

ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA VEGA PLANA Y ÁREAS CONTIGUAS

MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOS ANDES PROVINCIA DEL NEUQUEN

El presente documento contiene el Proyecto ajustado de Ordenanza de Ordenamiento Urbanístico de La Vega y áreas contiguas de la Municipalidad de San Martín de los Andes.

Este documento corresponde a la fase final del trabajo de consultoría realizado gracias al apoyo financiero del Consejo Federal de Inversiones de la República Argentina (C.F.I.), teniendo como contraparte provincial a la Secretaría de Estado del COPADE de la Provincia del Neuquén y a la Municipalidad de San Martín de los Andes, actuando como su motorizador técnico - político el Concejo Deliberante de dicha localidad.

Esta versión ajusta ligeramente el proyecto anterior, especialmente en su redacción (habiéndose re-estructurado sus contenidos en un 20% menor de artículos).

Ya en las fases anteriores, los contenidos primarios de esta propuesta han sido objeto de evaluación, completación y ajuste a la luz de las directrices políticas de las autoridades locales y de las opiniones calificadas de técnicos municipales y de otros operadores territoriales.

Particularmente este trabajo se ha articulado con el Concejo Deliberante de la localidad, comitente del mismo, contándose con el aporte de sus integrantes.

Asimismo, se han realizado encuentros consultivos, a nivel municipal y de distintas organizaciones intermedias, como la Secretaría de Planificación, Gestión Ambiental, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial; la Comisión Técnica Asesora de Producto Urbanístico; el Colegio de Arquitectos del Neuquén Regional San Martín; el Colegio Profesional de Geología, Ingeniería y Agrimensura; la Cámara Inmobiliaria; y distintos propietarios y vecinos de las áreas en estudio.

Asimismo se han tenido contactos con otros especialistas locales, recibándose posicionamientos e inquietudes. Entre ellos, se desea mencionar al Arq. Francisco Amoroso, al Arq. Elbio Rocchia, al Arq. Pablo Velazco, al Arq. Fernando Diz, al Arq. José Luis Diez, al Arq. Miguel Ogando, al Agrim. Federico Ponti, al Licenciado Horacio Botta, y al Ing. Alejandro Tinelli.

Finalmente, se desea expresar un especial reconocimiento por la importante colaboración recibida de los técnicos municipales Arq. Omar Vitale, Asesor Técnico del Concejo Deliberante; de la Ing. Sara Castañeda, Directora de Gestión Ambiental de la Municipalidad; y del Agrim. Martín Sagasti, Director de Catastro Municipal, y principales colaboradores.1 Particularmente, a nivel ambiental se utilizaron documentos de base elaborados por la Ing. Castañeda en colaboración con la Téc. Ftal. Marcela Vázquez.

Se ha dejado abierto y agendado el eventual ajuste mayor de los aprovechamientos en parte del Faldeo Norte, tal como ha sido planteado por integrantes del Colegio de Arquitectos local en las conversaciones mantenidas en los últimos días.

ÍNDICE

TÍTULO I NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1 OBJETIVOS, INSTRUMENTOS Y PRINCIPIOS

Artículo 1° (Objetivos).-
Artículo 2° (Instrumentos).-
Artículo 3° (Principios).-

CAPÍTULO 2 PAUTAS CUALITATIVAS ORDINARIAS

Artículo 4° (Objetivos de las Pautas cualitativas ordinarias).-
Artículo 5° (Régimen aplicable).-
Artículo 6° (Alcance).-
Artículo 7° (Aplicación).-

CAPÍTULO 3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 8° (Objetivo de la clasificación del suelo).-
Artículo 9° (Clasificaciones).-
Artículo 10° (Clasificación primaria del suelo).-
Artículo 11° (Manejo del suelo de urbanización diferida).-
Artículo 12° (Procedimiento).-
Artículo 13° (Clasificación secundaria del suelo).-

CAPÍTULO 4 AMBIENTE PROTEGIDO

Artículo 14° (Objetivo).-
Artículo 15° (Aplicación).-

CAPÍTULO 5 ÁREA DE ATENCIÓN ESPECIAL

Artículo 16° (Objetivo).-
Artículo 17° (Aplicación).-

TÍTULO II NORMAS ESPECÍFICAS PARA

LA VEGA PLANA

CAPÍTULO 6 DISPOSICIONES COMUNES

- Artículo 18° (Delimitación).-
- Artículo 19° (Directriz sobre el carácter del área).-
- Artículo 20° (La Vega Plana como ámbito de ordenación).-
- Artículo 21° (Subzonas de ordenación).-
- Artículo 22° (Clasificación del suelo).-
- Artículo 23° (Declaración de Ambiente protegido).-
- Artículo 24° (Pautas cualitativas).-
- Artículo 25° (Tutela hidrobiológica).-
- Artículo 26° (Macro-trazado vial oficial).-
- Artículo 27° (Apertura de caminos y calles).-
- Artículo 28° (Tratamiento del suelo no edificado).-
- Artículo 29° (Divisorias entre parcelas).-

CAPÍTULO 7 LA VEGA CENTRAL

Sección I - Disposiciones generales

- Artículo 30° (Delimitación).-
- Artículo 31° (Régimen aplicable).-
- Artículo 32° (Directriz sobre el carácter del área).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

- Artículo 33° (Aprovechamientos urbanísticos).-
- Artículo 34° (módulo autónomo de actuación).-

Sección III - Usos

- Artículo 35° (Usos permitidos).-
- Artículo 36° (Usos condicionados).-
- Artículo 37° (Usos no permitidos).-

CAPÍTULO 8 PUNTAS DE LA VEGA

Sección I - Disposiciones generales

- Artículo 38° (Delimitación).-
- Artículo 39° (Régimen aplicable).-
- Artículo 40° (Directriz sobre el carácter del área).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 41° (Aprovechamientos urbanísticos).-

Artículo 42° (Módulo autónomo de actuación).-

Sección III - Usos

Artículo 43° (Usos permitidos).-

Artículo 44° (Usos condicionados).-

Artículo 45° (Usos no permitidos).-

CAPÍTULO 9 BARRIOS DE LA VEGA CENTRAL

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 46° (Delimitación).-

Artículo 47° (Directriz sobre el carácter del área).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 48° (Aprovechamientos urbanísticos).-

Sección III - Usos

Artículo 49° (Usos permitidos).-

Artículo 50° (Usos condicionados).-

TÍTULO III NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS FALDEOS DE LA VEGA

CAPÍTULO 10 DISPOSICIONES COMUNES

Sección I - Directrices y normas generales de zonificación

Artículo 51° (Especificaciones Faldeos de La Vega).-

Artículo 52° (Directriz sobre el carácter del área).-

Artículo 53° (Los Faldeos de La Vega como conjunto de bandas territoriales).-

Artículo 54° (Clasificación del suelo).-

Artículo 55° (Modos de urbanización).-

Artículo 56° (Directriz de urbanización en los asentamientos en la Banda a pie de faldeo).-

Artículo 57° (Directriz de urbanización de los asentamientos en las Bandas intermedias de los faldeos).-

Artículo 58° (Directriz de urbanización de los asentamientos en la Banda bosque).-

Artículo 59° (Directriz de manejo de la Banda de la meseta superior).-

Artículo 60° (Directriz de urbanización de las Bandejas).-
Artículo 61° (Zonas de ordenación).-
Artículo 62° (Delimitación Faldeo Norte de La Vega) .-
Artículo 63° (Urbanización cerrada de montaña).-

Sección II - Normas complementarias

Artículo 64° (Obligatoriedad de las dotaciones de infraestructuras y servicios).-
Artículo 65° (Apertura de caminos y calles).-
Artículo 66° (Macro-trazado vial oficial Faldeo Norte).-
Artículo 67° (Macro-trazado vial oficial Banda de la meseta superior).-
Artículo 68° (Pautas específicas para el trazado de las caminerías vecinales en faldeos).-
Artículo 69° (Características de los taludes expuestos y su restauración).-
Artículo 70° (Senderos públicos).-
Artículo 71° (Manejo de las escurrentías).-
Artículo 72° (Retiro de construcción sobre el Callejón de Gingins).-
Artículo 73° (Retiro de construcción en los cursos de agua).-
Artículo 74° (Macizos forestales).
Artículo 75° (Tutela forestal de la Banda bosque).-
Artículo 76° (Condiciones de la ocupación predial).-
Artículo 77° (Edificaciones en cornisas de alta visibilidad).-

CAPÍTULO 11 FALDEO DE LA VEGA NORTE 1 (FVN1)

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 78° (Delimitación).-
Artículo 79° (Régimen aplicable).-
Artículo 80° (Directriz sobre el carácter del área).-
Artículo 81° (Clasificación del suelo).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos en los fraccionamientos urbanos existentes

Artículo 82° (Aprovechamientos urbanísticos en el Loteo Alihuen).-
Artículo 83° (Interés municipal en el englobamiento de las parcelas en faldeos).-

Sección III - Aprovechamientos urbanísticos para los nuevos fraccionamientos

Artículo 84° (Aprovechamientos urbanísticos Banda a pie de faldeo).-
Artículo 85° (Aprovechamientos urbanísticos Banda intermedia).-
Artículo 86° (Aprovechamientos urbanísticos Banda bosque).-
Artículo 87° (Aprovechamientos urbanísticos Bandejas).-

Sección IV - Usos

Artículo 88° (Usos permitidos).-
Artículo 89° (Usos condicionados).-

CAPÍTULO 12 ÁREA DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL (ARD)

Sección I - Disposiciones generales

- Artículo 90° (Delimitación).-
- Artículo 91° (Régimen aplicable).-
- Artículo 92° (Directriz).-
- Artículo 93° (Clasificación del suelo).-
- Artículo 94° (Alternativas particulares de actuación).-
- Artículo 95° (Remisión proceso de regularización).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

- Artículo 96° (Aprovechamientos urbanísticos).-
- Artículo 97° (Urbanización análoga al Faldeo de La Vega Norte 1).-
- Artículo 98° (Fraccionamientos del suelo rústico).-
- Artículo 99° (Urbanizaciones cerradas de montaña).-

Sección III - Usos

- Artículo 100° (Usos permitidos).-
- Artículo 101° (Usos condicionados).-
- Artículo 102° (Usos no permitidos).-

CAPÍTULO 13 FALDEO DE LOMA REDONDA

Sección I - Disposiciones particulares

- Artículo 103° (Delimitación).-
- Artículo 104° (Régimen aplicable).-
- Artículo 105° (Directriz general).-
- Artículo 106° (Clasificación del suelo).-
- Artículo 107° (Régimen a aplicar).-
- Artículo 108° (Pautas cualitativas particulares).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

- Artículo 109° (Aprovechamientos urbanísticos).-
- Artículo 110° (Aprovechamientos urbanísticos en los Clubes de Campo).-

Sección III - Usos

- Artículo 111° (Usos permitidos).-

CAPÍTULO 14 EL FALDEO DE LA VEGA SUR 1 (FVS1)

Sección I - Disposiciones generales

- Artículo 112° (Delimitación).-
- Artículo 113° (Régimen aplicable).-
- Artículo 114° (Directriz sobre el carácter del área).-
- Artículo 115° (Clasificación del suelo).-

Artículo 116° (Urbanizaciones cerradas de montaña).-

Sección II - Aprovechamientos en los fraccionamientos urbanos existentes

Artículo 117° (Aprovechamientos en los fraccionamientos ya existentes).-

Sección III - Aprovechamientos urbanísticos para los nuevos fraccionamientos

Artículo 118° (Aprovechamientos urbanísticos Banda a pie de faldeo).-

Artículo 119° (Aprovechamientos urbanísticos Banda intermedia).-

Artículo 120° (Aprovechamientos urbanísticos Banda de la meseta superior).-

Artículo 121° (Aprovechamientos urbanísticos Bandejas).-

Sección IV - Usos

Artículo 122° (Usos permitidos).-

Artículo 123° (Usos condicionados).-

CAPÍTULO 15 EL FALDEO DE LA VEGA SUR 2 (FVS2)

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 124° (Delimitación del Faldeo de la Vega Sur 2).-

Artículo 125° (Régimen aplicable).-

Artículo 126° (Directriz sobre el carácter del área).-

Artículo 127° (Clasificación del suelo).-

Artículo 128° (Urbanizaciones cerradas de montaña).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 129° (Aprovechamientos urbanísticos Bandeja Intermedia Este).-

Artículo 130° (Aprovechamientos urbanísticos Banda intermedia).-

Artículo 131° (Aprovechamientos urbanísticos Banda de la meseta superior).-

Sección III - Usos

Artículo 132° (Usos permitidos).-

Artículo 133° (Usos no admitidos).-

TITULO IV NORMAS ESPECÍFICAS PARA OTRAS ÁREAS PRÓXIMAS

CAPÍTULO 16 EL CORREDOR DE LA RUTA N° 234

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 134° (Delimitación).-

Artículo 135° (Directriz sobre el carácter del Corredor).-

Artículo 136° (Régimen aplicable).-
Artículo 137° (El Corredor de la Ruta N° 234 como banda territorial).-
Artículo 138° (Declaratoria de manejo especial).-
Artículo 139° (Avenida "Maipú").-
Artículo 140° (Carácter de la Avenida "Maipú").-
Artículo 141° (Obras de calificación vial).-
Artículo 142° (Subzonas de ordenamiento).-
Artículo 143° (Pautas cualitativas).-

CAPÍTULO 17

RUCAHUE

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 144° (Delimitación. Remisión).-
Artículo 145° (Directriz sobre el carácter del área
Artículo 146° (Muros divisorios).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 147° (Aprovechamientos urbanísticos).-

Sección III - Usos

Artículo 148° (Usos permitidos).-
Artículo 149° (Usos condicionados).-

CAPÍTULO 18

EL ENSANCHE DEL REGIMIENTO

Artículo 150° (Delimitación).-
Artículo 151° (Directriz sobre el carácter del área).-
Artículo 152° (Declaratoria de desafectación planificada).-
Artículo 153° (Directriz de clasificación del suelo).-
Artículo 154° (Usos).-
Artículo 155° (Directrices primarias para la gestión del área).-

CAPÍTULO 19

ÁREA DE EXPANSIÓN PERIFÉRICA (AEP)

Artículo 156° (Delimitación).-
Artículo 157° (Directriz general).-
Artículo 158° (Clasificación del suelo).-
Artículo 159° (Pautas cualitativas).-

CAPÍTULO 20

LOMA ATRAVESADA Y ÁREAS CONTIGUAS

Artículo 160° (Delimitación).-

Artículo 161° (Directriz sobre el carácter del área).-
Artículo 162° (Directriz de clasificación del suelo).-
Artículo 163° (Pautas particulares).-

CAPÍTULO 21 **ÁREAS DE CONCERTACIÓN** **INTERADMINISTRATIVA (ACI)**

Artículo 164° (Régimen aplicable).-
Artículo 165° (Interés municipal).-
Artículo 166° (Designación y delimitación).-
Artículo 167° (Directrices para la cooperación).-

TÍTULO V **FIGURAS ESPECIALES DE URBANIZACIÓN**

CAPÍTULO 22 **MÓDULOS AUTÓNOMOS DE ACTUACIÓN**

Artículo 168° (Definición del Módulo autónomo de actuación).-
Artículo 169° (Objetivo urbanístico).-
Artículo 170° (Requisitos del Módulo autónomo de actuación).-

CAPÍTULO 23 **URBANIZACIÓN CERRADA DE MONTAÑA**

Sección I - Normas generales

Artículo 171° (Definición de Urbanización Cerrada de Montaña).-
Artículo 172° (Áreas individuales).-
Artículo 173° (Áreas comunes).-
Artículo 174° (Localización de las Urbanizaciones Cerradas de Montaña).-
Artículo 175° (Respeto al medio ambiente).-
Artículo 176° (Accesibilidad por circulaciones públicas).-
Artículo 177° (Infraestructura vial).-
Artículo 178° (Estacionamientos).-
Artículo 179° (Instalaciones generales como bien común).-
Artículo 180° (Servidumbre de las infraestructuras pasantes).-
Artículo 181° (Requerimientos de servicios).-
Artículo 182° (Cercos y divisorias).-
Artículo 183° (Condicionamiento de los aprovechamientos urbanísticos a las pautas particulares por zonas).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 184° (Aprovechamientos urbanísticos).-

Sección III - Disposiciones procedimentales

Artículo 185° (Cesión de suelo al dominio fiscal).-
Artículo 186° (Plazos de comienzo para la ejecución del proyecto).-
Artículo 187° (Plazos de ejecución del proyecto).-
Artículo 188° (Etapabilidad).-
Artículo 189° (Responsabilidad por la construcción de las infraestructuras).-
Artículo 190° (Responsabilidad por el mantenimiento).-
Artículo 191° (Reglamento de Copropiedad).-
Artículo 192° (Desafectación como Urbanización Cerrada de Montaña).-

CAPÍTULO 24 CLUBES DE CAMPO

Sección I - Normas generales

Artículo 193° (Remisión).-
Artículo 194° (Definición de Club de Campo).-
Artículo 195° (Áreas individuales).-
Artículo 196° (Áreas comunes).-
Artículo 197° (Localización de Clubes de Campo).-
Artículo 198° (Respeto al medio ambiente).-
Artículo 199° (Accesibilidad por circulaciones públicas).-
Artículo 200° (Infraestructura vial).-
Artículo 201° (Estacionamientos).-
Artículo 202° (Instalaciones generales como bien común).-
Artículo 203° (Servidumbre de las infraestructuras pasantes).-
Artículo 204° (Requerimientos de servicios).-
Artículo 205° (Cercos y divisorias).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 206° (Condicionamiento de los aprovechamientos urbanísticos a las pautas particulares por zonas).-
Artículo 207° (Aprovechamientos urbanísticos).-

Sección III - Disposiciones procedimentales

Artículo 208° (Solicitud para la construcción).-
Artículo 209° (Plazos de comienzo para la ejecución del proyecto).-
Artículo 210° (Plazos de ejecución del proyecto).-
Artículo 211° (Etapabilidad).-
Artículo 212° (Responsabilidad por la construcción de las infraestructuras).-
Artículo 213° (Responsabilidad por el mantenimiento).-
Artículo 214° (Reglamento de Copropiedad y Administración).-
Artículo 215° (Desafectación como Club de Campo).-

TÍTULO VI REGULARIZACIÓN DOMINIAL

CAPÍTULO 25 DISPOSICIONES PARTICULARES PARA LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL EN LA VEGA PLANA

Sección I - Disposiciones Generales

- Artículo 216° (Apertura de instancias de regularización y registro).-
- Artículo 217° (Ámbito de Aplicación).-
- Artículo 218° (Vigencia del régimen de regularización).-
- Artículo 219° (Pauta cualitativa para la regularización).-
- Artículo 220° (Condiciones para la regularización dominial).-
- Artículo 221° (Restricciones de dominio por el macro-trazado vial oficial).-
- Artículo 222° (Difusión).-

Sección II - Situaciones irregulares configuradas antes de 1984

- Artículo 223° (Promitentes beneficiarios del régimen de regularización).-
- Artículo 224° (Contenido del régimen de regularización).-
- Artículo 225° (Procedimiento).-
- Artículo 226° (No adscripción o incumplimiento de la regularización pactada).-

Sección III - Situaciones irregulares *configuradas entre 1984 y la fecha de inicio de la vigencia de esta Ordenanza.* *(Modificado por Ordenanza 5576/2004)*

- Artículo 227° (Promitentes beneficiarios de un eventual régimen de regularización).-
- Artículo 228° (Contenido de un eventual régimen de regularización).-
- Artículo 229° (Procedimiento. Registro de interesados).-

Sección IV - Actuaciones posteriores al proceso de regularización

- Artículo 230° (Actuaciones posteriores al proceso de regularización).-

CAPÍTULO 26 DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL ÁREA DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL (ARD)

- Artículo 231° (Régimen de regularización dominial).-
- Artículo 232° (Contenido de la regularización).-
- Artículo 233° (Pauta cualitativa para la regularización).-
- Artículo 234° (Restricciones de dominio por el macro-trazado vial oficial).-
- Artículo 235° (Alternativas de actuación).-
- Artículo 236° (Condiciones para la regularización dominial).-
- Artículo 237° (Procedimiento).-
- Artículo 238° (Aprovechamientos urbanísticos durante el período de regularización).-
- Artículo 239° (Actuaciones posteriores al proceso de regularización).-

TÍTULO VII

NORMAS E INSTRUMENTOS DE CONTROL

CAPÍTULO 27 DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 240° (Aplicación).-
- Artículo 241° (Observancia municipal).-
- Artículo 242° (Evaluación anual).-
- Artículo 243° (Faltas graves).-
- Artículo 244° (Sanciones).-
- Artículo 245° (Nuevos mecanismos de control).-

TÍTULO VIII DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS CAPÍTULO 28 PAUTAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

- Artículo 246° (Pendientes de techos).-
- Artículo 247° (Tipo de techumbres y tratamientos).-

CAPÍTULO 29 DEFINICIONES

- Artículo 248° (Definiciones).-

CAPÍTULO 30 NORMAS DE APLICACIÓN

- Artículo 249° (Delimitación de zonas y subzonas de planeamiento).-
- Artículo 250° (Delimitaciones).-
- Artículo 251° (Remisión a normas ambientales).-
- Artículo 252° (Gestión por Producto Urbanístico. Remisión.).-
- Artículo 253° (Coordinación institucional licencias para la explotación turística).-
- Artículo 254° (Vigencia).-
- Artículo 255° (Aprobaciones, modificaciones y revisiones).-
- Artículo 256° (Derogaciones).-
- Artículo 257° (Validez interpretativa).-
- Artículo 258° (Revisión).-
- Artículo 259° (Difusión).-
- Artículo 260° (De forma).-

CONSIDERANDO:

Que esta área opera en los hechos como un área intermedia de expansión de la ciudad, debiéndose reconocer su complejidad ambiental y urbanística y la conveniencia de establecer distintas intensidades de aprovechamientos compatibles con la sustentabilidad ambiental de cada subpieza.

Que es conveniente un ordenamiento que integre las divisiones territoriales definidas

por sus atributos ambientales, paisajísticos y urbanísticos, y las grandes unidades parcelarias pre-existentes.

Que consecuentemente se ha concebido y superpuesto:

- a) un sistema de bandas y enclaves territoriales, que son ámbitos simples o complejos con distintas configuraciones y modalidades de regulación contemporáneas;
- b) las grandes unidades parcelarias, dominiales y de gestión constituidas por los loteos de las viejas chacras.

Que es deseable continuar utilizando instrumentos de ordenamiento territorial que destraben razonablemente la situación existente y que permitan afrontar más adecuadamente la gestión del territorio. Entre ellos, pueden mencionarse las Directrices urbanísticas o la Gestión por Producto urbanístico, instituidos en la Ordenanza 2210/96 y actualmente en uso en el Casco Central. Asimismo, se establecen en la presente ordenanza otras figuras accesorias de ordenamiento territorial como las Pautas cualitativas, el Ambiente protegido y las Áreas de atención especial.

Que es conveniente profundizar, innovar y reglar sobre nuevas formas de urbanización, como los Módulos autónomos de actuación para La Vega Plana, las Urbanizaciones Cerradas de Montaña y los Clubes de Campo.

Que ante las situaciones de hecho irregulares respecto al anterior marco normativo, es de interés municipal la regularización equitativa de tales situaciones, para lo cuál se proponen distintas alternativas con sus correspondientes estrategias de implementación.

POR ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA
MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

**TÍTULO I
NORMAS GENERALES**

CAPÍTULO 1

OBJETIVOS, INSTRUMENTOS Y PRINCIPIOS

Artículo 1º (Objetivos).- El ordenamiento urbanístico de la Municipalidad de San Martín de los Andes se regirá por la presente Ordenanza (dictada de conformidad con lo preceptuado en el Art. 124 de la Carta Orgánica Municipal aprobada por la ley N° 1812 de 1989), y tendrá por objetivo regular los aspectos urbanísticos compatibles con un desarrollo económico y social en armonía con el entorno físico y cultural.

Artículo 2° (Instrumentos).- Además de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, son instrumentos de ordenamiento urbanístico los siguientes:

a) prescriptos en la Ordenanza N° 2.210/96:

i. las Directrices

ii. la gestión por Producto Urbanístico

iii. la declaración de Paisaje protegido;

b) prescriptos complementariamente en la presente ordenanza:

i. las Pautas cualitativas ordinarias

ii. la clasificación del suelo

iii. la declaración de Ambiente protegido

iv. la declaración de Área de atención especial.

c) prescriptos en la Ordenanza N° 2007/96, Texto Ordenado de la N° 1584/94

Artículo 3° (Principios).- Los principios contenidos en este Título y emergentes de esta Ordenanza serán de aplicación directa.

Asimismo servirán de criterio interpretativo para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la aplicación de sus disposiciones.

CAPÍTULO 2 PAUTAS CUALITATIVAS ORDINARIAS

Artículo 4° (Objetivos de las Pautas cualitativas ordinarias).- Las Pautas cualitativas ordinarias son instrumentos de ordenamiento territorial de aprobación por mayoría simple, con iguales objetivos que las directrices pero complementarias a las mismas y de menor estabilidad.

Artículo 5° (Régimen aplicable).- Las pautas cualitativas tendrán los mismos contenidos que las directrices, aplicándose lo preceptuado en el Art. 5° de la Ordenanza N° 2.210/96.

Artículo 6° (Alcance).- El alcance de las pautas cualitativas podrá ser general o particular, debiendo en todos los casos ser congruentes en sí mismas y con las directrices en concordancia con una perspectiva global y fundada.

Artículo 7° (Aplicación).- Las Oficinas Técnicas Competentes de la Municipalidad observarán que las solicitudes de permisos de edificación, urbanización y/o subdivisión del suelo con destino público, cumplan con lo establecido en las pautas cualitativas ordinarias.

CAPÍTULO 3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 8° (Objetivo de la clasificación del suelo).- La clasificación del suelo es el instrumento primario de ordenamiento territorial que tiene por objetivo fijar el criterio cualitativo básico de aprovechamiento, extensión y desarrollo del suelo.

Artículo 9° (Clasificaciones).- Se reconocerán dos tipos de clasificaciones del suelo:

- a) una clasificación primaria, de la que será objeto todo el suelo en jurisdicción municipal;
- b) una clasificación secundaria o complementaria, que se superpondrá a la clasificación primaria en aquellos ámbitos específicos en que ello se estime necesario.

Artículo 10° (Clasificación primaria del suelo).- Se establece la siguiente clasificación primaria del suelo:

- a) el suelo urbanizable es aquel suelo donde pueden desarrollarse procesos de urbanización de cierta intensidad, con aprovechamientos propios de áreas urbanas y suburbanas;
- b) el suelo no urbanizable, suelo no apto para la urbanización debido a distintas razones;
- c) el suelo urbano, de uso real o potencial y configuración esencialmente urbana;
- d) el suelo rural, con actividades y con una configuración específicas;
- e) el suelo de urbanización diferida es aquel en que se valora de interés municipal su rol como posible suelo urbanizable a mediano y largo plazo.

Artículo 11° (Manejo del suelo de urbanización diferida).- El manejo del suelo de urbanización diferida responderá a las siguientes pautas:

- a) se gestionará como suelo no urbanizable mientras persistan los usos especiales dominantes actualmente en curso;
- b) se manejará como pieza unitaria a cautelar, minimizándose las afectaciones sobre el mismo;
- c) se asumirá la incertidumbre sobre su futuro, pudiéndose señalar, en las correspondientes directrices y pautas cualitativas, sus posibles vocaciones sí ello se estimase posible y conveniente;
- d) cuando se considere de pertinencia y oportunidad para ello, se procederá a su cambio fundado de clasificación del suelo, lo cual se inscribirá en revisiones del planeamiento local en perspectivas globales.

Artículo 12° (Procedimiento).- La clasificación primaria del suelo será sancionada con fuerza de directriz, admitiéndose ajustes posteriores ordinarios en las delimitaciones de las zonas ya establecidas.

Artículo 13° (Clasificación secundaria del suelo).- Se establece la siguiente clasificación secundaria del suelo:

- a) ambiente protegido, clasificación secundaria compleja que se define en el Capítulo 4 de la presente Ordenanza;
- b) suelo de atención especial, correspondiente al del Área de atención especial que se establece en el Capítulo 5 de esta ordenanza;
- c) suelo bajo tutela ambiental específica, que podrá ser hidro - biológica, forestal, etc.

CAPÍTULO 4 AMBIENTE PROTEGIDO

Artículo 14° (Objetivo).- La declaración de Ambiente protegido es un instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objeto que:

- a) se reconozca el valor del ámbito territorial objeto de protección como recurso ambiental unitario, de relevancia en su multidimensionalidad física, biológica y antrópica;
- b) se protejan integralmente sus roles y atributos esenciales (hídricos, ecológicos, paisajísticos, etc.);
- c) se vele por un manejo acorde con lo anterior, lo cual es de interés público, implementándose normas especiales y otras acciones consecuentes en aquellas áreas más sensibles y frágiles. El Concejo Deliberante, por vía legislativa, definirá aquellas áreas de máxima cautela, en las que no se admitirán nuevas afectaciones antrópicas.

Artículo 15° (Aplicación).- La declaración de Ambiente protegido habilitará:

- a) que primen consideraciones de protección ambiental frente a las actuaciones antrópicas cuya autorización se evalúe;
- b) que las Oficinas Técnicas Competentes durante la tramitación de una solicitud de fraccionamiento, de edificación o habilitación de usos, puedan solicitar sí así correspondiese:
 - i. una ampliación informativa al interesado en relación al proyecto, incluidos relevamientos y estudios de evaluación de impacto ambiental, estos últimos en concordancia con la Ordenanza 2007/96 u otras normas en la materia;
 - ii. dictámenes técnicos externos a la Oficina Técnica Competente o a la Municipalidad;
 - iii. el cumplimiento de condicionamientos particulares complementarios, congruentes con las directrices y pautas cualitativas establecidas;
- c) la exigencia de garantías especiales a favor del Municipio, establecidas fundadamente para cada caso, que podrán efectivizarse mediante:

- i. garantía hipotecaria, la cual podrá constituirse sobre un inmueble distinto del que se pretenda fraccionar,
- ii. aval bancario,
- iii. seguro de caución,
- iv. títulos nacionales,
- v. dinero en efectivo.

d) a que se adopten las máximas acciones de policía en caso de apartamentos a lo previsto; particularmente, las actuaciones antrópicas irregulares en las áreas así cauteladas se valorarán como faltas graves, aplicándose lo señalado en el Capítulo 27.

CAPÍTULO 5

ÁREA DE ATENCIÓN ESPECIAL

Artículo 16° (Objetivo).- La declaración de Área de atención especial es un instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objeto que:

- a)** se reconozca su valor urbanístico especial;
- b)** se vele por un manejo acorde con lo anterior, y con las directrices y pautas complementarias que se establezcan en cada caso, pudiéndose implementar normas y exigencias especiales u otras acciones consecuentes en aquellas áreas más sensibles (zonas anegadizas, urbanas, forestadas, boscosas, etc.) y/o frente a emprendimientos con presuntos y eventuales impactos urbanísticos de significación (apertura de caminos, canteras, etc.).

Artículo 17° (Aplicación).- La declaración de Área de atención especial habilitará:

- a)** que las oficinas técnicas competentes durante la tramitación de una solicitud de fraccionamiento, de edificación o habilitación de usos, puedan solicitar sí así correspondiese:
 - i. una ampliación informativa al interesado en relación al proyecto;
 - ii. dictámenes técnicos externos a la Oficina Técnica Competente o a la Municipalidad;
 - iii. el cumplimiento de condicionamientos particulares complementarios, congruentes con las directrices y pautas cualitativas establecidas;
- b)** la exigencia de garantías especiales a favor del Municipio, establecidas fundadamente para cada caso, que podrán efectivizarse mediante:
 - i. garantía hipotecaria, la cual podrá constituirse sobre un inmueble distinto del que se pretenda fraccionar,
 - ii. aval bancario,

iii. seguro de caución,

iv. títulos nacionales,

v. dinero en efectivo.

c) a que se adopten las máximas acciones de policía en caso de apartamentos a lo previsto; particularmente, las actuaciones antrópicas irregulares en las áreas así declaradas podrán valorarse como faltas graves, aplicándose lo señalado en el Capítulo 27.

TITULO II

NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA VEGA PLANA

CAPÍTULO 6 DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 18° (Delimitación).- La Vega Plana comprenderá el área interior delimitada por la siguiente poligonal: al norte el Callejón de Gingins y su prolongación hasta el límite Oeste de la Chacra 29, al este tal límite, siguiendo la extrapoligonal de Villa Rucahue hasta el límite con la Chacra 31, y desde allí hasta la Ruta Nacional N° 234; al sur la Ruta Nacional N° 234; al oeste el límite de las Chacras 6 y 8.

Artículo 19° (Directriz sobre el carácter del área).- Se afirmará la vocación de área parque de La Vega Plana, considerando no sólo su rol ambiental sino también como espacio panorámico, con una calidad emblemática tanto para la población local permanente como para el turismo.

Artículo 20° (La Vega Plana como ámbito de ordenación).- La Vega Plana se gestionará como un área o banda de alta conservación, tanto ambiental como paisajística, donde se reconocerán:

a) los ámbitos de alta fragilidad constituidos por el Arroyo Maipú, las áreas inundables contiguas, y áreas restantes,

b) el resto de la vega rústica,

c) el polígono ocupado por los Barrios de la Vega Central.

Estos ámbitos territoriales forman parte parcial o total de los distintos ámbitos de ordenación, que se establecen a continuación de acuerdo a la organización predial y urbanística pre-existente.

Artículo 21° - *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

Artículo 22° *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

Artículo 23° (Declaración de Ambiente protegido).- Con fuerza de directriz declárase

Ambiente protegido a La Vega Plana, aplicándose lo señalado en el Capítulo 4 de la presente ordenanza.

Congruentemente, las actuaciones sobre su territorio deberán contemplar su fragilidad ambiental, con un rol fundamental de amortiguador hídrico de vital importancia para el Casco Central.

Artículo 24° (Pautas cualitativas).- La gestión territorial de la Vega Plana responderá a las siguientes pautas generales:

a) consecuentemente, se considera de interés municipal el mantenimiento de las actividades productivas, con aprovechamientos subsidiarios de servicios, ocio, recreación y residencia dispersa;

b) se prohíben expresamente la realización de barrios de vivienda o conjuntos de vivienda de interés social, salvo en el área designada como Barrios de La Vega Central;

c) las edificaciones serán de nivel constructivo medio, no admitiéndose soluciones precarias de ningún tipo;

d) paisajísticamente se concibe como un área parque rústica con objetos flotantes naturales o artificiales, donde los techos de las edificaciones constituyen su quinta fachada;

e) la subdivisión del suelo ambientalmente compatible que pueda realizarse, cumplirá con los siguientes criterios cualitativos:

i. la consideración de subunidades territoriales, de acuerdo a criterios urbanísticos y ambientales, establecidas en la presente norma o en otras disposiciones complementarias;

ii. la prevención de que no se altere la gran escala y fluidez del paisaje, evitándose un efecto "tapiz" uniformizador, sea por construcciones, divisorias o forestaciones;

iii. el consecuente aliento a la no subdivisión y eventual recomposición y englobamiento de parcelas de tamaño medio, admitiéndose algunas intervenciones compactas a modo de islotes en el verde;

iv. *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

f) se desalentará el levantamiento de cortinas forestales continuas y de extensión significativa que limiten la percepción unitaria del paisaje de la vega; sólo se admitirán:

i. cortinas lineales de no más de 80 metros de largo y de no más de un tercio de la longitud predial en que se localiza;

ii. cortinas en forma de perímetro de una superficie menor al 10 % del área predial;

iii. cortinas forestales de pequeño porte.

g) se admitirán macizos forestales:

i. en hasta 2% de la superficie del predio y no mayores a 1.000 m²;

ii. con proporciones comprendidas entre 1:1 y 1:3.

Esta prescripción no se aplica para árboles frutales.

h) se abrirán instancias de regularización de situaciones irregulares ajustadas a derecho que cumplan con la presente Ordenanza, tal como se trata detalladamente en el Capítulo 25.

Sin perjuicio de las pautas anteriores, con motivo de las distintas solicitudes a la Municipalidad, la Administración podrá establecer los condicionamientos complementarios que entienda necesarios en forma fundada a los efectos del pleno logro de las directrices y demás pautas señaladas en esta norma.

Artículo 25° *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09 - [Ver art. 11°, Ordenanza 8390/09]*

Artículo 26° (Macro-trazado vial oficial).- Se establece de interés municipal la previsión del trazado vial oficial que conecte el Callejón de Gingins con el corrientemente denominado Callejón de Creide, con un carácter de vía conectora local, tal como fue oportunamente esbozado en la propuesta de la Comisión del Plan de Ordenamiento Ambiental (P.O.A.).

Se encomienda al Ejecutivo Comunal que establezca su traza definitiva dentro de un plazo de 12 meses, definiéndose las correspondientes restricciones de dominio definitivas. Mientras ello no ocurra, no se podrán realizar nuevas subdivisiones ni edificaciones en los padrones presuntamente afectados por tal traza, en concordancia con el esquema adjunto y según opinión fundada de las Oficinas Técnicas Competentes.

Artículo 27° (Apertura de caminos y calles).- Se reducirá la apertura de caminos y calles, salvo en el polígono de los Barrios de la Vega Central, admitiéndose:

a) preferentemente peines rectos en cul de sac desde la Ruta N° 234 y el Callejón de Gingins, desarrollados hasta una distancia no menor a 100 metros del límite del área de tutela hidrobiológica;

b) otras alternativas viales ambientalmente sustentables, a propuesta del interesado y con aval fundado de las Oficinas Técnicas Competentes.

Artículo 28° (Tratamiento del suelo no edificado).- El tratamiento del suelo no edificado cumplirá los siguientes criterios:

a) todas las áreas no edificadas se concebirán como áreas calificadas, sean áreas pavimentadas o verdes, tanto productivas como rústicas, no admitiéndose usos

visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio;

b) *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

c) *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

d) no se admitirán estacionamientos ni el acopio de materiales u objetos en los retiros frontales sobre la ruta o callejones (*Sustituido por Ordenanza 8390/09*)

e) *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

Artículo 29° (Divisorias entre parcelas).- Como divisorias entre parcelas se utilizarán preferentemente cercos livianos o vivos, de hasta 1.20 metros de altura, que permitan una gran transparencia. En ningún caso se admitirán muros divisorios de material ni empalizadas.

A pedido expreso del solicitante, se admitirán muros interiores más altos para protección de elementos concretos, los cuales no podrán ubicarse a menos de 10 metros de la Línea Municipal.

CAPÍTULO 7 LA VEGA CENTRAL

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 30° *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

Artículo 31° *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

Artículo 32° *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 33° *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

Artículo 34° *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

Sección III - Usos

Artículo 35° (Usos permitidos).- Se permitirán los siguientes usos mixtos o individuales:

a) actividades agrícolas - ganaderas, salvo las expresamente prohibidas o condicionadas; tales usos incluyen chacras, granjas, quintas, construcciones del tipo de galpones y graneros;

b) viviendas unifamiliares (*Derogado por Ordenanza 8390 /09 y restituido por Ordenanza 9255/11*)

c) *Derogado por Ordenanza 8390/09*

d) confiterías, restaurantes, casas de té;

e) equipamientos sanitarios, culturales y de culto, educación, deportivos,

comprendiendo espacios deportivos (sin gradas no desmontables) e instalaciones cerradas, incluyendo gimnasios cerrados;

f) servicios de administración pública;

g) artesanías regionales; establecimientos bailables y para espectáculos.

Artículo 36° (Usos condicionados).- Los siguientes usos se autorizarán sí cumplen las restricciones o condicionamientos específicos establecidos en cada caso:

a) criadero de cerdos, sí se ubican a más de 50 metros de la ruta, callejones, o del límite de los Barrios de La Vega Central; asimismo, deberá cumplir con estrictas condiciones ambientales;

b) viviendas multifamiliares de hasta 8 unidades habitables, sí se localizan en los Módulos autónomos de actuación;

c) complejos de cabañas, sí se localizan en los Módulos autónomos de actuación;

d) invernaderos, con una escala y calidad constructiva que cumpla a juicio fundado de la Administración con las pautas cualitativas señaladas en esta Ordenanza; gimnasios con alturas máximas de cumbreras de 12.50 metros sí:

i. se tratan arquitectónicamente todas sus fachadas, se mitigan sus eventuales afectaciones en su implantación,

iii se gestiona por Producto Urbanístico.

Artículo 37° (Usos no permitidos).- No se admitirán expresamente:

a) hornos de ladrillos;

b) explotaciones del tipo de pastoreo intensivo tecnificado;

c) Conjuntos Habitacionales.

CAPÍTULO 8 PUNTAS DE LA VEGA

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 38° *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

Artículo 39° *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

Artículo 40° *(Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09)*

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 41° *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

Artículo 42° *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

Sección III - Usos

Artículo 43° *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

Artículo 44° *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

Artículo 45° *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

CAPÍTULO 9
BARRIOS DE LA VEGA CENTRAL
Sección I - Disposiciones generales

Artículo 46° (Delimitación).- Esta área comprende los actuales barrios Villa Vega San Martín, Villa La Cascada, Las Rosas (Barrio Martín López) y San Fernando, delimitándose por la poligonal definida al norte por el Arroyo Maipú; al este el límite este del Barrio Villa Vega San Martín; al sur la Ruta Nacional N° 234; y al oeste el Callejón de Bello.- *(Sustituido por Ordenanza 9234/11)*

Artículo 47° (Directriz sobre el carácter del área).- Se potenciará la vocación de estos barrios como áreas residenciales con coexistencias de actividades de servicios compatibles.

Sobre la Avenida "Vega Maipú" (Corredor de la Ruta N° 234) se admitirán servicios con impactos acotados, de acuerdo a lo señalado en el Capítulo 16.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 48° (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos serán los siguientes:

a) Superficie mínima de la parcela: 600 m².

b) Frente mínimo de la parcela: 15 metros.

c) Altura máxima de edificación: 9.50 metros en la cumbre más alta. *(modificado por Ordenanza 9387/12)*

d) Factor de Ocupación del Suelo: 40%, salvo para complejo de cabañas que será de 30%.

e) Retiros perimetrales, exigiéndose:

i. retiros frontales de 3 metros;

ii. un retiro unilateral de 3 metros para frentes mínimos de parcelas mayores o iguales a 10 metros, y un retiro bilateral de 3 metros para frentes mínimos de parcelas mayores o iguales a 15 metros;

iii. un retiro de fondo dado por la fórmula $0.5(N - 20)$ siendo N la profundidad del lote, con un mínimo de retiro de 3 metros.

f) Ocupaciones parciales en Retiros Laterales: Se podrá ocupar solo uno de los Retiros laterales con construcciones de una superficie no mayor a veinte metros cuadrados (20

m2) y una altura máxima de cuatro metros (4 m). Tales ocupaciones se computarán dentro del Cálculo de F.O.S. La edificación resultante puede ser habitable y la pendiente de techos respetar será la indicada por el área. No será exigible retiros laterales dentro del Retiro de fondo.*(según Orza 3.518/00)*

g) Ocupaciones parciales en Retiro de Fondo: En dicho retiro se podrán construir edificaciones afectadas a cualquier destino, con una altura máxima de Cuatro metros (4,00m) y cuya superficie resultante será computada dentro del cálculo del F.O.S.*(modificado por Orza 3.518/00)*

Cuando la construcción se encuentre en contacto con la línea divisoria del contrafrente, la ocupación sólo podrá materializarse en el Sesenta por ciento (60%) de dicha longitud *(modificado por Orzas 3518/00 y 5011/03).*-

[La pendientes mínima de techos será... 4º párrafo: derogado por Ordenanza 4656/02]

Los tanques de reserva podrán tener una altura máxima de Cinco metros y medio (5,50m), permitiéndose su ubicación sobre Eje divisorios entre predios sin afectaciones a linderos.*(modificado por Orza 3.518/00)*

La superficie resultante no podrá superar un área de Cuatro metros y medio cuadrados (4,50 m2). *(modificado por Orza 3.518/00)*

h) En el caso del Barrio San Fernando se permitirá por lote mínimo, una ocupación máxima de hasta dos (2) viviendas unifamiliares y una (1) construcción auxiliar por vivienda, entendiéndose por construcción auxiliar a un quincho o cochera, cuya altura máxima será de 4 mts. y con FOS del 20% del utilizado en las construcciones principales.*(Incorporado por Ordenanza 9234/11)*

i) En lotes que posean factibilidad de servicios de cloacas por parte del ente prestatario y sistema vial consolidado, se podrán construir una (1) unidad habitable cada doscientos m² (200 m²) o fracción igual o mayor de 2/3 de superficie del lote.- *(Incorporado por Ordenanza 9255/11)*

Sección III - Usos

Artículo 49º (Usos permitidos).- Se permitirán los siguientes usos mixtos o individuales:

a) viviendas unifamiliares o multifamiliares;

b) establecimientos turísticos en la modalidad de hoteles, hosterías y complejos de cabañas;

c) bares, confiterías, restaurantes y casas de té, con actividades exclusivamente ligadas a la gastronomía;

d) equipamientos sanitarios, culturales y de culto, educación, deportivos, comprendiendo espacios deportivos abiertos e instalaciones cerradas, incluyendo

gimnasios cerrados;

e) comercio minorista de hasta 100 m² cubiertos;

f) servicios de administración pública;

g) artesanías regionales;

h) pequeños talleres, de hasta 100 m² cubiertos.

i) Barrio San Fernando : único uso “vivienda unifamiliar” excluyendo todos los demás previstos en el presente artículo. (*Incorporado por Ordenanza 9234/11*)

Artículo 50° (Usos condicionados).- Los siguientes usos se autorizarán si cumplen las restricciones o condicionamientos específicos establecidos en cada caso:

a) complejos de cabañas, si el Factor de ocupación del suelo (FOS) es de 30%;

b) Conjuntos Habitacionales adecuadamente implantados condicionados al previo aval de la Comisión Técnica de Producto Urbanístico.

c) locales comerciales, incluidos minimercados ubicados en el Corredor de la Ruta N° 234, si su superficie cubierta es menor a 500 m²;

d) estaciones de servicio, si se ubican en el Corredor de la Ruta N° 234.

e) locales comerciales para carga y mantenimiento de tubos de dióxido de carbono y extintores y el de embotellado de agua.- (*Incorporado por Ordenanza 8744/10*)

TÍTULO III

NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS FALDEOS DE LA VEGA

CAPÍTULO 10 DISPOSICIONES COMUNES

Sección I - Directrices y normas generales de zonificación

Artículo 51° (Especificaciones Faldeos de La Vega).- Los Faldeos de La Vega refieren a los cordones de montañas en torno al valle de La Vega Plana, ubicados entre 800 metros y 1.100 metros de altura sobre el nivel del mar.

Artículo 52° (Directriz sobre el carácter del área).- Los faldeos constituyen un ámbito territorial complejo con potencialidad como suelo urbanizable, afirmándose las vocaciones reidenciales de sus distintas piezas urbanísticas en concordancia con sus atributos diferenciales.

Artículo 53° (Los Faldeos de La Vega como conjunto de bandas territoriales).- Los Faldeos se gestionarán como un conjunto de bandas territoriales constituidos por:

- a) Bandas bajas a pie de faldeos, con suelo predominantemente plano o de pendiente reducida, localizadas sobre la Ruta N° 234 y el Callejón de Gingins respectivamente;
- b) Bandas intermedias de faldeos, a modo de bandas intersticiales en los faldeos, con pendientes medias generalmente mayores a 20%; incluyen Bandejas, de acuerdo a lo establecido en el literal d);
- c) Bandas superiores de faldeos, constituida por:
 - i. la Banda del bosque, en el faldeo norte, área de pendiente elevada con bosque de roble pellín con cobertura alta y bajo grado de antropización, sin introducción de especies exóticas;
 - ii. la Banda de la meseta superior, en el faldeo sur, gran parte en jurisdicción provincial;
- d) Bandejas a modo de planicies o mesetas continuas con una superficie mayor a 3 hectáreas y con pendientes medias generalmente menores a 20%.
Las bandas anteriores tienen una direccionalidad este - oeste, a diferencia de las unidades prediales predominantes que están orientadas en sentido norte - sur. Estos ámbitos territoriales de la macro-ordenación primaria forman parte - parcial o totalmente- de las distintas áreas de ordenación que se establecen en el próximo título, considerando la organización predial y urbanística pre-existente.

Artículo 54° (Clasificación del suelo).- Se establece con fuerza de directriz la clasificación de los Faldeos de La Vega como suelo urbanizable y como suelo urbanizable diferido, de acuerdo a lo prescripto en el presente capítulo y en los siguientes.

Artículo 55° (Modos de urbanización).- En cada subzona se admitirán distintos modos de urbanización en faldeos, con especificaciones diferentes según las bandas y enclaves que forman parte de cada subzona. Tales modos de urbanización son:

- a) asentamientos en la Banda baja a pie de faldeo;
- b) asentamientos en las Bandas intermedias de los faldeos;
- c) asentamientos en la Banda del bosque, localizada en la parte superior del faldeo norte;
- d) asentamientos en la Banda de la meseta en el faldeo sur;
- e) asentamientos en Bandejas intermedias.

Tales modos de urbanización podrán organizarse como actuaciones simples o como Urbanizaciones cerradas de montaña, de acuerdo a lo prescripto en el Capítulo 23.

Artículo 56° (Directriz de urbanización en los asentamientos en la Banda a pie de faldeo).- Se establece con fuerza de directriz que los asentamientos en la Banda a pie de faldeo deberán tener:

- a) buena conectividad y accesibilidad;

b) tamaños prediales mínimos de:

- i. 800 m² para predios con pendientes medias de hasta 12%,
- ii. 1.200 m² para predios con pendientes medias entre 12 y 20%.

Tales tamaños mínimos de predios pueden ser mayores, nunca menores, sí así fuese establecido en las normas específicas de las distintas subzonas de ordenación.

Artículo 57° (Directriz de urbanización de los asentamientos en las Bandas intermedias de los faldeos).- Se establece con fuerza de directriz que los asentamientos en las Bandas intermedias de los faldeos deberán tener:

- a) una buena accesibilidad desde circulaciones públicas que cumplan normas viales homologadas, en trazado, pendientes, asoleamiento y estado; esta directriz constituye un elemento condicionante para este tipo de urbanización;
- b) una circulación principal o troncal, tal como fue definida en el Capítulo 29, que cumpla con normas viales homologadas;
- c) tamaños prediales mínimos de 2.500 m².

En las Bandejas o mesetas que se localizan dentro de esta banda se admitirán otros aprovechamientos, tal como se establece en el Art. 60°.

Artículo 58° (Directriz de urbanización de los asentamientos en la Banda bosque).- Se establece con fuerza de directriz que los asentamientos en la Banda bosque deberán tener:

- a) una buena accesibilidad desde circulaciones públicas que cumplan normas viales homologadas, en trazado, pendientes, asoleamiento y estado; esta directriz constituye un elemento condicionante para este tipo de urbanización;
- b) una vía o circulación principal o troncal principal, con un adecuado trazado y asoleamiento todo el año;
- c) superficie predial mínima de 5.000 m².

Artículo 59° (Directriz de manejo de la Banda de la meseta superior).- Se establece con fuerza de directriz que la Banda de la meseta superior, por su actual situación interjurisdiccional e infraestructural, corresponde a una clasificación de suelo de urbanización diferida. Esta clasificación podrá levantarse dentro de una consideración global de toda la pieza urbanística y de su infraestructura vial, previo acuerdo en el marco de la concertación interjurisdiccional entre la Municipalidad y la Provincia.

Mientras ello no ocurra se admitirán:

- a) subdivisiones del suelo rústico mayores a 50 hectáreas, si no se dispone de una buena accesibilidad desde circulaciones públicas principales que cumplan normas viales homologadas, en trazado, pendientes, asoleamiento y estado; esta directriz constituye un elemento condicionante para este tipo de subdivisión;

b) subdivisiones del suelo rústico mayores a 1 hectárea, si se dispone de una accesibilidad desde circulaciones públicas principales que cumplan normas viales homologadas, en trazado, pendientes, asoleamiento y estado, exigiéndose la correspondiente certificación de las Oficinas Técnicas y Organismos competentes; esta directriz constituye un elemento condicionante para este tipo de subdivisión.

Cuando se levante la clasificación del suelo de urbanización diferida, se mantendrá su condición mayoritaria de suelo rural, admitiéndose la localización residencial prioritaria de Clubes de Campo.

Artículo 60° (Directriz de urbanización de las Bandejas).- Se establece con fuerza de directriz que en las Bandejas o mesetas dentro del faldeo se admitirán aprovechamientos urbanísticos mayores en relación a la banda intermedia del faldeo y a la banda superior del bosque. Tales asentamientos se concebirán como enclaves, debiéndose cumplir con lo siguiente:

a) la bandeja delimitada deberá tener las siguientes características:

i. ser mayor a 3 hectáreas;

ii. su pendiente media deberá ser menor a 12%;

iii. no podrá coincidir con un macizo forestal; sí se encuentra en un área forestal, debe constituir un abra o claro boscoso;

b) dispondrán de una buena accesibilidad desde circulaciones públicas que cumplan normas viales homologadas, en trazado, pendientes, asoleamiento y estado; esta pauta constituye un elemento condicionante para este tipo de urbanización;

c) deberán tener una vía o circulación principal o troncal principal, con un trazado que también deberá cumplir con las condiciones anteriores;

d) la superficie mínima de las parcelas será de 1.200 m² para lotes con pendientes medias menores a 12% y de 1.500 m² para lotes con pendientes medias entre 12% y 20%; en ningún caso se admitirán lotes con pendientes mayores a 20%.

Artículo 61° (Zonas de ordenación).- La gestión de la ordenación de Los Faldeos de La Vega integrará los ámbitos señalados en el artículo anterior, a través de distintas subzonas, tanto en el Faldeo Norte de La Vega como en el Faldeo Sur de La Vega.

El Faldeo Norte de la Vega es aquel al norte de La Vega Plana; el Faldeo Sur de La Vega es aquel al sur de la misma.

Artículo 62° (Delimitación *Faldeo Norte de La Vega*) .- Área interior encerrada por los siguientes límites: al norte la Ruta Provincial N° 62 y límite norte de las Chacras 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 y 31; al este el Camino Vecinal a Lolog; al sur la extrapolygonal norte de Villa Rucahue, el Callejón de Gingins y su prolongación; al oeste la Ruta Provincial N° 62.

Artículo 63° (Urbanización cerrada de montaña).- En las zonas de faldeos expresamente

indicadas para ello, podrán plantearse figuras especiales de urbanización como las Urbanizaciones cerradas de montaña, tal como se detalla en el Capítulo 23.

Sección II - Normas complementarias

Artículo 64° (Obligatoriedad de las dotaciones de infraestructuras y servicios).- Todo asentamiento en los faldeos deberá contar con las dotaciones y calidades de infraestructuras y servicios de acuerdo a las normas vigentes. Frente a una no prestación de servicios por parte de los correspondientes operadores y prestatarios de servicios, sean públicos o privados, ello inhabilita la realización de los correspondientes asentamientos, no admitiéndose expresamente habilitaciones municipales especiales.

Artículo 65° (Apertura de caminos y calles).- La apertura de caminos y calles responderá a una racionalidad de interés público.

Artículo 66° (Macro-trazado vial oficial Faldeo Norte).- Sin perjuicio de la mejora y modificación del trazado vial del Camino Nuevo a Lolog, actualmente en la agenda técnico - política, se establece de interés municipal la previsión de la siguiente caminería local:

- a) la conexión del Callejón de Torres hasta el Camino a Lolog;
- b) la conexión del Camino Viejo a Lolog con un camino de cintura intermedio que conecte con el camino anterior, tal como fue oportunamente esbozado en la propuesta de la Comisión del Plan de Ordenamiento Ambiental (P.O.A.).

Sobre esta caminería se dejará un retiro frontal de 10 metros.

Artículo 67° (Macro-trazado vial oficial Banda de la meseta superior).- Se establece de interés municipal un camino público panorámico de atravesamiento a través de la banda mesetal superior en torno a la cota 1000, entre el Arroyo Trabunco y la Chacra 30, tal como fue oportunamente esbozado en la propuesta de la Comisión del Plan de Ordenamiento Ambiental (P.O.A.). Este camino se ubica parte en jurisdicción municipal, parte en la actual jurisdicción provincial.

Se encomienda al Ejecutivo Comunal que en la gestión de este camino se potencie un manejo cuidadoso de sus bordes, fortaleciéndose su rol como camino panorámico.

Artículo 68° (Pautas específicas para el trazado de las caminerías vecinales en faldeos).- Las pautas particulares de trazado de las caminerías son:

- a) para las circulaciones principales:
 - i. el ancho mínimo será de 15 metros
 - ii. el ancho mínimo de la calzada será de 8 metros
 - iii. la pendiente máxima será de 8 %, admitiéndose hasta un 5% de tramos de 12%.
- b) para las circulaciones secundarias:
 - i. el ancho mínimo será de 12 metros

ii. el ancho mínimo de la calzada será de 6 metros

iii. la pendiente máxima será de 10 %, admitiéndose hasta un 5% de tramos de 15%.

Artículo 69° (Características de los taludes expuestos y su restauración).- Los taludes de corte de caminos y plateas de construcción en general deberán tener una inclinación inferior a 45°. En los casos en que la inclinación supere los 45°, el profesional actuante deberá presentar el proyecto de tratamiento (escalonado de la pendiente, enverdecimiento, obras en piedra, etc.), el cual deberá ser aprobado por la Oficina de Gestión Ambiental.

Artículo 70° (Senderos públicos).- Es de interés municipal que en las propuestas de fraccionamiento puedan preverse senderos públicos, de entre 4 a 6 metros de ancho, preferentemente retomando viejas sendas. Los predios sobre tales senderos deberán tener accesos principales desde circulaciones primarias o secundarias. Tales senderos se computarán como espacio público a ser cedido al Municipio.

Artículo 71° (Manejo de las escurrentías).- Al procederse a la apertura de calles u otras obras civiles, se tratarán de minimizar las afectaciones al curso natural de las escurrentías, a los efectos de no afectar el micro-drenaje.

Artículo 72° (Retiro de construcción sobre el Callejón de Gingins).- Se establecen un retiro frontal de 10 metros.

Artículo 73° (Retiro de construcción en los cursos de agua).- Se establecen los siguientes retiros para las edificaciones próximas a las riberas de los cursos de agua, a partir de la línea de ribera:

a) 15 metros para los cursos de agua de primera categoría, como el Arroyo Calbuco;

b) 6 metros para los cursos de agua de segunda categoría, como los Arroyos Pichi-Chacay, Chacay, la Escuela, Rosales y Cull- Rani;

c) 3 metros para los cursos de agua de tercera categoría constituidos por cauces temporales, subsuperficiales y/o intermitentes.

Artículo 74° (Macizos forestales). No podrán realizarse macizos forestales de especies no nativas, y en caso de realizarse macizos de especies nativas deberá estar avalado el proyecto por el profesional correspondiente y deberá ser evaluado para su aprobación por las Oficinas Competentes del Ejecutivo Comunal.

Artículo 75° (Tutela forestal de la Banda bosque).- El área designada como la Banda bosque, tal como fue definida en los artículos anteriores, estará sometida a una tutela forestal, debiéndose conservar como área de Bosque protector. Ello supone:

a) la prohibición de la incorporación de especies exóticas;

b) el condicionamiento de los proyectos de construcción, en concordancia con el régimen de Evaluación de Impacto Ambiental vigente.

Artículo 76° (Condiciones de la ocupación predial).- En los predios:

- a) las edificaciones serán de nivel constructivo medio y alto;
- b) no se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

Artículo 77° (Edificaciones en cornisas de alta visibilidad).- En el caso de nuevas edificaciones salientes en cornisas de alta visibilidad, la Administración fundadamente puede exigir su Gestión por Producto urbanístico.

CAPÍTULO 11

FALDEO DE LA VEGA NORTE 1 (FVN1)

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 78° (Delimitación).- El área designada como Faldeo de la Vega Norte 1 (FVN1), comprende el polígono delimitado al norte y al oeste por la Ruta Provincial N° 62; al este el límite entre las Chacras 13 y 15 y al sur por el Callejón de Gingins.

Artículo 79° (Régimen aplicable).- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo 10, reconociéndose distintos modos de urbanización según bandas y enclaves.

Artículo 80° (Directriz sobre el carácter del área).- Se mantendrá su actual vocación de área residencial calificada.

Artículo 81° (Clasificación del suelo).- Se clasifica el Faldeo de la Vega Norte 1 (FVN1), como suelo urbanizable.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos en los fraccionamientos urbanos existentes

Artículo 82° (Aprovechamientos urbanísticos en el Loteo Alihuen) - los aprovechamientos urbanísticos en el Barrio denominado Loteo Alihuen son los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela: 700 m².
- b) Frente mínimo de la parcela: 15 metros.
- c) Altura máxima de edificación: 9.50 metros en la cumbre más alta.
(modificado por Ordenanza 9387/12)
- d) Factor de Ocupación del Suelo: 20%.
- e) Retiros perimetrales: 3 metros.
- f) *Los lotes existentes de superficie y frente mayores a lo establecido en los incisos a) y b) podrán ser subdivididos bajo lo normado en los **Artículos 84, 85, 86, y 87.***

(Artículo sustituido por Ordenanza 9604/12)

Artículo 83° (Interés municipal en el englobamiento de las parcelas en faldeos).- Es de interés municipal el englobamiento de las parcelas en faldeos y/o su reparcelamiento en concordancia con la ordenación propuesta.

Sección III - Aprovechamientos urbanísticos para nuevas divisiones y/o fraccionamientos

(título modificado por ordenanza 9604/2012)

Artículo 84° (Aprovechamientos urbanísticos Banda a pie de faldeo).-

Los aprovechamientos urbanísticos en la Banda a pie de faldeo serán los siguientes:

a) Superficie mínima de la parcela: 1.200 m²

b) Frente mínimo de la parcela de: 24 metros.

Los frentes mínimos podrán reducirse en un 40% para los predios en el cul de sac de una calle.

c) Altura máxima de edificación de 9.50 metros en la cumbre más alta. *(modificado por Ordenanza 9387/12)*

d) Factor de Ocupación del Suelo: 20%.

e) Ocupación máxima: 1 vivienda y 1 construcción auxiliar por predio, salvo los complejos de cabañas que cumplan con lo establecido en el Art. 89.

f) Retiros perimetrales: 4 metros.

Sobre el Callejón de Gingins rige un retiro frontal de 10 metros, de acuerdo a lo señalado en el Art. 72°.

Los indicadores anteriores valen para predios con pendientes medias menores a 20%; si fuesen mayores pertenecerían a otra banda, tal como se estableció en el Art. 56°.

Artículo 85° (Aprovechamientos urbanísticos Banda intermedia).-

Los aprovechamientos urbanísticos en la Banda intermedia serán los siguientes:

a) Superficie mínima de la parcela: 2.500 m².

b) Frente mínimo de la parcela: 35 metros; podrá reducirse en un 40% para los predios en el cul de sac de una calle.

c) Altura máxima de edificación: 9.50 metros en la cumbre más alta. *(modificado por Ordenanza 9387/12)*

d) Factor de Ocupación del Suelo: 15%

e) Retiros perimetrales:

i. retiro frontal: 9 metros,

ii. retiro bilateral y posterior: 7 metros.

Artículo 86° (Aprovechamientos urbanísticos Banda bosque).- Los aprovechamientos urbanísticos en la Banda bosque serán los siguientes:

a) Superficie mínima de la parcela: 5.000 m².

b) Frente mínimo de la parcela: 50 metros; podrán reducirse en un 40% para los predios en el cul de sac de un camino.

c) Altura máxima de edificación: 9.50 metros en la cumbrera más alta. (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

d) Ocupación máxima del suelo: 800 m² en total computados en planta baja, admitiéndose hasta dos viviendas y una construcción auxiliar.

e) Retiros perimetrales:

i. retiro frontal: 15 metros,

ii. retiro bilateral y posterior: 10 metros.

Artículo 87° (Aprovechamientos urbanísticos Bandejas).- Los aprovechamientos urbanísticos en la Bandejas o pequeñas mesetas serán los siguientes:

a) Superficie mínima de la parcela de:

i. 1.200 m² para parcelas con pendientes medias menores a 12%,

ii. 1.500 m² para parcelas con pendientes medias entre 12% y 20%.

En ningún caso se admitirán lotes con pendientes medias mayores a 20%.

b) Frente mínimo de la parcela: 25 metros. Los frentes mínimos podrán reducirse hasta en un 40% para los predios en el cul de sac de una calle.

c) Altura máxima de edificación: 9.50 metros en la cumbrera más alta. (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

d) Factor de Ocupación del Suelo: 20%.

e) Retiros perimetrales: 4 metros.

Sección IV - Usos

Artículo 88° (Usos permitidos).- Se permitirán los siguientes usos mixtos o individuales:

a) viviendas unifamiliares;

b) establecimientos turísticos, como hoteles y hosterías;

- c) confiterías, restaurantes y casas de té;
- d) equipamientos sanitarios, culturales y de culto y educación;
- e) comercio minorista;
- f) servicios de administración pública;
- g) artesanías regionales.

Artículo 88 bis.- (Usos permitidos para el Loteo Alihuen)

Se permitirán los siguientes usos:

- *Una (1) vivienda unifamiliar* por predio de dimensiones mínimas. Se admitirá *una construcción auxiliar*, entendiéndose por ello a la edificación en donde se desarrollan actividades complementarias al uso dominante. Dentro de esta categoría se permiten solamente cocheras, quinchos, depósitos de herramientas. Esta construcción no podrá superar el 25% de la superficie de la vivienda (respetando el FOS total del área) con una altura máxima de 4 m. y las pendientes de techos serán de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza 4656/02.-

(Incorporación s/Ordenanza 8695/10)

Artículo 89° (Usos condicionados).- Los siguientes usos se autorizarán sí cumplen las restricciones o condicionamientos específicos establecidos en cada caso:

- a) complejos de cabañas, sí:
 - i. son categorizadas con 3 Estrellas;
 - ii. no presentan una rigidez en su implantación morfológica, a juicio fundado de las Oficinas Técnicas Competentes;
- b) equipamientos deportivos abiertos, sí se localizan en bandejas intermedias.

CAPÍTULO 12

ÁREA DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL (ARD)

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 90° (Delimitación).- El Área de Regularización Dominial (ARD) comprende el polígono delimitado al norte por la Ruta Provincial N° 62 y límites norte de las Chacras 15, 17 y 19; al este por la prolongación del Callejón de Torres; al sur por el Callejón de Gingsins y al oeste el límite entre las Chacras 13 y 15.

Artículo 91° (Régimen aplicable).- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo 10, reconociéndose distintos modos de urbanización según bandas y enclaves.

Artículo 92° (Directriz).- Se procederá a su regularización dominial, dejándose librado a la voluntad de sus propietarios el perfil preciso y la oportunidad de mayor urbanización del área.

Artículo 93° (Clasificación del suelo).- Se clasifica el Área de Regularización Dominial como suelo urbanizable.

La clasificación del suelo como Área de Regularización Dominial es transitoria hasta que se culmine el proceso de saneamiento dominial que se pauta en la presente Ordenanza, en concordancia con la potenciación de su rol como área residencial calificada. Luego de concluido totalmente el proceso de regularización prescripto en esta Ordenanza, se designará esta área como Faldeo de La Vega Norte 2 (FVN2).

Artículo 94° (Alternativas particulares de actuación).- En esta área se permitirán las siguientes alternativas de actuación:

a) los modos de urbanización admitidos en el área designada como Faldeo de la Vega Norte 1 (FVN1), con sus correspondientes aprovechamientos urbanísticos y exigencias de infraestructura; tales modos de urbanización variarán según la naturaleza de las distintas bandas y enclaves que integran esta área;

b) el fraccionamiento del suelo rústico con superficies mínimas de predios de hasta 1 hectárea, exigiéndose exclusivamente la correspondiente apertura calificada de caminos para el acceso a los predios, y el respeto a las correspondientes servidumbres viales para el futuro trazado de las caminerías públicas de atravesamiento vial local;

c) Urbanizaciones cerradas de montaña, tal como se prescribe en el Capítulo 23 de esta Ordenanza;

En un padrón madre pueden admitirse más de una de estas modalidades de actuación.

Artículo 95° (Remisión proceso de regularización).- En el Capítulo 26 se detalla el proceso de regularización que se habilita.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 96° (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos culminado el proceso de regularización dominial dependerán de las alternativas de actuación que se adopten, los cuales varían según los modos de urbanización que se planteen.

Mientras no se culmine el proceso de regularización dominial, se aplicarán los aprovechamientos urbanísticos señalados en la Ordenanza 83/84.

Artículo 97° (Urbanización análoga al Faldeo de La Vega Norte 1).- Se admitirán los mismos aprovechamientos urbanísticos que los señalados para el área designada como Faldeo de La Vega Norte 1.

Artículo 98° (Fraccionamientos del suelo rústico).- Se admitirán los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

Superficie mínima de la parcela: 1 hectárea.

Frente mínimo de la parcela: 80 metros;

c) Retiro perimetral de 15 metros;

d) Altura máxima de edificación: 9.50 metros en la cumbrera más alta. (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

e) Ocupación máxima del suelo: se admitirán hasta 2 viviendas y 2 construcciones rurales, con una superficie total de 800 m² computada en planta baja.

Artículo 99° (Urbanizaciones cerradas de montaña).- Se admitirán para las unidades funcionales residenciales aprovechamientos urbanísticos análogos al de los loteos abiertos.

Sección III - Usos

Artículo 100° (Usos permitidos).- Se permitirán los siguientes usos mixtos o individuales:

a) asentamientos residenciales constituidos por viviendas unifamiliares;

b) establecimientos turísticos en la modalidad de hoteles y hosterías;

c) confiterías, restaurantes y casas de té;

d) equipamientos sanitarios, culturales y de culto y educación;

e) comercio minorista;

f) servicios de administración pública;

g) artesanías regionales.

Artículo 101° (Usos condicionados).- Los siguientes usos se autorizarán sí cumplen las restricciones o condicionamientos específicos establecidos en cada caso:

a) complejos de cabañas, sí:

i. son categorizadas con 3 Estrellas;

ii. no presentan una rigidez en su implantación morfológica, a juicio fundado de las Oficinas Técnicas Competentes;

c) equipamientos deportivos, sí no superan un tamaño máximo adecuado para el sitio a juicio fundado de las Oficinas Técnicas Competentes.

Artículo 102° (Usos no permitidos).- No se permitirán Clubes de Campo.

CAPÍTULO 13

FALDEO DE LOMA REDONDA

Sección I - Disposiciones particulares

Artículo 103° (Delimitación).- El sector designado como Loma Redonda comprende el área interior encerrada por los siguientes límites: al norte el límite norte de las Chacras 21, 23, 25, 27, 29 y 31; al este el Camino Vecinal a Lolog; al sur la extrapoligonal norte de Villa Rucahue y el Callejón de Gingins y al oeste la prolongación del Callejón de Torres.

Artículo 104° (Régimen aplicable).- Se aplican en lo pertinente las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo 10.

Artículo 105° (Directriz general).- Se mantendrá su actual vocación de bosque de montañas, con importantes mesetas.

Artículo 106° (Clasificación del suelo).- Se clasifica la subzona de Loma Redonda como Suelo de urbanización diferida (SUD), aplicándose lo establecido en el Capítulo 3 en lo pertinente.

Artículo 107° (Régimen a aplicar).- Cuando se cambie la clasificación del suelo, se aplicará el sistema de ordenación por bandas y enclaves.

Artículo 108° (Pautas cualitativas particulares).- En esta área rigen las siguientes disposiciones particulares:

- a) sólo se admitirán subdivisiones prediales de gran tamaño;
- b) se alentarán los englobamientos de parcelas;
- c) se permitirán Clubes de Campo, en concordancia con lo prescripto en el Capítulo 24;
- c) no se admitirán Módulos autónomos de actuación.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 109° (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela: 10 hectáreas.
- b) Frente mínimo: 200 metros.
- c) Profundidad ínima de la parela: 400 metros.
- d) Altura máxima de edificación: 9.50 metros en la cumbre más alta. (*Modificado por Ordenanza 9387/12*).
- e) Ocupación máxima del suelo: hasta 2 viviendas y 2 construcciones rurales, con una superficie total de 1.200 m² computada en planta baja.

f) Retiros perimetrales: 15 metros.

Artículo 110° (Aprovechamientos urbanísticos en los Clubes de Campo).- Se permiten Clubes de Campo con lotes de superficie mínima de 5 hectáreas.

Sección III - Usos

Artículo 111° (Usos permitidos).- Se permitirán los siguientes usos mixtos o individuales:

a) actividad agropecuaria;

b) viviendas unifamiliares;

c) establecimientos turísticos, en todas sus modalidades de acuerdo a las reglamentaciones en vigencias.

d) confiterías, restaurantes y casas de té;

e) artesanías regionales.

CAPÍTULO 14

EL FALDEO DE LA VEGA SUR 1 (FVS1)

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 112° (Delimitación).- El Faldeo de la Vega Sur 1 (FVS1) contiguo a La Vega Plana comprenderá el área interior delimitada por la siguiente poligonal: al norte Ruta Nacional N° 234; al este límite entre la Chacra 18 y la Chacra 20, al sur límite norte de los lotes pastoriles 72, 71; al oeste límite entre los lotes pastoriles 70 y 71 y la prolongación de la calle Damián Elorriaga.

Artículo 113° (Régimen aplicable).- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo 10, reconociéndose distintos modos de urbanización según bandas y enclaves.

Artículo 114° (Directriz sobre el carácter del área).- Se reconocerá la potencialidad urbanística del Faldeo Sur de la Vega 1 (FVS1) como suelo urbanizable de montaña, afirmándose su vocación como área compleja, con usos residenciales de naturaleza urbana y suburbana, de segunda residencia, de servicios y actividades productivas subrurales.

Artículo 115° (Clasificación del suelo).- Se clasifica el Faldeo de la Vega Sur como suelo urbanizable, salvo la Banda de la meseta superior que es clasificada como suelo rural de urbanización diferida.

Artículo 116° (Urbanizaciones cerradas de montaña).- Se admitirán Urbanizaciones Cerradas de Montaña de acuerdo a lo prescripto en el Capítulo 23.

Sección II - Aprovechamientos en los fraccionamientos urbanos existentes

Artículo 117 (Aprovechamientos en los fraccionamientos ya existentes).-

Los aprovechamientos que se enumeran a continuación son válidos para los fraccionamientos urbanos ya aprobados, excepto para el loteo denominado Faldeos del Chapelco:

a) Superficie mínima de la parcela: 600 m²

b) Frente mínimo de la parcela: 20 metros

c) Altura máxima de edificación de 9.50 metros en la cumbrera más alta (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

d) Factor de Ocupación del Suelo: 30%.

e) Retiros perimetrales:

retiro frontal: 3 metros,

retiro lateral: 2 metros.

retiro de fondo: 0.5 (N - 20), siendo N la profundidad del lote, con un mínimo de 3 metros

f) Los lotes existentes de superficie y frente mayores a lo establecido en los incisos a) y b) podrán ser subdivididos bajo lo normado en los Artículos 118, 119, 120 y 121.-“

(Artículo sustituido por Ordenanza 9604/12)

Artículo 117 Bis: (Aprovechamientos en Faldeos del Chapelco - Fracción 11 de la Chacra 16).

En el loteo denominado Faldeos del Chapelco (fracción 11 de la Chacra 16), los aprovechamientos urbanísticos son:

a) Superficie mínima de la parcela: las establecidas en el parcelamiento original, no admitiéndose subdivisiones posteriores.

b) Frente mínimo de la parcela: No se permitirán subdivisiones.

c) Altura máxima de edificación de 9.50 metros en la cumbrera más alta. (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

d) Factor de Ocupación del Suelo: 20 %.

e) Retiros perimetrales: 5 metros.

f) Los usos del suelo serán exclusivamente residencial, una (1) vivienda por predio y una (1) construcción complementaria (quincho, cochera), desarrollada en planta baja del uso principal,

adosada o separada, y no pudiendo esta última ocupar una superficie mayor al veinte por ciento (20%) del Factor de Ocupación del Suelo previsto para la parcela, quedando exceptuados los lotes frentistas a la Ruta Nacional 234 que adoptan los usos establecidos en los artículos 122 y 123 de la presente. *(Sustituido por Ordenanza 9708/13)*

g) Se prohíbe toda construcción en el retiro de fondo.

h) Como divisorios entre parcelas se utilizarán preferentemente cercos livianos o vivos, de hasta 1,20 metros de altura que permitan una gran transparencia. En ningún caso se admitirán muros divisorios de material ni empalizadas, así como tampoco cortinas forestales. Las parcelas externas y lindantes con el loteo Faldeos del Chapelco quedan exceptuadas de lo indicado en el párrafo anterior.

i) No se permitirán las subdivisiones en propiedad horizontal de ningún tipo y especialmente aquellas que impliquen el parcelamiento de la tierra.

j) Cualquier tipo de desmonte sea de especies autóctonas o exóticas, así como los movimientos de suelo, deberán previamente ser aprobadas por la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Sustentable.”

(Incorporado por Artículo 1° Orza. N° 7178/06)

Sección III - Aprovechamientos urbanísticos para nuevas divisiones y/o fraccionamientos

(Título modificado por Ordenanza 9604/12)

Artículo 118° (Aprovechamientos urbanísticos Banda a pie de faldeo).- Los aprovechamientos urbanísticos en la Banda a pie de faldeo serán los siguientes:

a) Superficie mínima de la parcela de:

- i. 800 m² para parcelas con pendientes medias menores a 12%,
- ii. 1.200 m² para parcelas con pendientes medias entre 12% y 20%.

b) Frente mínimo de la parcela de:

- i. 15 metros para predios entre 800 y 1.200 m²
- ii. 25 metros para los predios mayores a 25 m².

Los frentes mínimos podrán reducirse en un 40% para los predios en el cul de sac de una calle.

c) Altura máxima de edificación de 9.50 metros en la cumbrera más alta. *(Modificado por Ordenanza 9387/12)*

d) Factor de Ocupación del Suelo: 20%.

e) Retiros perimetrales: 4 metros.

Artículo 119° (Aprovechamientos urbanísticos Banda intermedia).-

Los aprovechamientos urbanísticos en la Banda intermedia serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela: 2.500 m².
- b) Frente mínimo de la parcela: 35 metros; podrán reducirse en un 40% para los predios en el cul de sac de una calle.
- c) Altura máxima de edificación de 9.50 metros en la cumbrera más alta. (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)
- d) Factor de Ocupación del Suelo: 15%
- e) Retiros perimetrales:
 - i. retiro frontal: 9 metros,
 - ii. retiro bilateral y posterior: 7 metros.

Artículo 120° (Aprovechamientos urbanísticos Banda de la meseta superior).- Los aprovechamientos urbanísticos en la Banda de la meseta superior serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela: 10.000 m², siempre y cuando se este en las condiciones de urbanización señaladas en el Artículo 59°.
- b) Frente mínimo de la parcela: 80 metros; podrán reducirse en un 40% para los predios en el cul de sac de un camino.
- c) Altura máxima de edificación de 9.50 metros en la cumbrera más alta. (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)
- d) Ocupación máxima del suelo: 1.000 m² en total computados en planta baja, admitiéndose hasta dos viviendas y una construcción auxiliar.
- e) Retiros perimetrales: 15 metros.

Artículo 121° (Aprovechamientos urbanísticos Bandejas).- Los aprovechamientos urbanísticos en las Bandejas o pequeñas mesetas serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela de:
 - i. 1.200 m² para parcelas con pendientes medias menores a 12%,
 - ii. 1.500 m² para parcelas con pendientes medias entre 12% y 20%.

En ningún caso se admitirán lotes con pendientes medias mayores a 20%.

- b) Frente mínimo de la parcela: 25 metros. Los frentes mínimos podrán reducirse hasta en un 40% para los predios en el cul de sac de una calle.

- c) Altura máxima de edificación de 9.50 metros en la cumbrera más alta. (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)
- d) Factor de Ocupación del Suelo: 20%.
- e) Retiros perimetrales: 4 metros.

Sección IV - Usos

Artículo 122° (Usos permitidos).- Se permitirán los siguientes usos mixtos o individuales:

- a) viviendas unifamiliares;
- b) establecimientos turísticos, en su modalidad de hoteles y hosterías;
- c) confiterías, restaurantes y casas de té;
- d) equipamientos sanitarios, culturales y de culto y educación, que pueden localizarse en todo el faldeo salvo en el suelo de urbanización diferida;
- e) servicios de administración pública, que pueden localizarse en todo el faldeo salvo en el suelo de urbanización diferida;
- f) artesanías regionales.

Artículo 123° (Usos condicionados).- Los siguientes usos se autorizarán sí cumplen las restricciones o condicionamientos específicos establecidos en cada caso:

- a) asentamientos residenciales permanentes constituidos por viviendas multifamiliares, sí están constituidos:
 - i. hasta 14 unidades habitables en la banda a pie de faldeo,
 - ii. hasta 6 unidades habitables en las restantes bandas;
- b) complejos de cabañas, sí presentan un agrupamiento poco rígido acorde con la singularidad del predio de acuerdo a juicio fundado de la Oficina Técnica Competente;
- c) comercio minorista, sí tienen hasta 150 m² de área cubierta, que pueden localizarse en todo el faldeo salvo en el suelo de urbanización diferida;
- d) equipamientos deportivos abiertos, sí se localizan en bandejas intermedias o en la meseta superior;
- e) minimercados ubicados en el Corredor de la Ruta N° 234, con una superficie cubierta de hasta 500 m²;
- f) estaciones de servicio, sí se localizan en el Corredor de la Ruta N° 234;

g) actividades agropecuarias, como chacras, granjas o quintas, condicionada a su localización en la banda de la meseta superior.

CAPÍTULO 15

EL FALDEO DE LA VEGA SUR 2 (FVS2)

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 124° (Delimitación del Faldeo de la Vega Sur 2).- El Faldeo de la Vega Sur 2 (FVS2) comprenderá el área interior delimitada por la siguiente poligonal: al norte Ruta Nacional Nro. 234; al este límite entre las Chacras 22 y 24, al sur límite Sur de la Chacra 22 y al Oeste límite entre las Chacras 20 y 22.

Artículo 125° (Régimen aplicable).- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo 10, reconociéndose tres modos de urbanización correspondientes a:

- a) un área dominante formada por una bandeja intermedia constituida en gran parte por una planicie ocupada por parte de las Chacras 20, 22, 24, 26 y 28, con una morfología, altimetría y cobertura singular; esta área se designa como Bandeja Intermedia Este;
- b) una Banda intermedia, localizada entre la Bandeja Intermedia Este y la Ruta Nacional N° 234;
- c) una Banda de la meseta superior, contigua al límite del Ejido.

Artículo 126° (Directriz sobre el carácter del área).- Se reconocerá la potencialidad urbanística de esta área como suelo de montaña, afirmándose su vocación para actividades residenciales suburbanas y para actividades subrurales.

Artículo 127° (Clasificación del suelo).- Se clasifica el Faldeo de la Vega Sur 2 como suelo rural de urbanización diferida, salvo la Banda intermedia que se clasifica como suelo urbanizable.

La Bandeja Intermedia Este mantendrá su clasificación de suelo rural, subclasificado como suelo de urbanización diferida, mientras se mantenga su accesibilidad problemática desde la Ruta N° 234 a la altura de La Vega Plana, al no cumplir con normas viales homologadas en la materia.

Artículo 128° (Urbanizaciones cerradas de montaña).- Se admitirán Urbanizaciones Cerradas de Montaña de acuerdo a lo prescripto en el Capítulo 23.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 129° (Aprovechamientos urbanísticos Bandeja Intermedia Este).- La Bandeja Intermedia Este tendrá los siguientes aprovechamientos:

1. Mientras persistan sus restricciones de accesibilidad se mantendrá su clasificación como suelo rural, admitiéndose:

a) Clubes de Campo, con una superficie predial mínima de 2.500 m², y demás pautas en concordancia con el Capítulo 24 de la presente Ordenanza.

subdivisiones del suelo rústico con los siguientes indicadores:

i. Superficie mínima de la parcela: 10.000 m².

ii. Frente mínimo de la parcela: 80 metros; podrán reducirse en un 40% para los predios en el cul de sac de una calle.

iii. Altura máxima de edificación de 9.50 metros en la cumbrera más alta. (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

iv Ocupación: hasta 2 viviendas y 2 construcciones rurales con una ocupación máxima de 1.000 m² en Planta Baja.

v Retiro frontal: 15 metros.

vi. Retiro lateral y posterior: 10 metros.

b) Sí la citada situación vial se revierte, y se cambia la clasificación del suelo a suelo urbano, se admitirán:

i Urbanizaciones Cerradas de Montaña, en concordancia con lo establecido en el Capítulo 23 de esta Ordenanza;

ii fraccionamientos convencionales con predios con una superficie mínima de 2.500 m² y demás indicadores propios de la Banda intermedia.

Artículo 130° (Aprovechamientos urbanísticos Banda intermedia).-

Los aprovechamientos urbanísticos en la Banda intermedia serán los siguientes:

a) Superficie mínima de la parcela: 2.500 m².

b) Frente mínimo de la parcela: 35 metros; podrán reducirse en un 40% para los predios en el cul de sac de una calle.

c) Altura máxima de edificación de 9.50 metros en la cumbrera más alta. (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

d) Factor de Ocupación del Suelo: 15%

e) Retiros perimetrales:

i. retiro frontal: 9 metros,

ii. retiro bilateral y posterior: 7 metros.

Artículo 131° (Aprovechamientos urbanísticos Banda de la meseta superior).- Los aprovechamientos urbanísticos en la Banda de la meseta superior serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela: 10.000 m², siempre y cuando se este en las condiciones de urbanización señaladas en el Artículo 59°.
- b) Frente mínimo de la parcela: 80 metros; podrán reducirse en un 40% para los predios en el cul de sac de un camino.
- c) Altura máxima de edificación de 9.50 metros en la cumbrera más alta. (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)
- d) Ocupación máxima del suelo: 1.000 m² en total computados en planta baja, admitiéndose hasta dos viviendas y una construcción auxiliar.
- e) Retiros perimetrales: 15 metros.

Sección III - Usos

Artículo 132° (Usos permitidos).- Se permitirán los siguientes usos mixtos o individuales:

- a) actividad agropecuaria, como granjas, quintas y chacras, excepto en la Banda intermedia contigua a la Ruta N° 234;
 - b) viviendas unifamiliares;
 - c) establecimientos turísticos en su modalidad de hoteles y hosterías;
 - d) confiterías, restaurantes y casas de té;
- artesanías regionales.

Asimismo, en la Banda intermedia se permitirán todos los usos señalados para el Faldeo de la Vega Sur 1.

Artículo 133° (Usos no admitidos).- No se admitirán Conjuntos Habitacionales.

TITULO IV

NORMAS ESPECÍFICAS PARA OTRAS ÁREAS PRÓXIMAS

CAPÍTULO 16

EL CORREDOR DE LA RUTA N° 234

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 134° (Delimitación).- Se delimita como Corredor de la Ruta N° 234 al área que comprende la Ruta N° 234, según deslinde y una línea imaginaria distante 100 metros de los bordes del mismo.

Artículo 135° (Directriz sobre el carácter del Corredor).- Se gestionará el Corredor de

la Ruta N° 234 como un área panorámica con servicios, con tramos con distintas especificidades.

Artículo 136° (Régimen aplicable).- Se aplican para las parcelas comprendidas dentro del Corredor antes delimitado las directrices y demás pautas contenidas en los títulos correspondientes a las zonas frentistas a la ruta N° 234. Asimismo, se aplicarán las normas emergentes de este título, aplicándose complementariamente a las anteriores, o sustitutivamente cuando así correspondiente por plantearse otras pautas específicas.

Artículo 137° (El Corredor de la ruta N° 234 como banda territorial).- El Corredor de la Ruta N° 234 se gestionará como banda conectiva de calidad mínima media.*(Sustituido por Ordenanza de Consolidación n° 4073/01)*

Artículo 138° (Declaratoria de manejo especial).- Se declara el Corredor periférico de la Ruta N° 234 como Área de atención especial, aplicándose en lo pertinente las correspondientes normas del Capítulo 5 de la presente Ordenanza. Las habilitaciones y proyectos de arquitectura se gestionarán por vía ordinaria, salvo las edificaciones mayores a 300m², las cuales deberán ser tramitadas como producto Urbanístico.*(Sustituido por Ordenanza de Consolidación n° 4073/01)*

Artículo 139° (Carácter de la ruta alternativa sur) El carácter de la R.A.S. es el de conductor principal de tránsito “pesado” de nuestra localidad operando como un “by passe” a los sectores más densamente urbanizados discurriendo por lugares de alto valor paisajístico y admitiéndose infraestructuras de mayor tamaño que en el resto del ejido, incluida vivienda multifamiliar de intensidad media.*(Sustituido por Ordenanza de Consolidación n° 4073/01)*

Artículo 140° (Subzonas de ordenamiento) **SUBZONAS DE ORDENAMIENTO**
La Ruta Alternativa Sur se ordenará reconociendo las siguientes zonas y subzonas:
a) Sectores urbanizables:
Sector este de la R.A.S. (Chacras 32, 30 y 28).
b) Sectores de urbanización diferida.
(Sustituido por Ordenanza de Consolidación n° 4073/01)

Artículo 141° (Obras de calificación vial).- Se encomienda al Ejecutivo Comunal la realización de los estudios y eventuales obras de rondpoints, contracalzadas, calles colectoras y ciclo vías, en concordancia con la nueva condición suburbana de esta vía.*(Sustituido por Ordenanza de Consolidación n° 4073/01)*

Artículo 142° (Pautas cualitativas) El manejo del corredor se regirá por las siguientes pautas cualitativas:

- 1) En predios ubicados total o parcialmente en el sector (a) podrán ubicarse locales comerciales mayores a 2000m² con reducción de F.O.S. en idéntica proporción que la superación de dicha superficie. Se admitirán asimismo estaciones de servicio.
- 2) Todos los proyectos de edificación mayores a 500m² se tramitarán por producto urbanístico.

A lo largo de la R.A.S. solo se admitirán las cartelerías públicas de ordenamiento vial y de información turística, las cartelerías privadas, de hasta 5m² de superficie, solo se admitirán como parte armónica de los proyectos de arquitectura correspondientes.*(Sustituido por Ordenanza de Consolidación n° 4073/01)*

Artículo. 143 (Area de faldeo – Chacra 30 – Lote 12 al sur de la R.A.S.) Los sectores con cotas 10 m. por sobre la R.A.S. mantendrán su condición de suelo de urbanización diferida.

(Sustituido por Ordenanza de Consolidación n° 4073/01)

ARTICULO 143° bis: (Reserva municipal) Con ubicación a determinar dentro del Lote 12 de Chacra 30, estas 15 has constituyen un área de planificación puntual mixta que albergará mínimamente sectores destinados a: vivienda de interés social, equipamiento e infraestructura y área mixta productiva, sin perjuicio de estar afectado a otras zonas de ordenamiento. *(Incorporado por Ordenanza. de Consolidación n° 4073/01).*

CAPÍTULO 17

RUCAHUE

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 144° (Delimitación. Remisión).- De acuerdo a la extra-poligonal que define a la llamada Villa Rucahue, tal como se estableció en la ordenanza correspondiente.

Artículo 145° (Directriz sobre el carácter del área).- Se consolidará Rucahue como un viejo asentamiento con un valor paisajístico excepcional, tanto topográfico y locacional, y con una gran visibilidad panorámica.

Artículo 146° (Muros divisorios).- Sólo se admitirán muros divisorios de hasta 1.20 de altura.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 147° (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos serán los siguientes:

- a) Superficie mínima de la parcela: 2.000 m².
- b) Frente mínimo de la parcela: 20 metros.
- c) Altura máxima de edificación de 9.50 metros en la cumbre más alta. *(Modificado por Ordenanza 9387/12)*
- d) Factor de Ocupación del Suelo del 15%, admitiéndose hasta 2 viviendas o unidades funcionales de residencia por parcela.
- e) Retiros perimetrales, exigiéndose:
 - i. retiros frontales de 7 metros;
 - ii. retiro bilateral de 3 metros;
 - iii. retiro de fondo dado por la fórmula $0.5 (N - 20)$, siendo N la profundidad del lote, no pudiendo ser el retiro menor a 3 metros.

f) Ocupación parcial de hasta un Veinticinco por ciento (25%) del Área de Retiro posterior con construcciones de una altura máxima de Cuatro Metros (4m). Tales ocupaciones se computarán en el cálculo del F.O.S. En éstos sectores los tanques de reserva podrán tener una altura máxima de Cinco metros y medio (5,50m) no permitiéndose su ubicación sobre ejes divisorios. La superficie resultante no podrá superar un área de Cuatro metros y medio cuadrados (4,50 m2) (*Según Art 1º Ordenanza 4984/03*).

Sección III - Usos

Artículo 148º (Usos permitidos).- Se permitirán los siguientes usos mixtos o individuales:

- a) viviendas unifamiliares;
- b) establecimientos turísticos, en su modalidad de hoteles y hosterías, Albergue Turístico/Hostel. (*Modificado por Ordenanza 4976/03*).
- c) confiterías, restaurantes y casas de té;
- d) equipamientos sanitarios, culturales y de culto y educación;
- e) comercio minorista;
- f) servicios de administración pública;
- g) artesanías regionales;
- h) pequeños talleres.

Artículo 149º (Usos condicionados).- Los siguientes usos se condicionan a los requerimientos correspondientes:

- a) complejos de cabañas, sí presentan un agrupamiento poco rígido acorde con la singularidad del predio a juicio fundado de la Oficina Técnica Competente;

equipamientos deportivos, de acotado impacto urbanístico negativo a juicio de la Oficina Técnica Competente.

CAPÍTULO 18

EL ENSANCHE DEL REGIMIENTO

Artículo 150º (Delimitación).- El área de ensanche y reestructura urbanística comprende el suelo no urbanizado de las Chacras N° 1, 2, 3 y 5, delimitado por la siguiente poligonal:

al norte la antigua traza del camino que unía el casco central con el Regimiento y la calle Coraceros Gral. Lavalle; al este el límite entre las Chacras 6 y 8; al sur el Arroyo Maipú, calle Coraceros Gral. Lavalle y Ruta Nacional N° 234, y al oeste la Ruta Provincial N° 19.

Artículo 151º (Directriz sobre el carácter del área).- Se concibe al área plana ocupada

por el actual Regimiento del Ejercito Argentino como una zona muy importante para un eventual ensanche y reestructura urbanística de la ciudad, dada su ubicación, su creciente absorción dentro de las nuevas áreas de expansión de la localidad y su gran aptitud como suelo urbanizable, actualmente acotado dentro del actual Ejido Municipal. Particularmente, se reconoce la vocación de esta área para la localización de programas de servicios de escalas medias y grandes.

Artículo 152° (Declaratoria de desafectación planificada).- Se declara de interés municipal la desafectación parcial o total de esta área para sus actuales usos militares, estableciéndose la voluntad política de que ello se produzca de acuerdo a un ordenamiento general, concertado interinstitucionalmente entre los actores nacionales, provinciales y municipales involucrados.

Artículo 153° (Directriz de clasificación del suelo).- Se clasifica el Ensanche del Regimiento como Suelo de urbanización diferida (SUD), aplicándose lo establecido en el Capítulo 3 en lo pertinente.

Artículo 154° (Usos).- Mientras se mantenga la actual asignación especializada, se permitirán desarrollar todos aquellos usos militares compatibles con su contigüidad con barrios residenciales y su atravesamiento de vías de circulación primaria.

Artículo 155° (Directrices primarias para la gestión del área).- La gestión del área en un eventual proceso de desafectación de sus usos actuales se orientará por las siguientes directrices:

- a) el mantenimiento de los usos militares residenciales hoy existentes;
- b) una desafectación por etapas;
- c) tal desafectación puede suponer enajenaciones o concesiones de uso a favor de otros ámbitos públicos o a favor de particulares;
- d) se definirán algunas piezas urbanísticas de especial regulación - como una caminería arbolada primaria, algunos edificios calificados o los barrios residenciales, y otras áreas de regulación más flexible;
- e) en cualquier hipótesis de desafectación, parcial o total, se plantearán aprovechamientos urbanísticos intensos considerando la buena capacidad de carga de esta área, que constituye el último suelo plano no mallinoso de la ciudad;
- f) primariamente, luego de que se defina un macrotrazado vial, y algunas pautas de manejo, podrán admitirse usos de servicios de mediana y gran escala.

CAPÍTULO 19

ÁREA DE EXPANSIÓN PERIFÉRICA (AEP)

Artículo 156° (Delimitación).- El Área de Expansión Periférica (AEP) comprende el polígono delimitado al norte y al este por la Ruta Nacional Nro. 234, al sur el límite sur de las Chacras 32, 30, 28, 26 y 24; al oeste el límite entre las Chacras 22 y 24.

Artículo 157° (Directriz general).- El área de Expansión Periférica constituye un ámbito complejo de expansión de la localidad, donde se admitirán actividades y localizaciones resueltas con mayor libertad en relación a otras áreas, concibiéndose como un área programáticamente mixta.

Artículo 157° bis: (Cesión al dominio municipal) Establecese con Fuerza Directriz, en concordancia con la Declaración de Utilidad Pública del Concejo Deliberante N° 009/98, que, para el caso de Subdivisión de los predios involucrados en esta planificación deberá cederse al dominio público y con destino a Ruta Alternativa Sur, las superficies correspondientes al deslinde realizado en base al estudio de prefactibilidad de dicha ruta cuya planimetría forma parte integrante de la presente con mas o menos las diferencias que surjan de la mensura definitiva. Asimismo establécese una restricción al dominio de no edificar en dicho sector.

(Incorporado por Ordenanza de Consolidación n° 4073/01).

Artículo 158° (Clasificación del suelo).- Se clasifica el Área de Expansión Periférica como suelo urbanizable.

[Rigen en parte de esta área las normas establecidas en la Ordenanza 83/84 para el área clasificada como Área Fabril Residencial.]

Artículo 159° (Indicadores urbanísticos) Establécense los siguientes indicadores urbanísticos para el **Area de Expansión Periférica (AEP)**.

1.1 – CHACRA 32 Lotes 32f y 32a; CHACRA 30 Lote 12 al Sur de R. A. S. excepto por sobre cota 10m por sobre nivel R. A. S.

Carácter: Área Productiva

Usos:

- Industrias y actividades productivas
- Depósitos
- Servicios
- Aserraderos
- Estaciones de Servicio
- Actividades agroforestales

Indicadores:

- Superficie mínima 2.500 m²
 - Frente mínimo 30 m
 - F. O. S. 40 %
 - Altura máxima 12.50 m
 - Retiro de frente 10 m (*)
 - Retiro perimetral 5 m (*)
- (*) Ver art. 5.8

1.2 – CHACRA 32 Lote 32b

Carácter: Área Residencial y Productiva Forestal

Usos predominantes:

- Residencial
- Turístico

- Gastronomía

Condicionadas a no interferir usos predominantes:

- Actividades de producción agroforestal
- Chacras
- Granjas
- Quintas
- Artesanías Regionales

Indicadores:

- Superficie mínima 2.500 m²
- Frente mínimo 30 m
- F.O.S. 20 %
- Altura máxima 9.50 m (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)
- Retiro de frente 15 m (*)
- Retiro perimetral 5 m (*)

1.2.1 - CHACRA 32 Lotes 32j y 32k.

ESTABLÉCENSE los Indicadores Urbanísticos para los *Lotes 32-J y 32-K* de la *Chacra 32*:

Para los Frentistas a Chacra 30

Carácter: el mismo será predominante residencial con los siguientes usos:

Uso predominante: residencial, permitiéndose una (1) unidad habitacional por predio.

Usos complementarios: actividades profesionales, dictado de clases, pequeños talleres artesanales con venta al público y desarrollados exclusivamente por los titulares de la vivienda.

Indicadores:

§ Superficie mínima de las parcelas: cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados (468 m²).

§ Frente mínimo de las parcelas: quince metros con sesenta centímetros (15,60 m)

§ Factor de ocupación del suelo: veinte por ciento (20%).

§ Factor de ocupación total: 0,7

§ Retiro de frente: tres metros (3.00 m).

§ Retiro de fondo intangible: tres metros (3.00 m)

§ Retiro bilateral ocupable: tres metros (3.00 m), pudiendo ocuparse parcialmente éste con construcciones hasta una superficie máxima de veinte metros cuadrados (20 m²) y una altura máxima de cuatro metros (4.00 m), manteniendo un retiro de frente de 6,00 m. Las superficies resultantes se computarán dentro del cálculo del F.O.S.

§ Altura máxima de edificación: nueve metros con cincuenta centímetros (9.50) (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

Para los Frentistas a la Ruta 234

Indicadores

§ Superficie mínima de lote: mil cien metros cuadrados (1100.00m²).

§ Frente mínimo de Lote: veinte metros (20.00m).

§ F.O.S.: veinte por ciento (20%)

§ Retiro de frente: cinco metros (5.00m)

§ Retiro perimetral intangible: cinco metros (5.00m)

§ Altura máxima de edificación: nueve metros con cincuenta centímetros (9.50m) *(Modificado por Ordenanza 9387/12)*

Usos:

Exclusivo residencial, permitiéndose una (1) construcción principal y vivienda para cuidador en el mismo volumen constructivo que no superará el 20% de la construcción principal por predio.

Para los Lotes Intermedios de más de 468 m2 y menos de 1000 m2

Usos:

Exclusivo residencial, permitiéndose una (1) construcción principal y construcción auxiliar (tipo garage o quincho) en el mismo volumen constructivo que no superará el 20% de la construcción principal por predio.

Indicadores

§ Frente mínimo de Lote: quince metros (15.00 m)

§ F.O.S.: veinte por ciento (20%)

§ Retiro de frente: tres metros (3.00m)

§ Retiro perimetral intangible: tres metros (3.00m)

§ Altura máxima de edificación: nueve metros con cincuenta centímetros (9.50m) *(Modificado por Ordenanza 9387/12)*

Para los Lotes Intermedios de más de 1000 m2:

Usos:

Exclusivo residencial, permitiéndose una (1) construcción principal y vivienda para cuidador en el mismo volumen constructivo que no superará el 20% de la construcción principal por predio.

Indicadores:

§ Frente mínimo de Lote: quince metros (15.00m)

§ F.O.S.: veinte por ciento (20%)

§ Retiro de frente: tres metros (3.00m)

§ Retiro perimetral intangible: tres metros (3.00m)

§ Altura máxima de edificación: nueve metros con cincuenta centímetros (9.50m). *(Modificado por Ordenanza 9387/12)*

No se permitirán posteriores subdivisiones en las parcelas generadas en la urbanización resultante de esta Ordenanza.

(Incorporado por Ordenanza de Consolidación N° 6943/06)

1.3 – CHACRA 30 Fracción NO

Carácter: Vivienda de Interés Social

Uso predominante:

· Residencial y Productiva de pequeña escala

Usos condicionados:

· Comercio o servicios hasta 20% F.O.S. máx.

· Talleres hasta 40% F.O.S. máx.

Indicadores:

· Superficie mínima*: Residencial 350m2

· Frente mínimo 12.50 m

- F.O.S. Residencial 30 % + construcciones productivas hasta un 50%
 - Altura máxima 9.50 m (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)
 - Retiro de frente 3 m (*)
 - Retiro perimetral 3 m (*)
 - (*) se permiten ocupaciones de hasta 20m² con altura máxima de 4m ä
- *Para desarrollar los sectores de pendiente media mayor a 12% deberá librarse al dominio público una zona de 15m a cada lado del arroyo.
Asimismo los lotes entre 12% y 20% de pendiente media aumentarán su superficie mínima a 600m², y los mayores a 20% a 1000m².

1.3.1 – Chacra 30 – Lotes 12C y 12 D exclusivamente en los lotes inmuebles de Dominio Privado Municipal utilizados a fin de paliar la *Emergencia Habitacional Declarada*:

Carácter: Vivienda de interés social

Uso predominante: Residencial y productiva de pequeña escala.

FOS: 60% de la superficie del lote pudiendo dividirse de la siguiente forma:

- a. Residencial: hasta un máximo de 30% de la superficie del lote
- b. Construcciones productivas, talleres, comercio y servicios: hasta un máximo de 30% de la superficie del lote debiendo tratarse como Usos Condicionados.

Superficie mínima predial: 200,00 M², sólo reducibles por ochavas.

Frente mínimo: 9,00 m

Altura máxima: 9.50 m (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

Retiro de frente: 3,00 m

Retiro unilateral: 3,00 m

Se mantiene la Reserva Fiscal Deportiva.

Serán de exigencia los estudios ambientales básicos que garanticen la sustentabilidad del Plan de Urbanización acorde al Plan de Trabajo que obra como Anexo III de la presente ordenanza y que será elaborado por el Ejecutivo Municipal integral y simultáneamente con la planificación urbana. (*Modificado por Ordenanza 8085/08*)

(*Ver Anexos II y III al artículo 159 punto 1.3.1 incorporados por Ordenanza 5673/04*)

1.4 – AREA MIXTA

Carácter: Área Residencial Mixta

Uso predominante:

- Residencial

Usos condicionados:

- Comercio o servicios hasta un 20% de F. O. S. máximo
- Talleres hasta un 40% del F. O. S. máximo

Indicadores:

- Superficie mínima 600m²
- Frente mínimo 15m
- F. O. S. Residencial 25% + Constr. productiva hasta un 50%
- Altura máxima 9.50 m. (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

- Retiro de frente 5m (*)
- Retiro perimetral 3m (*)

(Incorporado por Orza de Consolidación n° 4073/01).

1.5 ESTABLÉCENSE para la Fracción Nord Oeste y la Fracción Sud Este de la Chacra 28, lotes NC 15-21-091-4500 y 15-21-091-2600, los siguientes indicadores urbanísticos:

1. SECTOR A: Localizado entre el Arroyo Calbuco y la Ruta Nacional N° 234. Regulado por **Ordenanza 8390/09** y su *Protocolo de Procedimiento Técnico Administrativo para presentación de proyectos urbano-ambientales en la cuenca del Arroyo Calbuco.*

2. SECTOR B: Localizado entre la Ruta Nacional N°234 y la Avenida Los Lagos

1.5.2.1 Carácter: zona mixta, residencial, comercial y de servicios

1.5.2.2 Indicadores:

- Superficie Mínima de la Parcela: 600m²
- Frente Mínimo de la Parcela: 15m
- Factor de Ocupación del Suelo (FOT): 60% (una unidad funcional cada 300m²)
- Altura Máxima de Edificación: 9.50 m (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)
- Retiro de Fondo: 0,5 x (N-20) máximo 10m
- Retiro de Frente: 3m
- Retiro Unilateral: 3m
- Relación Máxima entre lados: 1:3

1.5.2.3 Uso del Suelo:

Predominante: vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, comercios minoristas, comercios mayoristas, servicios, administración pública, educación, sanidad, cultura, culto.-

Complementario: depósitos, talleres.-

Condicionado: industrias inocuas.-

3. SECTOR C: Localizado entre la Avenida Los Lagos y los 820m.s.n.m.

1.5.3.1 Carácter: zona predominantemente residencial de baja ocupación del suelo en las cercanías del mallín existente.

1.5.3.2 Indicadores para superficies con pendientes medias menores a 15 %

- Superficie mínima de la parcela: 350m²
- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 40% (una unidad funcional cada 200m²)
- Frente Mínimo de la Parcela: 15m
- Retiro de Frente: 3m
- Retiro Unilateral: 3m
- Retiro de Fondo: 0,5 x (N-20) máximo 10m (diez metros)
- Altura Máxima de la Edificación: 9.50 m (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

1.5.3.3 Indicadores para superficies con pendientes medias entre 15% y 20%

- a. Superficie mínima de la parcela: 600m²
- b. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 20% (una unidad funcional cada 300m²)
- c. Frente Mínimo de la Parcela: 15m
- d. Retiro de Frente: 3m
- e. Retiro Unilateral: 3m
- f. Retiro de Fondo: 0,5 x (N-20) máximo 10m
- g. Altura Máxima de la Edificación: 9.50 m (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

1.5.3.4 Indicadores para superficies con pendientes medias mayores a 20%

- a. Superficie mínima de la parcela: 1500m²
- b. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 15% (una unidad funcional cada 600m²)
- c. Frente Mínimo de la Parcela: 15m
- d. Retiro de Frente: 3m
- e. Retiro Unilateral: 3m
- f. Retiro de Fondo: 0,5 x (N-20) máximo 10m
- g. Altura Máxima de la Edificación: 9.50 m (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

1.5.3.5 Uso del Suelo

Predominante: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Estudios Profesionales.-

Complementario: Comercio Minorista, Equipamiento de Servicios, Cultura, Educación, Sanidad.

Uso Condicionado: Industrias Artesanales.-

Uso No Previsto: los usos no mencionados en la presente se consideran como prohibidos hasta tanto las condiciones de la infraestructura urbano-ambiental permitan evaluar su autorización.

Observaciones: Este sector, debido a sus particulares características ambientales, deberá ser objeto de un detallado estudio ambiental que permita definir los límites reales del mallín existente previamente a la aprobación de proyectos urbanos por parte de la Municipalidad

4. SECTOR D: Localizado entre los 820m.s.n.m., y el límite del Ejido Municipal

1.5.4.1 Carácter: zona predominantemente residencial.

1.5.4.2 Indicadores para superficies con pendientes medias de hasta 15%

- a. Superficie mínima de la parcela: 350 m²
- b. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 40% (una unidad funcional cada 200m²)
- c. Frente Mínimo de la Parcela: 15m
- d. Retiro de Frente: 3m
- e. Retiro Unilateral: 3m
- f. Retiro de Fondo: 0,5 x (N-20) máximo 10m
- g. Altura Máxima de la Edificación: 9.50 m (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

1.5.4.3 Indicadores para superficies con pendientes medias entre 15% y 20%

- a. Superficie mínima de la parcela: 600m²
- b. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 20% (una unidad funcional cada 300m²)
- c. Frente Mínimo de la Parcela: 15m
- d. Retiro de Frente: 3m
- e. Retiro Unilateral: 3m
- f. Retiro de Fondo: 0,5 x (N-20) máximo 10m
- g. Altura Máxima de la Edificación: 9.50 m. (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

1.5.4.4 Indicadores para superficies con pendientes medias mayores a 20%

- a. Superficie mínima de la parcela: 1500m²
- b. Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 15% (una unidad funcional cada 300m²)
- c. Frente Mínimo de la Parcela: 15m
- d. Retiro de Frente: 3m
- e. Retiro Unilateral: 3m
- f. Retiro de Fondo: 0,5 x (N-20) máximo 10m
- g. Altura Máxima de la Edificación: 9.50 m (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

1.5.4.5 Uso del Suelo

Predominante: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Estudios Profesionales.-

Complementario: Comercio Minorista, Equipamiento de Servicios, Cultura, Educación, Sanidad.

Uso Condicionado: Industrias Artesanales.-

Uso No Previsto: los usos no mencionados en la presente se consideran como prohibidos hasta tanto las condiciones de la infraestructura urbano-ambiental permita evaluar su autorización.

(Inciso 1.5 incorporado por Ordenanza 9269/11 - ver croquis de sectores A,B,C y D)

CAPÍTULO 19 BIS OASIS

Artículo 159 bis : (Carácter – ubicación y usos) Carácter: Area/s de alto valor ecológico–paisajístico a preservar como ambiente protegido (art. 15° Orza. 3012/ 98)

Ubicación: A definir a partir de la descripción del ambiente del proponente

Uso predominante: Residencial

Otros usos: Otros condicionados a no interferir con el predominante. (*Incorporado por Orza de Consolidación n° 4073/01*).

Artículo 159° ter: (Condiciones de urbanización) En las áreas indicadas en los capítulos 19 y 19 bis, la urbanización responderá a las siguientes pautas:

ARBOLADO EXISTENTE Y FUTURO

En las áreas de retiros de frente y perimetral que se hallen arboladas no podrán efectuarse talas sin una adecuada forestación compensatoria a juicio de la U.T.G.

En el marco del Art. 159°- d de la Orza. N°3012/ 98 (calificación forestal suburbana),

el ejecutivo municipal ejecutará el arbolado urbano de los sectores de viviendas de interés social en construcción. Los nuevos emprendimientos deberán incorporar este ítem de acuerdo a las pautas que para cada caso determine la U.T.G.

REMEDIACION DE CANTERAS Y BASURALES

Se determinarán criterios promocionales tendientes a la rápida remediación de canteras y basurales.

ALTURAS MAXIMAS

Las alturas máximas consignadas podrán ser superadas en idéntica proporción que reducciones voluntarias del F.O.S.. Estas superaciones deberán enmarcarse en una pirámide con base en el perímetro determinado por los retiros de frente y perimetrales, y los lados por las pendientes mínimas admitidas para cubiertas principales.

PREDIO LINDEROS AL R.A.S.

Los propietarios de predios linderos a los tramos de R.A.S. deslindados y/ o consagrados al uso público podrán solicitar tratamiento similar al previsto en esta ordenanza aunque en los casos fuera del ejido deberá considerarse junto a la Administración Provincial en el marco de concertación ínter administrativa según Capítulo 21 de la Orza. N°3012/98.

ALIENTO AL DESARROLLO PRODUCTIVO

Se promoverá la concreción de una red de riego de agua “cruda”. *(Según Orza. Consolidación n° 4073/01).*

CAPÍTULO 20

LOMA ATRAVESADA Y ÁREAS CONTIGUAS

Artículo 160° (Delimitación).- Loma Atravesada comprende el área interior delimitada al norte por el camino vecinal a Lolog y límite norte de la Chacra 31; al este por el límite este de la Chacra 31; al sur por el límite sur de las Chacras 31 y 32; y al oeste por la Ruta Nacional N° 234.

Artículo 161° (Directriz sobre el carácter del área).- Se concibe como un área de gran valor paisajístico, de alta visibilidad desde el Corredor de la Ruta N° 234. Su posición crecientemente estratégica exige una cautela respecto a sus afectaciones futuras.

Artículo 162° (Directriz de clasificación del suelo).- Se clasifica esta área como Suelo de urbanización diferida (SUD), aplicándose lo establecido en el Capítulo 3 en lo pertinente.

Artículo 163° (Pautas particulares).- Mientras se mantenga esta categorización, se procederá a:

- a) aplicar cautelarmente las pautas vigentes, en concordancia con la Ordenanza 83/84,
- b) admitir Clubes de Campo.

CAPÍTULO 21

ÁREAS DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA (ACI)

Artículo 164° (Régimen aplicable).- Se aplica lo señalado en el Art. 4° de la Ordenanza 2.210 referido a que en las directrices municipales pueden articularse acciones territoriales

conjuntas con otros niveles de la Administración, respetando los correspondientes ámbitos de competencias.

Artículo 165° (Interés municipal).- Por sus afectaciones al actual Ejido es de interés municipal acordar con la Provincia del Neuquén estrategias de manejo urbanístico y ambiental coordinado en los ámbitos territoriales que se designan en el artículo siguiente como Áreas de Concertación Interadministrativa.

Artículo 166° (Designación y delimitación).- Se designa como Área de Concertación Interadministrativa (ACI) las siguientes áreas en jurisdicción provincial:

a) la localizada al sur del Ejido Municipal, constituida en gran parte por la banda de la meseta superior en torno a la cota 1.000;

b) el corredor de la Ruta N° 234 entre el límite este del actual Ejido Municipal y el Aeropuerto de Chapelco.

Artículo 167° (Directrices para la cooperación).- Se señalan con fuerza de directriz los siguientes criterios ordenadores:

a) es de interés público una gestión urbanística de cautela por constituir un área de inestabilidad;

b) la apertura del suelo urbanizable debe concebirse en paralelo a las aperturas y provisiones infraestructurales y a una táctica de manejo global del territorio.

TÍTULO V

FIGURAS ESPECIALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 22

MÓDULOS AUTÓNOMOS DE ACTUACIÓN

Artículo 168° *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

Artículo 169° *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

Artículo 170° *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

CAPÍTULO 23

URBANIZACIÓN CERRADA DE MONTAÑA

Sección I - Normas generales

Artículo 171° (Definición de Urbanización Cerrada de Montaña).- Se entiende por Urbanización Cerrada de Montaña a una modalidad de asentamiento residencial privado, con una especial sensibilidad en su inserción paisajística, con acotados impactos ambientales, con facilidades infraestructurales y recreativas significativas.

Su régimen dominial será en Propiedad Horizontal.

La Urbanización Cerrada de Montaña comprende una superficie claramente delimitada, con áreas individuales y áreas comunes, que guardan recíprocamente una indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible.

Artículo 172° (Áreas individuales).- Las áreas individuales están constituidas por unidades funcionales que pueden ser:

- i. subparcelas de terreno rústico, con o sin edificaciones exentas dentro del mismo;
- ii. parte de edificaciones, con o sin áreas abiertas de jardinería.

Las unidades funcionales serán en su gran mayoría asignadas a usos residenciales, admitiéndose también servicios si ello se establece expresamente en el Reglamento de Copropiedad y Administración.

Artículo 173° (Áreas comunes).- Las áreas comunes están constituidas por la siguiente enumeración no taxativa:

- a) las caminerías de uso común dentro de la Urbanización Cerrada de Montaña;
- b) los espacios abiertos para usos recreativos, tanto rústicos con distinto grado de antropización como equipados;
- c) los equipamientos de uso común (club house, salas de juego, salones de uso múltiple, piscinas, etc.);
- d) las construcciones para servicios de apoyo (vigilancia, depósito de basura, etc.).

Estas áreas comunes pueden tener una accesibilidad restringida establecida al constituirse el condominio en común acuerdo posterior por parte de sus legítimos usufructuarios.

Las áreas comunes no podrá subdividirse ni enajenarse en forma independiente de las áreas individuales constituidas por las distintas unidades funcionales.

Artículo 174° (Localización de las Urbanizaciones Cerradas de Montaña).- Las Urbanizaciones Cerradas de Montaña sólo podrán localizarse en áreas que cumplan las dos condiciones siguientes:

- a) se trata de suelo urbanizable o de naturaleza urbana o en suelo urbano expresamente clasificado como tal, no en suelo rural;
- b) se ubican en zonas de planeamiento cuya normativa particular admita su localización.

Artículo 175° (Respeto al medio ambiente).- El proyecto arquitectónico - urbanístico de la Urbanización Cerrada de Montaña deberá:

- a) respetar el medio ambiente minimizando las afectaciones negativas sobre el paisaje y sobre el medio biológico;
- b) cumplir con las leyes y reglamentos en materia de evaluación de impacto ambiental, y con

otras pautas en la materia; .

c) establecer pautas internas de protección y conservación.

Artículo 176° (Accesibilidad por circulaciones públicas).- A la Urbanización Cerrada de Montaña sólo se le podrá acceder por circulaciones públicas abiertas con un trazado, pendientes, tratamientos y estado que permitan una adecuada accesibilidad todo el año, debiéndose cumplir con normas especializadas en la materia.

Artículo 177° (Infraestructura vial).- Las Urbanizaciones Cerradas de Montaña podrán contar con una red adecuada de circulaciones primarias y secundarias, que deberán cumplir con normas homologables a las exigidas para vías públicas. Su diseño responderá al interés estratégico municipal de una adecuada comunicación de las áreas interiores entre sí y con el exterior.

Artículo 178° (Estacionamientos).- Las Urbanizaciones Cerradas de Montaña deberán contar con infraestructura interior de estacionamientos, tanto individuales como colectivos, computándose un mínimo de dos vehículos por unidad funcional residencial. Tales estacionamientos deberán resolverse con un bajo impacto ambiental y paisajístico.

Artículo 179° (Instalaciones generales como bien común). Las instalaciones generales de agua, energía eléctrica, gas, teléfonos y video cable y saneamiento, constituyen un bien común, aunque en su recorrido atravesen áreas individuales”. *(según orza 5092/03 art.2°)*

Artículo 180° (Servidumbre de las infraestructuras pasantes).- Las áreas comunes como las áreas individuales constituidas por distintas unidades funcionales, quedan sujetas a servidumbre legal de pasaje, conservación, reparación y control de las distintas infraestructuras pasantes.

Artículo 181° (Requerimientos de servicios). Las urbanizaciones cerradas de montaña deberán contar con los servicios de energía eléctrica, agua, saneamiento, recolección y disposición de residuos sólidos, y cuando ello fuera posible de gas, teléfonos y video cable, con las siguientes especificaciones:”*(según orza 5092/03 art. 3°)*

a) energía eléctrica, con la que se deberá alimentar al menos a las distintas unidades funcionales y principales locales e instalaciones de uso común;

b) agua, para el abastecimiento humano, en la cantidad y calidad adecuada; la cantidad de agua deberá satisfacer los requerimientos máximos previsibles calculados en base a la población máxima estimada; el logro de una buena calidad de agua podrá suponer tratamientos específicos; la provisión de agua deberá contemplar las demandas en las áreas individuales y en las áreas comunes;

c) saneamiento, con exigencias de sistemas individuales, salvo que la localización, el tipo del suelo y los aprovechamientos urbanísticos justifiquen otro sistema a juicio del promotor y/o de la Administración;

d) disposición de residuos sólidos, exigiéndose un sistema interno de recolección y disposición.

Artículo 182° (Cercos y divisorias).- Los límites prediales del emprendimiento y los límites entre las subparcelas no podrán resolverse con muros divisorios sino con cercos lo más transparentes posibles; asimismo, se admitirán cercos vivos, todo lo cual se precisará para cada caso en el correspondiente reglamento interno.

Artículo 183° (Condicionamiento de los aprovechamientos urbanísticos a las pautas particulares por zonas).- Los aprovechamientos urbanísticos cumplirán con las orientaciones aquí prescriptas y con las pautas particulares establecidas en las correspondientes directrices, normas de zonificación y de edificación.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 184° (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos serán los siguientes:

Superficie mínima del área total que involucra el proyecto de Urbanización Cerrada de Montaña: 5 ha.

Se incluye en esta área el 16% que se cederá al dominio municipal, que no se afectará al régimen de Propiedad Horizontal, en concordancia con lo establecido en el Art. 185.

b) Superficie máxima del área total que involucra el proyecto de Urbanización Cerrada de Montaña: 15 ha.

Se incluye en esta área el 16% que se cederá al dominio municipal, que no se afectará al régimen de Propiedad horizontal, en concordancia con lo establecido en el Art. 185.

c) Área común mínima: 24 % del área total que involucra el proyecto de Urbanización Cerrada de Montaña.

d) Superficies mínimas de las subparcelas: serán las mismas que las establecidas para la zona de planeamiento para fraccionamientos convencionales en las distintas bandas y enclaves. En ningún caso la superficie mínima será menor a 800 m².

e) Factor de ocupación del suelo (FOS) de todo la Urbanización Cerrada de montaña: 6%.

f) Factor de ocupación del suelo (FOS) de cada subparcela: se aplicará lo establecido para lotes convencionales en la correspondiente zona de planeamiento.

g) Frente mínimo de la subparcela: se aplicará lo establecido para lotes convencionales en la correspondiente zona de planeamiento.

h) Altura máxima de edificación: 9.50 metros en la cumbre más alta. (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

i) Retiros perimetrales en cada subparcela: se aplicará lo establecido para lotes convencionales en la correspondiente zona de planeamiento.

Sección III - Disposiciones procedimentales

Artículo 185° (Cesión de suelo al dominio fiscal).- La autorización para la apertura de una Urbanización Cerrada de Montaña se condiciona a la cesión al dominio municipal de un 16

% del área total que involucra el proyecto, el cual se ubicará por fuera del lote o área restante que se va a subdividir en el régimen de Propiedad Horizontal.

De dicho 16 %, un 10% se destinará a espacio verde y un 6% a reserva fiscal.

Artículo 186° (Plazos de comienzo para la ejecución del proyecto).- El solicitante del permiso de construcción tendrá un plazo de 3 años para el comienzo de las obras a partir de la obtención del visado municipal, pasado el cual caduca dicha autorización.

Artículo 187° (Plazos de ejecución del proyecto).- El solicitante del permiso de construcción tendrá un plazo de 5 años para la ejecución del proyecto en forma global o parcial, a través de fases unitarias del mismo.

Artículo 188° (Etapabilidad).- El emprendimiento podrá habilitarse en etapas sí cada una de ellas se resuelve como sí se tratase de un emprendimiento unitario, cumpliéndose todos los requisitos mínimos establecidos en este título.

Artículo 189° (Responsabilidad por la construcción de las infraestructuras).- El propietario del inmueble a afectar como Urbanización Cerrada de Montaña y/o el promotor del emprendimiento serán responsables solidarios por la construcción y puesta en funcionamiento de las infraestructuras en un todo acorde con el proyecto presentado y con la normativa vigente.

Las Oficinas Técnicas Competentes de la Administración Municipal realizarán las inspecciones del caso cuando se solicite su habilitación final, pudiéndose exigir al solicitante la presentación de certificaciones especializadas de técnicos o de otros organismos públicos (Dirección Provincial de Vialidad, Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, etc.).

Artículo 190° (Responsabilidad por el mantenimiento).- El mantenimiento de la infraestructura de servicios y del equipamiento serán de responsabilidad de los condóminos de la Urbanización Cerrada de Montaña.

Artículo 191°.- Reglamentos. En el Reglamento de Copropiedad y Administración se establecerán los derechos y obligaciones específicos respecto al manejo y goce en las distintas áreas. Tal reglamento constitutivo, y sus posibles modificaciones posteriores, requerirá el aval del Ejecutivo Comunal en relación a la observancia de las normas vigentes.

Las urbanizaciones sujetas al régimen de la Ley 13.512, o que sin estarlo hayan adoptado un reglamento de edificación propio, deberán presentarlo ante la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable de la Municipalidad a fin de que se corrobore su compatibilidad con el Código de Edificación Municipal. En los casos previstos en el párrafo anterior, el Consorcio de Copropietarios o el desarrollador deberán constituir una Comisión de Visación y Aprobación de proyectos, de la cual deberá ser parte obligatoria un profesional matriculado con incumbencia en el tema, que se ocupará de visar y aprobar los proyectos de obra presentados por los copropietarios, en forma previa a remitirse a la autoridad municipal competente. Constituida dicha Comisión, el consorcio o desarrollador deberá notificar en forma fehaciente a la Municipalidad su conformación y cualquier cambio de integrantes que se produzca.

La Municipalidad no visará ni aprobará planos de proyectos de obra que no estén previamente visados y aprobados por la Comisión de Visación y Aprobación de Proyectos del Consorcio de que se trate.

En los casos de urbanización sujetas a la Ley 13.512 o que sin estarlo, hayan adoptado un reglamento edilicio propio y aun no tuvieran constituida una Comisión de Visación y Aprobación de Proyectos, deberán constituir la e informar a la Municipalidad, dentro del plazo de sesenta (60) días desde la promulgación de la presente ordenanza.- (*Sustituido por Ordenanza 9757/2013*)

Artículo 192° (Desafectación como Urbanización Cerrada de Montaña).- La eventual desafectación del inmueble al régimen de Urbanización Cerrada de Montaña no habilita su subdivisión o fraccionamiento sin mediar una nueva autorización municipal en concordancia con las normas que correspondan.

CAPÍTULO 24

CLUBES DE CAMPO

Sección I - Normas generales

Artículo 193° (Remisión).- Se aplica en lo pertinente el Decreto Provincial 313/83 sobre Clubes de Campo.

Artículo 194° (Definición de Club de Campo).- Se entiende por Club de Campo a una modalidad de complejo residencial de baja densidad desarrollada en suelo rústico, con una especial sensibilidad en su inserción paisajística, con acotados impactos ambientales y con facilidades infraestructurales y recreativas significativas.

Un Club de Campo comprende una superficie claramente delimitada, con áreas individuales y áreas comunes, que guardan recíprocamente una indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible.

Artículo 195° (Áreas individuales).- Las áreas individuales están constituidas por unidades funcionales que pueden ser:

- i. subparcelas de terreno rústico, con o sin edificaciones exentas dentro del mismo;
- ii. parte de edificaciones, con o sin áreas abiertas de jardinería.

Las unidades funcionales serán en su gran mayoría asignadas a usos residenciales, admitiéndose también como usos servicios expresamente establecidos en la constitución del Club de Campo.

Artículo 196° (Áreas comunes).- Las áreas comunes están constituidas por la siguiente enumeración no taxativa:

- a) las caminerías de uso común dentro del Club de Campo;
- b) los espacios abiertos para usos recreativos, tanto rústicos -con distinto grado de antropización- como equipados;

c) los equipamientos de uso común (club house, salas de juego, salones de uso múltiple, piscinas, etc.);

d) las construcciones para servicios de apoyo (vigilancia, depósito de basura, etc.).

Estas áreas comunes pueden tener una accesibilidad restringida establecida al constituirse el Club de Campo o en común acuerdo posterior por parte de sus legítimos usufructuarios.

Las áreas comunes no podrá subdividirse ni enajenarse en forma independiente de las áreas individuales constituidas por las distintas unidades funcionales.

Artículo 197° (Localización de Clubes de Campo).- Los Clubes de Campo deberán localizarse en suelo rural, expresamente clasificado como tal; asimismo podrá ubicarse en suelo de urbanización diferida, sí así fuese establecido en la correspondiente directriz de clasificación del suelo.

Artículo 198° (Respeto al medio ambiente).- El proyecto arquitectónico - urbanístico del Club de Campo deberá:

a) respetar el medio ambiente minimizando las afectaciones negativas sobre el paisaje y sobre el medio biológico;

b) cumplir con las leyes y reglamentos en materia de evaluación de impacto ambiental, y con otras pautas en la materia; .

c) establecer pautas internas de protección y conservación.

Artículo 199° (Accesibilidad por circulaciones públicas).- Al Club de Campo sólo se podrá acceder por circulaciones públicas abiertas con un trazado, pendientes y tratamientos compatibles con el menor impacto ambiental del suelo rural en que se encuentran.

Artículo 200° (Infraestructura vial).- Los Clubes de Campo deberán contar con una red adecuada de circulaciones primarias y secundarias, que deberán cumplir con normas homologables a las exigidas para vías públicas.

Artículo 201° (Estacionamientos).- Los Clubes de Campo deberán contar con infraestructura interior de estacionamientos, tanto individuales como colectivos, computándose un mínimo de dos vehículos por unidad funcional residencial. Tales estacionamientos deberán resolverse con un bajo impacto ambiental y paisajístico.

Artículo 202° (*Instalaciones generales como bien común*). *Las instalaciones generales de agua, gas, energía eléctrica y saneamiento, y cuando ello fuera posible de teléfonos y video cable, constituyen un bien común, aunque en su recorrido atraviesen áreas individuales".* (según orza 5092/03 art. 4°)

Artículo 203° (Servidumbre de las infraestructuras pasantes).- Las áreas comunes como las áreas individuales constituidas por distintas unidades funcionales, quedan sujetas a servidumbre legal de pasaje, conservación, reparación y control de las distintas infraestructuras pasantes.

Artículo 204° (Requerimientos de servicios). Los Clubes de Campo deberán contar con los servicios de energía eléctrica, agua, saneamiento, recolección y disposición de residuos sólidos, y cuando ello fuera posible de teléfonos y video cable, con las siguientes especificaciones. *(modificado por Orza 5092/03)*

- a) energía eléctrica, con la que se deberá alimentar al menos a las distintas unidades funcionales y principales locales e instalaciones de uso común;
- b) agua, para el abastecimiento humano, en la cantidad y calidad adecuada; la cantidad de agua deberá satisfacer los requerimientos máximos previsibles calculados en base a la población máxima estimada; el logro de una buena calidad de agua podrá suponer tratamientos específicos; la provisión de agua deberá contemplar las demandas en las áreas individuales y en las áreas comunes;
- c) saneamiento, con exigencias de sistemas individuales, salvo que la localización, el tipo del suelo y los aprovechamientos urbanísticos justifiquen otro sistema a juicio del promotor y/o de la Administración;
- d) disposición de residuos sólidos, exigiéndose un sistema interno de recolección y disposición.

Artículo 205° (Cercos y divisorias).- Los límites prediales del emprendimiento y los límites entre las subparcelas no podrán resolverse con muros divisorios sino con cercos lo más transparentes posibles; asimismo, se admitirán cercos vivos, todo lo cual se precisará para cada caso en el correspondiente reglamento interno.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 206° (Condicionamiento de los aprovechamientos urbanísticos a las pautas particulares por zonas).- Los aprovechamientos urbanísticos cumplirán con las orientaciones aquí prescriptas y con las pautas particulares establecidas en las correspondientes directrices y normas de zonificación.

Artículo 207° (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos serán los siguientes:

- a) Superficie mínima del Club de Campo: 10 ha.
- b) Área común mínima: 40 % de la superficie total del Club de Campo.
- c) Superficies mínimas de las subparcelas: según aptitud del suelo y de los atributos ambientales y urbanísticos del ámbito de referencia, aplicándose:
 - i. en ningún caso la superficie mínima será menor a 2.500 m² o a los mínimos prediales planteados en cada zona de planeamiento;
 - ii. el Municipio podrá establecer fundadamente otros valores mínimos y otras restricciones parciales o totales a la urbanización sí correspondiese (en vegas, faldeos, etc.), en concordancia con la presente Ordenanza, y atento a la zona de planeamiento en que se localice.

d) Factor de ocupación del suelo (FOS) del Club de Campo: 6%.

e) Factor de ocupación del suelo (FOS) de cada subparcela: 15%

f) Frente mínimo subparcela de:

i. 35 metros para predios de superficie mínima de 2.500 m²;

ii. 70 metros para predios de superficie mínima de 5.000 m²;

g) Altura máxima de edificación: 9.50 metros en la cumbrera más alta. (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

h) Retiros perimetrales en cada subparcela: 5 metros.

Sección III - Disposiciones procedimentales

Artículo 208° (Solicitud para la construcción).- Los permisos de construcción de Clubes de Campo se gestionarán a nivel municipal, sin perjuicio de las autorizaciones requeridas a nivel provincial.

Artículo 208° bis: *DEROGADO-(Según Orza. n° 4238/01).*

Artículo 209° (Plazos de comienzo para la ejecución del proyecto).- El solicitante del permiso de construcción tendrá un plazo de 3 años para el comienzo de las obras a partir de la obtención del visado municipal, pasado el cual caduca dicha autorización.

Artículo 210° (Plazos de ejecución del proyecto).- El solicitante del permiso de construcción tendrá un plazo de 5 años para la ejecución del proyecto en forma global o parcial, a través de fases unitarias del mismo.

Artículo 211° (Etapabilidad).- El emprendimiento podrá habilitarse en etapas sí cada una de ellas se resuelve como sí se tratase de un emprendimiento unitario, cumpliéndose todos los requisitos mínimos establecidos en este título.

Artículo 212° (Responsabilidad por la construcción de las infraestructuras).- El propietario del inmueble a afectar como Club de Campo y/o el promotor del emprendimiento serán responsables solidarios por la construcción y puesta en funcionamiento de las infraestructuras en un todo acorde con el proyecto presentado y con la normativa vigente.

La Oficinas Técnicas Competentes de la Administración Municipal realizarán las inspecciones del caso cuando se solicite su habilitación final, pudiéndose exigir al solicitante la presentación de certificaciones especializadas de técnicos o de otros organismos públicos (Dirección Provincial de Vialidad, Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, etc.).

Artículo 213° (Responsabilidad por el mantenimiento).- El mantenimiento de la infraestructura de servicios y del equipamiento serán de responsabilidad de los condóminos del Club de Campo.

Artículo 214°.- Reglamentos. En el Reglamento de Copropiedad y Administración se establecerán los derechos y obligaciones específicos respecto al manejo y goce en las distintas áreas. Tal reglamento constitutivo, y sus posibles modificaciones posteriores, requerirá el aval del Ejecutivo Comunal en relación a la observancia de las normas vigentes.

Las urbanizaciones sujetas al régimen de la Ley 13.512, o que sin estarlo hayan adoptado un reglamento de edificación propio, deberán presentarlo ante la Secretaría de Planificación y Desarrollo Sustentable de la Municipalidad a fin de que se corrobore su compatibilidad con el Código de Edificación Municipal. En los casos previstos en el párrafo anterior, el Consorcio de Copropietarios o el desarrollador deberán constituir una Comisión de Visación y Aprobación de proyectos, de la cual deberá ser parte obligatoria un profesional matriculado con incumbencia en el tema, que se ocupará de visar y aprobar los proyectos de obra presentados por los copropietarios, en forma previa a remitirse a la autoridad municipal competente. Constituida dicha Comisión, el consorcio o desarrollador deberá notificar en forma fehaciente a la Municipalidad su conformación y cualquier cambio de integrantes que se produzca.

La Municipalidad no visará ni aprobará planos de proyectos de obra que no estén previamente visados y aprobados por la Comisión de Visación y Aprobación de Proyectos del Consorcio de que se trate.

En los casos de urbanización sujetas a la Ley 13.512 o que sin estarlo, hayan adoptado un reglamento edilicio propio y aun no tuvieran constituida una Comisión de Visación y Aprobación de Proyectos, deberán constituirla e informar a la Municipalidad, dentro del plazo de sesenta (60) días desde la promulgación de la presente ordenanza.-*(Susituido por Ordenanza 9757/13)*

Artículo 215° (Desafectación como Club de Campo).- La eventual desafectación del inmueble al régimen de Club de Campo no habilita su subdivisión o fraccionamiento sin mediar una nueva autorización municipal en concordancia con las normas que correspondan. ESTABLECESE que, a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, las presentaciones relacionadas con la aprobación de urbanizaciones inscriptas bajo la figura de Clubes de Campo deberán prever la cesión al dominio municipal del dieciséis (16) por ciento de la superficie total del predio, el que deberá ubicarse por fuera del lote ó área restante que se va a afectar a la subdivisión bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Su ubicación real, será propuesta por el propietario ó por el profesional que éste delegue a tal fin y deberá contar con el consenso de la Dirección Municipal de Catastro y de la Unidad Técnica de Gestión Municipal.- *(Incorporado por Orza 3365/ 99).*-

- [\[Ver Ordenanza 6646/06 s/alcances aplicación de éste capítulo \]](#)

TÍTULO VI

REGULARIZACIÓN DOMINIAL

CAPÍTULO 25

DISPOSICIONES PARTICULARES PARA LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL

EN LA VEGA PLANA

Sección I - Disposiciones Generales

Artículo 216° (Apertura de instancias de regularización y registro).- Frente a las situaciones irregulares respecto al marco normativo propuesto y/o al marco normativo anteriormente vigente se abrirá:

- a) un régimen provisorio y excepcional de regularización para las situaciones irregulares respecto a la presente Ordenanza y/o respecto a la Ordenanza 83/84, configuradas con anterioridad a la vigencia de esta última;
- b) un registro de interesados en una eventual regularización para las situaciones irregulares respecto a la presente Ordenanza y/o respecto a la Ordenanza 83/84, configuradas con posterioridad a la vigencia de la Ordenanza 83/84 y *hasta la fecha de inicio de la vigencia de esta Ordenanza. (Modificado por Ordenanza 5576/2004)*

Artículo 217° (Ámbito de Aplicación).- Este régimen de regularización y las instancias de registro se aplicará en el ámbito delimitado como La Vega Plana, exceptuado el área designada como Barrios de La Vega Central.

Artículo 218° (Vigencia del régimen de regularización).- El régimen de regularización se extenderá desde la fecha de sanción de la presente Ordenanza hasta 180 días posteriores a la publicación, dentro del cual se podrán realizar las regularizaciones dominiales en concordancia con la presente norma. *(Modificado por Ordenanza 5576/2004)*

Artículo 219° (Pauta cualitativa para la regularización).- Las situaciones que se regularicen no podrán consolidar situaciones de hecho que rigidicen el desarrollo urbanístico futuro, ni deberían recargar al Municipio con sobrecostos de gestión posteriores en relación a las situaciones regulares.

Artículo 220° (Condiciones para la regularización dominial).- Quienes se adscriban a la regularización deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) plantearse autorestricciones en términos de no innovar con nuevas afectaciones en su propiedad;
- b) realizar las obras de mitigación que pudiesen ser del caso.

Artículo 221° (Restricciones de dominio por el macro-trazado vial oficial).- En concordancia con el Art. 26°, donde se establece el macro-trazado vial oficial de la continuación del Callejón de Gingins y su empalme con el Camino Viejo a Lolog, en las proximidades de la Ruta N° 234, se procederá de la siguiente manera:

- a) la Municipalidad establecerá cuando entienda conveniente, o a pedido de parte interesada, la traza definitiva de dicha caminería vecinal de interés municipal, y las correspondientes restricciones de dominio definitivas;
- b) en caso de que eventuales beneficiarios de la regularización dominial la planteen en los padrones donde se presumen podría pasar tal traza, en concordancia con el esquema adjunto,

las Oficinas Competentes del Ejecutivo Comunal establecerán en un plazo de 180 días las correspondientes restricciones de dominio en concordancia con el literal a).

Artículo 222° (Difusión).- La Municipalidad difundirá el nuevo ordenamiento normativo y la apertura y vigencia del presente régimen de regularización.

Sección II - Situaciones irregulares configuradas antes de 1984

Artículo 223° (Promitentes beneficiarios del régimen de regularización).- Son promitentes beneficiarios del régimen de regularización prescripto en esta sección aquellas personas con derechos debidamente documentados, con situaciones irregulares respecto a la presente Ordenanza y/o a la Ordenanza 83/84, configuradas con anterioridad a la vigencia de esta última.

Artículo 224° (Contenido del régimen de regularización) Este régimen exonera a los adherentes afectados a pagar multas por las transgresiones cometidas o a pagar retroactivamente diferencias de tasas, impuestos y contribuciones. *(Incorporado por Orza de Consolidación 4073/01)*

Artículo 225° (Procedimiento).- Los vecinos interesados solicitarán la regularización correspondiente, procediéndose de la siguiente manera:

a) se presentará en las Oficinas Técnicas Competentes una "Carpeta de Regularización" que contendrá la siguiente documentación:

i. una declaración de interés normalizador por parte de los vecinos involucrados (titulares de la propiedad hasta ahora indivisa, usufructuarios de derechos de uso, u otros eventuales ocupantes, con sus respectivas direcciones legales y documentaciones probatorias de su status);

ii. una declaración de conocimiento del nuevo marco normativo;

iii. la titulación original, y sí fuese del caso la copia de las transferencias de derechos entre los vecinos;

iv. un compromiso de no innovación en nuevas subdivisiones o construcciones desde la presentación de la presente declaración hasta la culminación del proceso de regularización;

v. un plano de mensura de las subdivisiones de hecho a regularizar, firmada por profesionales habilitados;

vi. una certificación de las infraestructuras y construcciones existentes en el predio madre, firmadas por profesionales competentes;

vii. la autorización para el acceso a los predios a técnicos municipales o a quienes la Municipalidad contrate para los controles y estudios que se estimen necesarios;

b) el Municipio estudiará dicha Carpeta, confirmando la legitimidad de los derechos invocados, y la posibilidad de su regularización en concordancia con la presente Ordenanza, pudiéndose aceptar o rechazar fundadamente tal solicitud de regularización, como así también exigir medidas de mitigación sí fuese del caso;

c) sí ambas partes están de acuerdo se firmará un Acta Notarial de Acuerdo, el cual se incorporará al Título de Propiedad, estableciéndose:

- i. la aprobación preliminar de lo que se regularizará;
- ii. la restricción autoimpuesta por el interesado en relación a no innovar;
- iii. las eventuales medidas de mitigación que pudiesen caber;
- iv. garantías a favor del Municipio, sí se estimase que ello correspondiese;
- v. condiciones complementarias para su aprobación definitiva.

Artículo 226° (No adscripción o incumplimiento de la regularización pactada).- En caso de no adscripción al régimen de regularización establecido, o al incumplimiento del Acuerdo que pueda alcanzarse, regirá el actual marco normativo, con sus medidas de control y punitivas, que se aplicarán con todo su rigor.

Sección III - Situaciones irregulares configuradas entre 1984 y la fecha de inicio de la vigencia de esta Ordenanza
(Título modificado por Ordenanza 5576/2004)

Artículo 227° (Promitentes beneficiarios de un eventual régimen de regularización).- Son promitentes solicitantes beneficiarios de un eventual régimen de regularización aquellas personas, con derechos debidamente documentados, con situaciones irregulares respecto a la presente Ordenanza y/o a la Ordenanza 83/84, configuradas con posterioridad a la vigencia de la Ordenanza 83/84 y con anterioridad al 31 de Diciembre de 1996.

Artículo 228° (Contenido de un eventual régimen de regularización).- Los contenidos de un eventual régimen de regularización para las personas en la situación antes señalada se legislarán oportunamente luego de conocer la magnitud general de las irregularidades cometidas.

Artículo 229° (Procedimiento. Registro de interesados).- Luego de 30 (treinta) días de la puesta en vigencia de la presente Ordenanza se abrirá un Registro de interesados en regularizar su situación, el cual estará en funcionamiento durante 6 (seis) meses a partir de su apertura, operándose de la siguiente manera:

- a) quienes esten interesados en regularizar presentarán una "Carpeta de Situación" que contendrá la siguiente documentación:
 - i. una declaración de interés normalizador por parte de los vecinos involucrados (titulares de la propiedad hasta ahora indivisa, usufructuarios de derechos de uso, u otros eventuales ocupantes, con sus respectivas direcciones legales y documentaciones probatorias de su status);
 - ii. una declaración de conocimiento del nuevo marco normativo;
 - iii. la titulación original, y sí fuese del caso la copia de las transferencias de derechos entre los vecinos;

- iv. un compromiso de no innovación en nuevas subdivisiones o construcciones desde la fecha de presentación de este compromiso hasta que se culmine el proceso de regularización;
 - v. un esquema planimétrico de la mensura de las subdivisiones de hecho a regularizar, firmado por profesionales habilitados;
 - vi. una certificación de las infraestructuras y construcciones existentes en el predio madre, firmadas por profesionales competentes;
 - vii. la autorización para el acceso a los predios a técnicos municipales o a quienes la Municipalidad contrate para los controles y estudios que se estimen necesarios;
- b) el Municipio, luego de cerrado el Registro, analizará todas las "Carpetas de Situación", estudiando las posibles compatibilidades de una regularización con el espíritu de la presente Ordenanza;
- c) sí lo antes señalado fuese compatible, y el Concejo Deliberante lo estimase pertinente, se propondrá una norma complementaria general de regularización, en la que se establecerán las condiciones para la regularización en esta situación, con las correspondientes medidas de mitigación y otras contrapartidas a ser exigidas.

Sección IV - Actuaciones posteriores al proceso de regularización

Artículo 230° (Actuaciones posteriores al proceso de regularización).- Con posterioridad al proceso de regularización, en caso de contravenciones a la normativa existente o ante la persistencia de las irregularidades, se aplicarán, sin perjuicio de otras actuaciones, las siguientes sanciones:

- a) multas concordantes con las irregularidades cometidas;
- b) inhibición de la prestación de servicios al predio, por parte de otros prestadores públicos o privados (gas, agua, etc.), en concordancia con el Capítulo 27 de la presente Ordenanza.

Se encomienda al Ejecutivo Comunal el estricto cumplimiento de los correspondientes controles de policía.

CAPÍTULO 26

DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL ÁREA DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL (ARD)

Artículo 231° (Régimen de regularización dominial).- Frente a las situaciones de hecho irregulares en relación al anterior ordenamiento normativo, se procederá a abrir un régimen provisorio y excepcional de regularización dominial el cual regirá durante un período de 1 año a partir de 30 días de puesta en vigencia de la presente Ordenanza, dentro del cual se podrán realizar las regularizaciones dominiales en concordancia con la presente norma.

Artículo 232° (Contenido de la regularización).- Esta regularización dominial exonera a los adherentes afectados a pagar multas por las transgresiones cometidas o a pagar retroactivamente diferencias de tasas, impuestos y contribuciones aplicables en el Area Agroforestal y en el Area Suburbana establecidos en la Ordenanza 83/84. *(Incorporado por Orza de Consolidación 4073/01)*

Artículo 233° (Pauta cualitativa para la regularización).- La regularización dominial que se lleve a cabo en el marco de la presente Ordenanza no podrá consolidar situaciones de hecho que rigidicen el desarrollo urbanístico futuro, ni deberá recargar al Municipio con sobrecostos de gestión posteriores en relación a las situaciones regulares.

Artículo 234° (Restricciones de dominio por el macro-trazado vial oficial).- En concordancia con el Art. 66°, la Municipalidad establecerá cuando entienda conveniente, o a pedido de parte interesada, la traza definitiva de la caminería vecinal de interés municipal, y las correspondientes restricciones de dominio definitivas.

Tal traza comprende:

- a) la caminería vecinal del Callejón de Gingins al Camino Nuevo a Lolog;
- b) la caminería de faldeo desde Rucahue hasta el Camino Nuevo a Lolog;
- c) vías interiores en peine, que optimicen el aprovechamiento del suelo.

Mientras ello no ocurra, se condicionarán las actuaciones de regularización en los padrones correspondientes.

Asimismo, los eventuales beneficiarios de la regularización dominial podrán plantearle a la Municipalidad alternativas de trazas en relación a la anterior caminería vecinal existente, las cuales serán evaluadas por las Oficinas Competentes del Ejecutivo Comunal, pudiéndose acordar concertadamente su adopción como macrotrazado definitivo.

Artículo 235° (Alternativas de actuación).- Los vecinos que se adhieran a la regularización deberán proponer las alternativas y el régimen o los regímenes de actuación al que se adscriban:

- a) las urbanizaciones análogas al Faldeo de la Vega Norte 1 (FVN1), con los aprovechamientos urbanísticos mínimos ya señalados, a partir de los cuales los interesados:
 - i. pueden adoptar estos valores o sugerir otros valores mayores que estimen de su conveniencia, debiéndose cumplir con las cesiones de suelo y con las prestaciones de infraestructura y servicios vigentes;
 - ii. deberán presentar un Informe de Prefactibilidad sobre la prestación de los servicios.
- b) fraccionamientos del suelo rústico con superficies mínimas de predios de hasta 1 hectárea, exigiéndose exclusivamente la correspondiente apertura de caminos para el acceso a los predios, las restricciones de dominio para caminería vecinal oficial sí fuese del caso, no cabiendo exigencias de otras cesiones de suelo ni de otras infraestructuras y servicios;

c) Urbanizaciones cerradas de montaña, tal como se prescribe en el Capítulo 23 de esta Ordenanza, condicionadas al respeto a las correspondientes restricciones de dominio por la nueva caminería vecinal oficial, sí es que ello afectase a los predios de referencia.

Artículo 236° (Condiciones para la regularización dominial).- Quienes se adscriban a regularización dominial deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) el cumplimiento de las nuevas pautas de ordenamiento territorial vigentes, optando por las modalidades de actuación que los interesados estimen más convenientes, incluidas el reconocimiento de las correspondientes restricciones de dominio;

b) proceder a la cesión de suelo para espacios públicos y reserva fiscal de acuerdo a las normas de subdivisión del suelo vigentes, sí ello así correspondiese para la alternativa de actuación elegida.

Artículo 237° (Procedimiento).-La Municipalidad difundirá este régimen de regularización dominial, invitando a los vecinos afectados a adherirse a la regularización, procediéndose de la siguiente manera:

a) los vecinos interesados presentarán en las Oficinas Técnicas Competentes, una "Carpeta de Regularización" que contendrá la siguiente documentación:

i. una declaración de interés normalizador por parte de los vecinos involucrados (titulares de la propiedad hasta ahora indivisa, usufructuarios de derechos de uso, u otros eventuales ocupantes, con sus respectivas direcciones legales y documentaciones probatorias de su status);

ii. la titulación original y la copia de las transferencias de derechos entre los vecinos;

iii. un compromiso de no innovación en nuevas subdivisiones o construcciones durante el proceso de amnistía;

iv. un plano de mensura de las subdivisiones en concordancia con el nuevo marco normativo, incluidas las subdivisiones de hecho que correspondan, firmada por profesionales habilitados;

v. una certificación de las infraestructuras y construcciones existentes en el predio madre, firmadas por profesionales competentes;

vi. la autorización para el acceso a los predios a técnicos municipales o a quienes la Municipalidad contrate para los controles y estudios que se estimen necesarios;

b) se abrirá una instancia de negociación público - privada para acordar las transferencias citadas en el artículo anterior;

c) se firmará un Convenio de Regularización Territorial entre las partes donde se establecen las correspondientes cargas y beneficios acordados;

Artículo 238° (Aprovechamientos urbanísticos durante el período de regularización).- En caso de no adscripción al régimen de regularización establecido o al incumplimiento del

Convenio de Regularización Territorial que pueda acordarse, regirán los aprovechamientos urbanísticos establecidas en la Ordenanza 83/84.

Artículo 239° (Actuaciones posteriores al proceso de regularización).- Con posterioridad al proceso de regularización, en caso de contravenciones a la normativa existente o ante la persistencia de las irregularidades se aplicarán, sin perjuicio de otras actuaciones, las siguientes sanciones:

- a) multas, en concordancia con la gravedad de las irregularidades;
- b) inhibición de la prestación de servicios al predio, por parte de otros prestadores públicos o privados (gas, agua, etc.), en concordancia con el Capítulo 27 de la presente Ordenanza.

Se encomienda al Ejecutivo Comunal el estricto cumplimiento de los correspondientes controles de policía.

TÍTULO VII

NORMAS E INSTRUMENTOS DE CONTROL

CAPÍTULO 27

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 240° (Aplicación).- Las normas contenidas en el presente título regirán complementariamente a las disposiciones de control y punitivas vigentes.

Artículo 241° (Observancia municipal).- El Ejecutivo Municipal, en la recepción de solicitudes de subdivisión del suelo, habilitaciones de actividades y de proyectos de arquitectura, observará si se cumplen con las normas cualitativas y cuantitativas prescriptas en la presente ordenanza; asimismo, se instruirán las inspectorías que correspondan para el logro de tales fines.

Artículo 242° (Evaluación anual).- El Ejecutivo Comunal evaluará anualmente el cumplimiento general de la presente normativa por parte de los distintos operadores territoriales implicados, informando al Concejo Deliberante, organizaciones intermedias y opinión pública en general.

Artículo 243° (Faltas graves).- Se consideran faltas graves las violaciones referidas a:

- a) la apertura de caminerías que no cumplan con las directrices urbanísticas y con las normas homologadas en la materia;
- b) las actuaciones antrópicas irregulares en las áreas cauteladas como Ambiente Protegido, Bosque Protegido o con otras tutelas específicas, sean acciones de construcción, subdivisión del suelo, forestación u otras; tal gravedad esta agravada dado el especial interés público otorgado al manejo de tales ámbitos protegidos; ello es sin perjuicio de las actuaciones que quepan en el marco de las normas ambientales específicas en la materia;
- c) las actuaciones irregulares en las Áreas de Atención Especial;

d) las alteraciones arquitectónicas - urbanísticas irregulares realizadas a los emprendimientos gestionados como Producto Urbanístico, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza 2210/96;

e) *Derogado por Art. 51, Ordenanza 8390/09*

Artículo 244° (Sanciones).- Las faltas respecto al cumplimiento del cuerpo normativo podrán penalizarse con distintas acciones concomitantes:

a) gravámenes sobre la propiedad inmueble, generándose recargos acumulativos respecto al valor del mismo;

b) la exigencia de suspender las obras y/o de restituir la situación, o de realizar las correspondientes acciones mitigatorias;

c) la exigencia a las empresas prestatarias de servicios que no otorguen los mismos sí los predios y/o construcciones existentes no cumplen con las normativas vigentes;

d) la activación automática, luego de establecido la falta, del uso no conforme para el predio en cuestión.

Artículo 245° (Nuevos mecanismos de control).- Se encomienda al Ejecutivo Comunal profundizar innovativamente en nuevos mecanismos de cooperación, control y gestión urbanística, como:

a) la implementación de auditorías urbanísticas periódicas en acuerdo con organizaciones intermedias locales y/o regionales, sean profesionales, empresariales, vecinales, etc.;

b) acuerdos de inspectoría de caminos con la Dirección Provincial de Vialidad.

TÍTULO VIII

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO 28

PAUTAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 246° (Pendientes de techos).- (*Derogado por art. 4° Orza 4656/02*).

Artículo 247° (Tipo de techumbres y tratamientos).- (*Derogado por art.4°, Orza 4656/02*).

CAPÍTULO 29

DEFINICIONES

Artículo 248° (Definiciones).- Las siguientes palabras y expresiones utilizadas en esta Ordenanza se les ha usado con los significados establecidos en el Art. 85 de la Ordenanza 2210/96 y en el presente artículo:

a) relativas a la ordenación territorial

Bandas territoriales: Ámbito territorial definido por distintas especificidades (atributos

ambientales, paisajísticos y urbanísticos) y vocaciones (programáticas y de desarrollo), con una cierta direccionalidad lineal. Pueden ser ámbitos simples o complejos, que pueden ser objeto de regulaciones específicas, como:

i bandas dominantes de paisaje, donde prima la fuerza del sitio en la identificación analítica de estas áreas como en sus opciones de desarrollo;

ii bandas de conectividad, donde se privilegia la contundencia o la vocación como pieza de conexión;

iii bandas intersticiales entre otras bandas, frecuentemente con una regulación más blanda que en las bandas anteriores.

Enclave territorial: Unidades urbanísticas de distinto tamaño, tipo y especificidades que operan con cierta autonomía a modo de islotes en el territorio dentro de otros ámbitos singulares (bandas, zonas, etc.).

b) relativas al viario

Circulación primaria de un emprendimiento. Se entiende como circulación primaria de un emprendimiento de fraccionamiento y/o urbanización:

i. la/s principales vías estructuradoras y/o conectoras internas del emprendimiento;

ii. una vía de atravesamiento del ámbito de actuación urbanística particular, con un rol conector de escala local o zonal de otros ámbitos territoriales, pudiendo o no coincidir con un rol estructurador y/o conector interno del emprendimiento.

Circulaciones secundarias de un emprendimiento.- Se entiende como circulaciones secundarias de un emprendimiento de fraccionamiento y/o urbanización aquellas vías de conexión interna que derivan de las circulaciones principales.

Senderos públicos: Vías públicas constituidas por pasajes peatonales o de a caballo en suelo rústico, con un ancho de entre 4 a 6 metros.

c) relativas a la edificación

Construcción principal de una parcela.- Refiere a la edificación donde se desarrolla el o los usos dominantes de la parcela. Generalmente su superficie edificada es mayor respecto a las construcciones auxiliares.

Construcciones auxiliares.- Refiere a las edificaciones donde se desarrollan actividades complementarias o de apoyo del o los usos dominantes de la parcela. Generalmente se tratan de construcciones livianas, con una superficie menor respecto a las construcciones principales. Se ubican en esta categoría cobertizos para el estacionamiento del vehículo propio, churrasqueras cubiertas, depósitos de herramientas, gallineros, depósitos para el acopio de productos de la tierra, etc. En el caso de usos productivos o de servicios dominantes, alguna construcción de vivienda puede operar como construcción auxiliar.

Conjunto Habitacional.- Agrupamiento de más de 15 unidades habitables de interés social localizado en parcelas de mediano o gran tamaño, que es producido masivamente en un proceso único o en etapas programadas.

Complejo de cabañas.- Establecimiento de explotación turística constituido por un agrupamiento de cabañas. De acuerdo a las correspondientes normativas sectoriales, se categorizan en 3, 2 y 1 estrella.

d) relativas al uso

Uso condicionado.- El que por su naturaleza, escala e inserción concreta pudiera ser incompatible con los usos predominantes, complementarios o con el carácter del área, supeditándose su autorización al cumplimiento de determinados requisitos. Tales requisitos serán los establecidos en las normas correspondientes, lo cual podrá asumir distintas modalidades como:

i condicionamientos de aplicación directa por el interesado, sean de naturaleza locacional (usos específicos admitidos en determinadas subzonas), de distancia (respecto a ciertos elementos urbanos u a otros usos), de tamaño (usos admitidos dentro de ciertos rangos de tamaño), de calificación programática (subcategorización de usos, por ejemplo, las calificaciones sectoriales turísticas), etc;

ii condicionamientos de verificación de aspectos sectoriales (grado de impacto urbanístico, ambiental, cumplimiento de normas viales, etc.), procediéndose en la tramitación municipal a consultas o avales técnicos específicos sí ello correspondiese de acuerdo a lo establecido por la norma, como las consultas a las Oficinas Técnicas Competentes, a la Comisión Técnica Consultiva de Producto Urbanístico, etc.).

e) relativas a la forestación

Macizo forestal: Conjunto continuo de arboles, con una presencia física contundente.

CAPÍTULO 30

NORMAS DE APLICACIÓN

Artículo 249° (Delimitación de zonas y subzonas de planeamiento).- La delimitación de las zonas y subzonas de planeamiento será:

a) la planteada en el texto de esta Ordenanza, cuando ello así ha sido expresamente establecido en la misma;

b) la determinada por los profesionales competentes en los trabajos de campo y homologada por las Oficinas Técnicas Competentes, en concordancia con los atributos con que se han definido las distintas áreas (bandas y enclaves) en esta norma; al respecto:

i. el esquema planimétrico adjunto en el Anexo de esta Ordenanza tendrá un carácter meramente indicativo;

ii. procedimentalmente, los profesionales competentes al presentar un proyecto de mensura adjuntarán una certificación sobre la banda o bandas en que se localizan, y eventuales bandejas a aprovechar, sí ello correspondiese, presentando distintos recaudos gráficos cuyo detalle será reglamentado por el Ejecutivo Comunal; las Oficinas Técnicas Competentes de la Municipalidad tendrán la facultad de inspeccionar los terrenos objeto de mensura.

Artículo 250° (Delimitaciones).- Si un predio estuviera cruzado por una divisoria entre dos o

más zonas de planeamiento, se respetaran en cada una de las subdivisiones resultantes, las Directrices y demás normas complementarias pertinentes a cada una de ellas.

Artículo 251° (Remisión a normas ambientales).- Todas las actuaciones de subdivisión predial, de edificación y de apropiación a través de distintos usos, están condicionadas a un manejo ambiental adecuado del territorio, aplicándose en lo pertinente las leyes, ordenanzas, reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental y demás normas en la materia.

Artículo 252° (Gestión por Producto Urbanístico. Remisión).- Sólo se exigirá el mecanismo extraordinario de la Gestión por Producto Urbanístico instituida en la Ordenanza 2210/96, en los casos fundados expresamente señalados en la presente Ordenanza, tramitándose el resto de las solicitudes por trámites ordinarios.

Las situaciones de Gestión por Producto Urbanístico prescriptas en la presente Ordenanza son las siguientes:

- a) Módulos autónomos de actuación, de acuerdo a lo establecido en el Art. 170 literal f.
- b) Urbanizaciones Cerradas de Montaña, en concordancia con lo señalado en el Capítulo 23
- c) nuevas edificaciones salientes en cornisas de alta visibilidad, sí tal trámite fuese entendido necesario a juicio de la Administración (Art. 77°);
- d) gimnasios con alturas máximas de cumbreras de 12.50 metros en La Vega Central y en Puntas de la Vega (Art. 36 literal e y Art. 44 literal e);
- e) los proyectos de edificaciones mayores a 300 m² ubicados sobre La Vega Central y Puntas de La Vega (Art. 138).
- f) los proyectos de edificación mayores a 150 m² localizados sobre el Corredor de la Ruta N° 234 (Art. 143 literal f).

En el caso de la tramitación de Módulos autónomos de actuación y de Urbanizaciones Cerradas de Montaña, la Comisión Técnica Asesora sesionará ampliada con la presencia de un Agrimensor designado por el correspondiente Colegio Profesional.

Artículo 253° (Coordinación institucional licencias para la explotación turística).- Se encomienda al Ejecutivo Comunal que en los trámites de otorgamiento de licencias para la explotación turística se coordine entre las Oficinas Técnicas Competentes la observancia y control del cumplimiento de las correspondientes normas urbanísticas.

Artículo 254° (Vigencia).- La presente Ordenanza entrará en vigencia 60 (sesenta) días después de su promulgación y publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 255° (Aprobaciones, modificaciones y revisiones).- De conformidad con lo preceptuado en el art. 124 de la Carta Orgánica Municipal aprobada por Ley N° 1812 de 1989 y con lo establecido en el Título I de la Ordenanza 2210 aprobada el 11 de diciembre de 1996, requerirá dos tercios de votos del total de miembros del Concejo Deliberante, la presente aprobación, o las modificaciones o revisiones futuras de los siguientes artículos:

a) los correspondientes al Título I;

b) los explícitamente designados como directrices.

Artículo 256° (Derogaciones).- Deróguense los artículos e incisos obrantes en el texto de anteriores Ordenanzas que se opongan a la presente.

Artículo 257° (Validez interpretativa).- Para el caso de normas modificatorias de cualquier otra norma concurrente, que directa o indirectamente pudieren presentar discrepancias con algún punto o concepto de la presente Ordenanza, habrán de tomarse como válidas las indicaciones obrantes en ésta última.

Artículo 258° (Revisión).- La presente Ordenanza se revisará en el término de un (1) año a partir de su aplicación, evaluando su cumplimiento general y eventuales problemáticas suscitadas en la aplicación de la misma.

Artículo 259° (Difusión).- Dése amplia difusión a la presente.-

Artículo 260° (De forma).- Regístrese, comuníquese, publíquese y cumplido, dese al Archivo Municipal.-

**MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES
SECRETARÍA DE ESTADO DEL COPADE
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**

**ASESORÍA SOBRE
EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA VEGA PLANA Y ÁREAS
CONTIGUAS**

**SAN MARTÍN DE LOS ANDES
PROVINCIA DEL NEUQUÉN
REPÚBLICA ARGENTINA**

PROYECTO DE ORDENANZA

ANEXO 1 - CUADROS SINTÉTICOS

Arq. Thomas Sprechmann
Arq. Diego Capandeguy

**DICIEMBRE 1998
ANEXO 1**

**DIRECTRICES Y NORMAS URBANÍSTICAS
DE LA VEGA Y ÁREAS CONTIGUAS
DE
SAN MARTÍN DE LOS ANDES
CUADROS SINTÉTICOS**

El resumen sintético de las principales directrices y especificaciones normativas

complementarias que se adjunta en el presente Anexo, tiene un objetivo meramente indicativo para orientar y facilitar la lectura de la referida Ordenanza. En tal sentido la interpretación cabal de sus contenidos cualitativos y cuantitativos sólo puede ser realizada plenamente en su propio texto.

ÍNDICE DE CUADROS SINTÉTICOS

Cuadro I - VEGA PLANA

Cuadro II - BARRIOS DE LA VEGA CENTRAL Y RUCAHUE

Cuadro III - FALDEO DE LA VEGA NORTE 1 (FVN 1)

Cuadro IV - ÁREA DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL (ARD)

Cuadro V - FALDEO DE LOMA REDONDA

Cuadro VI - FALDEO DE LA VEGA SUR 1 (FVS 1)

Cuadro VII - FALDEO DE LA VEGA SUR 2 (FVS 2)

Cuadro VIII - CORREDOR RUTA N° 234

Cuadro IX - ENSANCHE DEL REGIMIENTO Y ÁREAS DE
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

Cuadro X - ÁREA DE EXPANSIÓN PERIFÉRICA Y LOMA ATRAVESADA

Cuadro XI - MÓDULO AUTÓNOMO DE ACTUACIÓN

Cuadro XII - URBANIZACIONES CERRADAS DE MONTAÑA

Cuadro XIII - CLUBES DE CAMPO

Cuadro XIV - USOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS

1

<p>CUADRO SINTETICO XII URBANIZACIONES CERRADAS DE MONTAÑA</p>
<p>DISPOSICIONES GENERALES</p>
<p>DEFINICIONES</p>
<p>Se define como modalidad de asentamiento residencial privado cerrado y de bajo impacto en régimen de Propiedad Horizontal. Art. 171</p> <p>Comprende áreas individuales y áreas comunes. Art. 171/173</p> <p>Las unidades funcionales serán en su mayoría para usos residenciales. Art. 172</p> <p>Se admiten servicios expresamente reglamentados. Art. 172</p> <p>Las áreas comunes comprenden caminerías, espacios abiertos, los equipamientos de usos común, construcciones de servicio. Art. 173.</p>
<p>LOCALIZACION Y ACCESIBILIDAD</p>
<p>Sólo se puede ubicar en suelo urbanizable o urbano expresamente clasificado como tal, no en suelo rural. Art. 174.</p> <p>Deberán minimizar su impacto ambiental. Art. 175</p> <p>Su acceso será por caminos públicos debidamente trazados. Art. 176</p>

La red vial interna deberá cumplir con normas exigidas para las circulaciones publicas. Art. 177
Deberán cumplir con estacionamientos a razón de 2 por unidad funcional residencial. Art. 178

**NORMAS
GENERALES**

Las instalaciones de infraestructura como bien común. Art. 179.
Todas las áreas quedan sujetas a servidumbre legal de pasaje. Art. 180.
Deberán contar con servicios eléctricos, gas, agua, saneamiento, recolección y disposición de residuos sólidos. Art. 181
Las divisiones entre predios serán resueltas con cercos transparentes o vivos. Art. 182

**CUADRO SINTETICO XII (Hoja 2)
URBANIZACIONES CERRADAS DE MONTAÑA**

APROVECHAMIENTOS

CRITERIO GENERAL Los aprovechamientos de las subparcelas cumplirán con las pautas mínimas establecidas para las zonas de planeamiento en las que se localiza la Urbanización Cerrada de Montaña.
Art. 183

SUPERFICIE

MINIMA DE LA UCM 5 ha

Art. 184

Se incluye en esta área al 16% que se cederá al dominio municipal. Art. 185.

SUPERFICIE

MÁXIMA DE LA UCM 15 ha

Art. 184

Se incluye en esta área al 16% que se cederá al dominio municipal. Art. 185.

AREA COMUN MÍNIMA 24 %

del área total que involucra el proyecto de Urbanización Cerrada de Montaña

SUPERF. MINIMA

UNIDADES FUNCIONALES 800 m²

O mínimos establecidos para cada zona de planeamiento.

FOS DEL CONJUNTO 6 %

FOS

SUBPARCELAS Según zona de planeamiento y bandas

FRENTE MINIMO SUB PARCELAS Según zona de planeamiento y bandas

ALTURA

MAXIMA DE

EDIFICACION 9.50 mts (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)

(altura de cumbreras)

RETIROS PERIMETRALES Según zona de planeamiento y bandas

DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES

CESIÓN DE SUELO AL DOMINIO FISCAL La autorización para la apertura de una Urbanización Cerrada de Montaña se condiciona a la cesión al dominio municipal de un 16% del área total que involucra el proyecto, el cuál se ubicará por fuera del lote o área restante que se va a subdividir en el régimen de Propiedad Horizontal. Art. 185.

PLAZOS 3 años para el comienzo de las obras a partir del visado. Art. 188

5 años para la ejecución del proyecto. Art. 187

Podrán habilitarse por etapas unitarias. Art. 188

NORMAS

GENERALES Deberán gestionarse por Producto Urbanístico. Art. 252b.

El mantenimiento de las infraestructuras y el equipamiento serán responsabilidad de los condóminos. Art. 190.

El Reglamento de Copropiedad podrá establecer normas específicas y deberá tener aval municipal. Art. 191.

Desafectación Urbanización Cerrada de Montaña. Ver Art. 192.

**CUADRO SINTETICO XIII
CLUBES DE CAMPO**

DISPOSICIONES GENERALES

DEFINICIONES Se define como urbanización en suelo rústico de bajo impacto. Art. 194

Comprende áreas individuales y áreas comunes. Art. 195/196

Las unidades funcionales serán en su mayoría para usos residenciales. Art. 195

Se admiten servicios expresamente reglamentados. Art. 195

Las áreas comunes comprenden caminerías, espacios abiertos, los equipamientos de usos común, construcciones de servicio.

Art. 196.

LOCALIZACION
Y
ACCESIBILIDAD

Se deberán ubicar en suelo rural, o suelo de urbanización diferida si así fuese establecido. Art. 197
Deberán minimizar su impacto ambiental. Art. 198
Su acceso será por caminos públicos. Art. 199
La red vial interna deberá cumplir con normas exigidas para las circulaciones publicas. Art. 200.
Deberán cumplir con estacionamientos a razón de 2 por unidad funcional residencial. Art. 201.

NORMAS

GENERALES Las instalaciones de infraestructura como bien común. Art. 202.
Todas las áreas quedan sujetas a servidumbre legal de pasaje.
Art. 203.
Deberán contar con servicios eléctricos, agua, saneamiento, recolección y disposición de residuos sólidos. Art. 205
Las divisiones entre predios serán resueltas con cercos transparentes o vivos. Art. 205

APROVECHAMIENTOS

CRITERIO GENERAL Los aprovechamientos de las subparcelas cumplirán con las pautas mínimas establecidas para las zonas de planeamiento en las que se localiza el Club de Campo.
Art. 206

SUPERFICIE

MINIMA DEL CLUB 10 ha

PORCENTAJE

MINIMO AREA COMUN 40 %

CUADRO SINTETICO XIII (Hoja 2)
CLUBES DE CAMPO

SUPERF. MINIMA
UNIDADES FUNCIONALES

2.500 mt²
5.000 mts²
(subparcelas ubicadas en bosque protector u en otras piezas cauteladas)

FOS DEL CONJUNTO

6 %

FOS
SUBPARCELA

15 %

FRENTE MINIMO SUB PARCELA

35 mts
(predios de 2500 mt²)
70 mts
(predios de 5000 mt²)

ALTURA
MAXIMA DE
EDIFICACION

9.50 mts. (*Modificado por Ordenanza 9387/12*)
(altura de cumbres)

RETIROS PERIMETRALES

5 mts

DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES

PLAZOS

3 años para el comienzo de las obras a partir del visado. Art. 209
5 años para la ejecución del proyecto. Art. 210
Podrán habilitarse por etapas unitarias. Art. 211

NORMAS

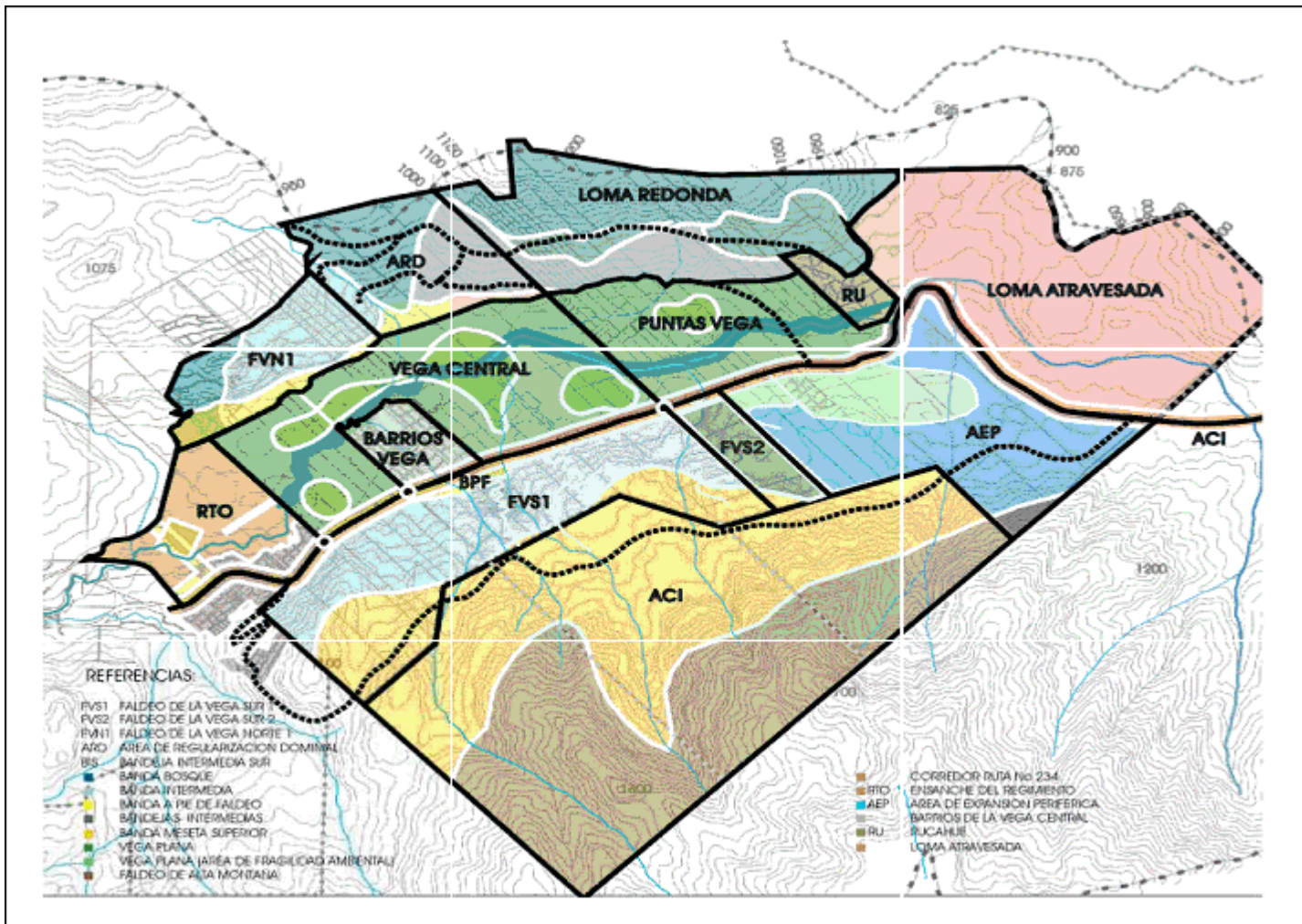
GENERALES

El mantenimiento de las infraestructuras y el equipamiento serán responsabilidad de los condóminos. Art. 212

El reglamento de copropiedad podrá establecer normas específicas y tendrá que tener aval municipal. Art. 214
Desafectación Club de Campo. Art. 215

CUADRO SINTETICO XIV USOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS	
VEGA PLANAFALDEO NORTEFALDEO SUR	
TIPO USODETALLE USOVCPVBaVFVN1ARDLRFVS1FVS2RU	
RESIDEN	vivienda unifamiliarSISISISISISISI
	vivienda multifamiliarCCCCC
	Conjuntos HabitacionalesC
RESI/SCIOS.	hotelería y hosteríaSISISISISISISI
	complejo de cabañasCSI CCCCC
	campingsSISI
EQUIPAMIEN	Sanidad SISISISISISISI
EQUIPAMIEN	Cultura / cultoSISISISISISISI
EQUIPAMIEN	Educación establecimientos de enseñanzaSISISISISISISI
EQUIPAMIE	DEPORTIVOespacio deportivo abiertoSÍ SÍICCCCC
EQUIPAMIE	DEPORTIVOgimnasio cerrado SISISI
ESPARCIM.	CUBIERTObaresSI
ESPARCIM.	CUBIERTOconfiterías, restaurantes, casa de teSISISISISISISI
ESPARCIM.	CUBIERTOestablecimientos bailables y para espectáculosSI
COMERCIO	minoristaSISISICSISI
	minimercadoCCC
SERVICIOS	administración públicaSISISISISISISI
	pequeños talleresSISI
	estación servicioCCC
OTROS	Sartanías regionalesSISISISISISISI
OTROS	SaserraderosC
ACT. RURAL	chacras, granjas o quintasSISISICC
AC. RURAL	galpones y granerosSISI
	invernaderosCC
	corralesSISISI
	pastoreo intensivo tecnificado
	criadero cerdosCC
	hornos ladrillo

SI: uso permitido. C: uso condicionado según requisitos de localización, tamaño u otras afectaciones. VC: Vega Central. PV: Puntas de La Vega. BaV: Barrios de La Vega Central. FVN1: Faldeos de La Vega Norte 1. ARD: Área de Regularización Dominial. LR: Faldeos de Loma Redonda. FVS1: Faldeos de La Vega Sur 1. FVS2: Faldeos de La Vega Sur 2. RU: Rucahue.



ANEXO I

(Ordenanza 4656/02)

ARTICULO 1º: ESTABLECESE que a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, las cubiertas de las edificaciones a realizar y modificar dentro del ejido de San Martín de los Andes, deben cumplir las exigencias contenidas en las siguientes consideraciones generales y particulares.

ARTICULO 2º: CONSIDERACIONES GENERALES:

- 1) Las cubiertas serán consideradas con la misma importancia que las fachadas del edificio a las que pertenecen y deben ser tratadas y terminadas arquitectónicamente.
- 2) Prohíbese el uso a la vista de las denominadas genéricamente membranas impermeables en cualquiera de sus formas. (Ejemplo: asfálticas, asfalto plásticas, con o sin terminación de aluminio, etc.)
- 3) Toda cubierta, sea o no transitable, debe ejecutarse con materiales impermeables. Tales materiales impermeables deberán estar consignados en los planos de cortes, y por lo tanto sujetos a la aprobación de la Dirección de Obras Particulares.
- 4) La inclinación de las cubiertas en pendiente deben indicarse en los planos en grados sexagesimales.
- 5) El cálculo de los porcentajes permitidos de las pendientes deben ser medidos en planta y por cada unidad constructiva independiente, excluidas las de áreas de fondo.
- 6) Las cubiertas de los tanques de agua y/o cajas de ascensores deben cumplir la presente

normativa y ser computadas en el cálculo porcentual general.

ARTICULO 3º: CONSIDERACIONES PARTICULARES:

- 1) Toda cubierta debe observar un mínimo de sesenta por ciento (60%) sobre el total de los techos con una pendiente mínima de treinta grados (30 °) y un máximo de cuarenta y cinco grados (45°).
- 2) El porcentaje restante del cuarenta por ciento (40 %), podrá respetar una pendiente mínima de cero grado (0°) y un máximo de sesenta grados (60°). Cuando el techo plano, o con pendiente de cero grado (0°) supere el treinta por ciento (30 %) del porcentaje restante aludido en este inciso, el proyecto deberá ser tratado por la Comisión Técnica Asesora.
- 3) Las construcciones en el área de fondo deben ser de una sola planta, exigiéndose cubiertas con una pendiente mínima de diez grados (10°).
- 4) Prohíbanse las cubiertas con terminaciones brillantes.

ARTICULO 4º: DERÓGANSE de las Ordenanzas que se mencionan seguidamente lo siguiente:

1 Ordenanza 83/84:

- § Artículo 7º, apartado 1.3.8.-
- § Artículo 8º, apartado 1.3.8.-
- § Artículo 9º, apartado 1.3.8.-
- § Artículo 10º, apartado 1.3.8.-

2 Ordenanza 2210/96:

- § Artículo 25º inciso c).-
- § Artículo 56º inciso c).-
- § Artículo 85º párrafo titulado “Pendientes de techos exigidas”.-

3 Ordenanza 2570/97:

- § Apartado 15.3.-
- § Apartado 15.4.-

4 Ordenanza **3012/98**:

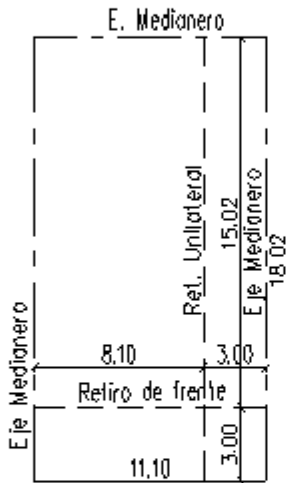
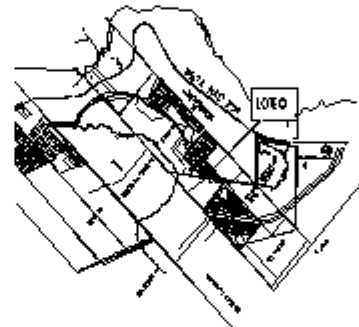

- § Artículo 48º inciso g), tercer párrafo.-
- § Artículo 246º.-
- § Artículo 247º.-

ARTICULO 5º: DÉSE amplia difusión de la presente Ordenanza por medio de las dependencias específicas del Departamento Ejecutivo Municipal.

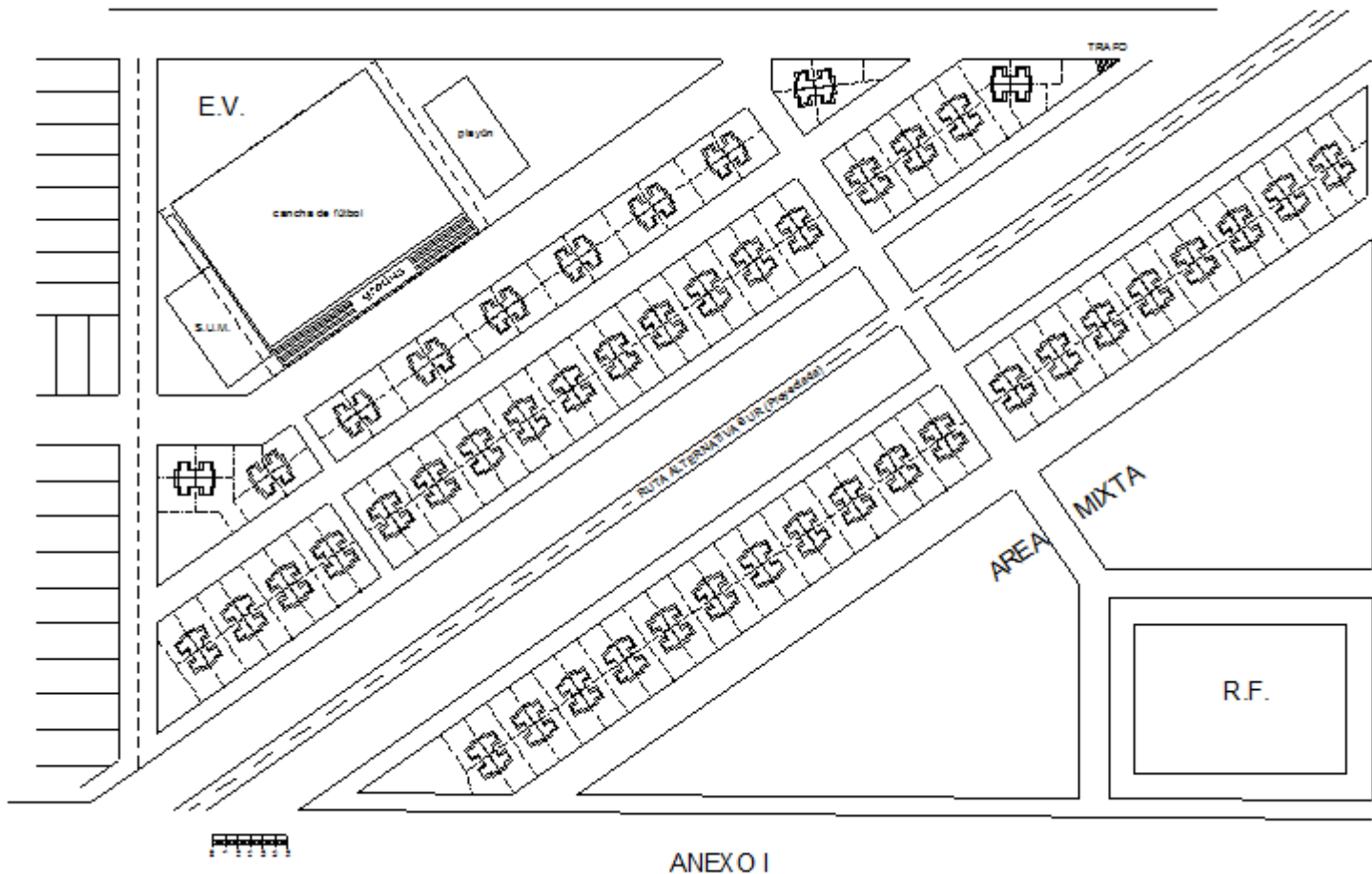
ARTICULO 6º: Regístrese, comuníquese y cumplido, dése al Archivo Municipal.-

ANEXOS INCORPORADOS AL ARTICULO 159 PUNTO

1.3.1 POR LA ORDENANZA 5673/2004.
ANEXO I

 <p style="text-align: center;">L. Municipal Calle pública</p> <p style="text-align: center;">PREDIO TIPO Escala. 1:200</p>	MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN DE LOS ANDES																																	
	OBRA: A CONSTRUIR DESTINO: VIVIENDAS (200 Unidades) PROPIEDAD DE: I.P.V.U.N. (Instituto Provincial de la Vivienda y Urbanismo del Neuquen) UBICACION: CHACRA 30	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><th colspan="2">ANTCEDENTES</th></tr> <tr><td style="height: 40px;"> </td></tr> </table>	ANTCEDENTES																															
	ANTCEDENTES																																	
CROQUIS DE UBICACION Escala 5/8 	NOMENCLATURA CATASTRAL <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Nr</th> <th>Lote</th> <th>Dist.</th> <th>Cat.</th> <th>Sección</th> <th>Potencia</th> </tr> <tr> <td>--</td> <td>--</td> <td>15</td> <td>21</td> <td>94</td> <td>--</td> </tr> </table>		Nr	Lote	Dist.	Cat.	Sección	Potencia	--	--	15	21	94	--																				
Nr	Lote	Dist.	Cat.	Sección	Potencia																													
--	--	15	21	94	--																													
ORDENADORES URBANISTICOS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Area</th> <th>AR3</th> <th>Cuota</th> <th>Adaptada</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>F.O.S</td> <td></td> <td>30%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Alfara N°46mo</td> <td></td> <td>8.50</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Retiro de Frente</td> <td></td> <td>3.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Retiro Unilateral</td> <td></td> <td>3.00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Area	AR3	Cuota	Adaptada	F.O.S		30%		Alfara N°46mo		8.50		Retiro de Frente		3.00		Retiro Unilateral		3.00		RESUMEN DE SUPERFICIES - (m²) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Lote (200.00)</th> <th></th> </tr> <tr> <td>A CONSTRUIR</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CUBIERTO P.B.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SUBCUBIERTO P.B. 100%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CUBIERTO P.A.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Libre</td> <td></td> </tr> </table>		Lote (200.00)		A CONSTRUIR		CUBIERTO P.B.		SUBCUBIERTO P.B. 100%		CUBIERTO P.A.		Libre	
Area	AR3	Cuota	Adaptada																															
F.O.S		30%																																
Alfara N°46mo		8.50																																
Retiro de Frente		3.00																																
Retiro Unilateral		3.00																																
Lote (200.00)																																		
A CONSTRUIR																																		
CUBIERTO P.B.																																		
SUBCUBIERTO P.B. 100%																																		
CUBIERTO P.A.																																		
Libre																																		
APROBACION <div style="float: right; text-align: right;">  </div>																																		
Resolución N°:		Fecha:																																

ANEXO II -



ANEXO III-

PLANIFICACION PRELIMINAR URBANO AMBIENTAL DE 15 Has DE PROPIEDAD MUNICIPAL EN CHACRA 30

San Martín de los Andes – Provincia del Neuquén

Descripción General

El sitio se caracteriza por un relieve predominantemente plano y una altitud media de 790 m.s.n.m.

La vegetación está conformada por especies de la estepa arbustiva-herbácea de la Región Andino Patagónica, desarrolladas sobre suelos profundos de textura franco-arenosa a arenosa.

Por la densidad de ocupación del suelo se trata de un área suburbana de expansión periférica.

En las cercanías (con un radio de aproximadamente 200 m) al este y norte respectivamente se encuentran ubicadas las canteras de las empresas Werefkin y Calabrese (con el Vertedero de residuos sólidos urbanos con tratamiento de relleno sanitario en la primera), una forestación de exóticas de alrededor de 30 años y un sector del barrio de viviendas del IPVUN y otro del IVE.

También se encuentran cerca de allí y en ejecución, dentro de una reserva fiscal, 12 viviendas unifamiliares con una afectación de 3.297,60 m². Esta afectación de la

reserva fiscal deberá ser compensada dentro del predio del presente proyecto.

Al oeste continúa la estepa predominantemente plana por donde discurrirá la prolongación de la ruta alternativa sur, y al sur comienzan las estribaciones montañosas, suelos de vocación forestal que actualmente se hallan forestados con coníferas exóticas.

Si bien constituye un área de planificación puntual mixta, como marco general de ordenamiento, el área se halla atravesada por 3 sectores: una franja mixta rutera a 100 m a cada lado de la ruta; un área mixta al norte de ésta y un área productiva al sur.

Se ha previsto que al menos albergue sectores destinados a vivienda de interés social, equipamiento e infraestructura y área mixta productiva.

Dado la fuerte impronta marcada por la R.A.S., (Anteproyecto Ruta Alternativa Sur) atravesando al predio en diagonal y partiéndolo casi en mitades se priorizará y promoverá la factibilidad de ajuste de la traza, que permita localizar todas las viviendas al Norte de la misma evitando el alto riesgo ambiental y humano que implica el atravesamiento de la zona residencial por una ruta de la envergadura proyectada. A tal fin en la primera fase del Proyecto, la de relevamiento y mensura del lote, se evaluará con los técnicos especializados la pre traza de la ruta y su desplazamiento hacia el Sur.

Se agrupa asimismo mayoritariamente sobre el sector sur los usos productivos, equipamiento e infraestructura.

Los sectores (al norte y sur de la R.A.S.) totalizan 121.062,31 m², por lo que deberá destinarse a espacio verde no menos de 12.106,23 m² y a reserva fiscal 7.263,74 m² a los que debe adicionarse los 3.297,60 m² ya mencionados. (Reserva Fiscal Total: 10.561,34 m²).

Se ha elaborado como hipótesis de trabajo un anteproyecto de subdivisión que tiene en cuenta los siguientes parámetros y criterios:

Trama circulatoria: se genera 1 circulación troncal de carácter barrial al norte de la ruta (aptas para servicio de transporte urbano de pasajeros). A continuación se generan calles internas paralelas a la R.A.S. y otras de interconexión (una de ellas prevé albergar un puente vehicular de interconexión).

Se completa el perímetro con medias calles en lados NO y SO a fin de facilitar el desarrollo de los lotes linderos y otras similares a cada lado de la R.A.S. a modo de derivadores.

Los sectores residenciales albergarán predios de 200 m² (190 m² en caso de esquinas) y frente mínimo de 7,50 m.

Finalmente se propiciará un plan forestal intensivo que no descarta aprovechamientos frutícolas y la posible instalación de una red de agua “cruda” para riego con energía eólica.

Marco Conceptual

El Anteproyecto de urbanización fue concebido teniendo como marco de actuación una serie de restricciones y un eje director básico: la situación de emergencia habitacional de San Martín de los Andes, agudizada en los sectores más desposeídos de la sociedad con graves situaciones de riesgo ambiental, social y de salud.

Esta situación es producto de la discontinuidad de los planes de viviendas populares producida fundamentalmente como consecuencia de la crisis económico-financiera vivida por nuestro país en los últimos años.

Las principales restricciones se basan por un lado, en las condiciones del actual mercado inmobiliario fuertemente influido por migraciones de alto poder adquisitivo y por otro lado en la escasa disponibilidad de tierras fiscales en condiciones de ser urbanizadas y los elevados costos de la dotación de infraestructura de servicios.

Del análisis de la situación surge como conclusión que este anteproyecto, a pesar de las restricciones proyectuales, constituye en si mismo una medida de mitigación integral de una problemática instalada en diversos sectores del ejido, particularmente agravada por su localización en sitios marginales con altos riesgos ambientales.(Ej. La zona de La Islita-Chacra IV.)

Principales Directrices Ambientales

De la Urbanización

En lo atinente al área de urbanización propiamente dicha, la misma, es analizada íntegramente en forma interdisciplinaria, desde la diversidad, y singularidad. Atendiendo básicamente a tres pilares básicos, *crecimiento económico, conservación de la biodiversidad y equidad social.*

La premisa conceptual de esta componente de trabajo es “incorporar la dimensión ambiental al proyecto” en un proceso preferencialmente proactivo más que reactivo contemplando el saber y óptica técnicos así como los puntos de vista de los beneficiarios.

La identificación de problemas Socio-ambientales y las principales medidas de mitigación se realizará considerando su evaluación como medidas preventivas que forman parte de un sistema más complejo, superador del enfoque correctivo que se realiza habitualmente en los Estudios de Impacto Ambiental.

El otro aspecto conceptual a señalar, es que en el presente proyecto se considerarán los instrumentos de gestión ambiental como integrados a la planificación urbana desde su génesis.

La planificación urbana general requiere además de planes o revisiones periódicas de tipo estratégico social que posibilitan el ajuste de las tipologías de las viviendas y principales variables del sistema, fortaleciendo así mediante la participación de los usuarios la sustentabilidad del proyecto.

Consecuentemente el proyecto que se presenta, pretende contener desde su formulación una concepción “Ambientalmente sustentable”.

Del Área mixta propuesta:

Es necesario cruzar los enfoques antes mencionados, para incrementar las ventajas y limitar las desventajas al instrumentar tareas de control ambiental y fomentar el ordenamiento territorial en particular para el “ área denominada mixta. “

Para ello, determinar el grado de complejidad ambiental de un ámbito que deba ser objeto de control, puede ayudar a encontrar el correcto planteo para que sea efectivo, económico y fácilmente realizable.

La importancia de fomentar emprendimientos manufactureros y de servicio en el marco de la sustentabilidad debe ser acompañado desde el punto de vista del medio sociopolítico y ambiental:

- Fijación de normas y criterios de evaluación con los interesados/beneficiarios.
- Provisión de recursos económicos y físicos dirigidos a la capacitación de los interesados/beneficiarios
- Orientación de las acciones públicas o privadas de inversión.
- Constitución de herramientas específicas de ordenamiento socio-ambiental para el área.
- Instrumentación de planes de monitoreo e investigación.
- Análisis detallado del recurso natural
- Evaluación y fijación de estándares para emisiones ó efluentes
- Evaluación de aspectos tecnológicos

De las principales medidas de mitigación:

Las principales medidas de mitigación ya preidentificadas apuntan a generar una barrera forestal de separación de la urbanización con el área destinada a Cantera y Relleno Sanitario, así como a formular conjuntamente con los beneficiarios a lo largo del proceso “proyectual”, un **Plan de Gestión Ambiental** que involucre medidas priorizadas por los mismos y todas aquellas que garanticen la habitabilidad y “apropiación” del nuevo ambiente a generarse con la urbanización.

Del Saneamiento e Infraestructura de Servicios de la totalidad del Area :

1. Si bien el anteproyecto particular plantea inicialmente un desarrollo para 184 lotes residenciales y un área mixta, se han evaluado las presentaciones ya efectuadas de parcelamientos de áreas circundantes, así como la potencialidad de desarrollo del área de su conjunto estimándose una población futura de aproximadamente 8.000 habitantes. En consecuencia, se ha tomado como **escala de análisis a toda el área de influencia**. También se ha considerado un horizonte de planificación de corto plazo, dos años y otro de mediano plazo, diez años.

2. El sistema de saneamiento deberá estar conformado por una red cloacal y la pertinente conducción a una **Planta de Tratamiento de Efluentes de tipo Terciario**.

La densidad propuesta imposibilita la utilización de sistemas de tratamiento *in situ* (tipo lechos nitrificantes).

3. En función de un análisis de las alternativas posibles, fundado en una evaluación de los aspectos técnicos y económico-sociales, considerando las reales posibilidades de inversión proyectadas para obras de saneamiento y aspectos relativos a la fragilidad de los cuerpos receptores de la cuenca, se ha planteado como solución de mayor factibilidad la conducción de los efluentes de esta urbanización en particular y de las potenciales vecinas, a la futura **Planta de Tratamiento Terciaria de la Vega Centro**.

Esta, en una primera etapa involucraría el tratamiento de los efluentes producidos por 10.576 habitantes a la que resultaría factible sumar el potencial crecimiento poblacional estimado para la Chacra 30, con un total proyectado de 18.576 habitantes, lo que implicaría a modo indicativo, un caudal medio de diseño de 2.970 m³/día. (Téngase como referencia que la Planta de Tratamiento del Lago Lacar trata actualmente un caudal promedio de 3.500 m³/día).

Se considera que esta es la opción de mayor factibilidad ya que se cuenta con el anteproyecto de la obra elaborado por la Ing. Mirta Pérez, el que se fue realizado para mejorar el tratamiento que actualmente se efectúa en las Lagunas de la Vega Centro. En el mismo se plantean dos opciones, una, la ampliación del sistema existente de tipo secundario y otra, la construcción de una Planta de Tratamiento de Efluentes Centralizada de Tipo Terciario.

Al tener una **definición respecto a la tecnología de tratamiento**, el E.P.A.S desarrollará el proyecto a nivel ejecutivo con la misma consultora que elaborara el estudio de alternativas presentado a este Municipio en el mes de Abril del corriente año.

Por otra parte debe destacarse que en el "Plan Maestro de Desagües Pluviales y Cloacales"

(Team-Cowi, 1996) se fijaron los objetivos de calidad deseados para las aguas receptoras en San Martín de los Andes. En este plan, se recomienda que en el largo plazo los efluentes de la ciudad deberán concentrarse en dos plantas centrales de tratamiento, particularmente porque la centralización da lugar a mejores condiciones de operación y en consecuencia al logro de una mayor seguridad en el cumplimiento de los requerimientos más estrictos de descarga.

Otro aspecto favorable, es que la localización de una planta de tratamiento en la Vega Centro, sustituyendo las actuales lagunas, no implica una erogación de dinero para la adquisición de un terreno. Esto es clave, dado el peso que tiene en el costo final el precio de la tierra debido a las condiciones del mercado inmobiliario en San Martín de los Andes.

Por otra parte, la finalización de la construcción de las viviendas de emergencia tiene un plazo de 1,5 años, periodo que posibilitaría avanzar simultáneamente en la búsqueda de financiamiento y en la ejecución de la planta de tratamiento.

4. Se ha analizado que en caso de que las nuevas urbanizaciones demanden

instalaciones de mayor envergadura se contaría con otras alternativas, tales como: ampliar la Planta de Tratamiento localizada en la Vega Centro (dada la amplia superficie de su predio), construir una nueva Planta de Tratamiento en el área aledaña más baja de la Chacra 30 y/o construir una Planta que cumpliera la función adicional del tratamiento de los lixiviados provenientes del Vertedero R.S.U localizado en la Cantera de la empresa Werefkin S.A.

5. Un aspecto que es necesario citar, es que recientemente se ha elaborado un estudio del cuerpo receptor Calbuco-Maipú, preparado por el Lic. Horacio Botta en el marco del Convenio Municipio- Cooperativa de Agua Potable y otros Servicios Públicos Ltda. aprobada por Ordenanza N° 5431/04. Los resultados de la modelización de comportamiento del cuerpo receptor indican que a los fines de que el mismo pueda cumplir con parámetros de calidad de **“Aguas designadas como hábitat para peces, vida silvestre y actividades recreativas”**, indican **la necesidad de cumplir con parámetros de descarga que solo pueden ser resultado de un tratamiento de tipo terciario**. Los parámetros sugeridos para este tratamiento son:

Parámetros	Salida
DBO 5	< 10 mg/l
AMONIO NH3-N	< 1 mg/l
Nitrógeno Total	< 10 mg/l
Fósforo Total	< 0.5 mg/l
Bacterias coliformes fecales	< 200 UFC/100ml

6. Con respecto a la provisión de agua potable existe un proyecto aprobado por el IADEP por un monto de \$ 596.000, para cuyo llamado a licitación el Municipio se halla a la espera del primer desembolso de fondos.

El proyecto consiste en un acueducto que arranca en la cámara de carga desde los filtros de Quilquihue hasta la R.N. 234. Allí se bifurca en dos ramales al conectarse a la cañería existente que actualmente alimenta Chacra 30 desde Chacra 26, en un sentido va hacia ésta última abasteciendo el Barrio Villa Vega Maipú y las 135 viviendas del Barrio Nahuilén I.P.V.U.N. y el otro hacia la Chacra 30, con una estación de bombeo intermedia que le permita llegar hasta la cisterna de 500 m³ ubicada en el extremo Sur Oeste de la zona indicada.

La alimentación a chacra 26 se realiza con las cañerías existentes de ø110 y 90mm hasta las cisternas de 50 m³, por gravedad tal cual se realiza actualmente, por lo que solamente debe realizarse la obra de conexión.

Para alimentar el sistema de chacra 30, se aprovecha la cañería existente de ø110 hasta los tanques elevados actuales, pero dada su limitada capacidad se proyecta una cañería paralela similar que podría construirse en una segunda etapa. Esta cañería doble se extiende hasta la cisterna de 500 m³ a construir en el punto más alto del sector.

Desde este reservorio se inicia la distribución para toda la zona de chacra 30, desde el Área Mixta hasta las 110 viviendas existentes, con derivaciones a las urbanizaciones en desarrollo.

Componentes del Proyecto:

El Proyecto comprende los siguientes trabajos:

- a. Acueducto de PVC \varnothing 250 mm que corre paralelo a los existentes, desde la cámara de carga en los filtros de Quilquihue hasta la banquina Sur de la R.N. 234, con una extensión de 2.750m. En la casa química existente en Ruca Hue se instalará un dosificador de cloro. Se ejecutarán los cruces de arroyo Maipú y ruta con cañería de acero y camisa del mismo material de \varnothing 400mm. También debe construirse el cruce aéreo sobre el canal existente en proximidades de los filtros.
- b. Nudo de vinculación del acueducto nuevo con la cañería existente de PEAD \varnothing 110 con válvulas de corte.
- c. Construcción de estación de bombeo, con cámara de hormigón armado de 50 m³ de capacidad y sala de bombas con dos equipos con tablero de control de manejo de niveles y potencia incluyendo el abastecimiento eléctrico desde la red de media tensión.
- d. Conexión de la salida de Cb 1 a la cañería de existente de PEAD \varnothing 110 mm con transición de acero.
- e. Extensión de la cañería de impulsión desde el extremo de la existente de PEAD \varnothing 110mm con cañería de PVC \varnothing 110mm con junta elástica. Tendrá una longitud de 1.050 m hasta la cisterna a construir.
- f. Construcción de cisterna de reserva de hormigón armado, con capacidad de 500 m³, en la esquina Sur Oeste de la reserva fiscal. Este reservorio abastecerá por gravedad todo el sector de chacra 30, desde el Área Mixta aledaña, hasta las 110 viviendas existentes, desafectando el tanque elevado y el sistema presurizado usados actualmente.
- g. Cañería de alimentación de PVC \varnothing 110mm con junta elástica, a las redes de distribución desde la cisterna de 500 m³ hasta la conexión a la existente al pie del tanque elevado a desafectar, con una longitud de 1.100 m.
- h. Red de distribución a la urbanización Protierra, Riesgo Ambiental, etc., con 108 conexiones y una longitud de 1.330 m y al Área Mixta con 36 conexiones y 890 ml, incluyendo válvulas de corte, hidrantes y accesorios.

7. La energía eléctrica será provista contemplando la distribución hasta los pilares individuales mediante la ejecución de un proyecto financiado por el IADEP el cual se encuentra en similares condiciones de tramitación que el proyecto de agua.

8. Las redes de cloacas y gas serán contempladas en la definición de la operatoria específica con el IPVU para la construcción de las mencionadas viviendas.

"San Martín de los Andes, Zona no Nuclear, A Favor de la Vida y de la Paz"
"Donar Órganos y Sangre es Donar Vida. Infórmese, sea donante: www.incucai.gov.ar"