fotografías, fotocopiadoras y copias de planos, venta de gomas para automotores, joyerías, jugueterías, kioscos, lencerías, librerías y papelerías, marroquinerías, mercerías, mueblerías, náuticas, ópticas, panaderías, papelerías, peleterías, pescaderías, pinturerías, ramos generales, artículos de vestir, tiendas, verdulerías, vinerías, zapaterías y zapatillerías repuestos para automotores, accesorios y repuestos de artículos para el hogar, veterinarias, compraventa de automotores, venta de diarios, periódicos, revistas y libros, venta de pastas frescas para llevar, agencias de loterías, prode y quinielas, supermercados, autoservicios.

ARTÍCULO 30°: DISPOSICIONES RESPECTO A LA PRESERVACIÓN DE LOS RECURSOS



NATURALES.

Respecto de la preservación de los recursos naturales, rigen las siguientes disposiciones:

- a- **No se alterará la forestación natural de las parcelas, ni se podrán plantar especies exógenas, salvo las permitidas por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, excepto los cercos vivos que delimitan parcelas.**
- b- El fraccionador podrá únicamente realizar las extracciones de las especies que se encuentran en el trazado de las calles, previa presentación y aprobación del expediente de subdivisión de tierras y será tarea de este Municipio determinar las plantas a extraer. La limpieza y extracción de especies dentro del lote será tarea exclusiva del propietario final y deberá ajustarse al punto c.
- c- En la ocupación de las parcelas se consideran las especies forestales autóctonas de valor para el entorno inmediato eliminándose las de exclusiva necesidad para la ejecución de las obras. Para realizar la extracción de cualquier ejemplar arbóreo y la limpieza de la parcela, el propietario deberá presentar previamente el expediente correspondiente de la edificación, cumpliendo con requisitos que el Municipio determine para el caso. Con la aprobación del mismo, será tarea de este Municipio determinar cuales plantas deberán ser eliminadas por afectar la construcción y/o la seguridad de la edificación.
- d- Dentro de las áreas y/o parcelas se podrán forestar con especies autóctonas o exógenas, cuidando que estas últimas no determinen una alteración en el hábitat de las primeras ni alteren su normal crecimiento.
- e- Las especies autóctonas aisladas de poco aporte al entorno podrán reemplazarse paulatinamente con ejemplares de mayor valor paisajístico y apto para la zona, previa autorización tanto de extracción como de forestación por la Municipalidad.

ARTÍCULO 31º: DISPOSICIONES RESPECTO A LA CONSTRUCCIÓN EN LADERAS

Cuando se construya en laderas, deberá darse cumplimiento a lo siguiente:

- a. Implantaciones y movimiento de tierra: El de implantación es el que establece la exigencia de diseño arquitectónico en perfecta concordancia con la topografía y geomorfología del área de implantación escogida.
- b. Escalonamiento en el área edificable: La implantación de edificaciones implicará la necesaria definición de un plano de implantación que se escalonará en la medida en que así lo exija la pendiente natural del suelo. (Figura 1). La relación que guardará cualquier plano horizontal del escalonamiento con su correspondiente parámetro vertical a1) y b1) respectivamente, será libre y responderá a las exigencias, salvo en dos aspectos:
 - 1- Que cualquier parámetro b1) no tendrá jamás una altura mayor de 3,00 m.
 - 2- Que las trazas que unen los puntos inferiores de intersección de dos planos a1) y b1) con los de intersección de otros planos contiguos a (1 + 1) y b (1 + 1) no defina un ángulo de reposo permitido.

El ángulo de reposo se establece en 25º (veinticinco grados sexagesimales).

En base a estudios geomorfológicos la autoridad de aplicación, podrá aún reducir el valor que a este ángulo se le asigne, en ningún caso se admitirá incrementar, ni siquiera excavaciones que fueran a practicarse en roca de base.

Todo lo dicho no excluye la posibilidad de implantaciones en pendientes pronunciadas en las cuales no fuera posible satisfacer los requisitos 1) y 2). En tal caso se asentarán las edificaciones por encima del perfil natural del suelo, sin modificarlo con excavaciones.

La implantación en tal caso tomará el carácter de un objeto que posa sobre el suelo sin modificarlo, para lo cual habrá de recurrir a fundaciones que definan puntos o líneas de carga (Figura 2).

Para el caso de implantaciones fundadas en puntos o líneas de carga no son permitidos niveles de sótanos, salvo excepción a continuación se enuncia:

Cuando la existencia de perfiles de marcadas diferencias en la pendiente del suelo fuese en una misma obra a aplicarse con neta demarcación ambos criterios de implantación, pero como es obvio, los sótanos quedarán comprendidos donde fuera a fundarse con escalonamiento del suelo.

- c. Escalonamiento en el área de retiros o libres de edificación: Las áreas de retiros laterales y de frente y las libres de edificación podrán escalonarse sólo si los parámetros verticales no exceden una altura de 2.00 m., cuando los escalonamientos se efectúan de acuerdo a las normas impartidas por el organismo pertinente caso contrario no se admitirán escalonamientos que superen la altura de 0.80 m.
Queda terminantemente prohibida la realización de escalonamientos en áreas de retiro de

fondo. (Figura 3).

- d. Excavaciones de roca de base: Se prohíbe la excavación en roca de base para la definición de plano de implantación tal como se define en el punto b., se permite excavar la roca de base únicamente en la definición de zapatas de columnas.
- e. Rellenos: No se admitirá la realización de rellenos de un espesor mayor de 0.70 m. Ninguna clase de fundación puntual se permitirá en terrenos de rellenos. De lo dicho en b) c) d) y e) se entiende como corolario la prohibición de implantaciones con vaciamiento de suelo o en suelo de relleno. Implantación no permitida por vaciamiento de suelo. (Figura 4). Implantación no permitida en suelo de relleno. Serán admitidos tratamientos en corte. (Figura 5). Donde los parámetros verticales no excedan la altura de 3.00 m., como máxima alteración geomorfológica.
- f. Los volúmenes de las edificaciones: Los volúmenes máximos de las edificaciones regulan, junto a las alturas establecidas de piso o techo, las superficies topes de construcción.
- La altura de los parámetros anterior y posterior que se fijan en 6.00 m., desde el suelo natural. (Figura 6). Para el caso de implantaciones en pendientes o suelo plano que se fundara en puntos o líneas de carga de mínima alteración geomorfológicas, esta altura se definirá en 6.70 m. Se consideran casos excepcionalmente particulares, cuya altura y morfología, atendiendo a situaciones de programas, implantaciones y o condiciones paisajísticas admitan regulaciones diferentes.
 - Los techos deben acompañar el escalonamiento con losas planas con terrazas accesibles, excepto casos específicos cuyas características tecnológicas y formales y de acuerdo a adecuadas condiciones de implantación y de calidad paisajística, admitan pendientes distintas.
- g. La organización interior de los espacios: Conocida la envolvente de volumen y por ende conocido el volumen de composición la organización de los espacios deberá hacerse dentro de los límites de altura de locales mínimos permitidos.
- h-. Ejemplos de implantaciones según pendientes:
- 0° de pendiente. (Figura 7).
 - 10° de pendiente. (Figura 8).
 - 11° de pendiente. (Figura 9).
 - 15° de pendiente. (Figura 10).
 - 20° de pendiente. (Figura 11).

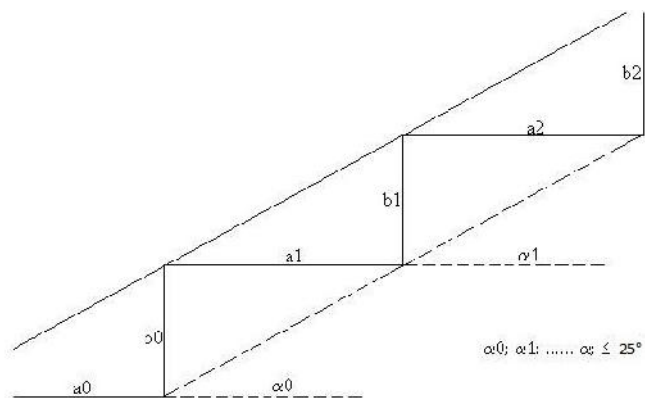


Figura 1.

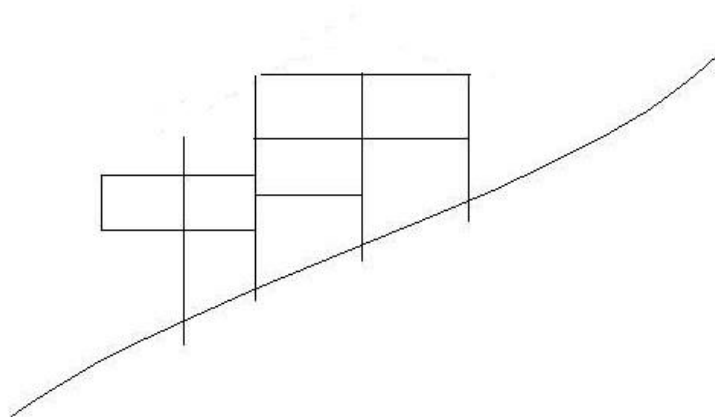


Figura 2.

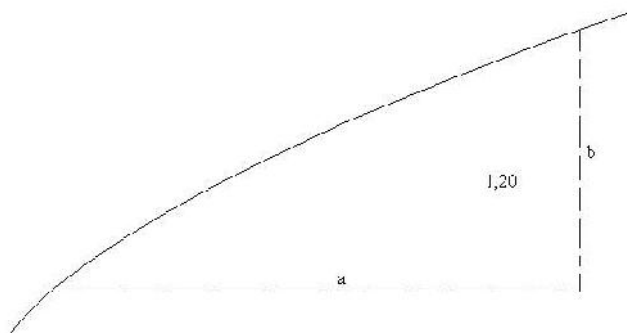


Figura 3.

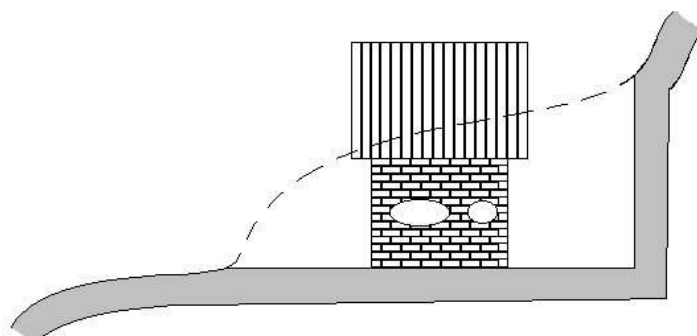


Figura 4.

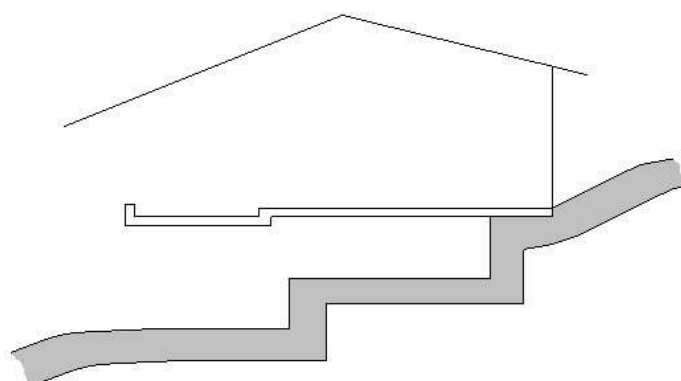


Figura 5.

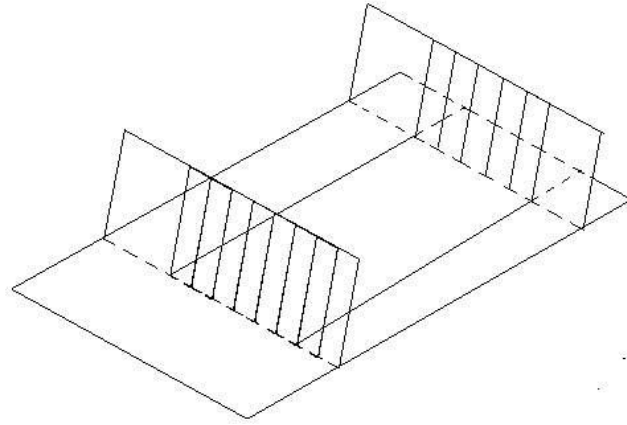


Figura 6.



Figura 7.

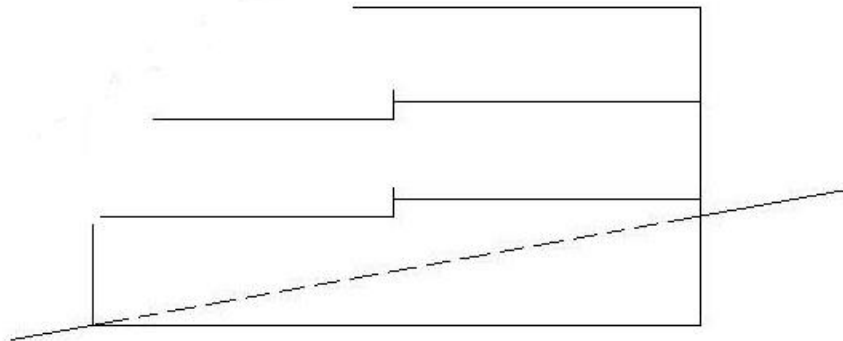


Figura 8.

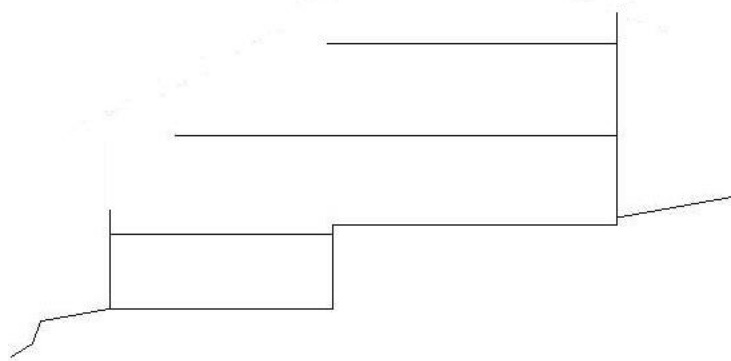


Figura 9.

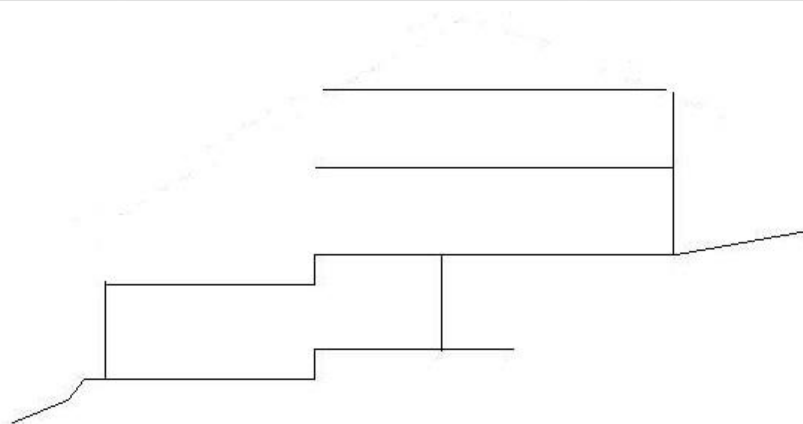


Figura 10.

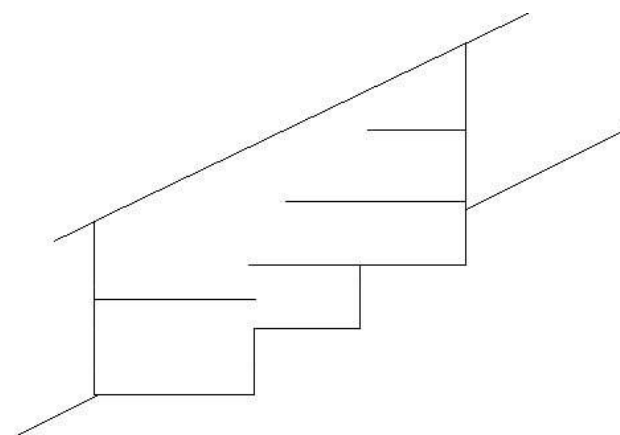


Figura 11.

ARTÍCULO 32°: DEL TEJIDO URBANO

Los parámetros de los componentes del tejido urbano deberán cumplimentar las disposiciones generales establecidas en este artículo

Del Amanzamiento y los trazados

1) De la Línea de Edificación

Alineación: Toda nueva obra u ampliación que se levante con frente a la vía pública deberá estar referida a la Línea Municipal de Edificación (L.M.E.). A tal efecto, el profesional actuante podrá solicitar la determinación de la misma ante la S.O.P y P previo a la iniciación de la obra.

Toda obra que se levante sobre la vía pública, en ningún caso podrá transponer la Línea Municipal de Edificación, como así tampoco las construcciones en subsuelo.

2) Del Nivel

Todos los pisos de la construcción deberán quedar, una vez terminados, de modo que la evacuación de las aguas pluviales hacia la vía pública se realice con facilidad. A tal efecto se establece que los declives nunca serán inferiores al 1%.

En caso de pisos en niveles inferiores, se proveerán los elementos mecánicos pertinentes para la evacuación de las aguas pluviales.

3) De las calles

Las calles tendrán un ancho mínimo de 15 metros. De acuerdo con las necesidades urbanísticas del proyecto y con la función vial asignada dentro del conjunto, podrán requerirse anchos mayores con propuesta de su perfil.

Excepcionalmente se aceptaran calles de 12 metros de ancho con carácter de vías terciarias o cuando:

- a-El uso de los terrenos que limitan sea exclusivamente residencial.
- b-El Largo de la calle no sea mayor a 60 mts.

El ancho total de la calle está comprendido entre líneas enfrentadas de edificación e incluirá básicamente: la calzada, las veredas, las cunetas de riego y el arbolado.

Los espacios adicionales a los arriba nombrados (banquinas), podrán utilizarse como espacio ajardinado o estacionamiento público.

Las calles existentes conservaran sus anchos actuales o proyectados.

4) Terminaciones de las veredas



El terreno de las veredas será debidamente compactado y quedara a una cota superior del eje de la calzada o rasante, según lo establece el perfil transversal.

Para cada zona podrá prescribirse un tipo y color del solado de terminación de las veredas:

- a) Cuando las veredas de una calle dentro de un tramo de una cuadra, estén terminadas en más del 75% en un color determinado, se mantendrá para el resto el mismo color.
- b) Cuando las veredas de una calle dentro del tramo de una cuadra, estén terminadas entre un 25 y 75 % en un color determinado, podrá combinarse el resto en otros colores afines al existente o en armonía con aquel.
- c) Cuando las veredas de una calle, dentro del tramo de una cuadra, presenten menos del 25 % de terminación, se colocaran los establecidos en el cuadro de zonificación.
- d) Donde no esté proyectada la rasante de calzada, o no existan puntos acotados de referencia, se construirá un sendero de mortero simple de 0,80 mts. de ancho mínimo. Este deberá estar a + 0,20 mts del eje de la calle. El resto será tratado como franja verde, sembrando césped.

Los solados de aceras y sendas interiores estará constituido por el terreno natural o por pavimento discontinuo de:

1. lajas
2. cantos rodados
3. losas de piedras
4. losas de hormigón de 40 x 40 cm. O sup. equivalente.

5) De las Ochavas

Las ochavas forman parte de la superficie del lote respectivo, de uso restringido.

a) Obligación de formar ochavas

En los predios de esquina, es de utilidad pública la formación de ochavas, que estará limitada por una línea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.M. de las calles concurrentes.

b) Retiro de la edificación en ochavas

En los edificios existentes que se encuentren invadiendo el espacio de ochava, la fachada deberá retirarse en la medida necesaria cuando se efectúen refacciones ó modificaciones a lo ya construido.

c) Dimensiones de las ochavas, criterio General

Para el dimensionado de ochavas, se adoptarán las disposiciones, a saber:

1. Toda ochava se trazará por medio del corte de un triángulo con vértice en la esquina y cuyos lados iguales tendrán 3,00 m. (tres metros) de longitud. En las esquinas a escuadra (90°) en consecuencia, la ochava tendrá 4,24 m. (cuatro metros veinticuatro centímetros) de longitud.
2. Las superficies formadas por los triángulos indicados, serán excluidas del solar de esquina correspondiente y en el dominio no serán objeto de transmisiones.
3. No será obligatoria la formación de ochavas en las esquinas cuyo ángulo sea superior a los 135° sexagesimales

d) Ochavas curvas y poligonales

Se podrá proyectar ochavas con trazas distintas de las fijadas de acuerdo al criterio general, siempre que no se rebasen dichas líneas oficiales.

ARTÍCULO 33°: DE LOS RETIROS

Los retiros deberán ser medidos perpendicularmente desde cada uno de los puntos de la divisoria hasta la proyección horizontal del plano externo de cualquier punto del paramento que enfrenta.

1) Los Retiros Obligatorios

Se establecen básicamente por zonas, donde se promueve la uniformidad paisajística del mismo.

2) Sobre disminución y/u ocupación de retiros

Casos excepcionales en zonas consolidadas

Los casos especiales de ocupación de espacios de retiro serán resueltos por la S.O.P y P., cuando se encuadren bajo las siguientes características a considerar:

- a) Ocupación de retiros debido a **Accidentes Topográficos del Lote.**
- b) Ocupación de retiros debido a **Proporciones o Forma del Lote.**
- c) Ocupación de retiros en lotes cuyas dimensiones no se corresponden a las mínimas determinadas por la **Zonificación.**



ARTÍCULO 34°: FACTORES DE OCUPACIÓN

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

F.O.S. máximo para zonas urbanas será del 40 % en caso de viviendas individuales o viviendas colectivas.

Para usos comerciales y de servicio 50 %.

Los espacios libres que resulten de la aplicación del F.O.S, solo podrán ser utilizados como espacios libres ajardinados, patios y como estacionamientos descubiertos.

2) Factor de Ocupación Terreno (F.O.T)

El máximo será de 5 para todos los usos permitidos en la zona correspondiente siempre y cuando no supere la Altura Máxima y los parámetros de Altura de Edificación.

No se podrán aplicar incrementos de Factores de Ocupación (F.O.S y F.O.T), por ningún concepto, en aquellas parcelas o áreas que no posean la infraestructura de servicios adecuados.

3) Aplicación de Factores

La ampliación y combinación de los parámetros F.O.S. y F.O.T establece indirectamente la densidad de una zona.

ARTÍCULO 35°: DE LOS PARCELAMIENTOS

En todas las zonas se podrá edificar los lotes existentes manteniendo sus actuales dimensiones. Todo lote resultante de una subdivisión simple deberá tener acceso directo a la vía pública y sus dimensiones se ajustaran a las mínimas que se establezcan para cada zona.

Para cada zona se prescribirán las dimensiones mínimas de lotes de frente, fondo y/o superficie, siendo obligatoria la medida de frente y una de los otros dos. La longitud de los lotes no podrá ser mayor de 5 veces el ancho.

Podría aceptarse lotes que no se ajusten a los mínimos solo en caso de loteos ya existentes y cuando en las mismas se encuentran edificaciones no registradas cuya situación sea regularizada.

a) Redistribución e Integración

De una parcela se puede separar fracciones para acrecentar otras colindantes siempre que la parcela cedente quede con dimensiones mínimas exigidas para la zona o distrito de su localización. La parcela cedente podrá quedar con dimensiones menores que la reglamentaria únicamente si a juicio de las autoridades competente se produce una mejora en la conformación de las parcelas resultantes.

b) Retiros entre Paramentos Enfrentados

La relación entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento de igual altura que se enfrente dentro de una misma parcela, menor o igual a 0,8. La distancia d' no podrá ser menor que 5 mts.

Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura h' será igual a la semi suma de los paramentos.

ARTÍCULO 36°: DE LAS URBANIZACIONES

Todo ante proyecto de urbanización se tendrá en cuenta las líneas de edificación que fije la autoridad competente, debiendo proyectarse todos los lotes con las medidas mínimas requeridas para cada zona con las lógicas excepciones de la ubicación obligada de las calles proyectadas y las dimensiones y forma del terreno determinen.

1) Urbanizaciones Menores

Cuando las urbanizaciones excedan la hectárea y hasta menos de DOS (2) hectáreas, el proyectista deberá prever y el propietario ceder libre de todo cargo a la municipalidad, la superficie destinada a calzadas y veredas- no incluye ochavas- y los ensanches de calles existentes si esto fuera necesario.

Además de la superficie anterior, se requiere la previsión de la superficie que a continuación se detallan para la formación del espacio verde.

Para espacio Verde

Más de 80 lotes	10% De la Superficie Total a fraccionar
Para más de 50 y hasta 80 lotes	8% De la Superficie Total a fraccionar
Entre 30 a 50 lotes	6% De la Superficie Total a fraccionar.

Cuando las urbanizaciones no excedan la hectárea, la superficie para espacio verde no será requerida.

Cuando habiéndose efectuado varios fraccionamientos sucesivos exentos de la cesión de superficie para espacio verde pero que en conjunto excedan una hectárea, para el último fraccionamiento presentado a aprobación se exigirá la cesión de los porcentajes para espacios



verdes arriba mencionados.

A los efectos de estas normas, las superficies destinadas a espacio verde serán intransferibles para cualquier otro uso.

La autoridad competente se reserva el derecho de aceptar la ubicación de la superficie para espacio verde dentro del conjunto.

2) Urbanizaciones Intermedias

Cuando las Urbanizaciones excedan las DOS (2) hectáreas, el proyectista deberá prever y el propietario ceder libre de todo cargo a la Municipalidad, la superficie destinada a calzadas y veredas - no incluye ochavas- y los ensanches de calles existentes si esto fuera necesario.

Además de la superficie anterior, se requiere la previsión y cesión del 6% al 10 % de la superficie total a fraccionar para la formación del espacio verde y el equipamiento público según la siguiente distribución:

Para espacio Verde

Más de 80 lotes	10% De la Superficie Total a fraccionar
Para más de 50 y hasta 80 lotes	8% De la Superficie Total a fraccionar
Entre 30 a 50 lotes	6% De la Superficie Total a fraccionar.

Para Equipamiento Público

Más de 80 lotes	10% De la Superficie Total a fraccionar
Para más de 50 y hasta 80 lotes	8% De la Superficie Total a fraccionar
Entre 30 a 50 lotes	6% De la Superficie Total a fraccionar.

Ambas superficies quedaran perfectamente individualizadas según mensura como Dominio Público del Municipio. A efecto de estas normas las superficies destinadas a espacio verde y al equipamiento público, será intransferible para cualquier otro uso.

Toda eximición a los porcentajes de superficies a donar para espacio verde y equipamiento público se obtendrá en no menos de DOS METROS CON CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (2,5 m²) por persona para verde y no menos de TRES METROS CON CUARENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (3,45 m²) para equipamiento.

La autoridad competente se reserva el derecho de aceptar la ubicación de la superficie para espacio verde y, equipamiento dentro del conjunto.

ARTÍCULO 37°: DISPOSICIONES RESPECTO A OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

Calles: En toda urbanización se exigirá a cargo del propietario la ejecución de obras viales necesarias con el objeto de garantizar el acceso permanente con vehículos comunes de transporte a cada una de las parcelas resultantes de subdivisión, desde la ruta, camino general o centro urbano más próximo.

Se considerarán obras vitales necesarias:

- 1- Cortes de árboles y malezas, con destronques y desraizamiento y posterior retiro de ese material de la zona de calzada.
- 2- Nivelación del terreno hasta que las calles tengan la pendiente admitida por el punto 1 respecto a la subdivisión del suelo de este Código, pero sin originar taludes con pendientes que impidan el acceso a las parcelas.
- 3- Abovedamiento (flecha) y excavación de cunetas, para facilitar los desagües pluviales.
- 4- Enripiado de todas las calles con un mínimo de 15 cms. de espesor.
- 5- Construcción de las obras de arte necesarias (alcantarillas, etc.).
- 6- Limpieza, emparejamiento, afinación y reforestación de todos los taludes.
Estas obras podrán implicar, en los casos de tierras forestadas, el corte de mayor número de árboles que los estrictamente necesarios para la apertura de las calzadas previstas para cada calle proyectada; en la zona de vereda se deberán dejar los mejores ejemplares autóctonos como arbolado público, reforestando con especies permitidas las zonas de veredas, taludes y lugares depredados.
- 7- Agua Corriente: Toda subdivisión deberá ser provista de agua corriente potable, en todas las parcelas resultantes mediante la construcción de una cañería maestra y colocación de una red distribuidora frente a las mismas. De ser necesario deberá construirse o instalarse la correspondiente fuente de provisión y tanque de reserva. Los materiales a emplearse en la instalación de agua deberán reunir las condiciones y medidas por las entidades competentes.
- 8- Energía Eléctrica: Toda subdivisión deberá ser provista de energía eléctrica con redes de distribución, proyecto aprobado por el ente que suministra el fluido eléctrico en Potrero de los Funes. Asimismo los espacios públicos y calles deberán dotarse de alumbrado público según proyectos aprobados.



- 9- Cloacas: Se deberá realizar la conexión a la red cloacal existente y/o realizar su propio tendido de red cloacal con una planta de tratamientos particular la que será mantenida por los usuarios. El sistema de planta de tratamiento será COMPACTO. Los efluentes deberán ser tratados y constantemente analizados.

Establézcase como obligatorio que todo nuevo loteo, urbanización o subdivisión, deberá contar con todos los servicios en **forma subterránea**, debiendo en el caso de la energía eléctrica, colocar los transformadores en gabinetes especiales a la altura del piso, según normas adoptadas por el Ente Provincial de Energía Eléctrica.

ARTÍCULO 38º: DISPOSICIONES RESPECTO DE LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

Obteniendo el visto bueno del proyecto del loteo, la aprobación definitiva o visado quedará supeditado a la realización de todas las obras de infraestructura necesarias, o la aprobación por parte de la Municipalidad, de un plan de obras, siempre que se le ofrezca garantía suficiente a juicio para la realización.

- 1.- Si el propietario optara por realizar las obras de infraestructura antes de solicitar la aprobación definitiva, deberá efectuarlas dentro del término de un año a partir de la obtención de la autorización previa municipal.
Transcurrido ese lapso deberá cumplir con todas las nuevas disposiciones vigentes con relación a los loteos en el sector donde se efectúe el fraccionamiento.
Obtenidos los certificados finales de las obras de infraestructura e inspeccionadas éstas por técnicos municipales, el propietario o profesional podrán solicitar la aprobación definitiva del loteo.
- 2.- Si el propietario optase por realizar las obras de infraestructura con posterioridad a la aprobación definitiva del loteo deberá presentar:
 - a. Solicitud indicando las obras de infraestructura que faltan realizar.
 - b. Plazo de ejecución y plan de trabajos.
 - c. Forma como garantizará su ejecución de acuerdo al punto f del anterior artículo y firma de un convenio con la Municipalidad.
 - d. El plazo de ejecución de las obras de infraestructura no podrá ser superior a un año a partir de la fecha de la firma del Convenio respectivo.
 - e. Para garantizar la realización de las obras de infraestructura se firmará entre la Municipalidad y el propietario un Convenio de Garantía en el cual se consignarán:
 1. Obligación de amojonamiento de todas las parcelas resultantes.
 2. Autorización de iniciar las obras de infraestructura, a cargo del propietario, plazos de ejecución, normas de aplicación de plazos, multas por incumplimiento, etc.
 3. Garantía cedida a la Municipalidad que cubre el valor total de todos los trabajos. Esta garantía nunca será menor del 30% de la fracción subdividida y su ubicación será a elección de la Municipalidad.
 4. Inscripción en el Registro de la Propiedad de la Provincia de San Luis de una hipoteca a favor de la Municipalidad de ese 30% de la fracción subdividida con gastos por cuenta del propietario.
 5. Poder irrevocable a favor del Intendente Municipal y Secretario municipal, facultándolos a disponer de las parcelas ofrecidas en garantía, en caso de incumplimiento de plazos u obras y exigir la escrituración de ellas.
 6. Obligaciones de escrituración a favor de la Municipalidad de aquellas parcelas que hubieran sido reservadas para el equipamiento comunitario de utilización pública con gastos de escrituración por cuenta del propietario.

Presentado el Plan de Obras y ofrecida la Garantía, la Municipalidad analizará los presupuestos y plan de trabajo y si correspondiere aprobará el loteo firmándose un Convenio en el que se consignarán las obras que deberá realizar el propietario, garantía ofrecida, plazo de ejecución de las mencionadas obras, normas de ampliación de plazo, multas por incumplimiento, forma de rescisión de convenio, ejecución de la garantía.

Aprobado en definitiva el loteo, sea que las obras de infraestructura estuvieran realizadas o que se hubiere firmado el convenio para su ejecución, podrá iniciarse la venta de los lotes debiendo aprobarse previamente por parte de la Municipalidad la propaganda que el propietario quisiera realizar.

Si las obras de infraestructura no se realizaran dentro del plazo previsto o no estuvieran totalmente terminadas la Municipalidad podrá ejecutarlas directamente o mediante contratación



a cargo del loteador, haciendo efectiva la garantía en forma total o parcial.

La Municipalidad mantendrá un permanente control y verificará si las obras se ejecutan dentro del término previsto, a fin de tomar las medidas necesarias en caso de que su realización no se ajuste al Plan propuesto.

En los planos aprobados deberá consignarse claramente que los mismos no tendrán valor material para la venta sin los respectivos Certificados Finales de Obra correspondientes a las obras de infraestructura.

ARTÍCULO 39°: DISPOSICIONES RESPECTO A LA PROPAGANDA.

En todo elemento de propaganda sobre loteos, el interesado deberá hacer constar en forma clara la identificación del expediente respectivo, el estado del mismo (etapa del trámite) y el área de zonificación urbana al que pertenece. **La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización de que se trate y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente aprobadas y enunciadas en el convenio.**

En caso de que se constatare el incumplimiento del punto anterior, la Municipalidad deberá inmediatamente proceder a dar amplia publicidad al hecho de la inexistencia de aprobación municipal del loteo en cuestión y que en tales condiciones el vendedor no podrá escriturar los lotes que ofrece en venta.

La venta de parcelas en urbanizaciones no autorizadas por la Municipalidad, o cuyas dimensiones sean inferiores a las mínimas establecidas por este Código no serán válidas y se sancionará a los responsables con multas e inhabilitación, que serán determinadas a tal fin conforme ordenanza tarifaria vigente.

ARTÍCULO 40°: REQUISITOS Y DOCUMENTAL A PRESENTAR PARA LA APROBACIÓN DE LOTEOS

A los efectos de tramitar la aprobación, los propietarios en conjunto con los profesionales actuantes, deberán presentar:

1. Nombre o razón social del propietario (quien obrase en representación deberá probar tal carácter en forma legal).
2. Acreditar la titularidad del dominio con título de propiedad (testimonio o fotocopia autenticada).
3. Certificado del Registro de Propiedad de San Luis donde conste que el propietario no se encuentra inhabilitado y que no existen gravámenes sobre inmueble.
4. Certificado de Libre deuda del Inmueble mencionado extendido por la Municipalidad de Potrero de los Funes.
5. Justificación de los motivos y necesidades que indujeron a propiciar la creación de la nueva urbanización, con una relación detallada de las principales funciones que habrá de cumplir dentro del sistema urbano que pasará a integrar.
6. Análisis de las ventajas comparativas que ofrece la localización elegida en relación con otras posibles y la aptitud del sitio para recibir los asentamientos, los diferentes usos urbanos o turísticos.
7. Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
8. Evaluación de las disponibilidades de tierra para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.
9. Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad y en cantidad para satisfacer las necesidades de población potencial a servir.
10. Comprobación de la factibilidad real de dotar a la nueva urbanización de los servicios esenciales para su normal funcionamiento y plan previsto para la presentación de los servicios mencionados.
11. Justificación de las dimensiones asignadas al mismo, así como a sus áreas y normas constructivas, con indicación de las densidades poblacionales propuestas, previstas para la dotación de equipamiento comunitario.
12. Traza circulatoria, su conexión con el asentamiento urbano del sistema al cual habrá de incorporarse.
13. Localización de los espacios verdes y reservas de uso público y su dimensión según lo dispuesto por este Código.
14. Plano de mensura y subdivisión aprobado del que proviene el inmueble objeto de este trámite.
15. Plano de ubicación a escala adecuada que refleje en forma clara un entorno de por lo



- menos un kilómetro de radio respecto del inmueble a subdividir, con la ubicación del equipamiento comunitario, espacios verdes y recovas existentes y distancia con mención de las vías primarias existentes y propuestas.
16. Plano a escala no mayor que a 1:2000 de la planialtimetría con curvas de nivel cada metro calculado por interpolación entre puntos de nivelación. En el mismo plano se mencionarán los desagües naturales, áreas inundables existentes o posibles, como asimismo el relevamiento de todos los hechos existentes (construcciones, líneas, ductos, etc.).
 17. Planos a escala adecuada para su correcta interpretación, de relevamiento forestal y masa boscosas del área a subdividir, visado por Técnico de la Dirección Provincial de Bosques y dictamen de esa repartición acerca de la densidad del bosque, altura promedio de las especies forestales y sugerencia de la ubicación óptima de los espacios verdes que habrían de preservarse desde el punto de vista de su valor forestal.
 18. Plano de anteproyecto de subdivisión firmada por profesional habilitado, a escala proporcional y apto al tamaño de fraccionamiento donde conste:
 - a. Red vial (primaria, secundaria y terciaria).
 - b. Parcelamiento con medidas y destino de las parcelas.
 - c. Espacios verdes y reserva para el equipamiento comunitario.
 - d. 22Balances de superficie por manzanas y total, indicando las reservas.

En conformidad con lo dictaminado la Secretaría de Obras Públicas y Privadas y este Código, la Municipalidad resolverá al respecto, en un plazo no mayor de SESENTA (60) días.

En caso de desautorizarse la subdivisión se notificará formalmente a las partes interesadas y se archivarán las actuaciones.

En caso de autorizarse la presentación del proyecto, se notificará a las partes interesadas y se devolverá, previo pago de los derechos municipales respectivos, una copia de cada uno de los planos. Esta visación tendrá una validez de **180 días corridos** en cuyo transcurso deberá presentarse el proyecto definitivo en forma correcta y completa. Si cumplido este plazo no se hubiera dado entrada al expediente respectivo, la visación otorgada quedará automáticamente sin efecto, archivándose las actuaciones sin más trámite. En caso de insistir en la operación, deberá iniciarse nuevamente el trámite de esta etapa de anteproyecto, conforme a las ordenanzas vigentes del momento.

ARTÍCULO 41°: PROYECTO DEFINITIVO

Serán requisitos para la aprobación definitiva del proyecto:

- 1) Solicitud dirigida al Intendente municipal de aprobación definitiva del plano de mensura y subdivisión.
- 2) Proyecto firmado por profesionales matriculados en San Luis (tres copias), de la red distribuidora de agua corriente, aprobado por el ente competente donde conste:
 - a. Memoria sobre la fuente de provisión
 - b. Calidad de la misma certificada por autoridad competente
 - c. Tanque de agua de la reserva, con capacidad calculada por 10.000 lts. Por parcela
 - d. Plano de redistribución
 - e. Planillas y memorias de cálculo
- 3) Proyecto firmado por profesionales matriculados en San Luis (tres copias), de la red cloacal con sus diámetros y pendientes.
- 4) Proyecto de la red de energía eléctrica y alumbrado público aprobado por el ente que suministra el fluido eléctrico.

ARTÍCULO 42°: FORESTACIÓN.

a. Generalidades.

La forestación de los espacios urbanos aptos, constituye un elemento primordial del equilibrio biológico en el área urbana.

Declárase de interés público la preservación, ampliación y mejoramiento de arbolados ubicados en propiedad pública o privada, incluidos los baldíos, parques, plazas, paseos, calles y avenidas de la Municipalidad de Potrero de los Funes.

b. Plantación de árboles en aceras de la vía pública.

Es responsabilidad de todos los habitantes frentistas (propietarios o no) la conservación, cuidado y reposición de sus árboles colocados en las aceras.

En los edificios de propiedad horizontal, el responsable del cumplimiento de los requisitos antes



mencionados, será el consorcio o su administración; de no existir éstos, lo será quien usufructúa la planta baja del frente del inmueble.

c. Plantación o reposición.

La plantación o reposición de los ejemplares de vereda en las avenidas o bulevares y en las calles donde no exista retiro obligatorio, se hará con las especies que la autoridad competente determine de acuerdo a la zonificación que obre en la reglamentación correspondiente.

Cuando la variedad implantada recientemente no se ajuste a lo anterior, el responsable deberá proceder a su retiro y sustitución por otra autorizada.

d. Época de plantación.

La plantación de ejemplares se hará en los siguientes períodos:

A raíz desnuda, del 1º de mayo al 31 de agosto de cada año.

A raíz envasada, que asegura un pan de tierra adecuado, durante todo el año.

Las condiciones para la implantación y conservación de los árboles se ajustarán a lo dispuesto por la presente y la Ley Provincial del Árbol.

Las marquesinas, toldos, carteles, anunciadores o similares, no afectan la plantación o reposición de los ejemplares, así como su normal desarrollo.

La Municipalidad podrá exigir la adecuación de esas instalaciones para tal fin.

e. Prohibiciones.

Queda prohibido retirar, dañar, destruir o talar árboles, plantas, canteros o elementos de protección de los mismos, ubicados en calles, avenidas, plazas, parque y paseos públicos.

Queda prohibido el depósito de materiales o elementos de cualquier espacio junto a los árboles o plantas, la fijación de letreros sobre silos, así como la pintura de los mismos.

f. Especies arbóreas.

Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Municipalidad para las áreas delimitados en la zonificación atendiendo al carácter de la zona, consecuencia de la ocupación, usos permitidos y ejemplares existentes.

g. Eliminación o sustitución de árboles.

Cuando razones de interés público o privado, de carácter excepcional, hagan imprescindible la eliminación definitiva o cambio de uno o más ejemplares deberá, en todos los casos, obtenerse el correspondiente permiso municipal. También la Municipalidad tendrá la autoría de retirar la forestación que considere ha sido colocada en forma inadecuada o que no contemple las generales de este artículo.

h. Poda Municipal.

La poda de los ejemplares arbóreos estará a cargo de la Municipalidad, por ejecución directa o tercerizada del servicio bajo su control y se ejecutará dando cuenta previamente a la población de los motivos que la justifican.

i. Disposición de los ejemplares en el solado.

No se aprobará la construcción de veredas, cualquiera sea el material a emplear en las mismas, si no se ha efectuado la reserva del espacio necesario para la plantación de árboles, según la reglamentación de la presente.

j. Colocación de canteros.

En determinados áreas se dispondrá la parcial parquización de las aceras, cuya conservación y cuidado será de responsabilidad del titular de la parcela frentista.

En las áreas residenciales las veredas con su forestación podrán ser:

- 1) Totalmente pavimentadas con mosaicos, lajas, baldosas, cerámicas o articulados de hormigón. Por razones de seguridad no se admitirán los pisos pulidos.
- 2) Mixtos: 1,00 m./1,40 m. de ancho pavimentado y el resto con césped transitable, cortado regularmente.
- 3) **En calles de tierra o engranzadas** sin cordón cuneta, podrá admitirse una vereda nivelada y con césped recortado periódicamente para asegurar su transitabilidad.

k. Provisión de ejemplares.

Se alentará la plantación en veredas, mediante la provisión por parte de la Municipalidad, de



ejemplares aptos a su valor de costo para lo cual anualmente, en la época propicia, se publicarán variedades y precios.

l. Plazo para plantación o reposición.

Se fija como fecha máxima el 31 de agosto, el plazo acordado a los propietarios frentistas para proceder a la plantación y/o reposición de ejemplares de sus respectivas aceras, en los predios ubicados en calles con cordón cuneta y/o pavimento.

m. Obligación de parquizas y forestas.

En los distritos en que no se permite la ocupación del centro de manzana o del fondo libre de parcela, deberá respetarse la forestación existente o en su caso parquizar y forestar con especies adecuadas.

En los centros libres de manzana que se admita estacionamiento vehicular, deberán plantarse un mínimo de un árbol cada dos vehículos.

n. Preservación de forestación.

En las parcelas urbanas, es obligatorio mantener la mayor parte de los árboles existentes mientras no perjudiquen la construcción en lo que concierne a su implantación, solemamiento y la iluminación de la misma.

Deberá respetarse y conservarse los hechos naturales de valor paisajístico, tales como montes, arboledas y aún árboles singulares de significación, particularidades topográficas, lagunas y arroyos, así como cualquier otro elemento destacable en el aspecto indicado (Ej.: Construcciones de más de 50 años que sea posible refuncionalizar).

ñ. Reposición de ejemplares.

Cuando por razones justificadas el propietario del terreno desee cambiar ejemplares arbóreos, deberá presentar una nota en la cual especifique las razones para ello, conjuntamente con el plano de ubicación de árboles existentes firmado por el profesional responsable.

o. Responsabilidad.

Los titulares de la parcela serán responsables de la plantación, reposición, conservación y cuidado de hacer jardines, parquizar y forestar las áreas libres de la misma.

p. Alcance de la obligación.

a. El propietario presentará un plano de propuesta de forestación, con las especies a plantar y tendrá que colocar como mínimo un (1) árbol, cada 100 m² de superficie de parcela cuando se trata de especies de hoja perenne y de 70 m² cuando se trate de hojas caducas. En ambos casos la menor distancia del centro de plantación a un eje medianero será de 3,15 m.

b. Dentro del expediente de construcción, ampliación e incorporación deberá consignarse, en el plano, los árboles ubicados en la parcela teniendo en cuenta aquellos cuyos troncos superen los 10 centímetros de diámetro medidos a 1 metro de alto.

q. Prohibiciones varias.

Se prohíbe mutilar, abatir, talar o eliminar por cualquier procedimiento cualquier especie arbórea.

r. Tala de árboles.

A solicitud del propietario del predio cuando existan razones debidamente fundadas, el Departamento Ejecutivo podrá autorizar el talado o abatimiento de árboles, con las precauciones bajo la exclusiva responsabilidad del propietario.

En caso de emergencia, la persona afectada puede realizar la pertinente denuncia a la Municipalidad de Potrero de los Funes, que resolverá en consecuencia.

s. Cartel de desmonte (áreas urbanas y complementarias)

Cuando comiencen los trabajos de retiro de árboles el propietario deberá colocar en el terreno un cartel donde figure el número de expediente que autorice el corte de árboles, indicando si el trabajo es de desmonte y plantación (50x50 cm.).

t. Sanciones.

Los infractores a lo normado precedentemente serán posibles de multas que se graduarán desde uno (1) hasta veinticinco (25) sueldos mínimos vigentes para los agentes municipales



mayores de dieciocho (18) años de edad, que cumpla el horario completo de la Administración Municipio.

ARTÍCULO 43°: CONSIDERACIONES GENERALES

El propietario del inmueble que decida iniciar un proyecto constructivo, deberá presentar un estudio de impacto ambiental del proyecto en todo tipo de construcciones, exceptuando las viviendas de uso familiar.

En todos los casos que se pretenda construir con materiales y/o sistemas constructivos no contemplados en este Código, deberá solicitar previo a su construcción, el correspondiente permiso de edificación, debiendo presentar el certificado de aptitud técnica, juntamente con los planos para su Visación, memoria descriptiva y antecedentes de obras realizados con el material o sistema propuesto.