

**FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO N° C-0101-DPDU-2.021.**


-----**LA DIRECCION DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANO:** informa a solicitud del Sr. **GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN, representado por el Arq. Marcelo Scalia (director de arquitectura)** interesado en el inmueble ubicado en calle Lucero s/n°, Departamento Capital - NC N° 01-61-490500, el que se encuentra en Zona R2, (Residencial de alta densidad), lo que **PERMITE CONSTRUIR ESTACIÓN CENTRAL DE POLICIA DE SAN JUAN**, debiendo dar cumplimiento a los siguientes condicionantes, según dictamen del Dpto. Planeamiento en Expte. N° 504-0167-D-2021. -----

1. Cumplir con las Prescripciones previstas por el Código de Edificación en lo referente a Normas de Habitabilidad, Seguridad, Factores de Ocupación y Sismo Resistencia.-----
2. Dar cumplimiento a la eliminación de barreras arquitectónicas.-----
3. Dar tratamiento adecuado a residuos sólidos, líquidos y gaseosos, debidamente certificados por los Entes de Control.-----
4. Prever sistema de protección contra incendios debidamente certificado por los Entes de Control.-----
5. Conservar especies arbóreas desarrolladas y prever la plantación de especies adecuadas para el arbolado público.-----
6. Prever la incorporación de elementos vegetales de separación perimetral del edificio (por ej. Pantallas de árboles) que favorezcan la integración al entorno al disminuir el impacto visual de la altura y proteger visuales hacia predios vecinos.
7. Indicaciones urbanas y particulares:
  - FE: 0,7 a 4,8.
  - FOL: 80%.
  - Retiros Optativos: frente: 0 ó 3m
  - Altura máxima: 21 m
  - Estacionamientos: Debe prever para empleados, carga, descarga y espacio de estacionamiento para móviles policiales exclusivamente en el interior del predio. El acceso al estacionamiento podrá ocupar como máximo el 50% del frente de la parcela, distribuida en sectores no mayores a 5m y delimitados por la tasa de arbolado público.-
8. Mantener en estado de transitabilidad, el espacio reservado a vereda pública.-----
9. Mantener un acceso peatonal diferenciado del acceso vehicular.-----
10. Controlar el ingreso y egreso de vehículos, a fin de evitar molestias a terceros o interferencias en el tránsito normal de la vía pública. -----
11. En caso de pórtico, los tramos o segmentos horizontales que crucen parcial o totalmente las vías de circulación, deberán respetar la altura mínima para el ingreso de vehículos de emergencia.-----
12. Prever superficies vidriadas de seguridad.-----
13. Adjuntar Planos de Construcciones nuevas, Planimetría de Conjunto, indicando retiros de linderos y a puntos significativos, FOS, FOT, acceso, carga y salidas de emergencia (vehículos de carga, ambulancia y bomberos), debiendo respetar ancho de circulaciones mínimas, radios de giro y distancias admisibles a salidas.-----
14. Acreditar titularidad del predio.-----
15. Evitar vistas a predios vecinos (Código de Edificación art. 5.3.6.1).-----
16. Limitar las molestias que potencialmente podrían generar el desarrollo de la actividad, mediante restricciones específicas que mitiguen impactos desfavorables (ruidos; olores; impactos; vibraciones; carga y descarga, circulación, maniobras y estacionamiento vehicular, etc.).-----
17. Se indicará en plano general el trazado de líneas eléctricas, postaciones, arbolado público, ancho de vereda, cordón cuneta y gabinetes para medidores de gas y energía eléctrica.-----
18. El presente informe NO HABILITA lo construido en el predio, debiendo previo a la obtención de la Final de Obra regularizar las obras existentes en el predio, cumplimentando con la aquí establecido para el desarrollo de la citada actividad.-----
  - Ley Pcial. N° 504-L D.I.A. (para etapas de ejecución de obra)
  - Ley N° 513-L Ley General del Ambiente.-
  - Ley Nacional N° 19.587 Higiene y Seguridad en el Trabajo.-
  - Ley Pcial. N° 941-R Código de Faltas.-
  - Código de Edificación de San Juan.-
  - Ley Provincial N° 67-Q Código Sanitario.-
  - Norma Argentina de Instalación de Gas N°100 y N°200.-

**En caso de cambio de destino total o parcial, ejecución de obras no declaradas, se ocasionen molestias a terceros comprobadas ó se produzcan interferencias en el tránsito normal de la vía pública en el lugar, automáticamente y sin necesidad de previa notificación queda invalidado la presente, con intervención de la Justicia de Faltas.-**

**Observaciones:** El presente se emite sin perjuicio de la obligatoriedad del solicitante y/o propietario de regularizar la situación dominial de la parcela de referencia, adjuntando el informe de dominio correspondiente.  
En caso de reclamo de terceros con mejores derechos el propietario y/o solicitante responderá de manera particular por las acciones legales incoadas.-

-----Se extiende el presente y por el Plazo de **TRES AÑOS**, en la Ciudad de San Juan, a cinco días del mes de Marzo del año dos mil veinte.-----

  
Arq. UCAMPO A. EMILIANO R.  
DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO  
Y DESARROLLO URBANO



  
Arq. ENRIQUE GRAFFIGNA  
JEFE TÉCNICO  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO  
Y DESARROLLO URBANO

**ES COPIA**  
**D.P.D.U.**