

Ordenanza 153/98

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DEL MUNICIPIO DE ESQUEL PROVINCIA DEL CHUBUT

INTRODUCCION

Siguiendo con los lineamientos del Código de Planeamiento Urbano que entró en vigencia en Marzo de 1999, mediante Ordenanza 153/98 y el crecimiento y desarrollo de la ciudad que llevó a desarrollar una política de evaluación y planificación sobre la normativa.

Esta Secretaría de Planeamiento Urbano, Obras y Servicios Públicos a través de la Dirección de Planeamiento Urbano, ha recopilado en el tiempo las consultas de planeamiento urbano, presentadas por los profesionales y/o propietarios y las consultas realizadas por el Honorable Concejo Deliberante.

Como premisa básica, y en busca de distintos puntos de vista, el primer punto fue modificar la constitución de la Comisión Consultiva de Urbanismo, creando un grupo multidisciplinario, modificando el Art. 406° del C.P.U., y desde ese momento se realizan reuniones de Comisión cada vez que un tema amerita, y donde se reúnen casi veinte personas de distintos organismos representativos de la ciudad, según sea el tema a tratar.

En este sentido también se trabaja internamente en la revisión constante de la legislación, respecto los indicadores urbanísticos, zonificación de usos, como así también la reciente adhesión a la Ley 24314 de accesibilidad.

También la Dirección de Planeamiento Urbano, junto con la Dirección de Catastro, están abocados a la planificación integral del crecimiento del casco urbano, los servicios y los indicadores urbanísticos.

Desde esta Secretaría se planificó el desarrollo del Centro Regional de Servicios Industriales, para solucionar el tema de los Usos conflictivos dentro de la ciudad, ya que hoy en el C.P.U.

TEXTO DE LA ORDENANZA N° 153/98

VISTO:

El Código de Planeamiento Urbano vigente, y

CONSIDERANDO:

Que el mismo se encuentra desactualizado en algunos aspectos como: usos permitidos, FOS, FOT, retiros, entre otros.

Que esa desactualización provoca numerosos problemas en el normal desenvolvimiento del desarrollo urbano de nuestra ciudad.

Que mediante la Ordenanza N° 49/97 se aprobó la contratación de un equipo técnico compuesto por dos urbanistas con acreditada experiencia en planeamiento urbano en la región como consultores externos y cinco arquitectos, un agrimensor y un ingeniero, todos ellos residentes en Esquel, como consultores locales.

Que este equipo técnico trabajó durante 14 meses en la elaboración del Proyecto del Nuevo Código de Planeamiento Urbano de Esquel.

Que se dió la más amplia participación a la comunidad para que efectúe todas las sugerencias para la elaboración del Nuevo Código de Planeamiento Urbano, realizando varias rondas de consultas con miembros del Honorable Concejo Deliberante, asociaciones vecinales, colegio profesional, cámaras empresariales y demás fuerzas vivas de nuestra ciudad, a fin de consensuar las directrices generales de desarrollo de Esquel, como así la resolución de las mismas.

Que una vez finalizado el proyecto del Nuevo Código y habiéndose entregado éste al Ejecutivo Municipal, fue puesto a consideración de la comunidad, exponiéndoselo en distintos lugares de acceso público y colocándose urnas para que se emitan las opiniones y sugerencias que pudieran surgir.

Que en virtud de las reuniones mantenidas con la comunidad, de los estudios y conclusiones de las mismas, como así también de los análisis realizados por los profesionales contratados, miembros del H.C.D. y la Secretaría de Planeamiento Urbano y Obras Públicas de la Municipalidad, surgió como necesidad que el Nuevo Código de Planeamiento Urbano tenga los siguientes lineamientos:

- Compatibilización de una ciudad que es cabecera de la zona noroeste de la Provincia del Chubut, con un gran potencial económico y que está adquiriendo gran importancia turística dentro de la Patagonia.
- Creación de una normativa que abarque las piezas urbanísticas actuales y que se anticipe intencionadamente sobre el futuro operando con una idea primaria de actuación que apunte a maximizar la eficacia del uso del territorio fortaleciendo y preparando sus distintas piezas de cara a un futuro de crecimiento competitivo.
- Puesta en valor de las potencialidades de las zonas y barrios existentes a través del ordenamiento de las actividades y de su arquitectura.
- Regulación de los cambios de escala, particularmente en las futuras expansiones de la ciudad, aspirando a razonables calidades medias, oportunidad posible aún en Esquel y que otras ciudades ya no tienen.
- Apertura de suelos para futuras urbanizaciones mediante la incorporación al área urbana de importantes áreas.

- Actualización de los usos del suelo de acuerdo a los avances tecnológicos que se sucedieron en los últimos tiempos.
- Puesta en valor de las rutas de acceso y las principales avenidas, como corredores turísticos.
- Creación de una amplia y variada oferta de áreas residenciales calificadas, tanto en faldeos como en áreas planas.
- Protección de los faldeos forestados contiguos a la planta urbana.
- Creación de mecanismos que posibiliten que se generen suficientes áreas de recreación comunitarias y equipamiento urbano dentro de la ciudad.
- Acentuación del carácter del área microcentro de la ciudad.
- Apertura de una amplia y variada oferta de suelo de servicios dentro de la planta urbana, en compatibilidad con los corredores turísticos.
- Implementación de mecanismos que otorguen cierta flexibilidad al código, en situaciones especiales.

Que de acuerdo al desarrollo del estudio del Nuevo Código de Planeamiento Urbano fue necesario definir una macrozonificación que distinga las siguientes piezas territoriales:

- Los mallados convencionales, centrales, residenciales y mixtos (el casco urbano actual)
- Las expansiones periféricas
- Los corredores urbanos y periféricos, con su sistema regulatorio especial, abriendo suelo para futuros emprendimientos agro-industriales.
- Las piezas de planeamiento singular, como la cima del Cerro Excursión y La Zeta.

Que en los tiempos actuales, es necesaria la implementación de nuevos instrumentos de planeamiento que se incluyen en el Nuevo Código de Planeamiento Urbano, como las Directrices Urbanísticas, las Pautas Cualitativas Ordinarias, la clasificación del Suelo de Urbanización Diferida, las figuras de Área de Atención Preferencial y de Paisaje Protegido, los Usos Especialmente Condicionados y formas de urbanización contemporáneas, como las Lotificaciones Agrestes y las Urbanizaciones Cerradas de Montaña.

Que como consecuencia del crecimiento de barrios planificados de viviendas, el Nuevo Código de Planeamiento Urbano, ha profundizado la normativa del fraccionamiento y subdivisión del suelo, cuestión urbanística primaria de vital importancia, reincorporando requisitos fundamentales, como la cesión de espacios para reserva fiscal y equipamiento urbano.

Que por todo lo expuesto, el nuevo Código de Planeamiento Urbano, constituye una herramienta indispensable para el progreso de la ciudad de Esquel.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE ESQUEL, en uso de atribuciones que le confiere la ley Provincial N° 3098, sanciona la presente

ORDENANZA

Art. 1º: Apruébase en todos sus términos el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Esquel, que como Anexo 1, forma parte de la presente ordenanza.

Art. 2º: Queda expresamente derogada toda otra norma que se oponga a la presente.

Art. 3º: Fíjese como fecha de entrada en vigencia del presente Código de Planeamiento Urbano, la de los sesenta días corridos posteriores a la promulgación de la presente.

Art. 4º: Regístrese, comuníquese y cumplido, archívese.

Esquel, 24 de noviembre de 1998

Dada en la Sala de Sesiones del H.C.D., en la 7º Sesión Especial, bajo Acta N° 23/98, registrada como Ordenanza N° 153/98.

TEXTO ORDENADO VERSIÓN 2013

- X Modifica – el ejecutivo
- X Modifica por concejo
- X Deroga del ejecutivo
- X Derogado por concejo
- X Agrega

ÍNDICE

TÍTULO I NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1 OBJETIVOS, INSTRUMENTOS Y PRINCIPIOS

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

CAPÍTULO 2 DIRECTRICES

- Artículo 4° (Objetivos de las Directrices).-
- Artículo 5° (Contenido de las Directrices).-
- Artículo 6° (Procedimiento).-
- Artículo 7° (Aplicación).-

CAPÍTULO 3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

CAPÍTULO 4 ÁREA DE ATENCIÓN PREFERENCIAL

- Artículo 12° (Objetivo).-
- Artículo 13° (Aplicación).-

CAPÍTULO 5 PAISAJE PROTEGIDO

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

TITULO II FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS

CAPÍTULO 1 FRACCIONAMIENTOS Y SUBDIVISIONES DEL SUELO

Sección 1 - Disposiciones Generales

- Artículo 16° (Remisión).-
- Artículo 17° (Fraccionamientos dentro del Ejido Municipal).-
- Artículo 18° (Tipos de fraccionamientos).-
- Artículo 19° (Definición de loteo).-
- Artículo 20° (Definición de subdivisión simple).-
- Artículo 21° (Disposiciones de la parcela).-
- Artículo 22° (Prohibición de parcelamiento sin acceso directo a la vía pública).-
- Artículo 23° (Delimitaciones).-
- Artículo 24° (Remanentes de mensura).-
- Artículo 25° (Subdivisión de parcelas edificadas).-
- Artículo 26° (Separación de fracciones de parcelas, redistribución y englobamiento de parcelas).-
- Artículo 27° (Prohibición de loteos en áreas inúndales).-
- Artículo 28° (Obras de Infraestructura).-
- Artículo 28°bis (Loteos en terrenos con fuertes pendientes).- Ord. N° 50/11 - Ver Anexo

Sección II - De las Calles

- Artículo 29° (Macro-trazado vial y conectividades).-
- Artículo 30° (Calidad de la infraestructura vial).-
- Artículo 31° (Ancho de las vías públicas).-
- Artículo 32° (Calle lateral a rutas provinciales o nacionales).-
- Artículo 33° (Macro-trazado oficial sobre el Arroyo Esquel).-
- Artículo 34° (Cesión de suelo para vías públicas).-
- Artículo 35° (Apertura de las calles a cargo del propietario del suelo a fraccionar).-
- Artículo 36° (Apertura de calles sobre el límite de dos linderos).-
- Artículo 37° (Senderos públicos).-
- Artículo 38° (Características de los taludes expuestos y su restauración).-
- Artículo 39° (Manejo de las escurrientías).-
- Artículo 40° (Exigencia del Estudio de Impacto Ambiental en la apertura de cualquier calle o camino en áreas de faldeos).-

Sección III - Del Macro-trazado vial oficial

- Artículo 41° (Macro-trazados viales oficiales con restricciones establecidas).-
- Artículo 42° (Macro-trazados viales a implementarse).-

Sección IV - De las Obras de Infraestructura

Artículo 43° (Infraestructura mínima Artículo 44° (Plazo de ejecución de las obras de infraestructura).-

Artículo 45° (Plazos relativos de ejecución de las infraestructuras).-

Sección V - De la Cesión de Espacios para Reserva Fiscal

Artículo 46° (Cesión obligatoria de suelo para reserva fiscal).-

Artículo 47° (Cesión para reserva fiscal en fraccionamientos parciales).-

Artículo 48° (Perfeccionamiento de la cesión).-

Artículo 49° (Localización de las parcelas a ceder).-

Artículo 50° (Permuta y enajenamiento del suelo cedido como reserva fiscal).-

Artículo 51° (Audiencia pública previo a la enajenación municipal de suelo afectado a espacio público).-

Artículo 52° (Encomendación de la creación de nuevos espacios recreativos).-

Sección VI - De la pre - factibilidad de los fraccionamientos

Artículo 53° (Solicitud obligatoria de la resolución de su pre-factibilidad).-

Artículo 54° (Criterios a ser observados para la pre-factibilidad).-

Artículo 55° (Resolución favorable de pre-factibilidad).-

Artículo 56° (Instancias administrativas).-

Sección VII - Procedimientos administrativos para la aprobación de los fraccionamientos

Artículo 57° (Consulta sobre los trazados viales).-

Artículo 58° (Presentación del anteproyecto de mensura y fraccionamiento).-

Artículo 59° (Relacionamiento planimétrico).-

Artículo 60° (Requisitos para la visación del proyecto definitivo).-

Artículo 61° (Convenio entre el propietario y la Municipalidad para garantía de la ejecución de las obras de infraestructura).-

Artículo 62° (Excepciones al requerimiento de Convenio de garantía).-

Artículo 63° (Fraccionamientos para Conjuntos Habitacionales).-

Artículo 64° (Prorroga para la ejecución de las obras de infraestructura).-

Artículo 65° (Garantía a favor del Municipio).-

Artículo 66° (Estimación del monto de la garantía).-

Artículo 67° (Ejecución municipal de las obras de infraestructura).-

Artículo 68° (Inspección final de las obras civiles del fraccionamiento).-

Artículo 69° (Aprobación final del fraccionamiento).-

Artículo 70° (Devolución o cancelación de la garantía).-

Sección VIII - De la subdivisión de parcelas edificadas

Artículo 71° (Subdivisión de parcelas edificadas).-

Sección IX - Propaganda sobre fraccionamientos

Artículo 72° (Requisitos para la propaganda sobre fraccionamientos).-

Artículo 73° (Fidelidad de la propaganda).-
Artículo 74° (Incumplimientos constatados).-

CAPÍTULO 2 CONJUNTOS HABITACIONALES

Sección I - Normas generales

Artículo 75° (Régimen aplicable).-
Artículo 76° (Definición de Conjunto Habitacional).-
Artículo 77° (Emplazamiento).-
Artículo 78° (Directriz general).-

Sección II- Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 79° (Superficie mínima de la parcela global).-
Artículo 80° (Subdivisiones prediales mínimas).-
Artículo 81° (Organización predial).-
Artículo 82° (Cuerpos de edificación continuos).-
Artículo 83° (Alturas máximas de edificación).-
Artículo 84° (Alturas máximas de edificación en el caso de calles primarias en áreas planas).-
Artículo 85° (Retiro frontal).-
Artículo 86° (Asoleamiento).-
Artículo 87° (Factor de Ocupación del Suelo).-
Artículo 88° (Factor de Ocupación Total).-
Artículo 89° (Áreas con destino público).-
Artículo 90° (Estacionamientos).-
Artículo 91° (Calles vehiculares y peatonales).-
Artículo 92° (Infraestructuras).-
Artículo 93° (Instancias consultivas).-
Artículo 94° (Validez de los aprovechamientos urbanísticos para las solicitudes de organizaciones intermedias).-

CAPÍTULO 3 LOTIFICACIONES AGRESTES

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 95° (Remisión).- DEROGADO
Artículo 96° (Definición de *Lotificaciones Agrestes*).- DEROGADO
Artículo 97° (Áreas individuales).- DEROGADO
Artículo 98° (Áreas comunes).- DEROGADO
Artículo 99° (Localización de las *Lotificaciones Agrestes*).- DEROGADO
Artículo 100° (Respeto al medio ambiente).- DEROGADO
Artículo 101° (Accesibilidad por circulaciones públicas).- DEROGADO
Artículo 102° (Infraestructura vial).- DEROGADO
Artículo 103° (Estacionamientos).- DEROGADO
Artículo 104° (Instalaciones generales como bien común).- DEROGADO
Artículo 105° (Servidumbre de las infraestructuras pasantes).- DEROGADO
Artículo 106° (Requerimientos de servicios).- DEROGADO

Artículo 107° (Cercos y divisorias).- DEROGADO

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 108° (Condicionamiento de los aprovechamientos urbanísticos a las pautas particulares por zonas).- DEROGADO

Artículo 109° (Superficie mínima de las *Lotificaciones Agrestes*).- DEROGADO

Artículo 110° (Superficie máxima de las *Lotificaciones Agrestes*).- DEROGADO

Artículo 111° (Porcentaje mínimo del área común en relación al área total).- DEROGADO

Artículo 112° (Superficie mínima de las subparcelas).- DEROGADO

Artículo 113° (Factor de ocupación del suelo de todo el conjunto).- DEROGADO

Artículo 114° (Factor de ocupación del suelo de cada subparcela).- DEROGADO

Artículo 115° (Retiros perimetrales en cada subparcela).- DEROGADO

Artículo 116° (Altura máxima de construcción).- DEROGADO

Sección III - Disposiciones procedimentales

Artículo 117° (Solicitud para la construcción).- DEROGADO

Artículo 118° (Plazos de comienzo para la ejecución del proyecto).- DEROGADO

Artículo 119° (Plazos de ejecución del proyecto).- DEROGADO

Artículo 120° (Etapabilidad).- DEROGADO

Artículo 121° (Responsabilidad por la construcción de las infraestructuras).- DEROGADO

Artículo 122° (Responsabilidad por el mantenimiento).- DEROGADO

Artículo 123° (Reglamento de copropiedad).- DEROGADO

Artículo 124° (Desafectación como las *Lotificaciones Agrestes*).- DEROGADO

CAPÍTULO 4 URBANIZACIONES CERRADAS DE MONTAÑA

I - Disposiciones generales

Artículo 125° (Definición de Urbanización Cerrada de Montaña).- DEROGADO

Artículo 126° (Áreas individuales).- DEROGADO

Artículo 127° (Áreas comunes).- DEROGADO

Artículo 128° (Localización de las Urbanizaciones Cerradas de Montaña).- DEROGADO

Artículo 129° (Respeto al medio ambiente).- DEROGADO

Artículo 130° (Accesibilidad por circulaciones públicas).- DEROGADO

Artículo 131° (Infraestructura vial).- DEROGADO

Artículo 132° (Estacionamientos).- DEROGADO

Artículo 133° (Instalaciones generales como bien común).- DEROGADO

Artículo 134° (Servidumbre de las infraestructuras pasantes).- DEROGADO

Artículo 135° (Requerimientos de servicios).- DEROGADO

Artículo 136° (Cercos y divisorias).- DEROGADO

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 137° (Condicionamiento de los aprovechamientos urbanísticos a las pautas particulares por zonas).- DEROGADO

Artículo 138° (Superficie mínima de la Urbanización Cerrada de Montaña).- DEROGADO

Artículo 139° (Superficie máxima de la Urbanización Cerrada de Montaña).- DEROGADO
Artículo 140° (Porcentaje mínimo del área común en relación al área total).- DEROGADO
Artículo 141° (Superficie mínima de las subparcelas).- DEROGADO
Artículo 142° (Factor de ocupación del suelo de todo el conjunto).- DEROGADO
Artículo 143° (Factor de ocupación del suelo de cada subparcela).- DEROGADO
Artículo 144° (Retiros perimetrales en cada subparcela).- DEROGADO
Artículo 145° (Altura máxima de construcción).- DEROGADO

Sección III - Disposiciones procedimentales

Artículo 146° (Aval municipal del Reglamento de Copropiedad y Administración).- DEROGADO
Artículo 147° (Plazos de comienzo para la ejecución del proyecto).- DEROGADO
Artículo 148° (Plazos de ejecución del proyecto).- DEROGADO
Artículo 149° (Etapabilidad).- DEROGADO
Artículo 150° (Responsabilidad por la construcción de las infraestructuras).- DEROGADO
Artículo 151° (Responsabilidad por el mantenimiento).- DEROGADO
Artículo 152° (Reglamento de copropiedad).- DEROGADO
Artículo 153° (Desafectación como Urbanización Cerrada de Montaña).- DEROGADO
Artículo 154° (Tributaciones).- DEROGADO

TITULO III NORMAS ESPECÍFICAS POR ZONAS

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Sección I - Zonificación primaria

Artículo 155° (Delimitación del Ejido de Esquel. Remisión).-
Artículo 156° (Área Urbana y Área Rural).-
Artículo 157° (Delimitación del Área Urbana).-
Artículo 158° (Zonificación del Área Urbana).-

Sección II - Áreas de Usos especiales

Artículo 159° (Definición de las Áreas de Usos especiales).-
Artículo 160° (Gestión de las Áreas de Usos especiales).-
Artículo 161° (Ámbitos designados como Áreas de Usos especiales).-

CAPÍTULO 2 ÁREA CENTRO Sección I - Disposiciones generales

Artículo 162° (Delimitación).-
Artículo 163° (Delimitación Microcentro).-
Artículo 164° (Directriz).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

- Artículo 165° (Superficie mínima de la parcela).-
- Artículo 166° (Frente mínimo de la parcela).-
- Artículo 167° (Alturas máximas de edificación en el Centro).-
- Artículo 168° (Altura máxima de edificación en el Microcentro).-
- Artículo 169° (Alturas máximas en situaciones especiales del Microcentro).-
- Artículo 170° (Alturas máximas en situaciones especiales del Centro).-
- Artículo 171° (Factor de Ocupación del Suelo).-
- Artículo 172° (Factor de Ocupación Total).-
- Artículo 173° (Retiro frontal).-
- Artículo 174° (Retiro posterior).-
- Artículo 175° (Ocupaciones parciales del retiro de fondo).- DEROGADO

CAPÍTULO 3 CORREDORES URBANOS

Sección I - Disposiciones generales

- Artículo 176° (Delimitación).-
- Artículo 177° (Directrices).-
- Artículo 178° (Declaratoria de manejo especial).-
- Artículo 180° (Pautas cualitativas particulares).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

- Artículo 181° (Aprovechamientos urbanísticos).-
- Artículo 182° (Hotelería en predios mayores a 800 m2).-
- Artículo 183° (Hotelería en predios mayores a 2000 m2).-
- Artículo 184° (Galpones. Localización).-
- Artículo 185° (Galpones. Requisitos de implantación).-
- Artículo 186° (Equipamientos públicos. Localización).-
- Artículo 187° (Equipamientos públicos. Requisitos de implantación y calidad).-
- Artículo 188° (Retiro frontal).-

CAPÍTULO 4 ÁREA RESIDENCIAL URBANA

Sección I - Disposiciones generales

- Artículo 189° (Delimitación).-
- Artículo 190° (Zonificación).-
- Artículo 191° (Directriz general).-
- Artículo 192° (Directrices particulares).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

- Artículo 193° (Superficie mínima de la parcela).-

- Artículo 194° (Frente mínimo de la parcela).-
Artículo 195° (Alturas máximas de edificación).-
Artículo 196° (Factor de Ocupación del Suelo).-
Artículo 197° (Factor de Ocupación Total).-
Artículo 198° (Retiro frontal).-
Artículo 199° (Ocupaciones especiales de retiros frontales).-
Artículo 200° (Volados sobre línea de edificación).-
Artículo 201° (Retiros laterales).- DEROGADO
Artículo 202° (Ocupaciones de retiros laterales).- DEROGADO
Artículo 203° (Retiro posterior).-
Artículo 204° (Ocupaciones parciales del retiro posterior).- DEROGADO
Artículo 205° (Retiros laterales y posteriores en predios en esquina).- DEROGADO
Artículo 206° (Complejo de cabañas).-

CAPÍTULO 5 ÁREA RESIDENCIAL JARDÍN

Sección I - Disposiciones generales

- Artículo 207° (Delimitación).-
Artículo 208° (Zonificación).-
Artículo 209° (Directriz general).-
Artículo 210° (Directrices particulares).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

- Artículo 211° (Superficie mínima de la parcela).-
Artículo 213° (Forma de la parcela).-
Artículo 214° (Alturas máximas de edificación).-
Artículo 215° (Factor de Ocupación del Suelo).-
Artículo 216° (Factor de Ocupación Total).-
Artículo 217° (Retiro frontal).-
Artículo 218° (Retiros laterales).-
Artículo 219° (Ocupaciones de retiros laterales).-
Artículo 220° (Retiro posterior).-
Artículo 221° (Ocupaciones parciales del retiro de fondo).-
Artículo 222° (Hotelería y hosterías en predios mayores a 2000 m2).-
Artículo 223° (Complejo de cabañas).-
Artículo 224° (Urbanizaciones Cerradas de Montaña).- DEROGA

CAPÍTULO 6 ÁREAS MIXTAS

Sección I - Disposiciones generales

- Artículo 225° (Delimitación general).-
Artículo 226° (Zonificación).-
Artículo 227° (Delimitación de las subzonas).-

Artículo 228° (Directriz general).-
Artículo 229° (Directrices particular para el Área Mixta 1).-
Artículo 230° (Directrices particulares para el Área mixta central).-
Artículo 231° (Directriz particular para el Área mixta periférica).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 232° (Superficie mínima de la parcela).-
Artículo 233° (Frente mínimo de la parcela).-
Artículo 234° (Alturas máximas de edificación).-
Artículo 235° (Factor de Ocupación del Suelo).-
Artículo 236° (Factor de Ocupación Total).-
Artículo 237° (Retiro frontal).-
Artículo 238° (Volados sobre línea de edificación).-
Artículo 239° (Retiro posterior).-
Artículo 240° (Ocupaciones parciales del retiro de fondo).- DEROGADO
Artículo 241° (Conjuntos habitacionales. Remisión).-
Artículo 242° (Equipamientos públicos).-
Artículo 243° (Galpones. Aprovechamientos urbanísticos específicos).-
Artículo 244° (Grandes galpones en el Área Mixta Periférica).-
Artículo 245° (Normas particulares en los predios frentistas a la futura Terminal de Ómnibus).-
DEROGADO

CAPÍTULO 7 ÁREAS RESIDENCIALES EN FALDEOS

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 246° (Delimitación y zonificación general).-
Artículo 247° (Delimitación de las subzonas).-
Artículo 248° (Directriz general).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 249° (Superficie mínima de la parcela).-
Artículo 250° (Frente mínimo de la parcela).-
Artículo 251° (Alturas máximas de edificación).-

CAPÍTULO 8 ÁREA DE EXTENSIÓN OESTE

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 252° (Delimitación).-
Artículo 253° (Zonificación primaria).-
Artículo 254° (Directriz general).-

Artículo 255° (Declaratoria de manejo especial).-
Artículo 256° (Directrices particulares de apertura del suelo).-
Artículo 257° (Directrices particulares de urbanización y edificación).-
Artículo 258° (Módulos de urbanización del Área de Extensión Oeste).-
Artículo 259° (Procedimientos).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 260° (Remisión).-

CAPÍTULO 9 CORREDOR PERIFÉRICO A TREVELÍN

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 261° (Zonificación y delimitación).-
Artículo 262° (Directriz general).-
Artículo 263° (Declaratoria de manejo especial).-
Artículo 264° (Directrices particulares).-

Sección II

Normas particulares para la Banda de servicios periféricos al norte de la ruta a Trevelin (BSPT1)

II - 1. Disposiciones particulares

Artículo 265° (Pautas cualitativas particulares).-

II - 2. Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 266° (Superficie mínima de la parcela dentro de la banda).-
Artículo 267° (Frente mínimo de la parcela).-
Artículo 268° (Alturas máximas de edificación).-
Artículo 269° (Factor de Ocupación del Suelo).-
Artículo 270° (Retiros).-
Artículo 271° (Módulos autónomos de urbanización).-
Artículo 272° (Tratamiento del suelo no edificado).-

Sección III

Normas particulares para la Banda de servicios periféricos al sur de la ruta a Trevelin (BSPT2)

III - 1. Disposiciones particulares

Artículo 273° (Pautas cualitativas particulares).-

III - 2. Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 274° (Superficie mínima de la parcela dentro de la banda).-

Artículo 275° (Frente mínimo de la parcela).-

Artículo 276° (Alturas máximas de edificación).-

Artículo 277° (Factor de Ocupación del Suelo).-

Artículo 278° (Retiros).-

Artículo 279° (Tratamiento del suelo no edificado. Remisión).-

Sección IV

Normas particulares para el área de suelo urbanizable diferido al norte de la Banda de servicios periféricos y de la ruta (BED1)

IV - 1. Disposiciones particulares

Artículo 280° (Directriz particular).-

Artículo 281° (Pautas cualitativas ordinarias).-

Sección V

Normas particulares para la Banda de expansión del valle del Arroyo Esquel (BED2)

V - 1. Disposiciones particulares

Artículo 282° (Directrices particulares).-

Artículo 283° (Pautas cualitativas ordinarias).-

CAPÍTULO 10

CORREDOR PERIFÉRICO AL AEROPUERTO

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 284° (Zonificación y delimitación).-

Artículo 285° (Directriz general).-

Artículo 286° (Declaratoria de manejo especial).-

Artículo 287° (Directrices particulares).-

Sección II

Normas particulares para la Banda de servicios periféricos (BSPA)

II - 1. Disposiciones particulares

Artículo 288° (Pautas cualitativas particulares).-

II - 2. Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 289° (Superficie mínima de la parcela dentro de la banda).-

Artículo 290° (Frente mínimo de la parcela).-
Artículo 291° (Profundidad mínima del lote).-
Artículo 292° (Alturas máximas de edificación).-
Artículo 293° (Factor de Ocupación del Suelo).-
Artículo 294° (Retiros).-
Artículo 295° (Tratamiento del suelo no edificado).-

Sección III **Normas particulares para la Banda agro - industrial (BAGI)**

III - 1. Disposiciones particulares

Artículo 296° (Pautas cualitativas particulares).-

III - 2. Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 297° (Superficie mínima de la parcela).-
Artículo 298° (Frente mínimo de la parcela).-
Artículo 299° (Alturas máximas de edificación).-
Artículo 300° (Conexiones viales con la Ruta N° 259).-
Artículo 301° (Afectaciones admitidas).-
Artículo 302° (Retiros).-

CAPÍTULO 11 **AREA AGRO - INDUSTRIAL 2**

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 303° (Delimitación).-
Artículo 304° (Pautas cualitativas particulares).-

II - 2. Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 305° (Superficie mínima de la parcela).-
Artículo 306° (Frente mínimo de la parcela).-
Artículo 307° (Alturas máximas de edificación).-
Artículo 308° (Afectaciones admitidas).-
Artículo 309° (Retiros).-

CAPÍTULO 12 **CORREDOR TURÍSTICO A LA HOYA**

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 310° (Zonificación y delimitación).-
Artículo 311° (Directriz general).-
Artículo 312° (Declaratoria de manejo especial).-

Artículo 313° (Pautas cualitativas particulares).-

CAPÍTULO 13 CUMBRES DEL CERRO EXCURSIÓN

Artículo 314° (Delimitación).-

Artículo 315° (Directriz general).-

Artículo 316° (Declaratoria de manejo especial).-

Artículo 317° (Directrices particulares).-

CAPÍTULO 14 CERRO EL TERO Y LAGUNA LA ZETA

Artículo 318° (Delimitación).-

Artículo 319° (Directriz general).-

Artículo 320° (Declaratoria de manejo especial).-

Artículo 321° (Directrices particulares).-

CAPÍTULO 15 ÁREA RURAL

Artículo 322° (Remisión).-

Artículo 323° (Directriz general).-

Artículo 324° (Pautas particulares).-

TÍTULO IV NORMAS SOBRE USOS

CAPÍTULO 1 CALIFICACIÓN DE USOS

Artículo 325° (Objetivo de la calificación de usos).-

Artículo 326° (Procedimiento).-

Artículo 327° (Calificación primaria de usos).-

Artículo 328° (Calificaciones complementarias de usos).-

Artículo 329° (Restricciones a los usos).-

Artículo 330° ("Grados de molestia" en aplicación).-

Artículo 331° (Usos conformes previamente autorizados que no cumplen con el presente Código).-

Artículo 332° (Uso especialmente condicionado).-

Artículo 333° (Usos no consignados).-

CAPÍTULO 2 CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE USOS PARTICULARES

Artículo 334° (Usos habitacionales).-
Artículo 335° (Conjuntos Habitacionales).-
Artículo 336° (Talleres mecánicos).-
Artículo 337° (Carpinterías).-
Artículo 338° (Locales bailables).-
Artículo 339° (Establecimientos educativos).-
Artículo 340° (Estaciones de servicio).-
Artículo 341° (Instalaciones agro - industriales).-
Artículo 342° (Actividades extractivas).-
Artículo 343° (Estacionamientos en la parcela. Remisión).-

CAPÍTULO 3 USOS PERMITIDOS, NO PERMITIDOS Y CONDICIONADOS

Sección I - Disposiciones comunes

Artículo 344° (Usos permitidos, no permitidos y condicionados. Remisión a los cuadros adjuntos).-

Sección II - Especificaciones complementarias Área Centro

Artículo 345° (Especificaciones complementarias Área Centro).-

Sección III - Especificaciones complementarias Corredores Urbanos

Artículo 346° (Especificaciones complementarias Corredores Urbanos).-

Sección IV - Especificaciones complementarias Área Residencial Urbana

Artículo 347° (Especificaciones complementarias Área residencial urbana).-

Sección V - Especificaciones complementarias Área Residencial Jardín

Artículo 348° (Especificaciones complementarias Área Residencial Jardín).-

Sección VI - Especificaciones complementarias Áreas mixtas

VI - 1 - Area Mixta M1

Artículo 349° (Especificaciones complementarias Áreas mixtas).-

VI - 2 - Area Mixta M2

Artículo 350° (Especificaciones complementarias Áreas mixtas).-

VI - 3 - Area Mixta M3

Artículo 351° (Especificaciones complementarias Áreas mixtas).

Sección VII - Especificaciones complementarias Áreas residenciales en faldeos

Artículo 352° (Especificaciones complementarias en Áreas residenciales en faldeos).-

Sección VIII - Especificaciones complementarias Área de Extensión Oeste

Artículo 353° (Especificaciones complementarias Área de Extensión Oeste. Remisión).-

Sección IX - Especificaciones complementarias Corredor Periférico a Trevelin

I - Banda de Servicios Periféricos 1 (BSPT1)

Artículo 354° (Especificaciones complementarias Corredor Periférico a Trevelin).-

II - Banda de Servicios Periféricos 2 (BSPT2)

Artículo 355° (Especificaciones complementarias Corredor Periférico a Trevelin).-

III - Bandas de expansión diferida (BED1 Y BED2)

Artículo 356° (Remisión).-

Sección X - Especificaciones complementarias Corredor Periférico al Aeropuerto

I - Banda de Servicios Periféricos 1 (BSPa)

Artículo 357° (Especificaciones complementarias Corredor Periférico al Aeropuerto).-

II - Banda Agro-industrial BAGI

Artículo 358° (Especificaciones complementarias Corredor Periférico al Aeropuerto).-

Sección XI - Especificaciones complementarias Área Agro-industrial AAI

Artículo 359° (Especificaciones complementarias Área Agro - Industrial).-

TÍTULO V NORMAS GENERALES SOBRE CONDICIONES URBANAS

CAPÍTULO 1 NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

Sección I - Pendientes y alturas

Artículo 360° (Pendientes de techos) Ord. 196/08.- DEROGADO
Artículo 361° (Pendientes de techos en localizaciones especiales).- DEROGADO
Artículo 362° (Construcciones sobreelevadas).-

Sección II - Áreas descubiertas entre volúmenes edificados

Artículo 363° (Definición de espacio urbano).-
Artículo 364° (Función del espacio urbano y de los patios).-
Artículo 365° (Conformación del espacio urbano).-
Artículo 366° (Definición de patios apendiculares del espacio urbano).-
Artículo 367° (Definición de Patio).-
Artículo 368° (Definición de Patio de 1ª Categoría).-
Artículo 369° (Definición de Patio de 2ª Categoría).-
Artículo 370° (Extensiones apendiculares de los patios).-
Artículo 371° (Normas comunes a todas las áreas descubiertas).-

Sección III - Fachadas

Artículo 372° (Tratamiento de las fachadas).-
Artículo 373° (Salientes de las fachadas sobre la Línea Municipal).-

Sección IV - Calidad de la edificación

Artículo 374° (Calidad de la edificación).-

CAPÍTULO 2 ACERAS Y CERCOS

Sección I - Aceras

Artículo 375° (Obligación de construir y conservar aceras).-
Artículo 376° (Exoneración temporaria de construcción de aceras convencionales).-
Artículo 377° (Normas particulares sobre aceras).- Artículo 378° (Entrada de vehículos).-
Artículo 379° (Obligatoriedad de construir rampas para discapacitados en todos los edificios de carácter público).-
Artículo 380° (Disposiciones referentes a espacios de carga, descarga y estacionamiento vehicular).-

Sección II - Cercos

Artículo 381° (Obligación de construir cercos en terrenos baldíos).-

CAPÍTULO 3 MARQUESINAS Y OTRAS CONSTRUCCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 382° (Ubicación).-

Artículo 383° (Conformidad propietario inmueble).-
Artículo 384° (Canteros).-
Artículo 385° (Aleros y marquesinas).-
Artículo 386° (Recovas).-
Artículo 387° (Normas constructivas).-

CAPÍTULO 4 GESTIÓN AMBIENTAL Y CONSERVACIÓN URBANA

Artículo 388° (Gestión Ambiental).-
Artículo 389° (Conservación de edificios).-
Artículo 391° (Mantenimiento y cuidado de los árboles).-

TÍTULO VI NORMAS ADMINISTRATIVAS, DE CONTROL Y DE CONSULTA PÚBLICA

CAPITULO 1 SOLICITUDES DE PERMISOS DE OBRA

Artículo 392° (Certificado de uso conforme).-
Artículo 393° (Solicitud).-
Artículo 394° (Ampliación de información).-
Artículo 395° (Tiempo de tramitación).-
Artículo 396° (Obligatoriedad).-
Artículo 397° (Validez).-
Artículo 398° (Constancia de zonificación y uso).-
Artículo 399° (Obligaciones respecto a las restantes pautas normativas).-
Artículo 400° (Solicitud de los permisos de construcción).-
Artículo 401° (Tramitación y expedición del permiso de construcción).-
Artículo 402° (Vigencia del permiso de construcción).-

CAPÍTULO 2 CONSULTAS TÉCNICAS EXTERNAS

Artículo 403° (Consultas técnicas externas).-
Artículo 404° (Comisión Consultiva de Urbanismo).-
Artículo 405° (Procedimiento).-
Artículo 406° (Constitución de la Comisión Consultiva de Urbanismo).-
Artículo 407° (Funcionamiento de la Comisión Consultiva de Urbanismo).-
Artículo 408° (Carácter no vinculante de los Informes de la Comisión Consultiva de Urbanismo).-
Artículo 409° (Instancias consultivas complementarias).-

CAPÍTULO 3 NORMAS E INSTRUMENTOS DE CONTROL

Artículo 410° (Aplicación).-
Artículo 411° (Observancia municipal).-
Artículo 412° (Evaluación anual).-
Artículo 413° (Faltas graves).-
Artículo 414° (Sanciones).-
Artículo 415° (Nuevos mecanismos de control).-

CAPÍTULO 4 AUDIENCIA PÚBLICA

Artículo 416° (Audiencia pública).-
Artículo 417° (Autoridad convocante).-
Artículo 418° (Procedimiento para la audiencia pública).-
Artículo 419° (Carácter no vinculante).-

TÍTULO VII NORMAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 420° (Definiciones).-

TÍTULO VIII NORMAS DE APLICACIÓN

Artículo 421° (Vigencia).-
Artículo 422° (Delimitaciones).-
Artículo 423° (Interpretación de los recaudos escritos y gráficos de la presente Ordenanza).-
Artículo 424° (Aplicación en los trámites ya iniciados).-
Artículo 425° (Derogaciones).-
Artículo 426° (Validez interpretativa).-
Artículo 427° (Evaluación global).-
Artículo 428° (Difusión).-
Artículo 429° (De forma).-

TÍTULO I

NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1

OBJETIVOS, INSTRUMENTOS Y PRINCIPIOS

Artículo 1º (Objetivo).-

El ordenamiento urbanístico del Ejido del Municipio de Esquel se regirá por la presente Ordenanza, que tendrá por objetivo regular los aspectos territoriales de su competencia de modo que contribuyan y sean compatibles con un desarrollo local armónico.

Artículo 2º (Instrumentos).-

Además de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, son instrumentos de ordenamiento urbanístico los siguientes:

- a) *las directrices;*
- b) *la clasificación del suelo;*
- c) *la declaración de Área de atención preferencial;*
- d) *la declaración de Paisaje protegido.*

Artículo 3º (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

DIRECTRICES

Artículo 4° (Objetivos de las Directrices).-

Las Directrices son instrumentos de ordenamiento territorial que tendrán los siguientes objetivos:

- a) *establecer el marco de referencia pública y de alta visibilidad que oriente y regule la acción de los distintos operadores, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial municipal;*
- b) *fijar los criterios básicos y las correspondientes previsiones para la formulación y coordinación de las políticas sectoriales;*
- c) *articular acciones territoriales conjuntas con otros Municipios o con otros niveles de la Administración, respetando los correspondientes ámbitos de competencias.*

Artículo 5° (Contenido de las Directrices).-

Las Directrices tendrán los siguientes contenidos:

- a) *las orientaciones en materia territorial fundadas en sí mismas, consistentes entre sí y articuladas con otras políticas del estado, que reflejen claramente la intencionalidad político- social de la comunidad;*
- b) *las regulaciones de las acciones de los operadores territoriales, tanto públicos como privados, dentro de los términos municipales;*
- c) *las modalidades de articulación entre el Municipio y los otros operadores públicos y privados para el logro de acciones concretas, incluidas los procedimientos e instancias para la resolución de eventuales conflictos entre las partes;*
- d) *la delimitación de las piezas territoriales fundamentales, definiendo sus vocaciones y roles prioritarios, las modalidades de afectación y los grados de protección, de acuerdo a valoraciones específicas de cada área y de las distintas piezas en su globalidad;*
- e) *los criterios generales para la localización y ejecución de infraestructuras y equipamientos de carácter estructurante;*
- f) *las condiciones infraestructurales y ambientales de las acciones de urbanización que se ponderan más convenientes para el desarrollo sustentable;*
- g) *la definición de los ámbitos territoriales en que se valoren necesarios programas, planes especiales, proyectos o estudios, señalándose, en su caso, las condiciones y plazos a los que debe someterse su elaboración;*
- h) *los criterios de aplicación y modificación de las directrices de ordenamiento territorial;*
- i) *la determinación de los tiempos requeridos para cada caso.*

Artículo 6° (Procedimiento).-

La aprobación de las directrices se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) *la iniciativa de formulación de las directrices de ordenamiento territorial recaerá en el Ejecutivo Municipal y en el Honorable Concejo Deliberante, quienes podrán actuar por propia iniciativa, a instancias de otras entidades o a petición de otras partes;*
- b) *el alcance de las mismas podrá ser general o particular, debiendo en todos los casos ser consistente en una perspectiva global y fundada;*
- c) *las directrices y pautas cualitativas ordinarias se expresarán en enunciados político - técnicos concretos, simples y muy comprensibles; ambos instrumentos deben ser acordados y negociados como política de estado ha ser mantenida como orientadora de las decisiones locales municipales en la materia.*

Artículo 7° (Aplicación).-

Las oficinas técnicas competentes de la Municipalidad observarán que las solicitudes de permisos de fraccionamiento del suelo y apertura de calles, de usos, de edificación y urbanización, cumplan con lo establecido en las directrices.

CAPÍTULO 3

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 8° (Objetivo de la clasificación del suelo).-

La clasificación del suelo es el instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objetivo fijar el criterio cualitativo básico de aprovechamiento, extensión y desarrollo del suelo. Todo suelo dentro del Ejido Municipal estará clasificado primariamente, pudiéndose superponer a esta clasificación una o más clasificaciones secundarias.

Artículo 9° (Clasificación primaria del suelo).-

La clasificación primaria del suelo comprende los siguientes tipos de suelo:

- a) *el suelo urbano, de uso real o potencial, y configuración esencialmente urbana;*
- b) *el suelo rural, con actividades y configuración propias del suelo rústico.*

Artículo 10° (Clasificación secundaria del suelo).-

La clasificación secundaria del suelo comprende los siguientes tipos de suelo:

- a) *el suelo rur - urbano es una modalidad de suelo rural localizado próximo al núcleo urbano con una configuración paisajística rural y con un potencial de uso rural dominante en coexistencia con otros programas complementarios especiales (de servicios, residenciales, industriales, etc.);*
- b) *el suelo de urbanización diferida es aquel en que se valora de interés municipal su rol como posible suelo urbanizable a largo plazo; esta declaración del suelo puede hacerse sobre un suelo clasificado primariamente como rural o como urbano.*

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 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, señalando posibles vocaciones sí ello se estimase posible y conveniente;*
- d) *el Honorable Concejo Deliberante podrá proceder a declarar la caducidad de esta clasificación secundaria del suelo, si se cumplen las siguientes condiciones simultáneas:*
 - i. *si en forma fundada ello se considera de pertinencia y oportunidad, sea dentro de revisiones globales del presente Código, sea por otras coyunturas territoriales favorables;*
 - ii. *sí pasaron tres años de la vigencia de presente Ordenanza; pasado este plazo podrá cambiarse o no la clasificación del suelo; asimismo, al evaluarse el plan podrá renovarse nuevamente esta clasificación de suelo diferido por otros tres años, y así sucesivamente.*

CAPÍTULO 4

ÁREA DE ATENCIÓN PREFERENCIAL

Artículo 12° (Objetivo).-

La declaración de Área de atención preferencial es un instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objeto que:

- a) *se reconozca su valor urbanístico fundamental;*
- b) *se vele por un manejo acorde con lo anterior, y con las directrices y pautas complementarias que se establezcan en cada caso, implementándose normas especiales y otras acciones consecuentes en aquellas áreas más sensibles y frente a emprendimientos con presuntos y eventuales impactos urbanísticos de significación.*

Artículo 13° (Aplicación).-

La declaración de Área de atención preferencial habilitará:

- a) *que, durante la tramitación normal de una solicitud de fraccionamientos, edificación o habilitación de usos, las oficinas técnicas competentes podrán solicitar:*
 - 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 demás pautas establecidas.*
- b) *La exigencia de garantías especiales a favor del Municipio, y de otras acciones de policía en caso de apartamientos a lo previsto, si el Ejecutivo Comunal lo estima necesario.*

CAPÍTULO 5

PAISAJE PROTEGIDO

Artículo 14° (Objetivo).-

La declaración de Paisaje protegido es un instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objeto que:

- a) *se reconozca el valor cultural y natural del paisaje;*
- b) *se protejan y transformen armónicamente sus atributos esenciales;*
- c) *se vele por un manejo acorde con lo anterior, implementándose normas especiales y otras acciones consecuentes en aquellas áreas más sensibles.*

Artículo 15° (Aplicación).-

La declaración de Paisaje protegido habilitará:

- a) *que, durante la tramitación normal de una solicitud de fraccionamientos, edificación o habilitación de usos, las oficinas técnicas competentes podrán solicitar:*
 - 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 demás pautas establecidas.*
- b) *La exigencia de garantías especiales a favor del Municipio, y de otras acciones de policía en caso de apartamentos a lo previsto, sí el Ejecutivo Comunal lo estima necesario.*

Incorpórase como área de atención preferencial y paisaje protegido, a las laderas visibles y cumbre del Cordón Esquel, que sean visibles desde el área urbana de Esquel y desde las rutas de acceso a la ciudad.

a) Las directrices de las zonas declaradas como áreas de atención preferencial y paisaje protegido, serán las de preservar el valor paisajístico que tienen y dar un marco natural de sostén para la actividad turística.

Toda intervención humana que se realice en estas áreas deberá minimizar el impacto visual que tenga sobre la morfología natural de los cerros.

b) No se podrán modificar los filos y cumbres de los cerros mencionados en el inciso anterior. Las construcciones que se proyecten en estas zonas, no podrán realizarse sobre los filos y cumbres, debiendo dejar liberados en su forma natural a estos sectores.

c) Se exceptúa del cumplimiento del artículo anterior, al paso de caminos que debieran pasar sobre el filo de los cerros, torres de medios de elevación (aerosillas, teleféricos) antenas de comunicación, debidamente autorizadas por la autoridad competente y obras de baja escala, que contribuyan a la protección ambiental del sector y/o la región.

d) Los incisos precedentes no exceptúan del cumplimiento de la normativa vigente, respecto de la evaluación de impacto ambiental y de cumplimiento con las demás disposiciones respecto de las construcciones.

Artículo 15° bis.-

A fin de preservar la calidad del agua y sin perjuicio de lo explícitamente reglamentado en la Ley Provincial N° 4.148 "Código de Aguas" y Ley Provincial N° 5.439 "Código Ambiental de la

Provincia del Chubut” y sus correspondientes decretos reglamentarios, queda expresamente prohibido:

- a) la descarga de tóxicos y/o biocidas, tanto en el cuerpo de agua como sus afluentes o en los suelos de la cuenca respectiva.
- b) El vertido de sustancias que puedan alterar el estado trófico natural de los mencionados cuerpos de agua (es decir sustancias que directamente o por arrastre, enriquezcan estos ecosistemas en nitrógeno y fósforo).
- c) Los vertidos cloacales no tratados, directos o indirectos.
- d) El vertido de fertilizantes agrícolas en predios ubicados a menos de 200 metros de las márgenes de los espejos de agua en la línea de máxima creciente.
- e) La instalación de feed-lots en predios ubicados a menos de 200 metros de las márgenes de los espejos de agua en la línea de máxima creciente, sin las prevenciones del caso y la evaluación de impacto ambiental, en un todo de acuerdo con la legislación provincial y municipal vigente.
- f) La instalación de acuiculturas sin las prevenciones del caso y la evaluación de impacto ambiental, en un todo de acuerdo con la legislación provincial y municipal vigente.
- g) La tala rasa de bosque nativo o implantado o desmontes extensivos, salvo en aquellos casos que sean necesarias por razones fitosanitarias debidamente comprobadas por profesionales habilitados.
- h) El lavado de áridos sin las correspondientes lagunas de decantación.
- i) Toda tarea capaz de aumentar el transporte de sedimentos al cuerpo de agua a través de arroyos o lavado de suelos.
- j) La introducción de especies animales o vegetales exóticas, tanto en la cuenca, como en los cuerpos de agua, sin previa autorización de los organismos competentes.
- k) La instalación de alambrados o cualquier sistema que impida el acceso a los cuerpos de agua, para actividades recreativas, pesca, investigación y monitoreo.
- l) Y toda otra acción que altere el estado y curso natural de los afluentes acuíferos.

Quedan incluidos como Áreas de Paisaje Protegido, con el objeto de preservar los intereses de la comunidad, por sobre los intereses particulares y sectoriales, las lagunas, ríos, arroyos y arroyos secos, que se encuentran dentro del Ejido Municipal de Esquel.

A fin de preservar la calidad del agua y sin perjuicio de lo explícitamente reglamentado en la Ley Provincial N° 4148 “Código de Aguas” y Ley Provincial N° 5439 “Código Ambiental de la Provincia del Chubut” y sus correspondientes decretos reglamentarios, queda expresamente prohibido.

TITULO II

FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS

CAPÍTULO 1

FRACCIONAMIENTOS Y SUBDIVISIONES DEL SUELO

Sección 1 - Disposiciones Generales

Artículo 16° (Remisión).-

Se aplica en lo pertinente la Ley Provincial N° 1425.

Artículo 17° (Fraccionamientos dentro del Ejido Municipal).-

La aprobación de fraccionamientos dentro del Ejido Municipal sólo se podrá realizar en total concordancia con lo establecido en el presente Código de Planeamiento Urbano y normas provinciales vigentes.

Artículo 18° (Tipos de fraccionamientos).-

A los efectos de la planificación urbana se distinguen dos tipos de fraccionamientos: los loteos y las subdivisiones simples, ambos definidos en los artículos siguientes.

Artículo 19° (Definición de loteo).-

Defínase loteo a todo fraccionamiento o parcelamiento con uno o más de los siguientes atributos:

- a) *que cree núcleos urbanos o modifique los existentes;*
- b) *cuyo funcionamiento y aptitud permita la localización de carácter urbano de usos relacionados con la residencia y actividades conexas;*
- c) *que genere la incorporación de superficies al uso público y la cesión de espacios para reserva fiscal;*
- d) *que, aún sin cesión de calles, las parcelas resultantes de la subdivisión del suelo:*
 - i. *superen el número 12;*
 - ii. *se dividan superficies iguales o mayores que 5.000 m².*

Artículo 20° (Definición de subdivisión simple).-

A los fines de la aplicación de la presente normativa entiéndase como simple subdivisión de suelo a todo parcelamiento con uno o más de los siguientes atributos:

- a) *sin cesión de calles y espacios para reserva fiscal;*
- b) *cuando el inmueble a subdividir no supere los 5.000 m²;*
- c) *cuando la cantidad de lotes no supere el número de 12.*

Artículo 21° (Disposiciones de la parcela).-

Las parcelas se dispondrán de modo que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la Línea Municipal o en caso de curvas sigan su radio.

Artículo 22° (Prohibición de parcelamiento sin acceso directo a la vía pública).-

Queda prohibido el parcelamiento de terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso directo a la vía pública.

Artículo 23° (Delimitaciones).-

Si un predio estuviera cruzado por una divisoria entre dos o más zonas de planeamiento, se respetarán en cada una de las subdivisiones resultantes, las Directrices y normas complementarias pertinentes a cada una de ellas.

Artículo 24° (Remanentes de mensura).-

Toda parcela remanente de una subdivisión tendrá como mínimo las dimensiones de frente y superficie permitidas en la zona correspondiente. La figura geométrica de dicha parcela deberá poder contener un rectángulo cuyos lados estén en una relación no mayor que 1:4. El área de dicho rectángulo deberá ser igual o mayor que el 80% de la superficie de la parcela, y la medida del frente de la misma deberá ser igual o mayor que el lado menor del referido rectángulo.

Artículo 25° (Subdivisión de parcelas edificadas).-

Sólo se autorizará la subdivisión de parcelas edificadas cuando se demuestre que las parcelas resultantes y construcciones que se desean mantener se ajusten al presente Código y al de Edificación.

También se autorizará el fraccionamiento de parcelas con superficie y medidas menores que los mínimos establecidos, con acceso a la vía pública y con una superficie acorde a los requerimientos técnicos de cada caso, para ser utilizado por empresas prestatarias de servicios públicos y para ser destinados a instalaciones que requieran de construcciones especiales, como el caso de casetas de bombeo, tanques de reserva, estaciones transformadoras, la construcción de estos edificios deberán respetar las características arquitectónicas de cada entorno. Los anteproyectos de fraccionamiento y edificios deberán ser aprobados y/o visados por el Ejecutivo Municipal a través de las Direcciones de Catastro y Planeamiento Urbano y Obras Públicas, respectivamente. En el expediente de mensura por el cual se practique el fraccionamiento, deberá constar tal circunstancia en el objeto de mensura: "Mensura particular con fraccionamiento conforme a la Ordenanza Municipal N° 89/2003". En caso de un comodato de uso entre el Propietario y el prestatario del servicio, se deberá presentar ésta documentación para su autorización y/o visación.

Artículo 26° (Separación de fracciones de parcelas, redistribución y englobamiento de parcelas).-

De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en esta norma. Se admite el englobamiento de parcelas aún cuando la parcela resultante no se ajustara a las disposiciones de esta norma.

También se autorizará el fraccionamiento de parcelas con superficie y medidas menores que los mínimos establecidos, con acceso a la vía pública y con una superficie acorde a los requerimientos técnicos de cada caso, para ser utilizado por empresas prestatarias de servicios públicos y para ser destinados a instalaciones que requieran de construcciones especiales, como el caso de casetas de bombeo, tanques de reserva, estaciones transformadoras, la construcción de estos edificios deberán respetar las características arquitectónicas de cada entorno. Los anteproyectos de fraccionamiento y edificios deberán ser aprobados y/o visados por el Ejecutivo municipal a través de las Direcciones de Catastro y Planeamiento urbano y Obras Públicas, respectivamente. En el expediente de mensura por el cual se practique el fraccionamiento, deberá constar tal circunstancia en el objeto de mensura: "Mensura particular con fraccionamiento conforme a la Ordenanza Municipal N° 89/2003". En caso de un comodato

de uso entre el Propietario y el prestatario del servicio, se deberá presentar ésta documentación para su autorización y/o visación.

Artículo 27° (Prohibición de loteos en áreas inundables).-

En ningún caso se admitirán loteos en áreas inundables.

Artículo 28° (Obras de Infraestructura).-

Tanto a los loteos como a las simples subdivisiones se les otorgará, en lo que corresponda, idéntico tratamiento en relación a las obras de infraestructura exigidas.

Artículo 28° bis (Loteos en terrenos con fuertes pendientes)

Ordenanza N° 50/11 consultar el Anexo de este mismo Código

Sección II - De las Calles

Artículo 29° (Macro-trazado vial y conectividades).-

Las calles públicas que se proyecten deberán:

- a) *respetar el macro-trazado oficial establecido a nivel municipal, con sus anchos establecidos, de existir el mismo en el área objeto de fraccionamiento;*
- b) *lograr una adecuada conectividad y vertebración vial con el trazado ya existente a juicio fundado de la Administración.*

En todos los casos el amanzanamiento o áreas entre calles deberán permitir una distribución adecuada del parcelamiento y que se respeten los frentes y superficies mínimas determinadas para la zona correspondiente.

Las Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Municipal observarán que las solicitudes de fraccionamiento con aperturas de calles cumplan tales requisitos.

Artículo 30° (Calidad de la infraestructura vial).-

La infraestructura vial en cuanto a dimensiones, pendientes máximas, perfiles, rasantes y pavimentos deberá cumplir con las normas municipales específicas; en su ausencia, parcial o total, la aprobación de la infraestructura vial se homologará según normas sectoriales u otras normas equivalentes aplicadas en otros niveles jurisdiccionales.

Artículo 31° (Ancho de las vías públicas).-

El ancho de las vías públicas será el establecido por:

- a) *el macro-trazado oficial, en las vías públicas así definidas;*
- b) *el Ejecutivo Comunal, al responder al trámite de consulta previa del permiso de fraccionamiento, señalado en el Art. 57°.*

En ningún caso el ancho de las vías públicas podrá ser inferior a 14 metros, salvo:

- i. *en subdivisiones especiales destinadas a la ejecución de Conjuntos Habitacionales, en concordancia con lo señalado en el Capítulo siguiente;*
- ii. *en senderos públicos, de acuerdo a lo señalado en el artículo respectivo de esta sección.*

Artículo 32° (Calle lateral a rutas provinciales o nacionales).-

Cuando el loteo o simple subdivisión se encuentra lindante con rutas provinciales o nacionales, deberá proyectarse una calle lateral a las mismas, con un ancho no inferior a los 20 m.

Artículo 33° (Macro-trazado oficial sobre el Arroyo Esquel).-

En los casos que el inmueble a fraccionar sea lindero al Arroyo Esquel, se exigirá el trazado de calle sobre sus márgenes a partir de la línea de máxima creciente o de resaca, con un ancho mínimo de 20 m.

Esta prescripción rige para el cauce natural como para los tramos canalizados del mismo.

En caso de disponer el Municipio de suelo asignado al uso público contiguo al Arroyo, podrán desplazarse tales calles bordeando dichos espacios.

Artículo 34° (Cesión de suelo para vías públicas).-

Las superficies que se cedan para vías públicas deberán transferirse gratuitamente a la Municipalidad.

Artículo 35° (Apertura de las calles a cargo del propietario del suelo a fraccionar).-

La apertura, el movimiento de suelos necesario para dar a las calzadas las pendientes y perfiles proyectados, y el enripiado, u otras soluciones de pavimentación admitidas por la Administración, correrán por cuenta del propietario del suelo a fraccionar.

El mantenimiento de tales vías quedará a cargo de la Municipalidad recién una vez obtenida la Aprobación final del fraccionamiento, en concordancia con el Art. 70°.

Artículo 36° (Apertura de calles sobre el límite de dos linderos).-

Cuando se proyecten calles sobre el límite de dos inmuebles, éstas podrán tener la mitad del ancho requerido, con el fin de dejar al lindero la cesión de la otra mitad. Cuando medien razones de orden técnico-urbanístico la autoridad de aplicación podrá exigirle al propietario que las vías públicas se proyecten íntegramente en su propiedad.

Artículo 37° (Senderos públicos).-

Es de interés municipal la realización de *senderos públicos* constituidos por vías públicas formadas por pasajes peatonales en suelo rústico, con un ancho de entre 4 a 6 metros. Para ello:

- a) *deben encontrarse en áreas de interés turístico o recreativo, y resueltos según circuitos o recorridos de interés público a propuesta del propietario y ratificado por la Administración;*
- b) *en todos los casos los predios linderos a tales senderos tendrán su acceso vehicular por calles de ancho mínimo de 14, admitiéndose sólo accesos menores peatonales a tales senderos.*
- c) *deberán realizarse además, de acuerdo a la reglamentación del artículo 20° de la Ley N° 22431, modificados por su similar N° 24314.*

Artículo 38° (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 Técnica Competente del Ejecutivo Comunal.

Artículo 39° (Manejo de las escurrentías).-

Al procederse a la apertura de calles u otras obras civiles, se tratará de minimizar las afectaciones al curso natural de las escorrentías, a los efectos de no afectar el micro-drenaje.

Artículo 40° (Exigencia del Estudio de Impacto Ambiental en la apertura de cualquier calle o camino en áreas de faldeos).-

El Ejecutivo Comunal deberá exigir Estudios de Impacto Ambiental previo a la apertura de cualquier calle o camino, público o privado, al menos los localizados en áreas de faldeos dentro del Área Urbana del Ejido.

Tales trazas constituyen potenciales vías públicas de la ciudad, con posibles afectaciones topográficas y ambientales expresamente prescriptas en la Ley Provincial N° 4032 a la que adhirió el Municipio.

Sección III - Del Macro-trazado vial oficial

Artículo 41° (Macro-trazados viales oficiales con restricciones establecidas).-

Además de los macro-trazados señalados en la sección anterior, se declaran de interés público los siguientes macro-trazados en consonancia con el ordenamiento territorial propuesto en el presente Código de Planeamiento Urbano:

a) *La apertura de un camino de cintura, aproximadamente entre 300 a 400 metros al norte de la Ruta N° 259 a Trevelin, con las siguientes características:*

I - ancho de 20 metros;

II- rol de conector unitario de la expansión direccional hacia Trevelin;

III - Traza definida partiendo con rumbo suroeste desde la intersección de Avda. H. Yrigoyen con la calle Roberts hasta la intersección de las calles Los Notros y Los Cipreses, continuando por ésta hasta el límite entre la parcela 3 del Sector 1 de la Circunscripción 2 y la parcela 31 del Sector 2 hasta el vértice D del Expediente de mensura N° P 441/80 del polígono de mensura de la parcela 5 del Sector 3 de la Circunscripción 2, continuando desde dicho punto hasta el esquinero norte de la parcela 1 del Sector 2 de la Circunscripción 2 y finalizando en el esquinero oeste de la misma parcela.

Sobre el eje de este macro-trazado se establece una restricción de dominio consistente en una servidumbre non edificandi de 35 metros a ambos lados del eje del camino.

Todo nuevo fraccionamiento deberá respetar tal macro-trazado vial.

Asimismo se encomienda al Ejecutivo Comunal realizar todas aquellas actuaciones que aseguren la concreción de esta vía pública.

b) *La apertura de una vía de conexión entre la Avda. Alvear y el Camino a La Hoya, contiguo a la vía del FNGR, con las siguientes características:*

i. - ancho de 20 metros;

ii.- rol de vía parque dentro de un Parque Lineal Norte a conformarse, que operaría como remate y articulador urbano, constituyendo una actuación de especial interés turístico por recalificar a los atractivos constituidos por iii - la ciudad toda, por "La Trochita" y por el Centro de deportes de invierno de La Hoya).

Este camino, a partir de una portada sobre Guido Spano, se desarrollará en un espacio parquizado.

Se encomienda al Ejecutivo Comunal que con premura intente viabilizar la adquisición de tal suelo por ser de interés general, estableciéndose un plazo máximo de 5 (cinco) años para su concreción definitiva a partir de la aprobación del presente Código.

Se establece una servidumbre non edificandi en el polígono delimitado por la intersección del límite predial del Lote 1 de la Chacra 65 adyacente a la calle Guido Spano con la continuación de la línea municipal sudeste de la Avenida Alvear; de aquí rumbo noroeste hasta el encuentro con la zona de vías del FNGR; de aquí rumbo este por el borde de la zona de vías hasta su encuentro con el límite predial oeste del Camino a La Hoya; desde ese punto con rumbo sudeste 40 metros por una línea en ese

cuadrante; de esa intersección se traza una paralela a la línea predial adyacente a la zona de vías hasta su encuentro con la continuación de la Línea Municipal sudeste de la Avenida Alvear.
Esta restricción caducará si pasado el plazo antedicho de 5 años no se efectivizó la adquisición anterior.

Artículo 42° (Macro-trazados viales a implementarse).-

Además de los macro-trazados ya señalados, se encomienda al Ejecutivo Comunal la implementación de los siguientes macro-trazados, a los efectos de anticipar necesarias conectividades y a la vez orientar el desarrollo futuro de distintas áreas, en consonancia con el ordenamiento territorial propuesto en el presente Código de Planeamiento Urbano:

Los macro-trazados, señalados en el plano adjunto a modo exclusivamente orientativo, son:

- a) *La continuación sudoeste de la Avda. Ameghino, con las siguientes características:*
 - i - *conector primario a modo de avenida perimetral y camino de cintura sobre el Arroyo Esquel;*
 - ii - *su traza podrá prolongarse desde el cruce actual con la Avda. Hipólito Yrigoyen en forma recta hasta cruzar el Arroyo Esquel, para operar luego como costanera sur del mismo, con una traza más libre.*
- b) *La continuación sudoeste de la Avda. Alvear, con las siguientes características:*
 - i - *conector primario a modo de avenida del Área de Extensión Oeste;*
 - ii - *su traza podrá resolverse en forma más libre que la actual avenida, optimizándose el aprovechamiento del actual perfil topográfico, minimizándose las restricciones ambientales existentes; aproximadamente se prolongaría la Avda. Alvear con rumbo suroeste hasta aproximadamente el límite entre las parcelas 33 y 35 del Sector 2, Circunscripción 2 y culminando el trazado en la intersección con la Ruta Nacional N° 259.*
- c) *Vías primarias de conexión de las continuaciones de la Avenida Ameghino y de la Avda. Alvear con la Ruta N° 259.*
- d) *La continuación del camino de cintura al norte de la Ruta N° 259 a Trevelín, definido en el literal a) del Artículo anterior.*
- e) *La mejora y eventual nuevo trazado de la continuación norte de la Avda. Hipólito Yrigoyen (Camino del Arenal), concebido como vía alternativa y panorámica de conexión con la Laguna de La Zeta.*
- f) *Un camino por Valle Chico como eventual bypass del tránsito pesado de atravesamiento de Esquel, uniendo la Ruta N° 259 rumbo al Aeropuerto y rumbo a Trevelín.*

El Ejecutivo Comunal, a través de sus Oficinas Técnicas Competentes, implementará el estudio de tales macro-trazados viales, realizando las consultas y eventuales acuerdos de cooperación con los organismos que correspondan (Administración de Vialidad Provincial u otros).

Una vez definidos tales macro-trazados se implementarán las restricciones de dominio que correspondan. Mientras ello no ocurra, en caso de solicitudes de loteos en las áreas donde se estima que se realizarán tales macro-trazados, las Oficinas Técnicas del Ejecutivo Comunal podrán condicionar su aprobación, tomando las previsiones que se estimen necesarias para el pleno logro de lo aquí establecido.

Sección IV - De las Obras de Infraestructura

Artículo 43° (Infraestructura mínima).-

Todo loteo y simple subdivisión en áreas urbanas deberán ser provistos de las siguientes obras de infraestructura:

- a) *Agua potable, con proyecto aprobado por organismo competente.*
- b) *Energía eléctrica y alumbrado público, debiendo esto contar como mínimo con dos luminarias por cuadra, y ambos con proyecto aprobado por organismo competente.*
- c) *Desagües cloacales, con proyecto aprobado por organismo competente, que se exigirán en los siguientes casos:*
 - i. *Cuando el fraccionamiento se encuentre a una distancia de 150 m y técnicamente sea factible su conexión.*
 - ii. *Cuando existan napas freáticas altas que impidan la construcción de pozos absorbentes.*

- d) *Apertura, tratamiento y enripiado de las calles que se cedan, de conformidad a lo regulado en el presente Código y a las especificaciones técnicas de la Secretaría de Planeamiento Urbano y Obras Públicas.*
- e) *Adecuación del nivel del terreno al proyecto de rasante que se determine para las vías públicas.*
- f) *Drenajes que resulten necesarios para el correcto funcionamiento de la urbanización.*

Artículo 44° (Plazo de ejecución de las obras de infraestructura).-

El plazo de ejecución de las obras indicadas en los apartados del artículo precedente no podrá exceder los 18 meses desde la obtención del visado del proyecto definitivo

Artículo 45° (Plazos relativos de ejecución de las infraestructuras).-

La apertura, tratamiento y enripiado de las calles que se cedan deberá concretarse como mínimo 3 meses antes que los que se convengan para los restantes, pudiendo modificarse previa autorización de la Administración cuando medien razones debidamente justificadas que se relacionen con la magnitud y/o cronograma de las obras a realizar.

Sección V - De la Cesión de Espacios para Reserva Fiscal

Artículo 46° (Cesión obligatoria de suelo para reserva fiscal).-

En consonancia con la Reglamentación Nacional de Mensuras, todo **fraccionamiento** que se realice sobre una superficie igual o mayor a 9.000 m², deberá afectar como mínimo un 6% de la superficie total para espacio de reserva fiscal.

Dentro de la reserva fiscal del 6%, se autorizará el fraccionamiento de parcelas con superficie y medidas menores que los mínimos establecidos, con acceso a la vía pública y con una superficie acorde a los requerimientos técnicos de cada caso, para ser utilizado por empresas prestatarias de servicios públicos y para ser destinados a instalaciones que requieran de construcciones especiales, como el caso de casetas de bombeo, tanques de reserva, estaciones transformadoras, la construcción de estos edificios deberán respetar las características arquitectónicas de cada entorno, el resto de la reserva deberá incorporarse como espacio verde recreativo, quedando a criterio del proyectista su forma y trazado interno, sin perder la continuidad, tanto con lo existente como con los nuevos proyectos urbanísticos posteriores. La ubicación de estos lotes quedará incorporada en los planos de mensura, previa consulta a la Dirección de Planeamiento Urbano y Obras Particulares de la Municipalidad de Esquel.

El Corredor Paisajístico Turístico, CPT, que une la Av. Yrigoyen, con las zonas nuevas, crea un camino alternativo seguro, donde deberá gestionarse la posibilidad de incorporar el Transporte Urbano de Pasajeros. Este deberá tener un ancho a ceder de 20 metros.

También debe quedar aclarado que cualquier loteo sobre la ruta deberá dejar un camino secundario que pertenecerá al nuevo loteo.

Estos proyectos deben ser visados por la Dirección de Catastro y la Dirección de Planeamiento Urbano y Obras Particulares.

Artículo 47° (Cesión para reserva fiscal en fraccionamientos parciales).-

En el caso que un inmueble se fraccione por etapas o parcialmente, siempre que el predio sea del mismo titular de dominio, y que el mismo tenga o exceda los 9.000 m², deberá ceder igualmente el espacio a que hace referencia el artículo precedente.

Artículo 48° (Perfeccionamiento de la cesión).-

La cesión de reservas fiscales quedará perfeccionada con los actos administrativos de la aprobación de las correspondientes mensuras conforme a lo establecido en el Artículo 1810° del Código Civil, sin perjuicio de descargar dichas superficies en las respectivas Actas de Donación.

Artículo 49° (Localización de las parcelas a ceder).-

La ubicación de las parcelas destinadas a reservas fiscales será determinada por la Corporación Municipal, mediando la intervención de las Direcciones de Catastro y Planeamiento, las cuales aconsejarán sobre el diseño preliminar y sobre las funciones y usos a que podrán ser destinadas, de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) *para espacios verdes,*
- b) *para equipamientos comunitarios,*
- c) *para el mejoramiento de la urbanización e infraestructura del sector,*
- d) *para el destino fijado en el artículo siguiente.*

Artículo 50° (Permuta y enajenamiento del suelo cedido como reserva fiscal).-

El Honorable Concejo Deliberante podrá permutar o enajenar, total o parcialmente, las parcelas para reserva fiscal cuando sea conveniente para el interés público, bajo las siguientes condiciones:

- a) *a) El precio obtenido por la venta deberá ser utilizado para la adquisición de otro inmueble, o para lo establecido en el inciso c) del artículo precedente.*
- b) *Los inmuebles adquiridos por permuta o compra se destinarán para la satisfacción de fines determinados en los apartados a) y b) del artículo precedente.*

Artículo 51° (Audiencia pública previo a la enajenación municipal de suelo afectado a espacio público).-

Previo a la enajenación municipal de suelo afectado a espacio público, el Ejecutivo Comunal deberá realizar una *audiencia pública*, de acuerdo al procedimiento señalado en el Título V, actuando el mismo como Autoridad de Aplicación.

Artículo 52° (Encomendación de la creación de nuevos espacios recreativos).-

Sin perjuicio de los artículos anteriores, se encomienda al Ejecutivo Comunal la creación de nuevos espacios recreativos para las distintas zonas de la ciudad, implementando los mecanismos que correspondiesen. Tentativamente, se recomienda la apertura de tales espacios en las siguientes áreas:

- a) *Barrio Buenos Aires,*
- b) *Bella Vista (Borde FNGR),*
- c) *Parque Lineal Norte (Continuación Alvear),*
- d) *COVITUR,*
- e) *Zona Mixta 3 (M3) de nueva urbanización,*
- f) *Ex Chacra de Aguado,*
- g) *Baden,*
- h) *Parque Lineal Oeste (Área de Expansión Oeste, sobre el Arroyo Esquel),*
- i) *Área Residencial Jardín 4 (próximo al Camino al Arrenal),*
- j) *Corredor a **Trevelin** - Arroyo Seco.*

Sección VI - De la pre - factibilidad de los fraccionamientos

Artículo 53° (Solicitud obligatoria de la resolución de su pre-factibilidad).-

Todo fraccionamiento requerirá una resolución de su pre - factibilidad o factibilidad primaria desde una perspectiva urbanística de interés público, dictada por el Ejecutivo Comunal a solicitud del propietario.

Tal resolución de pre - factibilidad no compromete la opinión de la Administración sobre la factibilidad definitiva del fraccionamiento, la cual es de exclusiva competencia de los propietarios del suelo.

Artículo 54° (Criterios a ser observados para la pre-factibilidad).-

Frente a una solicitud de resolución de la pre - factibilidad de un fraccionamiento, el Ejecutivo Municipal observará que la propuesta de fraccionamiento se ajuste a la normativa vigente.

Sin perjuicio de cumplirse con lo anterior, las Oficinas Técnicas Competentes podrán declarar que el loteo no es primariamente factible o condicionar el mismo cuando:

- a) *la zona no disponga de los servicios de agua potable, energía eléctrica y desagües cloacales o no están previstas ampliaciones de los mismos por el organismo y/o por los servicios prestadores competentes;*
- b) *el predio a fraccionarse es de urbanización muy costosa por su ubicación, condiciones topográficas en lo referido al trazado y apertura de calles y/o prestación de servicios públicos;*
- c) *sí el entorno se considere inadecuado e insalubre para la vivienda.*

El condicionamiento fundado del Ejecutivo Comunal podrá incluir la solicitud de Estudios de Evaluación de Impacto Ambiental, en concordancia con las normas vigentes en la materia.

Artículo 55° (Resolución favorable de pre-factibilidad).-

Cuando el proyecto de loteo, según los informes expedidos por la autoridad de aplicación, se ajuste a lo señalado en el artículo precedente, se dictará resolución de su pre - factibilidad en la que se establecerá ello, y además los plazos y condiciones sobre la provisión de las obras de infraestructura.

Artículo 56° (Instancias administrativas).-

Una vez dictada la resolución de pre - factibilidad, el propietario estará en condiciones de solicitar la visación del fraccionamiento, y a tal fin deberá cumplimentar los requerimientos establecidos en la siguiente sección.

**Sección VII - Procedimientos administrativos
para la aprobación de los fraccionamientos**

Artículo 57° (Consulta sobre los trazados viales).-

El interesado en realizar loteos consultará a las Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Comunal sobre la exigencia de otros anchos mínimos de calles que los explícitamente establecidos en el presente Código para:

- a) *los macro-trazados definidos;*
- b) *las restantes calles genéricas, en concordancia con el Art. 38.*

Artículo 58° (Presentación del anteproyecto de mensura y fraccionamiento).-

Previamente a la presentación del plano definitivo del loteo a realizar, y dar cumplimiento a los requisitos para la obtención del visado del proyecto definitivo enunciados más adelante, el interesado deberá presentar un diseño preliminar que tendrá el carácter de anteproyecto de mensura y fraccionamiento, en el cual se indicarán las medidas y superficies de cada una de las parcelas a crear al igual que del espacio para reserva fiscal con su correspondiente ubicación, y el trazado de las calles.

Artículo 59° (Relacionamiento planimétrico).-

Una vez autorizado el anteproyecto de mensura, la Dirección de Catastro extenderá las instrucciones para relacionar planimétricamente el inmueble a fraccionar en un plazo que no podrá exceder los 5 días hábiles, quedando además el propietario en condiciones de continuar el trámite administrativo.

Artículo 60° (Requisitos para la visación del proyecto definitivo).-

Para obtener la visación del proyecto definitivo de loteo el interesado deberá presentar un expediente que contendrá:

- a) *Nota de presentación.*
- b) *Copia del diseño preliminar autorizado.*
- c) *Título de propiedad de la fracción a lotear.*
- d) *Certificado de factibilidad para la provisión de agua, energía eléctrica, alumbrado público y desagües cloacales, si correspondiera, expedidos por los organismos y/o prestadores de servicios competentes.*
- e) *Certificado de libre deuda municipal por todo concepto.*
- f) *2 copias del plano de mensura.*
- g) *Plano de nivelación con curvas de nivel acotadas en relación a puntos fijos municipales, y equidistancia fijada por la Oficina Técnica Competente de acuerdo a lo que es de práctica y correspondiese para cada caso.*
- h) *Convenio suscrito entre el propietario y la Municipalidad por el cual se garantice la ejecución de las obras de infraestructura en tiempo y forma.*

Artículo 61° (Convenio entre el propietario y la Municipalidad para garantía de la ejecución de las obras de infraestructura).-

El propietario del suelo a fraccionar y la Municipalidad suscribirán un Convenio por el cual se garantice la ejecución de las obras de infraestructura en tiempo y forma. En el mismo se consignará:

- a) *los servicios públicos que deberá realizar el propietario,*
- b) *garantía ofrecida, en concordancia con el artículo respectivo,*
- c) *plazo de ejecución de los mismos,*
- d) *multa por incumplimiento,*
- e) *forma de rescisión del Convenio, y*
- f) *ejecución de la garantía.*

Artículo 62° (Excepciones al requerimiento de Convenio de garantía).-

Las simples subdivisiones quedarán exceptuadas del cumplimiento del Convenio al que se hizo referencia en los artículos anteriores.

Artículo 63° (Fraccionamientos para Conjuntos Habitacionales).-

Para los proyectos de fraccionamiento que se destinen para la ejecución de Conjuntos Habitacionales, en concordancia con las normas señaladas en el Capítulo siguiente, se exigirá para otorgar el correspondiente visto bueno tener autorizado el diseño preliminar o los planos o de planta del conjunto (urbanización), de conformidad al procedimiento establecido en los artículos precedentes y contar con el trámite de los finales de obra relativos a la infraestructura y construcciones.

Artículo 64° (Prórroga para la ejecución de las obras de infraestructura).-

Queda facultado el Ejecutivo Comunal para prorrogar el plazo de ejecución de las obras de infraestructura a solicitud del promotor, siempre que:

- i. mediasen causas debidamente justificadas o informe favorable de la autoridad de aplicación de la presente norma;
- ii. se mantengan las garantías de ejecución de las obras de infraestructura;

Artículo 65° (Garantía a favor del Municipio).-

El propietario del inmueble a lotear deberá constituir una garantía que podrá efectivizarse mediante:

- a) *Garantía hipotecaria, la cual podrá constituirse sobre un inmueble distinto del que se pretenda fraccionar.*
- b) *Aval bancario.*
- c) *Seguro de caución.*
- d) *Títulos nacionales.*
- e) *Dinero en efectivo.*

Artículo 66° (Estimación del monto de la garantía).-

Para la estimación del monto de la garantía la autoridad de aplicación requerirá previamente a la suscripción del convenio citado copia de los presupuestos correspondientes a cada una de las obras de infraestructura a realizar y sus planes de trabajo o cronograma de obras.

Sí la Administración lo considerase necesario, podrá tomar valores estimativos mayores debidamente fundados en el costo que a la misma le supondría la realización de las obras ante una eventual ejecución de la garantía.

Artículo 67° (Ejecución municipal de las obras de infraestructura).-

Si las obras de infraestructura no se realizarán dentro del plazo previsto, o no estuvieran totalmente terminadas, la Municipalidad podrá ejecutarlas a través del organismo que corresponda, haciendo efectiva la garantía en forma total o parcial, sin necesidad de interpelación judicial.

Artículo 68° (Inspección final de las obras civiles del fraccionamiento).-

Luego de que se ejecuten todas las obras de mensura, civiles y de infraestructura y servicios previstos, a solicitud del propietario el Ejecutivo Comunal realizará una Inspección Final donde se verifique el cumplimiento de las obras civiles realizadas en concordancia con las normas vigentes y con las especificaciones del proyecto de fraccionamiento oportunamente visado.

El Ejecutivo Comunal sí lo estimase conveniente podrá consultar a otros organismos públicos respecto al cumplimiento normativo de las obras realizadas, como asimismo solicitarle al propietario la presentación de los correspondientes certificados sectoriales.

Artículo 69° (Aprobación final del fraccionamiento).-

Para la Aprobación Final del fraccionamiento se deberá cumplir con:

- a) *la citada Inspección Final favorable;*
- b) *la verificación municipal del total cumplimiento del Convenio suscripto entre la Municipalidad y el propietario;*
- c) *la comprobación municipal de que se cumplió con el perfeccionamiento de la cesión de las vías públicas y del suelo para reserva fiscal.*

Cumpliendo tales requisitos la Oficina Técnica Competente habilitará un Certificado de Aprobación final del fraccionamiento.

Artículo 70° (Devolución o cancelación de la garantía).-

Con la presentación ante la Dirección de Catastro de los certificados finales de obra el propietario podrá solicitar la devolución o cancelación de la garantía que hubiere constituido. Asimismo, dichos documentos serán remitidos a la Dirección de Catastro a los fines del otorgamiento del alta definitiva de las parcelas creadas por el correspondiente fraccionamiento.

Sección VIII - De la subdivisión de parcelas edificadas

Artículo 71° (Subdivisión de parcelas edificadas).-

Sólo se permitirán subdividir parcelas edificadas con medidas y superficies menores establecidas para la zona, cuando las construcciones existentes cumplan con las siguientes condiciones:

- a) *que las edificaciones existentes se hayan realizado con anterioridad a la puesta en vigencia del presente Código de Planeamiento;*
- b) *que se cumpla lo dispuesto en el Código de Edificación con referencia a la superficie mínima de locales, patios, iluminación y ventilación, según su clase y destino, siempre que estos parámetros subsistan en cada nueva parcela surgida de la subdivisión proyectada;*
- c) *que las unidades que se pretendan desglosar tengan independencia constructiva como de servicios; a los efectos de la verificación de los incisos precedentes la Dirección de Catastro exigirá la presentación de los planos de las construcciones existentes;*
- d) *la autoridad de aplicación no dará curso a ningún pedido de fraccionamientos si los planos de construcciones no han sido aprobados por el Departamento de Obras Particulares;*
- e) *cuando pretendan crearse parcelas, una con frente a calle y otra interior, las mismas deberán cumplir con los incisos anteriores, y además cumplir con las siguientes condiciones:*
 - i - *que el lote interior tenga una superficie mínima de 180 m², excluida la correspondiente al pasillo cuyo ancho mínimo será de 2.50 metros;*
 - ii - *que la parcela frentista tenga un frente mínimo de 10 metros y una superficie no inferior a 200 m².*

Sección IX - Propaganda sobre fraccionamientos

Artículo 72° (Requisitos para la propaganda sobre fraccionamientos).-

Sólo se podrá realizar propaganda de loteos luego de que:

- a) *su proyecto definitivo obtuvo el visado correspondiente;*
- b) *entró en vigencia el Convenio entre el propietario y la Municipalidad para garantía de la ejecución de las obras de infraestructura.*

Artículo 73° (Fidelidad de la propaganda).-

La propaganda deberá ajustarse a la realidad de la urbanización y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente ejecutadas o garantizadas.

El loteador deberá hacer constar en forma clara la identificación del respectivo expediente municipal, etapa del trámite y número de convenio.

Artículo 74° (Incumplimientos constatados).-

Cuando se constatare el incumplimiento de lo precedente el Ejecutivo Comunal deberá proceder inmediatamente, y sin perjuicio de las sanciones que pudieren corresponder, a dar amplia publicidad al hecho.

Las sanciones a los infractores, sin perjuicios de otras acciones que correspondan, serán:

- a) *multas por día de publicación u ofrecimiento público;*
- b) *suspensión de la habilitación comercial del oferente de la subdivisión del lote.*

CAPÍTULO 2
CONJUNTOS HABITACIONALES
Sección I - Normas generales

Artículo 75° (Régimen aplicable).-

Para la construcción de conjuntos habitacionales se aplica lo dispuesto en este capítulo, y las restantes disposiciones del presente Código en lo pertinente.

Artículo 76° (Definición de Conjunto Habitacional).-

Se entiende por Conjunto Habitacional a un agrupamiento de más de 12 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.

Artículo 77° (Emplazamiento).-

Los conjuntos habitacionales se localizarán en predios emplazados dentro de las zonas previstas por el presente Código de Planeamiento.

Artículo 78° (Directriz general).-

Los conjuntos habitacionales se concebirán no sólo como una solución contingente de residencia, sino como módulos de urbanidad relevantes en la configuración de la ciudad, debiendo estar localizados, resueltos arquitectónicamente y equipados adecuadamente.

Sección II- Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 79° (Superficie mínima de la parcela global).-

Los predios donde se ubiquen conjuntos habitacionales deberán tener una superficie mínima de 2.400 m².

Artículo 80° (Subdivisiones prediales mínimas).-

En caso de que se planteen subdivisiones prediales mínimas dentro del conjunto habitacional, estas serán:

- a) *de 200 m²,*
- b) *con un frente mínimo de la subdivisión de 6.25 metros cuando las edificaciones estén constituidas por viviendas en dúplex, y un frente mínimo de 10 metros para unidades habitacionales desarrolladas sólo en planta baja.*

Ello es aplicable para subdivisiones prediales con independencias dominiales o para unidades funcionales de uso habitacional en caso de dominios indivisos del conjunto habitacional.

Artículo 81° (Organización predial).-

Se admitirán Conjuntos Habitacionales con:

- a) *más de seis (6) parcelas con 10 metros de frente sobre la Línea Municipal;*
- b) *otras organizaciones prediales expresamente autorizadas por la Dirección General de Planeamiento Municipal.*

Artículo 82° (Cuerpos de edificación continuos).-

Se admitirán cuerpos de edificación continuos mayores a 50 metros de longitud sí se prevén pasajes peatonales cada 50 metros.

Artículo 83° (Alturas máximas de edificación).-

La altura máxima de edificación será de 6 metros más gálibo sobre línea municipal; la altura máxima de cumbreras será de 9.00 metros.

Artículo 84° (Alturas máximas de edificación en el caso de calles primarias en áreas planas).-

La altura máxima de edificación podrá ser de 9 metros más gálibo sobre línea municipal, con una altura máxima de cumbreras de 12 metros, en las edificaciones ubicadas con frente a calles principales en áreas planas de la ciudad, excluidos faldeos.

Artículo 85° (Retiro frontal).-

Las edificaciones de hasta 6 metros de altura tendrán los retiros frontales aplicables en las zonas en que se localizan. Los cuerpos edificatorios sobre calles secundarias o peatonales deberán tener un retiro frontal de 3 metros cuando sean proyectadas y construidas al tiempo con el conjunto habitacional. Cuando se trate de una ampliación de una vivienda de un conjunto habitacional en la que las alturas de la misma y de la ampliación no superen los 6 metros, no se exigirá retiro frontal en el 50% del frente de la parcela. En caso de la ampliación supere los 6 metros de altura, se exigirá retiro de frente de 3,00 metros para la planta alta.

Artículo 86° (Asoleamiento).-

Todas las unidades habitacionales deberán contar con un mínimo de 2 horas de soledamiento, tomándose como referencia el día 23 de junio y que ello se cumpla al menos en un local de primera categoría.

Artículo 87° (Factor de Ocupación del Suelo).-

La máxima superficie de terreno ocupada con edificios de habitación será de 60 % de la superficie del predio.

Artículo 88° (Factor de Ocupación Total).-

El Factor de Ocupación Total (FOT) de las edificaciones destinadas a habitación y usos complementarios no podrá ser mayor a 1.20.

Para el caso de edificaciones con alturas máximas de 12 metros se admitirá un FOT de 2.00.

Artículo 89° (Áreas con destino público).-

En el proyecto de cada Conjunto Habitacional se deberá prever una dotación de áreas con destino público, asignadas a infraestructura social colectiva, cumpliéndose que:

- a) *tales espacios serán cedidos al Municipio;*

- b) *se afectará un mínimo de 6% de la superficie del predio para espacio recreativo, destinado a juegos, deportes, y área enjardinada con mobiliario urbano; esta área no podrá cambiarse de uso ni enajenarse sin mediar Audiencia pública, tal como fue establecido en el Capítulo anterior, salvo que el Ejecutivo Comunal dentro del barrio canjee y/o amplíe la superficie de espacio recreativo proveyendo un espacio unitario más calificado, de igual o mayor superficie que la suma de las áreas parciales de tales espacios;*
- c) *se destinará un 5% de la superficie del predio para la ubicación de servicios generales (comercios de abastecimientos, salas de reunión, guarderías, lavaderos, etc.);*
- d) *en caso de Conjuntos Habitacionales mayores a 250 unidades habitacionales, el Municipio podrá exigir la provisión de espacios destinados a servicios públicos de enseñanza primaria, asistencia médica, administración, etc.*
- e) *tales espacios deberán estar integrados al proyecto, no pudiendo ser espacios residuales, estando en lo posible contiguos; la Oficina de Planeamiento Urbano de la Municipalidad podrá recomendar la asignación de determinados espacios concretos.*

Artículo 90° (Estacionamientos).-

Se deberá prever dentro de los predios de los Conjuntos Habitacionales sitios cubiertos o descubiertos destinados a estacionamientos de vehículos, computándose un mínimo de:

- a) *1 sitio por cada 2 viviendas o unidades habitacionales si las viviendas están dirigidas a segmentos de población popular;*
- b) *1 sitio por cada vivienda o unidad habitacional si las viviendas se destinarán a población de ingresos medios.*

Se computan como tales sitios aquellos localizados tanto adentro como afuera de las subdivisiones prediales asignadas a cada unidad funcional residencial.

Artículo 91° (Calles vehiculares y peatonales).-

Las circulaciones vehiculares y peatonales dentro de los predios de los conjuntos habitacionales deberán cumplir con las normas provinciales y municipales vigentes en cuanto a dimensiones, perfiles, rasantes y pavimentos, *en particular se deberá ajustar a lo establecido en el art. 20° de la Ley N° 22.431, modificado por la Ley N° 24.314.*

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de Conjuntos Habitacionales, previo informe de las Oficinas Técnicas Competentes podrán ser admitidas las siguientes anchos mínimos:

- a) *para calles vehiculares principales, 14 metros como ancho mínimo;*
- b) *para calles vehiculares secundarias, 10 metros de ancho mínimo, con una longitud máxima de 90 metros;*
- c) *para calles peatonales con accesos a unidades habitacionales, 6 metros de ancho mínimo, con una longitud máxima de 40 metros.*
La longitud máxima de tales calles se mide desde el borde de la vía pública externa al Conjunto Habitacional.

En todos los casos se deberán respetar los macro trazados viales establecidos.

Artículo 92° (Infraestructuras).-

Sin perjuicio de lo establecido en las normas provinciales y municipales vigentes, la Municipalidad podrá exigir cuando lo estime necesario información técnica complementaria en relación a las provisiones de saneamiento, abastecimientos de agua, gas, energía eléctrica, alumbrado, etc., para lo cual el promotor público o privado del conjunto habitacional deberá proporcionar los planos y documentos necesarios a tal fin.

Artículo 93° (Instancias consultivas).-

El Ejecutivo Comunal, si lo estima conveniente, podrá solicitar a la Comisión Consultiva de Urbanismo un Informe sobre el eventual impacto arquitectónico - urbanístico de los conjuntos habitacionales cuyo proyecto se tramite.

Artículo 94° (Validez de los aprovechamientos urbanísticos para las solicitudes de organizaciones intermedias).-

Las instituciones cooperativas u organizaciones intermedias que aspiren a realizar conjuntos habitacionales podrán acceder a los aprovechamientos urbanísticos prescriptos en este capítulo si presentan documentación fehaciente que garantice el otorgamiento de los créditos correspondientes.

CAPÍTULO 3
LOTIFICACIONES AGRESTES

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 96° (Definición de *Lotificaciones Agrestes*).- DEROGADO

Artículo 97° (Áreas individuales).- DEROGADO

Artículo 98° (Áreas comunes).- DEROGADO

Artículo 99° (Localización de las *Lotificaciones Agrestes*).- DEROGADO

Artículo 100° (Respeto al medio ambiente).- DEROGADO

Artículo 101° (Accesibilidad por circulaciones públicas).- DEROGADO

Artículo 102° (Infraestructura vial).- DEROGADO

Artículo 103° (Estacionamientos).- DEROGADO

Artículo 104° (Instalaciones generales como bien común).- DEROGADO

Artículo 105° (Servidumbre de las infraestructuras pasantes).- DEROGADO

Artículo 106° (Requerimientos de servicios).- DEROGADO

Artículo 107° (Cercos y divisorias).- DEROGADO

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 108° (Condicionamiento de los aprovechamientos urbanísticos a las pautas particulares por zonas).- DEROGADO

Artículo 109° (Superficie mínima de las *Lotificaciones Agrestes*).- DEROGADO

Artículo 110° (Superficie máxima de las *Lotificaciones Agrestes*).- DEROGADO

Artículo 111° (Porcentaje mínimo del área común en relación al área total).- DEROGADO

Artículo 112° (Superficie mínima de las subparcelas).- DEROGADO

Artículo 113° (Factor de ocupación del suelo de todo el conjunto).- DEROGADO

Artículo 114° (Factor de ocupación del suelo de cada subparcela).- DEROGADO

Artículo 115° (Retiros perimetrales en cada subparcela).- DEROGADO

Artículo 116° (Altura máxima de construcción).- DEROGADO

Sección III - Disposiciones procedimentales

Artículo 117° (Solicitud para la construcción).- DEROGADO

Artículo 118° (Plazos de comienzo para la ejecución del proyecto).- DEROGADO

Artículo 119° (Plazos de ejecución del proyecto).- DEROGADO

Artículo 120° (Etapabilidad).- DEROGADO

Artículo 121° (Responsabilidad por la construcción de las infraestructuras).- DEROGADO

Artículo 122° (Responsabilidad por el mantenimiento).- DEROGADO

Artículo 123° (Reglamento de copropiedad).- DEROGADO

Artículo 124° (Desafectación como las *Lotificaciones Agrestes*).- DEROGADO

CAPÍTULO 4

URBANIZACIONES CERRADAS DE MONTAÑA

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 125° (Definición de Urbanización Cerrada de Montaña).- DEROGADO

Artículo 126° (Áreas individuales).- DEROGADO

Artículo 127° (Áreas comunes).- DEROGADO

Artículo 128° (Localización de las Urbanizaciones Cerradas de Montaña).- DEROGADO

Artículo 129° (Respeto al medio ambiente).- DEROGADO

Artículo 130° (Accesibilidad por circulaciones públicas).- DEROGADO

Artículo 131° (Infraestructura vial).- DEROGADO

Artículo 132° (Estacionamientos).- DEROGADO

Artículo 133° (Instalaciones generales como bien común).- DEROGADO

Artículo 134° (Servidumbre de las infraestructuras pasantes).- DEROGADO

Artículo 135° (Requerimientos de servicios).- DEROGADO

Artículo 136° (Cercos y divisorias).- DEROGADO

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 137° (Condicionamiento de los aprovechamientos urbanísticos a las pautas particulares por zonas).- DEROGADO

Artículo 138° (Superficie mínima de la Urbanización Cerrada de Montaña).- DEROGADO

Artículo 139° (Superficie máxima de la Urbanización Cerrada de Montaña).- DEROGADO

Artículo 140° (Porcentaje mínimo del área común en relación al área total).- DEROGADO

Artículo 141° (Superficie mínima de las subparcelas).- DEROGADO

Artículo 142° (Factor de ocupación del suelo de todo el conjunto).- DEROGADO

Artículo 143° (Factor de ocupación del suelo de cada subparcela).- DEROGADO

Artículo 144° (Retiros perimetrales en cada subparcela).- DEROGADO

Artículo 145° (Altura máxima de construcción).- DEROGADO

Sección III - Disposiciones procedimentales

Artículo 146° (Aval municipal del Reglamento de Copropiedad y Administración).- DEROGADO

Artículo 147° (Plazos de comienzo para la ejecución del proyecto).- DEROGADO

Artículo 148° (Plazos de ejecución del proyecto).- DEROGADO

Artículo 149° (Etapabilidad).- DEROGADO

Artículo 150° (Responsabilidad por la construcción de las infraestructuras).- DEROGADO

Artículo 151° (Responsabilidad por el mantenimiento).- DEROGADO

Artículo 152° (Reglamento de copropiedad).- DEROGADO

Artículo 153° (Desafectación como Urbanización Cerrada de Montaña).- DEROGADO

Artículo 154° (Tributaciones).- DEROGADO

CAPÍTULO 5??????????????????

LOTIFICACIONES AGRESTES

LOTIFICACIONES AGRESTES: ORDENANZA N° 159/11

Art. 1°: Se define como urbanización cerrada a todo emprendimiento inmobiliario que cuente con la totalidad de los siguientes atributos:

- a) parcelas destinadas a uso residencial permanente o transitorio;
- b) parcelas destinadas a uso común, dimensionadas de acuerdo a la ubicación de la urbanización, pudiendo ser éstas áreas verdes, espacios destinados a la recreación, la práctica deportiva, esparcimiento en general, y equipamiento edilicio complementario de la urbanización;
- c) entre las áreas residenciales y las áreas comunes debe existir una vinculación funcional y jurídica inseparable;
- d) ente jurídico idóneo para la administración de las áreas comunes, instalaciones complementarias, mantenimiento de calles y servicios públicos;
- e) cerramiento perimetral y acceso restringido; y
- f) acceso controlado.

Art. 2°: De conformidad a lo prescrito en el artículo precedente, se consideran urbanizaciones cerradas los barrios privados, los consorcios parcelarios suburbanos o rurales, los clubes de campo y las aldeas turísticas, incluyendo sus distintas variantes y particularidades con relación a la dotación de infraestructura disponible para los servicios comunes.

Art. 3°: El patrocinador del proyecto o ente jurídico que represente la urbanización, estará obligado a realizar las obras de infraestructura de conformidad a lo establecido en el artículo 43° del Código de Planeamiento Urbano, Ordenanza N° 153/98 y modificatorias, y afrontar los costos de su mantenimiento.

Art. 4°: Todo proyecto de desarrollo de una urbanización cerrada requerirá la aprobación previa de una factibilidad y la constitución de un ente jurídico a los fines de asegurar el funcionamiento continuo de la misma en el tiempo, luego de todo lo cual se expedirá una autorización para implementar el proyecto, cuya validez será de 2 años contados a partir de la fecha de expedición de la misma, pudiendo renovarse por igual período de tiempo en caso que la urbanización se ejecute por etapas. El cumplimiento de dichos requisitos junto a la ejecución de la infraestructura de servicios, habilitará el posterior visado municipal del plano de mensura con fraccionamiento.

Art. 5°: Para gestionar la factibilidad de la urbanización cerrada, el propietario o promotor inmobiliario deberá presentar la siguiente documentación:

- a) croquis de ubicación y anteproyecto de fraccionamiento con indicación de las parcelas destinadas a uso residencial y uso común más su balance de superficies;
- b) equipamiento previsto para las áreas de uso común;
- c) curvas de nivel con equidistancia adecuada a las características del terreno y cuya cobertura alcance los 50 metros respecto al perímetro del inmueble a urbanizar;
- d) certificados de factibilidad de provisión de servicios públicos;
- e) anteproyecto de redes de infraestructura aprobadas por los organismos competentes, con disposición subterránea de los servicios realizados a través de cables;
- f) anteproyecto de arbolado de calles y parcelas de uso común aprobado por la Dirección de Espacios Verdes;
- g) anteproyecto de tratamiento para el cerramiento perimetral;
- h) para las urbanizaciones cerradas ubicadas en las áreas periurbana, suburbana y rural, además de lo especificado en los incisos a), b), c), e), f) y g), deberá presentarse una Declaración Descriptiva de Actividades (DDA) y garantizarse:
 - I. el suministro de agua mediante un sistema de potabilización adecuado para la población prevista y la atención de necesidades de la infraestructura de uso común;
 - II. el tratamiento de efluentes mediante el sistema de filtros fito terrestres;
 - III. el suministro de energía eléctrica para las viviendas, infraestructura de uso común y calles;
 - IV. la revalorización de las características naturales y valores paisajísticos que ofrezca el inmueble, tales como arboledas, bosques, lagunas, ríos, arroyos y topografía del terreno;
 - V. en caso que el emprendimiento esté situado dentro de Áreas Naturales Protegidas, se requerirá la intervención de la autoridad de aplicación respectiva, pudiendo autorizar la urbanización solo en aquellos casos que resulte acorde a las directivas del Plan de Manejo correspondiente;
 - VI. la adopción de un sistema de recolección y transporte de residuos a la planta de tratamiento de la ciudad.

A los efectos de la aplicación de la presente, se considerarán áreas periurbanas aquellas que tengan límite en común con las áreas territoriales zonificadas.

Art. 6°: La Subsecretaría de Medio Ambiente Municipal determinará en función de la DDA a que alude el inciso h) del artículo anterior, si es procedente la realización de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA).

Art. 7°: La propuesta de desarrollo de una urbanización cerrada que por escala y volumen constituya un emprendimiento a ser ejecutado en más de una etapa, deberá cumplir con lo prescripto en el artículo 5° de la presente con referencia al conjunto total de la iniciativa, indicando expresamente tal circunstancia en el inciso a) del referido artículo. En tal caso, para la expedición del visado del plano de mensura con fraccionamiento sobre el área total de la urbanización se requerirá lo siguiente:

- a) la conclusión de la infraestructura de servicios de la primera etapa;
- b) la constitución de garantías para la ejecución de las obras de infraestructura del resto de las etapas, de conformidad a lo estipulado en el artículo 61° del Código de Planeamiento Urbano, Ordenanza N° 153/98 y modificatorias;

- c) la inserción de la siguiente nota en el plano de mensura: *“la transferencia de dominio de las parcelas.....; quedan supeditadas al cumplimiento de lo establecido por la Ley 1425, Ordenanza Municipal N° 153/98 y modificatorias, y Disposición 13/96 D.C.e I.T.”;*
- d) el cerramiento del perímetro total a urbanizar;
- e) las instalaciones para el control de accesos.

Art. 8°: Las superficies destinadas a calles deberán ser cedidas al dominio público Municipal. Con posterioridad, la Municipalidad concederá el uso exclusivo de tales superficies, con las condiciones que se fijaren en cada caso y el pago de un canon que se determinará del mismo modo, reservándose el ejercicio pleno de las facultades emanadas del poder de policía.

Art. 9°: Respecto al ancho, calidad de la infraestructura vial, respeto de los macro-trazados, cesión y apertura inicial de las calles cedidas y otros aspectos vinculados a las mismas que pudieran corresponder, será de aplicación lo normado en la Sección II – De las Calles, artículos 29° al 40° del Código de Planeamiento Urbano, Ordenanza N° 153/98 y modificatorias, a excepción que el mantenimiento de las mismas se hará por cuenta de la entidad jurídica que represente a la urbanización. Cuando por razones urbanísticas se considere necesario, se exigirá la cesión de una calle perimetral con ancho mínimo igual a 10 metros.

Art. 10°: La autorización para el desarrollo de una Urbanización Cerrada queda condicionada a la cesión de un 6% de la superficie para reserva fiscal, que se calculará sobre la superficie neta a fraccionar que incluye tanto a las parcelas residenciales como las áreas comunes. Dicha superficie deberá emplazarse por fuera del polígono de mensura, lindante a él, o dentro del área mayor de la parcela a fraccionar. A efectos del procedimiento de ubicación de la reserva fiscal, diseño geométrico, funciones y usos a que podrá ser destinada deberá observarse lo estipulado en el Art. 49° del Código de Planeamiento Urbano, Ordenanza N° 153/98 y modificatorias.

Art. 11°: El ente jurídico que represente a la urbanización deberá contar con personería jurídica, y contemplar como mínimo en su Reglamento lo siguiente:

- a) la incorporación de los adquirentes de cada parcela de uso residencial;
- b) la imposibilidad de modificar el estado parcelario de los inmuebles destinados a uso residencial y común, a fin de preservar la relación funcional y jurídica entre ambas;
- c) el mantenimiento y la administración de las parcelas e instalaciones complementarias destinadas a uso común;
- d) el mantenimiento e higiene de las calles públicas concedidas en uso exclusivo por la Municipalidad y el mantenimiento de los servicios públicos;
- e) el establecimiento del servicio interno de recolección de residuos domiciliarios y su disposición en la planta de tratamiento de la ciudad si corresponde por ubicación;
- f) la determinación del uso y destino al que quedan afectadas las áreas comunes;
- g) el establecimiento de derechos especiales que correspondan a los propietarios que integran la urbanización, siempre y cuando éstos no contraríen el orden público de la normativa urbanística y los derechos reales utilizados en la presente;
- h) la determinación de las cargas comunes, proporción y forma de contribución que deberán afrontar los propietarios de las parcelas de uso residencial.

Art. 12°: Para cada parcela de uso residencial será aplicable el derecho real de dominio, debiendo configurarse respecto a las áreas comunes un condominio con indivisión forzosa constituido a favor de la totalidad de las parcelas que integran la urbanización. En el rubro notas del correspondiente plano de mensura se deberá dejar constancia de lo siguiente: *“Sobre las parcelas.+...destinadas a usos comunes se constituye un condominio con indivisión forzosa a favor de las parcelas....., y no podrán enajenarse en forma independiente”.*

Art. 13°: Con simultaneidad a la adquisición del dominio de cada parcela de uso residencial, deberá constituirse el derecho real de condominio con indivisión forzosa sobre las parcelas destinadas a usos comunes. Los propietarios estarán impedidos de ceder a ningún título en forma separada, ni parcial ni totalmente, los derechos sobre las áreas comunes en forma independiente a las parcelas de uso residencial.

Art. 14°: La adquisición del dominio de las parcelas de uso residencial y de las partes indivisas afectadas a usos comunes, implicará la automática incorporación del adquirente a la entidad jurídica que administre la urbanización, con la amplitud de derechos que fije su Reglamento.

Art. 15°: El porcentaje superficial mínimo destinado a las áreas comunes se calculará sobre la superficie neta a fraccionar excluida las calles, y según su ubicación serán los siguientes:

- a) para urbanizaciones ubicadas en el área periurbana el 10%;
- b) para urbanizaciones ubicadas en el área subrural el 20%;
- c) para las urbanizaciones ubicadas en el área rural el 40%.

Art. 16°: Los aprovechamientos urbanísticos para urbanizaciones cerradas serán los siguientes:

- a) áreas periurbanas:
 - i. superficie mínima: 3 hectáreas;
 - ii. superficie máxima: 10 hectáreas.
- b) áreas subrurales y rurales:
 - i. superficie mínima: 15 hectáreas.

Art. 17°: Desde el punto de vista de su emplazamiento, forma y disposición territorial, las urbanizaciones cerradas situadas en áreas periurbanas, deberán ajustarse a las siguientes pautas mínimas de ordenamiento espacial permitiendo:

- a) una adecuada conectividad e integración vial con su entorno, evitando obstaculizar la continuidad de la trama vial existente o futura;
- b) emplazamientos que conformen conjuntos inmobiliarios discontinuos, por lo que no se autorizarán fraccionamientos de esa naturaleza en sectores colindantes a emprendimientos existentes.

Art. 18°: Las urbanizaciones cerradas podrán localizarse en zonas residencial jardín RJ4, bandas de servicios periféricos BSPT1, BSPT2, BSPA, BED1, BED2, BAGI, AAI y corredor vial al Río Percy. Cualquier otra localización que se proponga para éstas requerirá autorización del Honorable Concejo Deliberante, para lo cual el promotor inmobiliario o el propietario del inmueble deberán, previamente, dar cumplimiento a lo normado en el artículo 5° de la presente.

Art. 19°: Los indicadores urbanísticos aplicables a las urbanizaciones cerradas ubicadas en el área periurbana serán los que correspondan a la zona en que se encuentran. En las zonas adyacentes a las áreas territoriales zonificadas, deberán utilizarse los indicadores correspondientes a la Zona más próxima o los señalados en el siguiente artículo.

Art. 20°: Los indicadores urbanísticos aplicables a las urbanizaciones cerradas ubicadas en el área subrural y rural serán los siguientes:

- a) frente mínimo: 30 metros;

- b) superficie mínima: 1.500 metros cuadrados;
- c) factor de ocupación de suelo: 20%;
- d) factor de ocupación total: 0.5;
- e) altura máxima de edificación: 9 metros en la cumbrera más alta;
- f) retiros perimetrales: 5 metros.

Art. 21°: Para toda urbanización cerrada, se admitirá por cada parcela de uso residencial, la construcción de una unidad de vivienda individual. Podrá considerarse como una unidad de vivienda, la construcción de una principal y otra con carácter accesorio como parte integrante del mismo inmueble.

Art. 22°: El Departamento Ejecutivo quedará facultado para determinar los requisitos urbanísticos que surgieran de las particularidades específicas de cada caso concreto, partiendo de estudios previos de la Dirección de Catastro, Dirección de Planeamiento Urbano y Obras Particulares y/o Comisión Consultiva de Urbanismo, que colaboren a optimizar este tipo de urbanizaciones y el logro de la finalidad que se persigue con la presente Ordenanza.

Art. 23°: En todos los casos se garantizará que los organismos del estado Provincial o Municipal y empresas de servicios públicos, dispongan libremente de acceder a la urbanización para cumplir funciones inherentes al ejercicio del poder de policía y contralor sobre los servicios públicos, como asimismo la construcción de obras de infraestructura de refuerzo o nexos pasantes por las calles públicas para vínculo entre sectores urbanizados o a urbanizar colindantes.

Art. 24°: El cerramiento del perímetro deberá materializarse mediante cercos transparentes en combinación con forestación, quedando expresamente prohibido el uso de muros de mampostería, hormigón, premoldeado o de características similares, aún en condiciones de retiro respecto a la línea Municipal.

Art. 25°: En caso de desafectar la urbanización del régimen jurídico establecido en la presente, se deberá cumplimentar lo siguiente:

- a) contar con la autorización del ente jurídico mediante la unanimidad de sus miembros;
- b) adecuar el correspondiente plano de mensura a la nueva situación;
- c) dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 46° del Código de Planeamiento Urbano, Ordenanza N° 153/98 y modificatorias;
- d) fijar destino para la infraestructura edilicia de uso común;
- e) remover el cerco perimetral.

Art. 26°: La propaganda de las urbanizaciones cerradas deberá ajustarse a lo normado en los artículos 72° al 74° del Código de Planeamiento Urbano, Ordenanza N° 153/98 y modificatorias, siendo válidas todas las estipulaciones efectuadas para la publicidad a través de Internet.

Art. 27°: El Honorable Concejo Deliberante establecerá la forma de determinación del monto referido al pago del canon por la concesión de uso exclusivo de las calles públicas, y demás contribuciones y tasas de conformidad a la particularidad de este tipo de urbanizaciones. En todos los casos, independientemente de la ubicación del emprendimiento inmobiliario, será de aplicación el impuesto inmobiliario urbano.

TITULO III

NORMAS ESPECÍFICAS POR ZONAS

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Sección I - Zonificación primaria

Artículo 155° (Delimitación del Ejido de Esquel. Remisión).-

La delimitación del Ejido del Municipio de Esquel es la establecida en la Ley Provincial N° 3.336 de 1988.

Artículo 156° (Área Urbana y Área Rural).-

En concordancia con el Capítulo 3 del presente Título, se designa como:

- a) *Área Urbana, aquella conformada por suelo clasificado como urbano.*
- b) *Área Rural, aquella conformada por suelo clasificado como rural.*

Artículo 157° (Delimitación del Área Urbana).-

El Área Urbana esta delimitada por el polígono resultante de integrar las delimitaciones de las distintas subzonas que la integran.

Artículo 158° (Zonificación del Área Urbana).-

El Área Urbana comprende las siguientes zonas:

- a) *Área Centro,*
- b) *Corredores Urbanos,*
- c) *Área Residencial Urbana,*
- d) *Área Residencial Jardín,*
- e) *Áreas Mixtas,*
- f) *Área de Extensión Oeste,*
- g) *Corredor Periférico a Trevelín,*
- h) *Corredor Periférico al Aeropuerto, salvo la Banda Agroindustrial.*
- i) *Áreas de Usos especiales, incluidas las zonas de suelo diferido del Regimiento (DRE) y de la Cantera (DCA).*
- j) *Área de Parques Urbanos (entiéndase por Parque Urbano a los espacios verdes públicos con destinos recreativos con posibilidades de infraestructura cultural y deportiva, preferentemente circundado por calles y/o límites naturales. Superficie de suelo No Edificable y que amerita la inclusión de usos y equipamientos públicos acordes al destino principal y a la escala de la Ciudad).*

Sección II - Áreas de Usos especiales

Artículo 159° (Definición de las Áreas de Usos especiales).-

Las Áreas de Usos Especiales (AUE) son:

- a) sectores o áreas explícitamente denominadas como tales, generalmente por la primacía de cierta actividad en curso, desarrollada en el pasado o y/o por su valor patrimonial;
- b) potenciales áreas de oportunidad a mediano y largo plazo.

El Área de Usos Especiales 1 (AUE1) es un Área de Conservación y Patrimonio, Servicio, Recreación y Cultura.

- a) El sector delimitado por las calles Don Bosco, Libertad, Roggero y Alberdi.
- b) Objetivo: conservar el patrimonio histórico del barrio ferroviario.
- c) Deberá conservar la tipología arquitectónica de las viviendas existentes y de futuras ampliaciones de las mismas, como así también de las nuevas edificaciones. Los proyectos serán evaluados por la oficina de Planeamiento Urbano y Obras Particulares.
- d) Indicadores Urbanísticos: F.O.S.: 60% - F.O.T.: 1 – Alt. Máx.: 6.00m. más gálibo – Alt.: Máx. cumbre: 9.00m.
- e) Las salientes sobre L.M. no podrán exceder los 0.50m.
- f) Los carteles sobre la vereda solamente podrán ser de madera y estar ubicados según lo indicado en el art. 384°, ocupando el espacio de canteros.
- g) Los Usos Permitidos serán viviendas unifamiliares y servicios relacionados con el turismo, actividades culturales y recreativas, comercios de venta de productos artesanales y/o regionales, restaurantes, bares, maxi-kioscos, elaboración de productos artesanales hasta un grado de molestia 2 (100 m2).
- h) Cualquier emprendimiento sobre los lotes remanentes del sector de referencia y que actualmente no están edificados, no podrán cambiar la condición de espacios verdes y no corresponden los usos permitidos en el inc. g)

Artículo 160° (Gestión de las Áreas de Usos especiales).-

Las Áreas de Usos especiales se gestionarán:

- a) como suelo de urbanización diferida, aplicándose lo señalado en el Capítulo 3 del Título I en lo pertinente;
- b) cuando se estime caduca tal clasificación de suelo, el Concejo Deliberante propondrá el nuevo marco normativo simultáneamente a declarar tal caducidad;
- c) toda construcción en un Área de Uso especial requerirá autorización municipal, pudiéndose requerir un dictamen de la Comisión Asesora de Urbanismo si ello fuese solicitado por el Ejecutivo Comunal; en tal sentido se evitará la autorización de construcciones aisladas que no se inscriban en un plan de manejo general del Área de Uso especial.

Artículo 161° (Ámbitos designados como Áreas de Usos especiales).-

Se designan como Áreas de Usos especiales las siguientes:

- a) el polígono limitado por Avda. Ameghino, Avda. Perón, Avda. Alvear, y Libertad, ocupado por la Cárcel y por el Complejo Deportivo,
- b) el Área de la Estación y parque de maniobras del FNGR (La Trochita),
- c) parte del predio del actual Regimiento del Ejército, correspondiente al casco y parte de las facilidades residenciales del mismo,
- d) el predio de la Chacra 65, utilizado como cantera.
- e) Cementerio

CAPÍTULO 2

ÁREA CENTRO

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 162° (Delimitación).- El Área Centro (AC) comprende las parcelas localizadas dentro del polígono limitado por Av. Alvear, Perito Moreno, Avda. Ameghino y Avda. Fontana.

Comprende también las parcelas frentistas a tales calles y contiguas externamente al polígono citado hasta una profundidad de 50 metros desde la Línea Municipal, incluyendo los correspondientes cuarterones esquineros.

Artículo 163° - MODIFICADO POR ORDENANZA N° 196/08 (Delimitación Microcentro).- Dentro del Área Centro se distingue el Microcentro (MC), que comprende las parcelas localizadas dentro del polígono delimitado por la Avda. Alvear, la calle J. A. Roca, la Avda. Ameghino y la Avda. Fontana.

Artículo 164° (Directriz).- Se potenciará el carácter de núcleo de un pueblo de montaña andino - patagónico, fortaleciéndose su centralidad y legibilidad.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 165° (Superficie mínima de la parcela).- La superficie mínima de la parcela será de 300 m².

Artículo 166° (Frente mínimo de la parcela).- El frente mínimo de la parcela será de 12.50 metros.

Artículo 167° (Alturas máximas de edificación en el Centro).- La altura máxima de edificación en el Centro, salvo en el Microcentro, será de 6 metros más gálibo sobre línea municipal; la altura máxima de cumbreras será de 9.00 metros.

Artículo 168° MODIFICADO POR ORDENANZA N° 196/08 (Altura máxima de edificación en el Microcentro).- La altura máxima de edificación en el Microcentro será de 10 metros más gálibo sobre línea municipal; la altura máxima de cumbreras en caso de utilizar techumbres inclinadas será de 14.50 metros, cumpliéndose que:

a) la planta entre los 10 y los 14.50 metros sea una planta de buhardillas, no pudiendo ser una planta tipo;

b) en todas las fachadas, tanto frontales, posteriores, y medianeras, entre los 10 y los 14.50 metros, sólo puede utilizarse hasta un 40% del plano virtual de la fachada en ese nivel.

Artículo 169° (Alturas máximas en situaciones especiales del Microcentro).- En el Microcentro, cuando se tratan de predios mayores a 1000 m² y frentes mínimos mayores o iguales a 20 metros, se admitirán alturas máximas de edificación de 12 metros más gálibo sobre línea municipal y alturas máximas de cumbreras de 16.50 metros sí:

a) en todas las fachadas, tanto frontales, posteriores, y medianeras, entre los 12 y los 16.50 metros, sólo se utiliza hasta un 40% del plano virtual de la fachada en ese nivel;

b) las partes vistas de las medianeras se tratan arquitectónicamente;

c) **DEROGADO**

d) la planta entre los 12.00 y los 16.50 metros es una planta de buhardillas, no pudiendo ser una planta tipo;

e) se procede a nivel municipal a convocar a la Comisión Consultiva de Urbanismo, instituida en el Capítulo 2 del Título V del presente Código, para que se expida al respecto;

f) no se admitirán techos con terminaciones brillantes, debiendo ser los coeficientes de absorción mayores a 0.65; de utilizarse chapas metálicas las mismas serán prepintadas, no galvanizadas.

Artículo 170° (Alturas máximas en situaciones especiales del Centro).- En el Centro, excepto el Microcentro, cuando se tratan de predios mayores a 1000 m² y frentes mínimos mayores o iguales a 20 metros, se admitirán alturas máximas de edificación de 9 metros más gálibo sobre línea municipal y alturas máximas de cumbreras de 13.50 metros sí:

a) en todas las fachadas, tanto frontales, posteriores, y medianeras, entre los 9 metros y los 13.50 metros, sólo se utiliza hasta un 40% del plano virtual de la fachada en ese nivel;

b) las partes vistas de las medianeras se tratan arquitectónicamente;

c) se resuelven los techos en forma inclinada, de acuerdo a las pendientes establecidas en el artículo correspondiente;

d) la planta entre los 9.00 y los 13.50 metros es una planta de buhardillas, no pudiendo ser una planta tipo;

e) se procede a nivel municipal a convocar a la Comisión Consultiva de Urbanismo, instituida en el Capítulo 2 del Título V del presente Código, para que se expida al respecto.

f) no se admitirán techos con terminaciones brillantes, debiendo ser los coeficientes de absorción mayores a 0.65; de utilizarse chapas metálicas las mismas serán prepintadas, no galvanizadas.

Artículo 171° (Factor de Ocupación del Suelo).- El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de hasta 80%. Se admitirán FOS de hasta 100% en predios con profundidades menores o iguales a 25 metros.

Artículo 172° (Factor de Ocupación Total).- El Factor de Ocupación Total (FOT) será de:

- a) 1.5 en el Centro, excepto el Microcentro;
- b) 1.8 en el Microcentro;

Para los siguientes casos especiales antes señalados se admitirán FOT:

- a) 10 % mayores a los valores anteriores para predios con profundidades menores a 25 metros.
- b) 2.5 para alturas máximas de cubreras de 15 metros en el Microcentro, en el caso consignado precedentemente;
- c) 2.3 para alturas máximas de cubreras de 12 metros en el Microcentro, en el caso consignado precedentemente.

Artículo 173° (Retiro frontal).- No se exige, admitiéndose:

- a) volados de hasta 1.20 metros sobre la línea municipal, hasta en un 50 % del plano de fachadas.
- b) retiros frontales voluntarios, los cuales en la subzona Microcentro se regularán especialmente, debiendo cumplir:
 - i. que las medianeras vistas tengan un tratamiento arquitectónico;
 - ii. que no se trate de un baldío ni se utilice como estacionamiento.
- c) en ochavas se podrá ocupar en voladizo, continuando hasta la intersección de las L.M. sobre planta alta, sin columna en planta baja.

Artículo 174° - MODIFICADO POR ORDENANZA N° 196/08 (Retiro posterior).- No se exigirá retiro posterior en esta zona, pero deberá respetarse una altura máxima de 6.00 m. sobre todo el 10% de la superficie del fondo del terreno.

Artículo 175° (Ocupaciones parciales del retiro de fondo).- **DEROGADO**

CAPÍTULO 3

CORREDORES URBANOS

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 176° (Delimitación).- Los *corredores urbanos* (CU) están constituidos por:

- a) las correspondientes avenidas;
- b) los predios frentistas a las correspondientes avenidas en un ancho de hasta 50 metros desde la Línea Municipal.

Artículo 177° (Directrices).- Se afirmarán los *corredores urbanos* como espacios fundamentales de la ciudad, con atributos de conectividad, de estructuración urbana, de espacio público cobijante, y de soporte para la localización de programas y edificaciones calificadas de mediana y gran escala.

Artículo 178° (Declaratoria de manejo especial).- Se declaran los *corredores urbanos* antes delimitados como *áreas de atención preferencial*.

Artículo 179° (Pautas cualitativas generales).- Los *corredores*, en concordancia con su calidad de *áreas de atención preferencial*, se gestionarán de acuerdo a las siguientes pautas cualitativas ordinarias de carácter general:

- a) se manejarán con cuidado y de acuerdo a criterios de mayor calidad en relación a otros componentes de la ciudad;
- b) se zonificarán por tramos, reconociendo perfiles y afectaciones actuales, vocaciones y potencialidades;
- c) se aprovechará su capacidad de soporte;
- d) podrán admitirse en algunos tramos edificaciones algo más elevadas que las hoy permitidas de no dejarse medianeras vistas.

Artículo 180° (Pautas cualitativas particulares).- En los *corredores urbanos* regirán las siguientes pautas cualitativas ordinarias de carácter particular, que afirmarán distintas especificidades según vías y tramos:

- a) La Avda. Ameghino podría afirmarse como *avenida parque*, con los siguientes atributos por tramos:
 - i. el tramo comprendido entre el puente sobre el Arroyo Esquel y la Avda. Fontana, se potenciará como *avenida parque residencial* y como entrada principal a la ciudad, con un rol emblemático y turístico;

ii. el tramo comprendido entre Avda. Fontana y la Plaza **San Martín**, se afirmará como *avenida parque pericentral*;

iii. el tramo comprendido entre la Plaza **San Martín** e H. Yrigoyen, se afirmará como *avenida parque residencial*.

b) La orientación estratégica de la Avda. H. Yrigoyen es el de un bulevar urbano.

c) La Avda. Alvear se afirmará en gran parte de sus tramos como una *avenida de nueva centralidad*, con potencialidad para el cambio, con perfiles normativos que variarán según los correspondientes a sus ámbitos contiguos. Particularmente, se distinguirá:

i. el tramo entre H. Yrigoyen y Avda. Fontana, concebido como una *avenida central y pericentral*;

ii. el tramo entre Perón y Fontana, concebido como una *avenida central comercial y de servicios*;

iii. el tramo entre Avda. Perón y Spano concebido como una *avenida perimetral*.

d) La Avda. Fontana se afirmará como una *avenida transversal*, de atravesamiento central y de distribución barrial, con múltiples perfiles según tramos pequeños, y con una potencialidad como área de localización de servicios de distinta escala.

e) Las Avdas. Holdich y Perón también se afirmarán como una *avenida transversal*, de atravesamiento central y de distribución barrial, con múltiples perfiles según tramos pequeños, y con una potencialidad como área de localización de servicios de distinta escala.

f) Se reconocerá particularmente el valor turístico como circuito de atravesamiento el formado por.

i. la Avda. Ameghino, entre el puente del Arroyo Esquel y Avda. Fontana;

ii. la Avda. Fontana, entre Avda. Ameghino y Avda. Alvear;

iii. Avda. Alvear, entre Avda. Fontana y Avda. H. Yrigoyen;

iv. Avda. H. Yrigoyen, entre Avda. Alvear y Don Bosco.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 181° (Aprovechamientos urbanísticos).- En los predios frentistas a los distintos corredores urbanos, se admitirán los aprovechamientos urbanísticos propios de las zonas de planeamiento en las que se encuentran, salvo en los casos en contrario que se señalen explícitamente.

Artículo 182° (Hotelería en predios mayores a 800 m2).- Para programas de hotelería localizados en la Avda. Ameghino en toda su extensión, en la Avda. Fontana entre Avda. Ameghino y Avda. Alvear, y en la Avda. Alvear entre Avda. H. Yrigoyen y Avda. Perón, se admitirán alturas máximas de edificación de 9 metros más gálibo sobre línea municipal y alturas máximas de cumbreras de 13.50 metros sí:

- i. se tratan de predios mayores a 800 m2 y 20 m. de frente;
- ii. la planta entre los 9 y los 13.50 metros es una planta de buhardillas, no pudiendo ser una planta tipo;
- iii. por encima de los 9 metros la construcción es de perímetro libre, con retiros laterales de 3 metros;
- iv. en todas las fachadas, entre los 9 y los 13.50 metros, se utiliza hasta un 40% del plano virtual de la fachada en ese nivel;
- v. el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de 60%;
- vi. el Factor de Ocupación Total del Suelo (FOT) no podrá ser mayor de 2.00;
- vii. se procede a nivel municipal a convocar a la Comisión Consultiva de Urbanismo para que se expida sobre el impacto paisajístico positivo del proyecto, en concordancia con lo señalado en el Capítulo 2 del Título V del presente Código.

Artículo 183° (Hotelería en predios mayores a 2000 m2).- Para programas de hotelería localizados en la Avda. Ameghino en toda su extensión, en la Avda. Fontana entre Avda. Ameghino y Avda. Alvear, y en la Avda. Alvear entre Avda. H. Yrigoyen y Avda. Perón, se admitirán alturas máximas de edificación de 12.00 metros más gálibo sobre línea municipal y alturas máximas de cumbreras de 16.50 metros sí:

- i. se tratan de predios mayores a 2.000 m2 y 40 m. de frente;
- ii. la planta entre los 12.00 y 16.50 metros es una planta de buhardillas, no pudiendo ser una planta tipo;
- iii. la construcción es de perímetro libre, con retiros laterales de 3 metros;
- iv. el retiro frontal es de 5 metros;
- v. en todas las fachadas, entre los 12.00 y los 16.50 metros, se utiliza hasta un 40% del plano virtual de la fachada en ese nivel;
- vi. el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de 50%;
- vii. el Factor de Ocupación Total del Suelo (FOT) no podrá ser mayor de 2.20;
- viii. se tratan paisajísticamente todos los espacios abiertos;
- ix. se procede a nivel municipal a convocar a la Comisión Consultiva de Urbanismo para que se expida sobre el impacto paisajístico positivo del proyecto, en concordancia con lo señalado en el Capítulo 2 del Título V del presente Código.

Artículo 184° (Galpones. Localización).- Podrán localizarse galpones calificados en los siguientes tramos de corredores:

- a) en la Avda. Alvear entre Avda. Fontana y Avda. Perón;
- b) en la Avda. Fontana, entre el Arroyo Esquel y Don Bosco, excluido el tramo entre Avda. Ameghino y Avda. Alvear.
- c) en la Avda. Holdich y Perón

Artículo 185° (Galpones. Requisitos de implantación).- Tales construcciones deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) tener una altura máxima de edificación de 6 metros más gálibo sobre línea municipal y alturas máximas de cumbreras de 9.00 metros;
- b) en todas las fachadas, entre los 6 y los 9.00 metros, se utiliza hasta un 25% del plano virtual de la fachada en ese nivel;
- c) se dejarán retiros frontales de 3 metros en las Avdas. Fontana, Holdich y Perón;
- d) el nivel constructivo será medio y alto, no admitiéndose construcciones precarias de ningún tipo.

Artículo 186° (Equipamientos públicos. Localización).- Podrán localizarse equipamientos públicos como gimnasios o similares en los siguientes tramos de corredores:

- a) Avda. Alvear, entre Avda. H. Yrigoyen y Avda. Perón, ambas aceras;
- b) Avda. Fontana, entre Avda. Ameghino y el Arroyo Esquel, y entre Avda. Alvear y Don Bosco, ambas aceras;
- c) Avda. Holdich, de Avda. Ameghino al sur, ambas aceras;
- d) Avda. Perón, acera sur, entre Avda. Ameghino y Avda. Alvear;
- e) Avda. Perón hasta Don Bosco, ambas aceras.

Artículo 187° (Equipamientos públicos. Requisitos de implantación y calidad).- Para equipamientos públicos como gimnasios o similares se podrían admitir alturas máximas de hasta 13.50 metros de cumplirse con los siguientes requisitos especiales:

- a) superficie mínima del predio de 1.000 m²;
- b) frente mínimo igual o mayor a 25 metros;
- c) las alturas máximas serán:
 - i. 6 metros en la medianera

ii. 9.00 metros a los tres metros de las mismas

iii. 13.50 en las cumbreras.

d) tratamiento de techos y de todas las fachadas;

e) un Informe al Ejecutivo Comunal por parte de la Comisión Consultiva de Urbanismo, en concordancia con el Capítulo 2 del Título V.

Artículo 188° - MODIFICADO POR ORDENANZA N° 196/08 (Retiro frontal).- Los corredores urbanos no aplican retiro frontal en toda su extensión; a excepción de los tramos de la Avda. Ameghino ubicados por fuera del Área Centro y la Avda. Yrigoyen en toda su extensión, en los cuales se exige un retiro frontal de 3 metros.

CAPÍTULO 4

ÁREA RESIDENCIAL URBANA

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 189° (Delimitación).- El Área residencial urbana (R) comprende las parcelas localizadas dentro de los polígonos definidos por las calles que delimitan las distintas subzonas.

Las parcelas frentistas a los correspondientes *corredores urbanos* pertenecen a esta área, pero rigen las condiciones particulares aplicables a estos, salvo indicación expresa en contrario.

Artículo 190° (Zonificación).-

Comprende subzonas residenciales centrales e intermedias.

Dentro del área residencial central se distinguen las siguientes subzonas:

a) el área delimitada por Avda. Ameghino, Perito Moreno, Avda. Alvear y Avda. H. Yrigoyen (RC1); se excluyen los predios frentista a Perito Moreno hasta 50 metros de profundidad de la Línea municipal;

b) el área delimitada por Avda. Ameghino, Avda. Fontana, Avda. Alvear, Urquiza, San Martín, y Perón (RC2); incluye ambos frentes sobre Urquiza y San Martín;

c) el área lineal contigua a las Avdas. Ameghino y Alvear, al sur y al norte respectivamente (RC3); esta área comprende:

i. el polígono delimitado por Avda. Alvear -excluidos sus predios frentistas-, H. Yrigoyen, Alsina y Urquiza; incluye ambos frentes sobre Alsina y Urquiza.

iii. el polígono delimitado por Avda. Ameghino, excluidos sus predios frentistas, Avda. H. Yrigoyen, Chacabuco y Avda. Perón.

Ver Ord. 89/03 AGREGAR.....LUQUE VER CON CATASTRO

Dentro del área residencial intermedia se definen tres subzonas:

a) el polígono delimitado por Libertad, Avda. Alvear, Spano, vía del FNGR, Arroyo Esquel, Avellaneda, Avda. Perón y Avda. Ameghino. (RI1); se excluyen las parcelas frentistas a Avellaneda en una profundidad de hasta 50 metros.

b) el área comprendida entre Avda. Alvear, Spano, vía del FNGR, Libertad, S. Peña, y Pte. Perón (RI2); incluye ambos frentes de Libertad y S. Peña.

c) el área comprendida por Libertad, vías del FNGR, el arroyo Esquel, una línea paralela a la calle G. Spano a una distancia aproximada de 400 metros al noreste de la misma y el límite altimétrico +710 sobre el Cerro del Tero (RI3).

Artículo 191° (Directriz general).- Se potenciará la identidad de estas áreas, afirmándose los siguientes atributos:

- a) Sus vocaciones de barrios residenciales calificados, constituidos predominantemente por residencias unifamiliares.
- b) Sus distintas zonas, con matices identitarios diferenciados.

Artículo 192° (Directrices particulares).- A los efectos del logro de tal carácter podrían regir las siguientes orientaciones particulares:

- a) Se admitirá la residencia individual permanente y los alojamientos turísticos, no admitiéndose la localización de nuevos conjuntos habitacionales y limitándose la localización de servicios complementarios no vecinales.
- b) Las edificaciones serán de nivel constructivo medio.
- c) No se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.
- d) En el área delimitada por Avda. Alvear, H. Yrigoyen, Alsina y Pasteur (RPE), se promoverán y apoyarán desde la Administración Municipal, en concordancia con sus posibilidades, distintas acciones directas de calificación en el marco de un *planeamiento especial*.
- e) Se preverá la apertura de una vía de conexión entre la Avda. Alvear y el Camino a La Hoya, contiguo a la vía del FNGR, con un rol de vía parque dentro de un Parque Lineal Norte a conformarse, que operaría como remate y articulador urbano; rigen las restricciones señaladas en el Art. 41.

En el Área comprendida entre los límites Avda. Yrigoyen, hacia el oeste, el Hipódromo y la Sociedad Rural, la calle Las Lengas y el Arroyo Esquel designado como RC1, se establece una faja de 15 metros de ancho medidos a partir de la línea de ribera del Arroyo Esquel, que quedará afectada como un área de reserva.

Especialmente para la zona RI3 regirán las siguientes particularidades de acuerdo a la Ordenanza N° 296/06:

- a) Los servicios urbanos de Energía Eléctrica, Televisión, Teléfono y cualquier otro que requiera del tendido de cables deberán ser subterráneos.
- b) Los trazados de calles deberán realizarse teniendo en cuenta las pendientes naturales del terreno, de forma de minimizar los movimientos de suelos.
- c) Las construcciones deberán tener en cuenta las especies de árboles existentes, en especial las autóctonas, adecuando los proyectos de forma de evitar al máximo la extracción de los mismos.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 193° (Superficie mínima de la parcela).- La superficie mínima de la parcela será de 300 m².

Artículo 194° (Frente mínimo de la parcela).- El frente mínimo de la parcela será de 12.50 m.

Artículo 195° (Alturas máximas de edificación).- La altura máxima de edificación será de 6 metros más gálibo sobre línea municipal; la altura máxima de cubreras será de 9.00 metros. *Se podrá utilizar hasta el 40% del plano virtual de la fachada, entre los 6 y los 9 metros.*

Artículo 196° (Factor de Ocupación del Suelo).- El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de hasta 70%, salvo el caso de complejo de cabañas que se rige por normas especiales. .

Artículo 197° (Factor de Ocupación Total).- El Factor de Ocupación Total será de hasta 1.4.

Artículo 198° - MODIFICADO POR ORDENANZA N° 196/08 (Retiro frontal).- Se exigirá retiro frontal de 3 metros en la subzona RI1 conformada por el polígono delimitado por calles Libertad, Avda. Alvear, Guido Spano, vías del FNCR, Arroyo Esquel, Avellaneda y Avda. Perón y RI3.

Artículo 199° (Ocupaciones especiales de retiros frontales).- En las subzonas residenciales centrales, excluidos los Corredores Urbanos, se admitirán las ocupaciones de retiros frontales, en las siguientes situaciones:

a) **DEROGADO**

b) ocupaciones totales, de cumplirse los siguientes requisitos:

- i. sí se trata de un predio rodeado por dos construcciones contiguas no retiradas totalmente edificadas en el plano de la línea municipal;
- ii. ambas construcciones son regulares y anteriores a la vigencia del presente Código;
- iii. a nivel procedimental, el solicitante del permiso de construcción deberá presentar la documentación gráfica y escrita debidamente certificada que de cuenta de tal situación.

Artículo 200° (Volados sobre línea de edificación).- Dentro del área de retiro frontal se admitirán volados de hasta 1.20 metros sobre la línea frontal de edificación hasta en un 50 % del plano de fachada. En ningún caso se admitirá volado alguno sobre la línea municipal, *a excepción del triángulo que conforma la prolongación de las líneas municipales en la ochava, sin columna sobre planta baja.*

Artículo 201° (Retiros laterales).- **DEROGADO POR ORDENANZA 137/08**

Artículo 202° (Ocupaciones de retiros laterales).- **DEROGADO**

Artículo 203° - MODIFICADO POR ORDENANZA N° 196/08 (Retiro posterior).- No se exigirá el retiro posterior en esta zona, pero deberá respetarse una altura máxima de 6,00 m. sobre todo el 10% de la superficie del fondo del terreno.

Artículo 204° (Ocupaciones parciales del retiro posterior).- DEROGADO

Artículo 205° (Retiros laterales y posteriores en predios en esquina).- DEROGADO

Artículo 206° (Complejo de cabañas).- En caso de un *complejo de cabañas*, tal como fue definido en el Título VII, regirán las siguientes pautas:

a) se admitirá un FOS máximo de 40%.

b) sí hubiera un uso anterior en el predio -residencial o de servicios, la incorporación de cabañas se toma como uso condicionado.

c) se localizará dentro de la subzona RI1, en el polígono limitado por Avda. Ameghino, Tamburini, Avellaneda, y Avda. Perón, exceptuándose la faja de 50 metros desde la Línea Municipal correspondiente al tramo perteneciente al Corredor de la Avda. Ameghino.

Esta prescripción es válida para edificaciones en régimen común o en Propiedad Horizontal.

En caso de dos o más cabañas ya construidas o de *complejos de cabañas* ya existentes dentro de las distintas subzonas del área residencial, se permitirá la construcción de nuevas cabañas en el predio en concordancia con el FOS general de 70% siempre y cuando no se engloben nuevas parcelas.

CAPÍTULO 5

ÁREA RESIDENCIAL JARDÍN

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 207° (Delimitación).- El Área Residencial Jardín (RJ) comprende las parcelas localizadas dentro de los polígonos definidos por las calles que delimitan las distintas subzonas.

Las parcelas frentistas a los correspondientes *corredores urbanos* pertenecen a esta área, pero rigen las condiciones particulares aplicables a estos, salvo indicación expresa en contrario.

Artículo 208° (Zonificación).- El Área Residencial Jardín comprende cuatro situaciones:

a) la subzona designada como RJ1, que comprende los mallados delimitados por H. Yrigoyen, Evans, la continuación de esta calle rumbo noreste hasta la continuación de 25 de Mayo, la continuación de esta hasta su intersección con Humphreys, por esta hasta su encuentro con la continuación con Roca, de este punto por Roca hasta Don Bosco, y por Don Bosco hacia el sudoeste hasta su encuentro con H. Yrigoyen;

b) el área designada como RJ2, delimitada por el polígono siguiente: intersección de las calles Avda. H. Yrigoyen y Roberts hasta Ruta Nacional 259, por esta hasta la intersección con calle Los Notros, desde allí hasta el vértice A del Expediente. de mensura P.712 / 88, desde este punto y con rumbo noreste hasta el límite entre las parcelas 1 y 2 del Sector 3 de la Circunscripción 2, desde allí con rumbo sudeste hasta la intersección de las parcelas 2 del Sector 2 Circunscripción 3 y la parcela 17 del Sector 1 de la Circunscripción 2 hasta el esquinero norte de la misma parcela, desde allí y con rumbo sudeste hasta la prolongación de la calle Roberts por la parcela 1 del Sector 3 de la Circunscripción 2, y desde allí con rumbo noreste hasta el punto de partida. **El polígono delimitado por Ruta 259, Av. Yrigoyen, Alsina y 100 m. hasta límite con RJ3 (zona Sociedad Rural);**

c) la subzona designada como RJ3, que comprende la llamada Villa Ayelén, delimitada por el polígono siguiente: partiendo del vértice A (Expediente de mensura P. 712-88) y con rumbo sudeste prosigue por las calles Los Notros hasta su intersección con calle Huenú, desde allí hasta la intersección con calle Los Coihues, continuando por ésta hasta la prolongación de calle Los Ñires sobre la Fracción 9 - Sector 1 - Circunscripción 2; luego calle los Ñires, hasta el vértice C; desde este punto hasta el vértice D y cerrando el polígono en el punto de arranque, estando estos tres últimos vértices definidos por el Expediente de mensura antes citado. **El polígono delimitado por Ruta 259,VER!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!**

d) las dos subzonas designadas como RJ4, delimitadas por:

- i. el polígono definido partiendo de la línea paralela a 300 metros del límite suroeste de la parcela 3, Sector 1, Circunscripción 2 y el macro-trazado vial definido en el Art. 41, por este hasta la intersección con calle Los Coihues desde esta hasta su intersección con

calle Los Ñires, desde allí hasta el vértice B, y desde ese último punto al vértice A, estando estos tres últimos vértices definidos por P-712 - 88, desde este punto y con rumbo noreste hasta el límite entre las parcelas 1 y 2 del Sector 3 de la Circunscripción 2, desde allí con rumbo sudeste hasta la intersección de las parcelas 2 del Sector 2 Circunscripción 3 y la parcela 17 del Sector 1 de la Circunscripción 2 hasta el esquinero norte de la misma parcela, desde allí y con rumbo sudeste hasta la prolongación de la calle Roberts por la parcela 1 del Sector 3 de la Circunscripción 2, por la misma hasta la intersección con la Avda. H. Yrigoyen, desde aquí hasta su intersección con la calle Evans, y por esta hasta el límite altimétrico 600 sobre el nivel del mar, cerrando el polígono en el punto de intersección con la desde allí hasta el vértice A del Expediente. de mensura P.712 / 88, desde este punto y con rumbo noreste hasta el límite entre las parcelas 1 y 2 del Sector 3 de la Circunscripción 2, desde allí con rumbo sudeste hasta la intersección de las parcelas 2 del Sector 2 Circunscripción 3 y la parcela 17 del Sector 1 de la Circunscripción 2 hasta el esquinero norte de la misma parcela, desde allí y con rumbo sudeste hasta la prolongación de la calle Roberts por la parcela 1 del Sector 3 de la Circunscripción 2, cerrando el polígono en la intersección con el macrotrazado vial oficial citado;

- ii. al norte de la ciudad, en el polígono delimitado por la traza del FNGR, Libertad, límite altimétrico 600 aproximadamente y Guido Spano.

Artículo 209° (Directriz general).- Se potenciará la identidad presente y/o futura de estas áreas, afirmándose los siguientes atributos:

- a) Sus vocaciones de barrios residenciales calificados con carácter de *áreas - jardín*, constituidos predominantemente por residencias unifamiliares.
- b) Sus distintas zonas, con matices identitarios diferenciados existentes o a constituirse.

Artículo 210° (Directrices particulares).- A los efectos del logro de tal carácter se observarán las siguientes orientaciones particulares:

- a) Se admitirá la residencia individual permanente y los alojamientos turísticos, no admitiéndose conjuntos habitacionales y limitándose la localización de servicios complementarios no vecinales.
- b) Las edificaciones serán de nivel constructivo medio, no admitiéndose soluciones precarias de ningún tipo.
- c) No se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio, como lo son las actividades extractivas, el acopio de materiales y de elementos varios.
- d) La apertura de nuevos trazados y parcelamientos en el suelo actualmente vacante, deberá asegurar la consideración de un macro - trazado oficial, que posibilite a mediano y largo plazo una buena conectividad, tanto longitudinal como transversal, en concordancia con lo establecido en los Arts. 46 y 46^a. Este macrotrazado comprenderá:

- i. la continuación de la calle Roberts hacia Villa Ayelén, desde la intersección con la Avda. H. Yrigoyen hasta la intersección de las calles Los Notros y Los Cipreses,

continuando por esta tal como fue delimitado en el Art. 46, con sus correspondientes restricciones;

ii. la mejora y eventual nuevo trazado de la continuación norte de la Avda. Hipólito Yrigoyen (Camino del Arenal), concebido como vía alternativa y panorámica de conexión con la Laguna de La Zeta, con un trazado definitivo y sus correspondientes restricciones a ser oportunamente definidos.

e) En los nuevos fraccionamientos en áreas de pendiente se velará especialmente por una adecuada apertura de calles, en concordancia con las pautas establecidas en el Capítulo correspondiente del presente Código. Particularmente constituye un elemento condicionante una buena accesibilidad desde circulaciones públicas primarias que cumplan normas homologadas en trazado, pendiente, asoleamiento y estado.

f) En los faldeos con macizos forestales de maitenes, se prohíbe la introducción de especies exóticas.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 211° (Superficie mínima de la parcela).- La superficie mínima de la parcela será:

a) de 300 m2 en la subzona RJ1;

b) de 500 m2 en la subzona RJ2;

c) de 700 m2 en la subzona RJ3;

d) en la subzona RJ4:

i. de 1.200 m2 para parcelas con pendientes medias de hasta 20%;

ii. de 1.500 m2 para parcelas con pendientes medias mayores a 20%;

Artículo 212° (Frente mínimo de la parcela).- El frente mínimo de la parcela será de:

a) de 12.50 m. en la subzona RJ1;

b) de 15.00 m. en la subzona RJ2;

c) de 20.00 m. en la subzona RJ3;

d) de 30.00 m. en la subzona RJ4.

Artículo 213° (Forma de la parcela).- La forma de la parcela responderá a una relación fondo - frente menor o igual a 3.5.

Artículo 214° (Alturas máximas de edificación).- La altura máxima de edificación será de 6 metros más gálibo sobre la línea de edificación; la altura máxima de cumbreras será de 9.00 metros.

En programas de hotelería se podrán admitir alturas mayores en ciertas situaciones, tal como se prescribe al final de esta sección.

Artículo 215° - MODIFICADO POR ORDENANZA N° 196/08 (Factor de Ocupación del Suelo).- El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de:

a) hasta 60% en RJ1 y RJ2;

b) hasta 40% en RJ3;

c) hasta 30% en RJ4.

Artículo 216° (Factor de Ocupación Total).- El Factor de Ocupación Total (FOT) será:

a) hasta 1.2 en RJ1 y RJ2;

b) hasta 0.8 en RJ3;

c) hasta 0.6 en RJ4.

Artículo 217° (Retiro frontal).- Se exigirán retiros frontales de 3 metros, salvo en la subzona RJ4 en donde se dejarán 5 metros.

Artículo 218° (Retiros laterales).- Se dejarán retiros:

a) unilaterales de 3.00 m. en RJ2;

b) bilaterales de 3.00 en RJ3;

c) bilaterales de 4.00 en RJ4.

Artículo 219° (Ocupaciones de retiros laterales).- En todas las subzonas, salvo RJ4 se admitirán las ocupaciones parciales de retiros laterales, para la construcción de un cobertizo, no de un local habitable, no pudiendo exceder 20 m².

Artículo 220° - MODIFICADO POR ORDENANZA N° 196/08 (NO COINCIDE EL TEXTO VER SI HAY ORDENANZA POSTERIOR MODIFICANDOLO) (Retiro posterior).- **Se dejará un retiro de fondo igual o mayor a 20% de la superficie del predio. En parcelas en esquina se aplicarán los valores de los retiros laterales que correspondan y no el del retiro posterior.**

No se exigirá el retiro posterior en esta zona, pero deberá respetarse una altura máxima de 6.00 m. sobre todo el 10% de la superficie del fondo del terreno”.

Artículo 221° (Ocupaciones parciales del retiro de fondo).- Sólo en las subzonas RJ1 y RJ2 se admitirá la ocupación parcial de hasta un 50% del área del retiro posterior con construcciones con una altura máxima de 3.50 metros. Tales construcciones se computarán en el cálculo del FOS y del FOT.

Artículo 222° (Hotelería y hosterías en predios mayores a 2000 m2).- Se admitirán programas de hotelería y hosterías con alturas máximas de edificación de 9.00 metros más gálibo sobre línea municipal y alturas máximas de cumbreras de 13.50 metros sí:

- i. se tratan de predios mayores a 800 m2;
- ii. la planta entre los 9.00 y 13.50 metros es una planta de buhardillas, no pudiendo ser una planta tipo;
- iii. la construcción es de perímetro libre, con retiros laterales de 3 metros;
- iv. el retiro frontal es el que corresponda para cada subzona, y de 3 metros mínimo;
- v. en todas las fachadas, entre los 9.00 y los 13.50 metros, se utiliza hasta un 40% del plano virtual de la fachada en ese nivel;
- vi. el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de 30%;
- vii. el Factor de Ocupación Total del Suelo (FOT) no podrá ser mayor de 1.00;
- viii. se tratan paisajísticamente todos los espacios abiertos;
- ix. se procede a nivel municipal a convocar a la Comisión Consultiva de Urbanismo para que se expida sobre el impacto paisajístico positivo del proyecto, en concordancia con lo señalado en el Capítulo 2 del Título V del presente Código.

Artículo 223° (Complejo de cabañas).- En caso de un *complejo de cabañas*, tal como fue definido en el Título VII, localizado en RJ1, RJ2 o RJ3, regirán las siguientes pautas:

- a) se admitirá un FOS máximo de 35%;
- b) sí hubiera un uso anterior en el predio -residencial o de servicios, la incorporación de cabañas se toma como uso condicionado.

Esta prescripción es válida para edificaciones en régimen común o en Propiedad Horizontal.

En caso de dos o más cabañas ya construidas o de *complejos de cabañas* ya existentes dentro de las distintas subzonas del área residencial, se permitirá la construcción de nuevas cabañas en el predio en concordancia con el FOS para cada subzona, siempre y cuando no se engloben nuevas parcelas.

Artículo 224° (Urbanizaciones Cerradas de Montaña).- **DEROGADO**

CAPÍTULO 6

ÁREAS MIXTAS

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 225° (Delimitación general).- El Área Mixta (M) comprende los ámbitos territoriales de sus distintas subzonas, definidos en los siguientes artículos. delimitados

Artículo 226° (Zonificación).- Se distinguen las siguientes subzonas:

a) un Área mixta consolidada (M1) , que comprende:

- i. barrios donde priman pequeñas parcelas con usos mixtos;
- ii. Conjuntos Habitacionales.

Esta subzona comprende barrios al norte y al sur de las áreas residenciales centrales.

b) Un Área mixta central (M2) a conformarse, preferentemente con primacía de servicios;

c) Un Área mixta periférica (M3) a conformarse, preferentemente con primacía de Conjuntos Habitacionales.

d) **DEROGADO**

Artículo 227° (Delimitación de las subzonas).- Las subzonas están delimitadas de la siguiente manera:

a) el Área mixta consolidada (M1) comprende las siguientes subzonas:

i. el polígono conformado por: Av. H. Yrigoyen, Don Bosco, Roca, Humphreys, Don Bosco, Avda. Fontana, J. D. Evans, Pellegrini, Humphreys, Brown, Roggero, Libertad, Sáenz Peña, Avda. Perón, Avda. Alvear, Avda. Urquiza, Alsina e H. Yrigoyen. No integra este polígono una faja de 50 metros de profundidad frentista a Libertad, Roque Sáenz Peña, Urquiza y Alsina.

ii. el polígono delimitado por Av. H. Yrigoyen, Chacabuco, Perón, Avellaneda - incluyendo ambos frentes hasta 50 metros de profundidad- , De Bernardi hasta el vértice este de la Chacra 7 - Sector 5 - Circunscripción 3, continuando por los límites de la misma hasta intersectar el límite noroeste de la fracción denominada Más Tierras del Sector 5, desde este punto hasta el vértice C continuando hasta el vértice D, ambos puntos definidos por Expte. De mensura P. 197 - 193 y desde este último vértice hasta el Arroyo Esquel, Arroyo Esquel hasta Av. H. Yrigoyen. No integra este polígono una faja de 50 metros de profundidad frentista a Chacabuco, y Perón.

b) el Área mixta central (M2) esta delimitada por la Avda. Alvear, Avda. Perón, San Martín y Urquiza; pero excluye los frentes de San Martín y Urquiza en una profundidad de hasta 50 metros.

c) el Área mixta periférica (M3) esta definida por el polígono delimitado por Avellaneda, Arroyo Esquel, la prolongación de la línea divisoria entre la Chacra 7 Más tierras del Sector 5, el límite entre las chacras 8 y 9 del Sector 5 Circunscripción 3, y límites entre las parcelas 4 y 6 del Sector 4 Circunscripción 3; y De Bernardi. También comprende los predios frentistas al norte de la Línea Municipal de la calle Avellaneda desde Guido Spano hasta Libertad, en una profundidad de hasta 50 metros.

Artículo 228° (Directriz general).- En las áreas mixtas se deberá lograr una coexistencia armónica entre distintos usos predominantes y complementarios, sean residenciales, de servicios y de equipamientos locales.

Artículo 229° (Directrices particular para el Área Mixta 1).- Se plantean las siguientes directrices particulares para el Área Mixta 1 (M1):

a) Se incluirá como tal el área delimitada por Don Bosco, Fontana, Alsina y 25 de Mayo (MPE), donde se promoverán y apoyarán desde la Administración Municipal, en concordancia con sus posibilidades, distintas acciones directas de calificación en el marco de un *planeamiento especial*.

b) En el polígono delimitado Almafuerte, A. P. Justo, O'Higgins, Perón, Avellaneda, y Brun, (COVITUR) se aplicarán los usos correspondientes a las Áreas Residenciales Urbanas.

Artículo 230° (Directrices particulares para el Área mixta central).- Se conformará el Área mixta central (M2) como un *área central de servicios*, con una localización preferencial de servicios propia de una buena urbanidad central. A los efectos del logro de tal carácter rigen las siguientes directrices particulares:

a) Se admitirán preferentemente distintos tipos de servicios, con ofertas complementarias de residencia, no admitiéndose la localización de conjuntos habitacionales.

b) Las edificaciones a implantar serán de escalas medias y bajo impacto.

c) Se admitirá la coexistencia de usos en una misma parcela.

d) Las edificaciones serán de nivel constructivo medio, no admitiéndose soluciones precarias de ningún tipo.

e) No se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

f) No se admitirán usos con afectaciones complementarias relevantes del espacio público.

Artículo 231° (Directriz particular para el Área mixta periférica).- El Área mixta periférica (M3) se potenciará como localización preferencial de Conjuntos Habitacionales y para otras usos compatibles de mediana escala.

A los efectos del logro de tal carácter rigen en lo pertinente las prescripciones específicas para Conjuntos Habitacionales señaladas en el Título II.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 232° (Superficie mínima de la parcela).- La superficie mínima de la parcela será de 300 m².

Artículo 233° (Frente mínimo de la parcela).- El frente mínimo de la parcela será de 12.50 m.

Para Conjuntos Habitacionales regirá lo prescripto en el Título II.

Artículo 234° (Alturas máximas de edificación).- La altura máxima de edificación será de 6 metros más gálibo sobre línea municipal; la altura máxima de cubreras será de 9.00 metros, cumpliéndose que:

a) si se proyecta una planta entre los 6 y los 9.00 metros, esta deberá ser una planta de buhardillas, no una planta tipo; ello no se aplica en el caso de un edificio a modo de nave con un espacio interior unitario;

b) en todas las fachadas, tanto frontales, posteriores, y medianeras, entre los 6 y los 9.00 metros, sólo podrá utilizarse hasta un 40% del plano virtual de la fachada en ese nivel.

Artículo 235° (Factor de Ocupación del Suelo).- El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de hasta 80%, incluyendo los usos mixtos residenciales con otros programas. Para programas residenciales exclusivos el FOS será de hasta 70%, salvo para Conjuntos Habitacionales en que será de 60%.

Artículo 236° (Factor de Ocupación Total).- El Factor de Ocupación Total será de:

a) hasta 1.8 para usos no residenciales o usos mixtos dentro de una misma parcela;

b) hasta 1.5 para usos residenciales exclusivos.

Artículo 237° - MODIFICADO POR ORDENANZA N° 196/08 (Retiro frontal).- No se exigirá Retiro Frontal en las Áreas Mixtas M1 y M3, salvo cuando se edifiquen galpones en concordancia con los siguientes artículos específicos: 243° y 244°, en los cuales se exigirá Retiro Frontal de 3 metros.

Artículo 238° (Volados sobre línea de edificación).- En edificaciones retiradas de la línea municipal se admitirán volados de hasta 1.20 metros sobre la línea frontal de edificación hasta

en un 50 % del plano de fachada. En ningún caso se admitirán volados sobre la línea municipal.

Artículo 239° - MODIFICADO POR ORDENANZA N° 196/08 (Retiro posterior).- No se exigirá el retiro posterior en esta zona, pero deberá respetarse una altura máxima de 6.00 m. sobre todo el 10% de la superficie del fondo del terreno”.

Artículo 240° (Ocupaciones parciales del retiro de fondo).- **DEROGADO**

Artículo 241° (Conjuntos habitacionales. Remisión).- Rigen los aprovechamientos señalados en el Capítulo 2 del Título II del presente Código.

Artículo 242° (Equipamientos públicos).- Para equipamientos públicos (como gimnasios) se podrían admitir alturas máximas de hasta 13.00 metros de cumplirse con los siguientes requisitos especiales:

- a) superficie mínima del predio de 1.000 m²;
- b) frente mínimo igual a 25 metros;
- c) las alturas máximas serán:
 - i. 6.00 metros en la medianera
 - ii. 9.00 metros a los tres metros de las mismas
 - iii. 12.00 en las cumbres.
- d) tratamiento de techos y de todas las fachadas;
- e) un Informe al Ejecutivo Comunal por parte de la Comisión Consultiva de Urbanismo, en concordancia con lo señalado en el Capítulo II del Título V del presente Código.

Artículo 243° (Galpones. Aprovechamientos urbanísticos específicos).- Los aprovechamientos específicos para el caso de galpones serán:

- a) altura máxima de edificación de 6 metros más gálibo sobre línea municipal; la altura máxima de cumbres será de 9.00 metros;
- b) un retiro frontal de 3 metros de la línea municipal;
- c) una utilización de hasta un 40% del plano virtual de todas las fachadas, tanto frontales, posteriores, y medianeras, entre los 6 y los 9.00 metros.

Artículo 244° (Grandes galpones en el Área Mixta Periférica).- En el Área Mixta Periférica (M3) se admitirán grandes galpones de alturas máximas de hasta 12.00 metros de cumplirse con los siguientes requisitos especiales:

- a) superficie mínima del predio de 1.000 m²;
- b) frente mínimo igual a 25 metros;
- c) retiro perimetral mínimo de 3 metros;

d) las alturas máximas serán:

- i. 8.50 en el arranque
- ii 12.00 en las cubreras más altas

e) tratamiento de techos y de todas las fachadas;

f) un Informe al Ejecutivo Comunal por parte de la Comisión Consultiva de Urbanismo, en concordancia con lo señalado en el Capítulo 2 del Título V del presente Código.

Artículo 245° (Normas particulares en los predios frentistas a la futura Terminal de Ómnibus).- DEROGADO

CAPÍTULO 7

ÁREAS RESIDENCIALES EN FALDEOS

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 246° (Delimitación y zonificación general).- Las Áreas Residenciales en Faldeos (RF) comprende los asentamientos llamados Barrio Matadero, Ceferino Namuncurá y Rural Vieja, localizados en el Cerro Excursión (Cerro La Cruz) y los asentamientos Barrio La Estación, Bella Vista, Don Bosco y Cañadón de Bórquez ubicados en el Cerro del Tero.

Artículo 247° (Delimitación de las subzonas).- Las subzonas se delimitarán en concordancia con las actuaciones de gestión social y regularización dominial.

Artículo 248° (Directriz general).- Las actuaciones públicas en esta área responderán a las siguientes orientaciones:

- a) la calificación de estas áreas con distintos equipamientos urbanos;
- b) la contención al crecimiento de estas áreas, en extensión y densificación;
- c) la implementación de políticas de relocalización de las viviendas localizadas en zonas cauteladas por su fragilidad ambiental y urbanística;
- d) el mantenimiento en estas áreas de las cotas vigentes de provisión de servicios;
- e) la paralela profundización de las políticas de vivienda para estos sectores poblacionales.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 249° (Superficie mínima de la parcela).- La superficie mínima de la parcela surgirá conforme a los procesos de posesión y regularización que se realicen. En parcelas a crear la superficie mínima debería ser 200 m².

Artículo 250° (Frente mínimo de la parcela).- El frente mínimo de la parcela surgirá conforme a los procesos de posesión y regularización que se realicen. En parcelas a crear el frente mínimo será de 10 metros.

Artículo 251° (Alturas máximas de edificación).- La altura máxima de edificación será de 6 metros más gálibo sobre línea municipal; la altura máxima de cubreras será de 9.00 metros.

CAPÍTULO 8

ÁREA DE EXTENSIÓN OESTE

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 252° (Delimitación).- El Área de Extensión Oeste (AEO) esta comprendida en el polígono limitado por la Avda. H. Yrigoyen, la continuación de la misma en rumbo sudeste hasta la intersección con el límite altimétrico aproximado de los 580 metros sobre el nivel del mar, de ahí hacia el suroeste por tal límite hasta la intersección de la prolongación del límite entre las parcelas 33, 35 y 36 del Sector 2 Circunscripción 2, por este límite hasta su intersección de una línea paralela 250 metros al sur de la Ruta Nacional 259, de aquí hasta su intersección con el vértice sur de la parcela del Hipódromo, desde este punto por su límite suroeste hasta la intersección con la Ruta Nacional 259, de aquí por la misma hasta la intersección con la Avda. Hipólito Yrigoyen.

Artículo 253° (Zonificación primaria).- En esta área se reconocerán las siguiente zonificación primaria:

- a) los predios de la Rural y el Hipódromo, concebidas como áreas especiales,
- b) los frentes costeros del Arroyo Esquel,
- c) el suelo correspondiente a las cuatro manzanas en la Legua 32 Fracción 1 señaladas en el convenio firmado entre el Municipio y el Propietario del suelo del trece de junio de mil novecientos noventa y seis;

Al avanzarse en el proceso de urbanización, se agregarán las subzonas correspondientes a:

- a) las vías primarias cuyo trazado se establezca correspondientes a la continuación de la Av. Alvear y de la Avda. Ameghino y los predios frentistas a las mismas en una faja de 50 metros desde su Línea Municipal;
- b) los *módulos de urbanización* a los que se hace referencia en los artículos siguientes.

Artículo 254° (Directriz general).- Se concibe esta zona como un área de extensión o ensanche debiendo operar como expansión de la ciudad con un grado de flexibilidad importante respecto a su desarrollo futuro, admitiéndose preferentemente usos residenciales pero también otros usos compatibles.

Artículo 255° (Declaratoria de manejo especial).- Esta zona se declara con fuerza de directriz como *Área de atención preferencial*, aplicándose en lo pertinente las correspondientes normas del Capítulo 1 del Título I del presente Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 256° (Directrices particulares de apertura del suelo).- Esta pieza territorial se gestionará de acuerdo a las siguientes directrices particulares:

a) su gestión y apertura responderá a las presentes orientaciones, sin perjuicio de otras pautas cualitativas complementarias, especialmente ambientales, que el Municipio considere necesario establecer en el futuro;

b) el Municipio, a los efectos de anticipar necesarias conectividades futuras y a la vez orientar el desarrollo futuro en esta área, implementará el macro - trazado vial oficial que comprenderá al menos la continuación sudoeste de las Avdas. Ameghino y Alvear, de acuerdo a lo prescripto en el Artículo 41º.

c) se respetarán las correspondientes restricciones de dominio sobre las trazas de canales y cañerías maestras existentes, u otras que puedan ser establecidas por el Municipio.

d) se preverá la conformación de un futuro Parque Lineal Sur constituido por el Arroyo Esquel y sus márgenes dentro de la presente zona, en las áreas de dominio público ya existentes, a las que pueden incorporarse áreas contiguas que se cedan a favor del Municipio dentro del proceso de subdivisión del suelo;

e) toda solicitud de fraccionamiento del suelo en esta zona deberá solicitar a las Oficinas Técnicas Competentes los condicionamientos y restricciones de dominio que correspondan;

f) en el caso de los predios contiguos al Arroyo Esquel, se preverán las instancias de negociación para orientar la eventual cesión del suelo en la conformación del citado parque.

Artículo 257º (Directrices particulares de urbanización y edificación).- La urbanización y edificación de esta zona deberá implementarse con un grado de flexibilidad importante respecto a su desarrollo futuro, para lo cual:

a) se establece como carácter de referencia la de un ámbito territorial con usos unitarios o mixtos donde pueda coexistir armónicamente la residencia con servicios y con equipamientos locales;

b) se gestionará por *módulos de urbanización* de acuerdo a lo prescripto en el artículo próximo.

Artículo 258º (Módulos de urbanización del Área de Extensión Oeste).- El desarrollo de esta extensión urbana se realizará por partes designadas como *módulos de urbanización*, los cuales estarán regidos por las siguientes pautas:

a) los *módulos de urbanización* son una modalidad de intervención a modo de paquete o módulo complejo de la extensión, actuándose en una parcela maestra dentro de la cual pueden realizarse distintos tipos de loteos y edificaciones;

b) estos módulos se urbanizarán a propuesta del promotor según las pautas y aprovechamientos de las siguientes zonas:

- i. área residencial urbana;
- ii. área residencial jardín;
- iii. área mixta;

c) su superficie mínima será de 2 hectáreas;

d) su frente mínimo será de 200 metros y su frente máximo de 400 metros, con una profundidad mínima de 100 metros;

e) tendrán un acceso directo desde vías públicas debidamente habilitadas.

Artículo 259° (Procedimientos).- Los propietarios y/o promotores interesados en la urbanización de esta área de extensión, en el marco de una cooperación público - privada, propondrán al Ejecutivo Comunal el perfil que quieren solicitar para su módulo de urbanización, lo cual habilitará un trámite especial que comprenderá:

i. la solicitud del caso y la propuesta de los aprovechamientos correspondientes, acompañada de los adecuados recaudos gráficos y escritos a juicio del Municipio;

ii. la verificación por parte del Ejecutivo de que se cumpla plenamente con el espíritu y la letra de las presentes directrices y demás pautas cualitativas;

iii. el proyecto de infraestructura y otras informaciones técnicas complementarias en relación a la infraestructura y servicios, en concordancia con las prescripciones señaladas en este Código;

iv. estudios de evaluación de impacto ambiental.

v. el dictamen técnico de la Comisión Consultiva de Urbanismo, en concordancia con el Capítulo 2 del Título VI del presente Código.

Sí el Ejecutivo Comunal aprueba la propuesta del promotor, en concordancia con el presente Código, registrarán los aprovechamientos urbanísticos y usos de las áreas homólogas manejadas.

El Ejecutivo Comunal comunicará al Honorable Concejo Deliberante la aprobación de tal fraccionamiento, con sus aprovechamientos y usos, incorporándose tales indicadores en futuras codificaciones.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 260° (Remisión).- Se aplicarán los aprovechamientos urbanísticos homologables a los de las zonas residenciales urbanas, jardín o mixta prescriptos en este Código, los cuáles serán propuestos por el promotor al Ejecutivo Comunal, en concordancia con los artículos precedentes.

CAPÍTULO 9

CORREDOR PERIFÉRICO A TREVELÍN

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 261° (Zonificación y delimitación).- El *Corredor periférico a Trevelin* (CPT) está constituido por:

a) la Ruta Nacional 259, rumbo suroeste hacia Trevelin a partir de su intersección con la Avda. H. Yrigoyen, llegando hasta una línea en dirección noroeste - sudeste paralela al límite de la Legua 32 y de la Legua 18 trazada en la intersección de los ejes de dicha ruta con el camino hacia el Parque Nacional Los Alerces;

b) el territorio frentista o próximo a la ruta, a ambos lados de la misma, con sus distintos status de planeamiento. Particularmente, interesa delimitar las siguientes zonas:

- i. una *Banda de servicios periféricos* (BSPT1), al norte de la Ruta Nacional 259, delimitada por el polígono comprendido entre la intersección de una línea paralela a 300 metros del límite suroeste de la parcela 3, Sector 1, Circunscripción 2; de aquí por la Ruta Nacional 259 hasta una línea en dirección noroeste - sudeste paralela al límite de la Legua 32 y de la Legua 18 trazada en la intersección de los ejes de dicha ruta con el camino hacia el Parque Nacional Los Alerces; por esta línea hacia el noreste por el límite altimétrico 570 metros sobre el nivel del mar siempre y cuando este se encuentre dentro de la faja de hasta 500 metros del eje de la ruta; cuando el límite altimétrico 570 no se encuentre dentro de esa faja, se tomará la paralela a 500 metros de la Ruta Nacional 259 hasta su encuentro con el esquinero oeste de la parcela 1 del Sector 2 de la Circunscripción 2; y de aquí por el macro-trazado definido en el Art. 41 hasta su intersección con la línea paralela a 300 metros del límite suroeste de la parcela 3, Sector 1, Circunscripción 2;
- ii. una *Banda de servicios periféricos* al sur de la Ruta Nacional 259 (BSPT2), interfase entre la ruta y el valle del Arroyo Esquel, delimitada por el polígono siguiente: se parte de la intersección de la Ruta Nacional 259 con el lado noroeste - sudeste del predio de El Hipódromo, avanzándose con rumbo sudeste 250 metros desde el límite parcelario de la ruta; desde allí se avanzará rumbo suroeste 250 metros paralelos al límite parcelario de la ruta hasta la intersección con una línea en dirección noroeste - sudeste paralela al límite de la Legua 32 y de la Legua 18 trazada en la intersección de los ejes de la Ruta Nacional 259 con el camino hacia el Parque Nacional Los Alerces; de ese punto por la Ruta Nacional 259 hasta la primera intersección definida;
- iii. un área de suelo urbanizable diferido (BED1) al norte de la *Banda de servicios periféricos* y de la ruta, limitada al este por el Área Residencial Jardín RJ4; esta área se delimita por un polígono definido a partir de la intersección de una línea paralela a 300 metros del límite suroeste de la parcela 3, Sector 1, Circunscripción 2, con el macro-trazado vial reseñado en el Art. 46; de este punto por este macro-trazado con rumbo suroeste hasta su encuentro con el esquinero oeste de la parcela 1 del Sector 2 de la Circunscripción 2; de aquí en rumbo suroeste se continua una línea paralela al eje de la ruta, aproximadamente a 500 metros de la misma hasta el límite

altimétrico aproximado 570 metros sobre el nivel del mar; se continua por este límite si se encuentra dentro de la faja de hasta 500 metros del eje de la ruta; cuando el límite altimétrico 570 no se encuentre dentro de esa faja, se tomará la paralela a 500 metros de la Ruta Nacional 259 hasta su encuentro con una línea en dirección noroeste - sudeste paralela al límite de la Legua 32 y de la Legua 18 trazada en la intersección de los ejes de dicha ruta con el camino hacia el Parque Nacional Los Alerces; por esta línea hacia el noreste por el límite altimétrico 600 metros sobre el nivel del mar aproximadamente hasta la intersección con la línea de partida;

- iv. una *Banda de expansión* en el valle del Arroyo Esquel (BED2), delimitado por el límite de la Banda de servicios Periféricos 2, el borde suroeste del Área de Extensión Oeste, una línea de acordonamiento en el otro faldeo del Arroyo Esquel coincidente con el límite altimétrico 580 sobre el nivel del mar aproximadamente hasta su encuentro con una línea en dirección noroeste - sudeste paralela al límite de la Legua 32 y de la Legua 18 trazada en la intersección de los ejes de la Ruta Nacional 259 con el camino hacia el Parque Nacional Los Alerces.

Artículo 262° (Directriz general).- Se afirmará el Corredor a Trevelin como *corredor periférico* concebido como espacio fundamental del territorio municipal, con atributos de conectividad, paisajísticos, y de soporte para la localización de programas y edificaciones calificadas de mediana y gran escala, gestionándose de acuerdo a las siguientes orientaciones generales:

- a) se reconocerá su valor como banda parque, con calidades ambientales, paisajísticas y visuales a destacar;
- b) se gestionará con una mayor flexibilidad en relación a otras áreas urbanas, pudiéndose liberar morfologías, alturas y otros requisitos arquitectónicos pero siendo exigentes en la implantación y en el tratamiento de los espacios no edificables;
- c) se manejará con cuidado de acuerdo a criterios de calidad;
- d) se zonificará por los ámbitos contiguos más relevantes (áreas y *bandas*), reconociendo perfiles y afectaciones actuales, vocaciones, potencialidades, e incertidumbres;
- e) se aprovechará su capacidad de soporte.

Artículo 263° (Declaratoria de manejo especial).- Se declara el *Corredor periférico a Trevelin* como *Área de atención preferencial*, aplicándose en lo pertinente las correspondientes normas del Título I del presente Código de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 264° (Directrices particulares).- Regirán las siguientes directrices particulares que afirmen distintas especificidades según zonas:

- a) La *Banda de servicios periféricos* (BSPT1) y (BSPT2) se gestionará como área de localización preferencial de servicios urbanos periféricos.
- b) La Banda al norte de la banda de servicios periféricos se define como un área de *suelo urbanizable diferido* (BED1), con una vocación de suelo residencial calificado a muy largo plazo.

- c) La *Banda de expansión* en el valle del Arroyo Esquel (BED2) se clasifica como *suelo de urbanización diferida* no urbanizable a corto y mediano plazo, que deberá gestionarse adecuadamente para habilitar una eventual urbanización a futuro.
- d) Tales bandas se conciben como un área verde donde floten los objetos construidos, de tal manera de no afectar sino enriquecer la percepción de las grandes texturas y líneas del paisaje.
- e) Se condicionarán los usos existentes a la fecha de vigencia del presente Código y no permitidos en el mismo. Particularmente:
- i. los usos extractivos deberán cumplir con los condicionamientos señalados en el Capítulo 2 del Título IV;
 - ii. las actividades rurales molestas como los criaderos de zorros, pastoreo tecnificado intensivo (feetlot) u otras, se condicionarán al plazo que el Ejecutivo Comunal entienda de oportunidad, debiendo comunicárselo a los interesados con 18 meses de anticipación;
 - iii. análogamente al artículo anterior, la permanencia del Autódromo actual se condicionará en el tiempo, no permitiéndose la ampliación de las pistas ni nuevas edificaciones mayores a 200 m².

Sección II

Normas particulares para la Banda de servicios periféricos al norte de la ruta a Trevelin (BSPT1)

II - 1. Disposiciones particulares

Artículo 265° (Pautas cualitativas particulares).- La Banda de servicios periféricos al norte de la ruta a Trevelin (BSPT1) se regirá por las siguientes pautas particulares:

- a) sólo se admitirán subdivisiones prediales de gran tamaño y los llamados *módulos autónomos de urbanización*, regulados expresamente en este capítulo, los cuales sólo se localizarán en la banda al norte de la ruta;
- b) La apertura de nuevos trazados y parcelamientos en el suelo actualmente vacante, deberá asegurar la consideración del macro - trazado oficial, que posibilite a mediano y largo plazo una buena conectividad, tanto longitudinal como transversal, de acuerdo a lo establecido en los Artículos 41 y 42. Tal macro-trazado vial comprende:
- i. un camino de cintura aproximadamente entre 300 a 400 metros al norte de la Ruta N° 259 a Trevelin, con sus correspondientes características y restricciones ya definidas;
 - ii. la continuación del camino de cintura anterior, con trazas precisas y restricciones a ser establecidas;
 - iii. un camino de continuación de la Avda. Ameghino, de borde del Arroyo Esquel, con trazas precisas y restricciones a ser establecidas.

II - 2. Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 266° (Superficie mínima de la parcela dentro de la banda).- La superficie mínima de la parcela dentro de la banda será de 1ha (equivalente a 10.000 m²).

Artículo 267° (Frente mínimo de la parcela).- El frente mínimo de la parcela será de 60 metros.

Artículo 268° (Alturas máximas de edificación).- Se admitirán alturas máximas de edificación de 18 metros en las cumbres más altas.

Artículo 269° (Factor de Ocupación del Suelo).- El Factor de Ocupación del Suelo será de hasta 20%.

Artículo 270° (Retiros).- Se exigirán para toda construcción:

a) retiros frontales de 30 metros a partir del límite parcelario adyacente a la Ruta N° 259, lo cual se aplicará se ejecuten o no las contralazadas correspondientes;

b) retiros laterales y de frente (a excepción de lo establecido en el ítem a) de 10 metros;

c) retiro posterior de 10% de la superficie del predio, y un mínimo de 25 metros;

En caso de predios con parte de su superficie fuera de la *banda*, se aplicarán los retiros laterales y posteriores respecto a la línea virtual de límite de la banda.

En los retiros se admitirá una construcción para puesto de vigilancia no mayor a 10 m².

Artículo 271° (Módulos autónomos de urbanización).- Al norte de la ruta a Trevelin, y sobre la misma, podrán realizarse los llamados *módulos autónomos de urbanización*, regidos por las siguientes pautas:

a) son una modalidad de intervención a modo de paquete o módulo complejo en el verde localizado en peine respecto a la ruta, actuándose en una parcela maestra dentro de la cual pueden realizarse loteos y equipamientos armónicamente localizados;

b) su superficie mínima es de 2 hectáreas;

c) su frente mínimo es de 200 metros y su frente máximo de 400 metros;

d) su acceso a la ruta será por una sola vía perpendicular cada 150 metros de frente;

e) dentro del predio, contiguamente a la ruta, deberá trazarse una colectora interior de borde de 20 metros de ancho;

f) dentro del *módulo autónomo de urbanización* podrán realizarse loteos de acuerdo a las normas generales vigentes, con parcelas mínimas de 450 m² y frentes mínimos de 15 metros;

- g) la altura máxima de edificación será de 9 metros más gálibo sobre la línea de edificación, salvo para viviendas individuales que será de 6 metros más 3 metros de gálibo;
- h) las construcciones serán de perímetro libre, con un retiro mínimo de 3 metros.
- i) se planteará el tratamiento paisajístico de todo la actuación;

Artículo 272° (Tratamiento del suelo no edificado).- El suelo no edificado se tratará de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) Las áreas de los retiros frontales y laterales se tratarán como áreas verdes, sólo pudiéndose utilizar las áreas de fondo para usos admitidos a cielo abierto.
- b) En la faja de retiro frontal de 30 m. no se admitirán estacionamientos ni cartelería, salvo cartelería acotada inherente a la actividad desarrollada en el predio, autorizada por las Oficinas Técnicas Competentes.
- c) En el resto del predio sólo se admitirán cartelerías previa consulta de la OTC, que ponderará su impacto paisajístico y en la calidad visual del entorno.
- d) Las transformaciones en la forestación se regularán expresamente, admitiéndose sólo forestaciones frutales, ornamentales o de cortinas de protección local.
- e) No se admitirán empalizadas o muros, tanto en las divisorias como en otras localizaciones que interfieran con la percepción del paisaje.

Sección III

Normas particulares para la Banda de servicios periféricos al sur de la ruta a Trevelin (BSPT2)

III - 1. Disposiciones particulares

Artículo 273° (Pautas cualitativas particulares).- La Banda de servicios periféricos al sur de la ruta a Trevelin (BSPT2) se regirá por las siguientes pautas particulares:

- a) se gestionará con un mayor esponjamiento que la banda norte, dado su rol paisajístico;
- b) sólo se admitirán subdivisiones prediales de gran tamaño.

III - 2. Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 274° (Superficie mínima de la parcela dentro de la banda).- La superficie mínima de la parcela dentro de la banda será de **1 hectárea** (equivalente a **10.000 m2**).

Artículo 275° (Frente mínimo de la parcela).- El frente mínimo de la parcela será de 60 metros.

Artículo 276° (Alturas máximas de edificación).- Se admitirán alturas máximas de edificación de 18 metros en las cumbres más altas.

Artículo 277° (Factor de Ocupación del Suelo).- El Factor de Ocupación del Suelo será de hasta 20%.

Artículo 278° (Retiros).- Se exigirán para toda construcción:

a) retiros frontales de 30 metros a partir del límite parcelario adyacente a la Ruta N° 259, lo cual se aplicará se ejecuten o no las contracalzadas correspondientes;

b) retiros laterales y de frente (a excepción de lo establecido en el ítem a) de 10 metros;

c) retiros posteriores de 10% de la superficie del predio y mayores o iguales a 25 metros.

En caso de predios con parte de su superficie fuera de la *banda*, se aplicarán los retiros laterales y posteriores respecto a la línea virtual de límite de la banda.

En los retiros se admitirá una construcción para puesto de vigilancia no mayor a 10 m².

Artículo 279° (Tratamiento del suelo no edificado. Remisión).- Se tratará el suelo no edificado con las mismas pautas señaladas en la sección anterior para BSPT1.

Sección IV

Normas particulares para el área de suelo urbanizable diferido al norte de la Banda de servicios periféricos y de la ruta (BED1)

IV - 1. Disposiciones particulares

Artículo 280° (Directriz particular).- Esta área (BED1) se trata de un *suelo de urbanización diferida*, aplicándose las prescripciones señaladas en el Título I.

Artículo 281° (Pautas cualitativas ordinarias).- Su gestión como área de urbanización diferida responderá a las siguientes pautas cualitativas ordinarias:

a) cualquier caminería pública que se abra deberá cumplir estrictas normas de anchos, pendientes y servidumbres no edificandi en las fajas contiguas pues constituye la matriz vial futura; tales normas serán establecidas desde una perspectiva vial y urbanística por las oficinas técnicas competentes si ello fuese del caso;

- b) sólo se admitirán subdivisiones rurales mayores a 5 hectáreas;
- c) en cada lote no se admitirán más de dos construcciones principales y dos construcciones auxiliares, con una superficie total construida de 800 m2 en planta baja.

Sección V

Normas particulares para la Banda de expansión del valle del Arroyo Esquel (BED2)

V - 1. Disposiciones particulares

Artículo 282° (Directrices particulares).- La Banda de expansión del valle del Arroyo Esquel se trata de un *suelo de urbanización diferida*, aplicándose las prescripciones señaladas en el Título I.

Artículo 283° (Pautas cualitativas ordinarias).- Su gestión como área de urbanización diferida responderá a las siguientes pautas cualitativas ordinarias:

- a) cuando se considere de oportunidad su urbanización, se formulará el macro trazado definitivo que asegure una buena conectividad, en concordancia con lo señalado al respecto en el presente Código;
- b) se establece cautelarmente una restricción de dominio *non edificandi* en las márgenes del Arroyo Esquel, a 15 metros de su línea de máximas crecientes, pues constituye un elemento de vocación pública, potencial extensión a largo plazo del Parque Lineal planteado en el Área de Extensión Oeste;
- c) se manifiesta la voluntad pública de que se mantenga su aprovechamiento rural extensivo, evitándose nuevas rigidizaciones inconvenientes (sea por apropiaciones divisorias irregulares, sea por la implantación de usos productivos rurales de alto impacto localizados erráticamente).
- d) se admitirán hosterías y camping, no complejos de cabañas.

CAPÍTULO 10

CORREDOR PERIFÉRICO AL AEROPUERTO

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 284° (Zonificación y delimitación).-

El Corredor Periférico al Aeropuerto (CPA) está constituido por:

a) *la Ruta N° 259, desde el puente sobre el Arroyo Esquel en la Avda. Ameghino, llegando hasta el cruce de la Ruta N° 259 con la Ruta N° 40.*

b) *el territorio frentista o próximo a la ruta, a ambos lados de la misma, con sus distintos status de planeamiento. Particularmente, interesa delimitar las siguientes zonas:*

i. una Banda de servicios periféricos (BSPA). Esta área se delimita por la intersección de la Ruta Nacional 259 con la línea divisoria entre la Chacra 7 más tierras del Sector 5, el límite entre las chacras 8 y 9 del Sector 5 Circunscripción 3, y límites entre las parcelas 4 y 6 del Sector 4 Circunscripción 3; por dicha línea rumbo suroeste hasta su encuentro con la continuación de la calle Maestro Tamburini; de este punto por dicha línea hasta su encuentro con el Arroyo Esquel; por este punto a través del Arroyo hasta la intersección con la Ruta Nacional 259, y por esta vía hasta el punto de partida. Asimismo, comprende el polígono delimitado por: partiendo de la intersección de la calle J. R. Lezana con la Ruta Nacional 259 con rumbo noroeste hasta las vías del FFCC, continuando por una paralela a 30 metros de las mismas hasta el lado CD del Expte. De mensura P. 550 - 95 y por éste hasta su intersección con la citada Ruta cerrando el polígono en el punto de partida.

ii. la Banda agro-industrial (BAGI) al oeste de la ruta al Aeropuerto, que penetra en Valle Chico; esta área comprende los inmuebles designados catastralmente como chacras 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22 del Sector 5, Circunscripción 3; también comprende las Parcelas 4 (hasta el límite con la Ruta Nacional 259), 6, 11 y 18 del Sector 4, Circunscripción 3. Además incluye una zona este limitada por la intersección de la vía del FNGR con la Ruta Nacional 259, por esta rumbo a la ciudad hasta la prolongación de la línea divisoria entre la Chacra 7 más tierras del Sector 5, el límite entre las chacras 8 y 9 del Sector 5 Circunscripción 3, y límites entre las parcelas 4 y 6 del Sector 4 Circunscripción 3; por dicha línea rumbo este hasta la vía del FNGR; y desde esa intersección hasta el punto de partida.

Artículo 285° (Directriz general).-

Se afirmará el Corredor al Aeropuerto como *corredor periférico* concebido como espacio fundamental del territorio municipal, con atributos de conectividad, paisajísticos, y de soporte para la localización de programas y edificaciones calificadas de mediana y gran escala, gestionándose de acuerdo a las siguientes orientaciones generales:

a) *se manejará con cuidado de acuerdo a criterios de calidad;*

- b) se zonifica por los ámbitos territoriales contiguos más relevantes, reconociendo perfiles y afectaciones actuales, vocaciones, potencialidades e incertidumbres;*
- c) se aprovechará su capacidad de soporte.*

Artículo 286° (Declaratoria de manejo especial).-

Se declara el *Corredor periférico al Aeropuerto* como *Área de atención preferencial*, aplicándose en lo pertinente las correspondientes normas del Capítulo 4 del Título I del presente Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 287° (Directrices particulares).-

Regirán las siguientes directrices particulares que afirmen distintas especificidades según zonas:

- a) Se habilitará la Banda de servicios periféricos (BSPA) como área de localización preferencial de servicios urbanos periféricos.*
- b) Se habilitará la Banda agro-industrial (BAGI) al oeste de la ruta, como área de localización de actividades agropecuarias y de industrias limpias.*
- c) Tales áreas y bandas se concebirán como un ámbito verde donde floten los objetos construidos, de tal manera de no afectar sino enriquecer la percepción de las grandes texturas y líneas del paisaje.*

Sección II Normas particulares para la Banda de servicios periféricos (BSPA)

II - 1. Disposiciones particulares

Artículo 288° (Pautas cualitativas particulares).-

En la Banda de servicios periféricos al Aeropuerto (BSPA) regirán las siguientes pautas particulares:

- a) Se gestionará una mayor flexibilidad en relación a otras áreas urbanas, pudiéndose liberar morfologías, alturas y otros requisitos arquitectónicos pero siendo exigentes en la implantación y en el tratamiento de los espacios no edificables.*
- b) Sólo se admitirán subdivisiones prediales de gran tamaño.*
- c) No se admitirán módulos compactos de urbanización, tal como se prescriben en el Corredor a Trevelin.*

II - 2. Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 289° (Superficie mínima de la parcela dentro de la banda).-

La superficie mínima de la parcela dentro de la banda será de 2.500 m2.

Artículo 290° (Frente mínimo de la parcela).-

El frente mínimo de la parcela será de 30 metros.

Artículo 291° (Profundidad mínima del lote).-

La profundidad mínima del lote será de 80 metros.

Artículo 292° (Alturas máximas de edificación).-

Se admitirán alturas máximas de edificación de 18 metros en las cumbres más altas.

Artículo 293° (Factor de Ocupación del Suelo).-

Será de hasta un 20%.

Artículo 294° (Retiros).-

Se exigirán para toda construcción:

- a) *retiros frontales de 30 metros a partir del límite parcelario adyacente a la Ruta N° 259, lo cual se aplicará se ejecuten o no las contracalzadas correspondientes;*
- b) *retiros laterales de 5 metros;*
- c) *retiros posteriores de 20% de la superficie del predio.*

En caso de predios con parte de su superficie fuera de la *banda*, se aplicarán los retiros laterales y posteriores respecto a la línea virtual de límite de la banda.

Artículo 295° (Tratamiento del suelo no edificado).-

El suelo no edificado se tratará de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) *Las áreas de los retiros frontales y laterales se tratarán como áreas verdes, sólo pudiéndose utilizar las áreas de fondo para usos admitidos a cielo abierto.*
- b) *En la faja de retiro frontal de 30 m. no se admitirán estacionamientos ni cartelería, salvo cartelería acotada inherente a la actividad desarrollada en el predio, autorizada por las Oficinas Técnicas Competentes.*

c) *En el resto del predio sólo se admitirán cartelerías previa consulta a las oficinas Técnicas Competentes, que ponderará su impacto paisajístico y en la calidad visual del entorno.*

d) *Las transformaciones en la forestación se regularán expresamente, admitiéndose sólo forestaciones frutales, ornamentales o de cortinas de protección local.*

e) *No se admitirán empalizadas o muros, tanto en las divisorias como en otras localizaciones que interfieran con la percepción del paisaje.*

f) *No se permitirán asentamientos residenciales permanentes de naturaleza urbana, caso de Conjuntos Habitacionales o complejos de cabañas.*

Sección III **Normas particulares para la Banda agro - industrial (BAGI)**

II - 1. Disposiciones particulares

Artículo 296° (Pautas cualitativas particulares).-

En la Banda agro - industrial (BAGI) regirán las siguientes pautas cualitativas particulares:

a) *Se concibe como un área rural, con implantaciones agropecuarias o de pequeñas y medianas industriales limpias inmersas en el verde.*

b) *Se gestionará una mayor flexibilidad en relación a otras áreas, pudiéndose liberar morfologías, alturas y otros requisitos arquitectónicos pero siendo exigentes en la implantación y en el tratamiento de los espacios no edificables, y en la minimización de las afectaciones ambientales.*

c) *Sólo se admitirán subdivisiones prediales de gran tamaño.*

d) **DEROGADO**

e) *En esta banda se admitirá la localización de un micropolígono industrial (PI), el cual:*

i. es de interés municipal su localización, especialmente sí hubiese interés privado para participar en el mismo;

ii. esta condicionado a su pre-factibilidad infraestructural y a su sustentabilidad ambiental.

f) *No se admitirán módulos autónomos de urbanización.*

g) *Sobre una faja de 100 metros desde el límite parcelario frentista a la Ruta Nacional 259, no se admitirán usos molestos tal como se detalla en el Título de Usos.*

II - 2. Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 297° (Superficie mínima de la parcela).-

La superficie mínima de la parcela será de 5 hectáreas.

Artículo 298° (Frente mínimo de la parcela).-

El frente mínimo de la parcela será de 150 metros.

Artículo 299° (Alturas máximas de edificación).-

Se admitirán alturas máximas de edificación en las cumbres más altas de hasta 18 metros.

Artículo 300° (Conexiones viales con la Ruta N° 259).-

Con la Ruta N° 259 sólo se admitirán:

- a) *conexiones viales directas distanciadas entre sí por más de 400 metros;*
- b) *conexiones viales a una contracalzada lateral distanciadas entre sí por más de 150 metros.*

Artículo 301° (Afectaciones admitidas).-

En los predios dentro de esta banda sólo se admitirán:

- a) *tres construcciones principales por parcela, constituidas por una nave o contenedor de hasta 2.500 m² y dos construcciones de hasta 1.000 m² cada una; también se admitirán tres construcciones auxiliares y complementarias con una superficie total de 500 m²;*
- b) *usos residenciales, los cuales sólo pueden ser complementarios a la función agropecuaria o industrial limpia; se admiten actividades agro-turísticas, no complejos de cabañas;*
- c) *forestaciones frutales, ornamentales o de cortinas de protección local;*

Artículo 302° (Retiros).-

Se exigirán para toda construcción:

- a) *retiros frontales de 30 metros a partir del límite parcelario adyacente a la Ruta N° 259, lo cual se aplicará se ejecuten o no las contracalzadas correspondientes;*
- b) *retiros laterales de 15 metros;*
- c) *retiros posteriores de 25 metros.*

En caso de predios con parte de su superficie fuera de la *banda*, se aplicarán los retiros laterales y posteriores respecto a la línea virtual de límite de la banda.

CAPÍTULO 11

AREA AGRO - INDUSTRIAL 2

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 303° (Delimitación).-

El Área Agro - Industrial (AAI) se localiza en el Área Rural del Ejido de Esquel, adyacente a la zona BAGI, al noreste de la Ruta Nacional 259.

La delimitación precisa será establecida por las Oficinas Técnicas del Ejecutivo Comunal en el marco de un Plan de Manejo, atendiendo las racionalidades infraestructurales y la altas calidades paisajísticas..

Artículo 304° (Pautas cualitativas particulares).-

En el Área Agro - Industrial regirán las siguientes pautas cualitativas particulares:

- a) *Se concibe como un área rural, con implantaciones agropecuarias y de pequeñas y medianas industrias, incluidas las actividades extractivas.*
- b) *Se gestionará con una mayor flexibilidad en relación a otras áreas, incluso respecto a la BAGI, pudiéndose liberar morfologías, alturas y otros requisitos arquitectónicos.*
- c) *Sólo se admitirán subdivisiones prediales de gran tamaño.*
- d) *Se admitirán Lotificaciones Agrestes sin límite de superficie.*
- e) *En esta área se admitirá la localización de micropolígonos industriales (PI), que son:*
 - i. *de interés municipal;*
 - ii. *están condicionados a su pre-factibilidad infraestructural y a su sustentabilidad ambiental.*
- f) *No se admitirán módulos autónomos de urbanización.*
- g) *Sí en la delimitación precisa de esta zona se llegase hasta la adyacencia de la BAGI o de la Ruta Nacional 259, se observará especialmente una faja de 200 metros desde el límite parcelario frentista a la Ruta Nacional 259, donde no se admitirán usos molestos tal como se detalla en el Título de Usos.*
- f) *No se permitirán asentamientos residenciales permanentes de naturaleza urbana, caso de Conjuntos Habitacionales o complejos de cabañas.*

II - 2. Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 305° (Superficie mínima de la parcela).-

La superficie mínima de la parcela será de 5 hectáreas.

Artículo 306° (Frente mínimo de la parcela).-

El frente mínimo de la parcela será de 150 metros.

Artículo 307° (Alturas máximas de edificación).-

Se admitirán alturas máximas de edificación en las cumbreras más altas de hasta 18 metros.

Artículo 308° (Afectaciones admitidas).-

En los predios dentro de esta banda sólo se admitirán tres construcciones principales por parcela, constituidas por una nave o contenedor de hasta 2.500 m² y dos construcciones de hasta 1.000 m² cada una; también se admitirán tres construcciones auxiliares y complementarias con una superficie total de 500 m²;

Artículo 309° (Retiros).-

Se exigirán para toda construcción:

- a) *retiros frontales de 30 metros a partir del límite parcelario adyacente a la Ruta N° 259, lo cual se aplicará se ejecuten o no las contracalzadas correspondientes;*
- b) *retiros laterales de 15 metros;*
- c) *retiros posteriores de 25 metros.*

En caso de predios con parte de su superficie fuera de la *banda*, se aplicarán los retiros laterales y posteriores respecto a la línea virtual de límite de la banda.

CAPÍTULO 12

CORREDOR TURÍSTICO A LA HOYA

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 310° (Zonificación y delimitación).-

El *Corredor Turístico a La Hoya* está constituido por:

a) *el Camino al Centro de Deportes de Invierno de La Hoya, desde su intersección con la Avda. Ameghino;*

b) *el territorio frentista o próximo al camino, a ambos lados del mismo, con sus distintos status de planeamiento. Primariamente, por su contigüidad con la ciudad interesa delimitar las siguientes zonas:*

i. *un área constituida por parte de las tierras del Regimiento del Ejército Argentino, definida por el polígono ubicado entre los siguientes límites: Parcela 9 - Sector 2 - Circunscripción 3, afluente del Arroyo Esquel que nace en la Laguna R21 (Willmanco), línea de resaca de la misma hasta su intersección con los límites de Lotes 22 y 56, vías del FFCC hasta su intersección con el Arroyo Esquel cerrando la figura en el vértice sur de la Parcela 9 - Sector 2 - Circunscripción 3.*

ii. *el restante suelo rústico adyacente.*

Artículo 311° (Directriz general).-

Se manejará el Corredor a La Hoya como un área a cautelar para su eventual re-utilización a largo plazo, con atributos de conectividad, paisajísticos, y de soporte para un futuro ensanche de la ciudad.

Artículo 312° (Declaratoria de manejo especial).-

Se declara *el Corredor a La Hoya* como *Área de atención preferencial*, aplicándose en lo pertinente las correspondientes normas del Capítulo 4 del Título I del presente Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 313° (Pautas cualitativas particulares).-

Regirán las siguientes directrices particulares:

a) *Se reconocerá el valor paisajístico y turístico del Camino al Centro de deportes de invierno de La Hoya, estableciéndose una servidumbre non edificandi de 50 metros en torno a su eje, a partir de su encuentro con la traza del FNGR.*

b) *Se declara el área parcial del Ejército antes delimitada (DRE), como un suelo de urbanización diferida, clasificado con una vocación de suelo residencial a muy largo plazo.*

- c) *En caso de cambio de clasificación del suelo, este se condicionará a la formulación y aprobación legislativa de un previo Plan Urbano para todo el área norte de la ciudad de Esquel, elaborado por las Oficinas Técnicas Competentes de la Administración Municipal.*
- d) *Tal Plan Urbano deberá atender la compatibilización de la calidad de Conector Turístico con los asentamientos que se habiliten, considerando particularmente su alta visibilidad.*
- e) *Se establece una tutela hídrica de 200 metros en torno a la actual toma de agua, condicionándose la localización de cualquier actividad a un previo informe favorable de las Oficinas Técnicas Competentes.*
- f) *A largo plazo se preverá un acceso más directo al Camino de la Hoya, atravesando parte del actual predio del Regimiento del Ejército Argentino.*

CAPÍTULO 13

CUMBRES DEL CERRO EXCURSIÓN

Artículo 314° (Delimitación).-

Comprende los faldeos del Cerro Excursión, conocido corrientemente como Cerro La Cruz.

Artículo 315° (Directriz general).-

Se preservará el Cerro Excursión como un espacio emblemático fundamental de la ciudad de Esquel, con sus calidades paisajísticas naturales.

Artículo 316°.- (Declaratoria de manejo especial).

Se declara el Cerro Excursión como *Paisaje Protegido*, exceptuándose el Barrio Ceferino ya mensurado y los asentamientos frentistas a la costanera del Arroyo Esquel, sí ello correspondiese a juicio de las Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Comunal. Se aplicará en lo pertinente al Paisaje Protegido las correspondientes normas del Capítulo del Título I del presente Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 317° (Directrices particulares).-

Se cautelará todo el Cerro, incluido sus forestaciones y atributos paisajísticos.

Particularmente, las cumbres del Cerro Excursión definidas a partir del límite altimétrico 800 sobre el nivel del mar aproximadamente se manejarán en concordancia con su calidad de *Paisaje Protegido*, de acuerdo a las siguientes orientaciones particulares:

- i. se gestionará como un mirador público de la ciudad y su microrregión;*
- ii. se prohibirá toda nueva construcción, instalación o montaje de equipamientos tecnológicos, que no se inscriba en planes sectoriales que desarrolle el Ejecutivo Comunal en concordancia con las orientaciones de este Código y demás normas vigentes;*
- iii. en concordancia con la pauta anterior, cuando tales construcciones o instalaciones se estimen convenientes o necesarias, ellas deberán formularse con gran cuidado paisajístico, debiendo tener la aprobación de las Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Comunal, pudiéndose exigir las documentaciones gráficas, escritas, Estudios de Impacto Ambiental y Paisajístico, y las garantías que se estimen convenientes en cada caso, pudiéndose solicitar un dictamen técnico a la Comisión Consultiva de Urbanismo.*

CAPÍTULO 14

CERRO EL TERO Y LAGUNA LA ZETA

Artículo 318° (Delimitación).-

Comprende el Cerro el Tero, a delimitar con precisión cuando se realice el Plan de Manejo prescripto en Artículos siguientes. Incluye la Laguna La Zeta y áreas contiguas.

Artículo 319° (Directriz general).-

Se gestionará la Laguna La Zeta y áreas contiguas como el gran espacio recreativo de la ciudad, con un manejo global de interés municipal que preserve sus atributos ambientales y paisajísticos.

Artículo 320° (Declaratoria de manejo especial).-

Se declara el Cerro el Tero, incluida La Zeta y áreas contiguas, como *Área de atención preferencial* y como *Área de Paisaje Protegido*, aplicándose en lo pertinente las correspondientes normas del Capítulo 4 del Título I del presente Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 321° (Directrices particulares).-

Esta área, en concordancia con su calidad de *área de atención preferencial*, se gestionará de acuerdo a las siguientes orientaciones particulares:

- i. se manejará con cuidado como un Parque Recreativo, de acuerdo a criterios de calidad y según un Plan de manejo que realice el Ejecutivo Comunal, el cual integrará dimensiones urbanísticas y ambientales, y contrapartidas y tiempos de cumplimiento respecto a los usufructuarios autorizados del mismo;*
- ii. este Parque recreativo se zonificará, reconociendo perfiles y afectaciones actuales, grados de intangibilidad, potencialidades e incertidumbres;*
- iii. se admitirá sólo la localización de programas y edificaciones calificadas, en concordancia con las directrices anteriores, pues aunque su usufructo directo pueda ser restringido, afecta ambiental y paisajísticamente a toda la comunidad, siendo de interés municipal las instancias de cooperación público - privada para lograr tales calidades;*
- iv. mientras no se realice tal Plan de manejo no se admitirán nuevas afectaciones en las áreas concedidas ni el otorgamiento de nuevas concesiones de uso;*
- v. las construcciones y demás afectaciones paisajísticas que se realicen dentro de las concesiones de uso vigentes o a realizar deberán tener la aprobación de las Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Comunal, pudiéndose exigir las documentaciones gráficas y escritas y las garantías que se estimen convenientes en cada caso, y la asesoría de la Comisión Consultiva de Urbanismo en concordancia con lo prescripto en el Capítulo 2 del Título VI; .*

vi. el no cumplimiento de esta norma por parte de los concesionarios u otros usufructuarios autorizados, habilita el cese de las habilitaciones correspondientes;

i. particularmente se preservarán las forestaciones y defensas hídricas contiguas a la ciudad.

CAPÍTULO 15

ÁREA RURAL

Artículo 322° (Remisión).-

Se remite a los artículos específicos sobre la Banda Agro-Industrial, el Área Agro - Industrial, el Corredor Turístico a La Hoya, y los Cerros Excursión y de el Tero.

Artículo 323° (Directriz general).-

Además de los ya señalados, se considera de interés municipal un manejo cuidadoso de los siguientes elementos territoriales en Suelo Rural:

- a) *la vía del FNGR (La Trochita);*
- b) *la Estación del FNGR de Nahuel Pan;*
- c) *el Camino al Parque Nacional Los Alerces;*
- d) *el Centro de deportes de invierno de La Hoya;*
- e) *emprendimientos turísticos con edificaciones de más de 2.000 m2.*

Artículo 324° (Pautas particulares).-

Se manejarán con las siguientes pautas particulares:

- a) *se establece una servidumbre non edificandi cautelar de 30 metros a partir de la línea predial adyacente a la zona de camino de la vía del FNGR (La Trochita) y al borde del Camino al Parque Nacional Los Alerces;*
- b) *se cautelará la Estación Nahuel Pan del FNGR;*
- c) *los emprendimientos turísticos con edificaciones de más de 2.000 m2 estarán condicionados a su tramitación especial en la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas;*
- d) *se alentará la formulación de un Plan de manejo turístico - territorial del Centro de deportes de La Hoya.*

TÍTULO IV

NORMAS SOBRE USOS

CAPÍTULO 1

CALIFICACIÓN DE USOS

Artículo 325° (Objetivo de la calificación de usos).-

La calificación de usos es un instrumento primario de ordenamiento territorial que tiene por objetivo regular las actividades que pueden desarrollarse en el territorio.

Artículo 326° (Procedimiento).-

La calificación de usos será establecida en instancias legislativas salvo en aquellos casos en que expresamente ello deba resolverlo el Ejecutivo Comunal.

Artículo 327° (Calificación primaria de usos).-

Se reconocerá la siguiente calificación primaria de usos:

a) *uso permitido*, que es el que puede desarrollarse en una parcela de una determinada zona de acuerdo a la normativa vigente;

b) *uso condicionado*, el que por su naturaleza, escala o inserción concreta pudiera ser incompatible con los usos predominantes, complementarios, o con el carácter del área, supeditándose expresamente su autorización al cumplimiento de determinados requisitos ya fijados o a establecer expresamente en cada caso.

c) *uso no permitido*, el que no puede desarrollarse en una parcela de una determinada zona de acuerdo a la normativa vigente.

Artículo 328° (Calificaciones complementarias de usos).-

A nivel procedimental se manejarán las siguientes calificaciones complementarias:

a) *uso conforme*, uso permitido expresamente autorizado por el Municipio a solicitud de los directamente interesados;

b) *uso no conforme*, el cual refiere a cualquier actividad no ajustada al presente Código de Planeamiento Urbano o a otras normas posteriores de planificación, no habiendo obtenido un *uso conforme* anterior a la puesta en vigencia de tales normas, o habiendo caducado el mismo. Todo uso conforme autorizado con anterioridad a la vigencia del presente Código, desarrollado o no desarrollado, pero que no cumple sus normas, se considerará un *uso condicionado*, en concordancia con lo detallado en el Artículo 327^a.

- c) *uso no consignado*, aquel no consignado expresamente o implícitamente dentro de los usos indicados en las normas vigentes;
- d) *uso especialmente condicionado*, aquel que autoriza fundadamente la Administración Municipal a propuesta de un interesado y bajo la exclusiva responsabilidad del mismo, debiéndose cumplir con todos los requisitos normativos particulares señalados en el Art. 332°.

Artículo 329° (Restricciones a los usos).-

Todos los usos, no sólo los condicionados, están sometidos a distintas restricciones que se señalarán en las normas correspondientes, como los "grados de molestias" (sonoras, de olores, polvo, etc.), paisajísticas, de complementaciones de actividades, etc.

Artículo 330° ("Grados de molestia" en aplicación).-

Las actividades de servicios, productivas e industriales se clasifican según su "grado de molestia", generándose restricciones locacionales, rigiendo la clasificación detallada del cuadro adjunto al texto de este Código.

Se utiliza una escala convencional con grados de molestias decrecientes, de 1 a 5.

Artículo 331° (Usos conformes previamente autorizados que no cumplen con el presente Código).-

Todo *uso conforme* autorizado con anterioridad a la vigencia del presente Código, desarrollado o no desarrollado, pero que no cumple sus normas, se considerará un *uso condicionado*.

Los condicionamientos a los mismos podrán ser establecidos expresamente por el presente Código y por las Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Comunal.

Tales usos condicionados podrán restringirse a ser desarrollados hasta un cierto tiempo, caducando al cumplirse el mismo, transformándose en *usos no conformes*. Cuando se establezcan tales períodos de tiempo a partir de los cuáles *el uso será no conforme*, se dará difusión a los mismos, comunicándolo a los propietarios involucrados.

Artículo 332° (Uso especialmente condicionado).-

La Administración Municipal podrá autorizar fundadamente una actividad como uso especialmente condicionado cuando lo solicita un interesado bajo su exclusiva responsabilidad, debiéndose cumplir con los siguientes requisitos procedimentales:

- a) *solicitar el interesado la conformidad municipal para el desarrollo de un uso condicionado, prohibido o no consignado;*
- b) *fundamentar su baja afectación arquitectónico - urbanística y ambiental y su concordancia con la letra y el espíritu de las restantes normas vigentes;*

c) *declarar explícitamente al Municipio la responsabilidad por las afectaciones que puedan realizarse;*

d) *dejar garantías a favor del Municipio en caso de incumplimiento;*

e) *las Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Comunal estudiarán la solicitud en los plazos que correspondan, y de expedirse favorablemente, de lo cual no esta obligado, otorgará su conformidad a un uso especialmente condicionado, el cual revestirá un carácter precario, sin perjuicio de otras sanciones que puedan aplicarse de incumplirse las no afectaciones antes señaladas;*

f) *las Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Comunal, cuando se proceda a la Evaluación del presente Código, en concordancia con lo señalado en el Título VI, Capítulo 3, elevarán un Informe sobre la inclusión detallada de los usos especialmente condicionados y su posible gestión como usos permitidos, regulares o condicionados.*

La habilitación de un *uso especialmente condicionado* no excluye del cumplimiento en tiempo y forma de las demás normas vigentes en relación a tramitación de los permisos de construcción sí ello correspondiese.

Artículo 333° (Usos no consignados).-

A nivel general los usos no consignados en la presente normativa sólo pueden ser permitidos no precariamente, o expresamente prohibidos, por el Honorable Concejo Deliberante, en concordancia con las pautas normativas vigentes.

CAPÍTULO 2

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE USOS PARTICULARES

Artículo 334° (Usos habitacionales).- Se afirmarán las vocaciones existentes, minimizándose las posibles conflictividades por coexistencias de usos incompatibles. Paralelamente se admitirá su localización en nuevas áreas de urbanización.

Artículo 335° (Conjuntos Habitacionales).- La localización del uso residencial de los Conjuntos Habitacionales responderá a dos criterios:

- a) *se concentrará en las áreas no urbanizadas contiguas a la ciudad;*
- b) *afirmará el sector sudeste de la ciudad como distrito residencial.*

Artículo 336° (Talleres mecánicos).- Su implantación será admitida preferentemente en las zonas definidas para la instalación de comercios y servicios, como el Área mixta central (M2). En las zonas mixtas restantes **y residenciales** su instalación se admitirá como uso complementario de viviendas y con restricciones según los Grados de molestia y superficies cubiertas.

Artículo 337° (Carpinterías).- Su criterio de ordenación es semejante al de los talleres mecánicos, admitiéndose carpinterías artesanales de superficie acotada en las áreas mixtas.

Artículo 338° (Locales bailables).- Se priorizará su localización en las zonas no residenciales. Las áreas definidas para la instalación de comercios y servicios, como el Área mixta central (M2) y las Bandas de servicios periféricos (BSP), son áreas con suelo vacante que podrán albergar estos usos. En el Área Centro se permitirá su instalación *condicionada*, para aprovechar el recurso físico existente y potenciar la vitalidad nocturna del área sin afectar los usos residenciales subsistentes. (Ver Art. 345°)

Artículo 339° (Establecimientos educativos).- Los establecimientos educativos, por su gran compatibilidad, podrán localizarse en todo el Área Urbana sin grandes restricciones.

Artículo 340° (Estaciones de servicio).- Se priorizará su localización en los Corredores Urbanos y Periféricos, dada su lógica conectividad, su mayor maniobrabilidad y el no atravesamiento de tejidos barriales.

La localización de las estaciones de servicio variará según sus prestaciones, planteándose tres rangos:

- a) *estaciones de servicio tipo A, con prestaciones a automóviles, camiones y ómnibus;*
- b) *estaciones de servicio tipo B, con prestaciones a automóviles, incluido lavado y engrase,*
- c) *estaciones de servicio tipo D, con prestaciones a automóviles, no incluido lavado y engrase.*

Artículo 341° (Instalaciones agro - industriales).- Se contendrá su expansión al suroeste de la ciudad, sobre la Ruta Nacional 259, proponiendo abrir nuevo suelo en el área de Valle Chico y áreas contiguas hacia el Aeropuerto, dada su mejor orientación respecto a los vientos dominantes, una buena disposición de suelo y menor presión urbana sobre el mismo.

Artículo 342° (Actividades extractivas).- Por su incompatibilidad con las actividades urbanas, sólo se admitirán actividades extractivas en *Suelo Rural*, expresamente clasificado como tal. En Suelo rural subclasificado como *suelo rur-urbano*, sólo se admitirá si ello esta expresamente autorizado dentro de las pautas particulares de cada zona.

Las nuevas canteras que se autoricen:

- a) *se localizarán a más de 200 metros de los Corredores Periféricos o Turísticos, y fuera de perspectivas paisajísticas singulares;*
- b) *en la tramitación del uso conforme deberán presentar un Plan de manejo, incluida su estrategia de abandono;*
- c) *deberán presentar Estudios de Impacto Ambiental, en concordancia con la normativa vigente.*

En el caso de las canteras en explotación existentes en el Área Urbana, las mismas constituyen usos condicionados, al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) *se limita su uso a 5 años a partir de la promulgación de la presente Ordenanza;*
- b) *dentro de un plazo de un año deberán presentar un plan de manejo que:*
 - i. *minimice la apertura de frentes de cantera muy extendidos, con rupturas importantes de la continuidad urbana,*
 - ii. *minimice los impactos visuales relevantes,*
 - iii. *incluya la estrategia de abandono, y de rehabilitación si fuera el caso.*

Se encomienda al Ejecutivo Comunal realizar las actuaciones de cooperación público - privada necesarias para el buen cumplimiento de las pautas anteriores.

De no cumplirse con los requisitos anteriores, las citadas actividades extractivas se constituirán en *usos no conformes*.

Artículo 343° (Estacionamientos en la parcela. Remisión).- Para los estacionamientos se remite a las indicaciones de los cuadros adjuntos. En el Microcentro no se admitirán estacionamientos abiertos como uso exclusivo.

CAPÍTULO 3

USOS PERMITIDOS, NO PERMITIDOS Y CONDICIONADOS

Sección I - Disposiciones comunes

Artículo 344° (Usos permitidos, no permitidos y condicionados. Remisión a los cuadros adjuntos).- Los usos permitidos, no permitidos y condicionados para cada zona se regirán por los artículos específicos señalados en esta Ordenanza y por los Cuadros adjuntos, que forman parte integral de la misma.

Sección II - Especificaciones complementarias Área Centro

Artículo 345° (Especificaciones complementarias Área Centro).- Los siguientes usos estarán permitidos si cumplen con las pautas que se detallan a continuación:

a) las bailantas o discotecas, y los pubs y confiterías bailables mayores a 200 m², sólo se admitirán en el Microcentro, condicionándose su habilitación a lo señalado en el literal c);

b) los pubs y confiterías bailables menores a 200 m² se admitirán en todo el Centro, condicionándose su habilitación a lo señalado en el literal c);

c) los emprendimientos anteriores se condicionan a:

i. el estricto cumplimiento de las correspondientes normas de ruidos molestos;

ii. la localización a una distancia mínima de 100 m. de salas velatorias;

iii. la ubicación no inmediatamente contigua a programas de habitación permanente o transitoria o a programas de salud con pernocte.

d) la venta de vehículos, repuestos y accesorios, admitiéndose locales de hasta 200 m² en el Microcentro y de hasta 1.000 m² en el resto del Centro. En ambos casos se permitirán locales secundarios para la prestación de servicios técnicos.

e) Para el caso de edificaciones existentes construidas con anterioridad al 21 de marzo de 2002, se habilitarán pubs, confiterías bailables y comercios, en superficies mayores a las estipuladas en los incisos a) y b) autorizando no más de la superficie con que cuente el edificio existente, considerando la sumatoria de los niveles de pisos, si tuviere. Se tendrá en cuenta el cuadro de uso permitido, de acuerdo al criterio expresado en el artículo 338° del presente código.

Sección III - Especificaciones complementarias Corredores Urbanos

Artículo 346° (Especificaciones complementarias Corredores Urbanos).- En los predios frentistas a los distintos Corredores urbanos, se admitirán los usos urbanísticos propios de las zonas de planeamiento en las que se encuentran, agregándose las siguientes especificaciones:

- a) *se admitirán salas velatorias en la Avda. Alvear, entre Fontana y Urquiza*
- b) *se admitirán estaciones de servicio Categoría D sobre Zonas M1; Categoría A, B, y D sobre Zonas M2; a lo largo de la Avda. Alvear y las Avdas. Holdich - Perón se admitirán las Categorías B y D, salvo sobre los tramos sobre la zona M2 que también se admitirá Categoría A; en la Avda. Ameghino e Yrigoyen se permitirán Categorías A y B*
- c) *se permitirán comercios de abastecimiento diario y periódico de hasta 1000 m2 en la Avda. Alvear en toda su extensión, salvo en la zona M2 que será sin limitación de áreas*
- d) *se permitirán comercios mayoristas con depósito, de hasta 200 m2 para los grados de molestia 3, 4 y 5 en la Avda. Alvear en toda su extensión, salvo en las zonas Centro y M2 donde se mantienen los aprovechamientos ya señalados*
- e) *se admitirán industrias grados 4 hasta 200 m2 y Grados 5 hasta 500 m2 en toda la extensión de Avda. Alvear, salvo en las zonas Centro y M2 donde se mantienen los aprovechamientos ya señalados*
- f) *Se permitirá el uso de Venta de Automotores con servicio técnico oficial, sus repuestos y accesorios. Se entenderá por Servicio Técnico Oficial el servicio de mantenimiento preventivo y reparaciones de marcas de automotores reconocidas en el mercado de venta de automotores.*
- g) *El uso indicado en el artículo anterior, tendrá la clasificación de CONDICIONADO, pudiéndose ubicar solamente en los corredores urbanos que pasen por zonas Residenciales, Centrales "RC" y zonas Mixtas "M".*
- h) *El uso será condicionado a que el propietario/locatario del comercio:*
 - 1. *Realice los trabajos de mantenimiento y /o reparación de automotores únicamente dentro del edificio.*
 - 2. *Mantenga la vía pública (veredas, calzadas vehiculares y plazoletas), libres de vehículos que estén en espera del servicio técnico.*
 - 3. *Mantenga la emisión de ruidos producidos por los trabajos de mantenimiento y/o reparación, por debajo de los niveles permitidos en la reglamentación vigente.*
 - 4. *Presente en la Municipalidad y mantenga en el tiempo la autorización expresa de la o las marcas que represente para realizar el servicio oficial de mantenimiento y/o reparación.*
- i) *Para obtener el uso condicionado, el solicitante deberá presentar documentación que acredite su carácter de servicio técnico oficial de la marca automotor que represente.*
- j) *El uso condicionado será de carácter precario y caducará solamente en los siguientes casos:*
 - 1. *Que el propietario/locatario del inmueble no cumpla con lo establecido en las reglamentaciones vigentes y esta ordenanza.*
 - 2. *Que el propietario/locatario del inmueble pierda el carácter de "servicio técnico oficial". La Municipalidad podrá realizar inspecciones de oficio en cualquier momento para verificar el cumplimiento de la presente Ordenanza. El uso condicionado no podrá caducar por decisión municipal sin causa justa y comprobable.*

k) En caso de caducar el uso condicionado, el inmueble podrá ser utilizado para todos aquellos usos permitidos en la normativa vigente.

Sección IV - Especificaciones complementarias Área Residencial Urbana

Artículo 347° (Especificaciones complementarias Área residencial urbana).- Los siguientes usos estarán permitidos si cumplen con las pautas que se detallan a continuación:

- a) actividades deportivas cubiertas, admitiéndose las mismas en edificios de hasta 500 m2;*
- b) usos culturales cubiertos, admitiéndose los mismos en edificios de hasta 200 m2;*
- c) comercio minorista y periódico hasta 1.000 m2 localizados en las subzonas residenciales centrales (RC); y de hasta 500 m2 ubicados en las áreas residenciales intermedias (RI);*
- d) comercio mayorista ubicados sólo en subzonas RC, no más de 1.000 m2;*
- a) servicios administrativos públicos, los cuáles pueden localizarse en RC sin límites de áreas, y en RI condicionándose a una superficie menor a 200 m2.*

Sección V - Especificaciones complementarias Área Residencial Jardín

Artículo 348° (Especificaciones complementarias Área Residencial Jardín).- Los siguientes usos estarán permitidos si cumplen con las pautas que se detallan a continuación:

- a) restaurante y casa de te, podrán localizarse en RJ1, RJ2 y RJ3 si tienen menos de 200 m2 cubiertos*
- b) clínicas y sanatorios, que sólo podrán ubicarse en RJ4*
- c) primeros auxilios, sólo en RJ1*
- d) espacios deportivos cubiertos, que se admitirán en RJ4 sólo hasta 500 m2*
- e) los campings, centros recreativos, espacios para exteriores, y espacios recreativos al aire libre, podrán localizarse sólo en RJ4, estando condicionado su aprobación a que no constituyan actividades molestas a juicio fundado de las Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Comunal*
- f) universidades si se localizan en RJ4*
- g) comercio diario y abastecimiento, y comercio periódico, podrán localizarse en RJ1, RJ2 y RJ3 si tienen menos de 75 m2 cubiertos; y podrán localizarse en RJ4 si tienen menos de 100 m2 cubiertos*
- h) actividades rurales Grado 2 y 3 si se ubican en RJ4.*

Sección VI - Especificaciones complementarias Áreas mixtas

VI - 1 - Area Mixta M1

Artículo 349° (Especificaciones complementarias Áreas mixtas).- Los siguientes usos estarán permitidos si cumplen con las pautas que se detallan a continuación:

- a) *comercios mayoristas con depósito, transporte y depósito, Grados de molestia 3, 4 y 5, de hasta 1000 m2 de superficie cubierta*
- b) *servicios generales, Grados de molestia 3, 4 y 5*
- c) *talleres de automotores, Grados de molestia 3, 4 y 5, hasta 1.000 m2*
- d) *industrias, Grados de molestia 3 hasta 200 m2, Grado de molestia 4 hasta 200 m2, Grado de molestia 5 hasta 500 m2*
- e) *criadero de chinchillas, viveros ornamentales, huertas e invernaderos, hasta 200 m2*

VI - 2 - Area Mixta M2

Artículo 350° (Especificaciones complementarias Áreas mixtas).- Los siguientes usos estarán permitidos si cumplen con las pautas que se detallan a continuación:

- a) *la residencia como:*
 - i. *uso complementario de otras actividades en la misma parcela;*
 - ii. *vivienda agrupada de pequeña escala, si es en predios de hasta 1000 m2 y con un máximo de 10 unidades habitacionales.*
- b) *comercios con Grado de molestia 2, en predios de hasta 2.500 m2*
- e) *industrias, Grados de molestia 3, 4 y 5, hasta 500 m2*
- f) *criadero de chinchillas, viveros ornamentales, huertas e invernaderos, hasta 200 m2.*

VI - 3 - Area Mixta M3

Artículo 351° (Especificaciones complementarias Áreas mixtas).- Los siguientes usos estarán permitidos si cumplen con las pautas que se detallan a continuación:

- a) *estaciones de servicio, tipo A, si se localizan sobre Avda. Avellaneda*
- b) *comercio minorista de hasta 1000 m2, en cualquier corredor*

- c) *comercios mayoristas con depósito, transporte y depósito, Grados de molestia 3, 4 y 5, de hasta 1000 m2 de superficie cubierta, salvo sobre Avellaneda, donde se admiten sin límite de área, pero en concordancia en todos los casos con las normas específicas de galpones*
- d) *talleres de automotores, Grados de molestia 3, 4 y 5, hasta 1.000 m2, salvo sobre Avellaneda donde también se admitirán Grado de molestia 2*
- e) *se admitirán industrias, con:*
- i. Grados de molestia 3 hasta 200 m2,*
 - ii. Grado de molestia 4 hasta 200 m2,*
 - iii. Grado de molestia 5 hasta 500 m2*
- f) *criadero de chinchillas, viveros ornamentales, huertas e invernaderos, hasta 200 m2.*

Sección VII - Especificaciones complementarias Áreas residenciales en faldeos

Artículo 352° (Especificaciones complementarias en Áreas residenciales en faldeos).-
Los siguientes usos estarán permitidos si cumplen con las pautas que se detallan a continuación:

- a) *comercios mayoristas con depósito, transporte y depósito, Grados de molestia 3, 4 y 5, hasta 200 m2;*
- b) *automotores, talleres, Grados de molestia 3, 4 y 5, hasta 500 m2;*
- c) *criadero de chinchillas, viveros ornamentales, huertas e invernaderos, hasta 200 m2.*

Sección VIII - Especificaciones complementarias Área de Extensión Oeste

Artículo 353° (Especificaciones complementarias Área de Extensión Oeste. Remisión).-
Los usos permitidos y condicionados serán los correspondientes a la zona residencial urbana, residencial jardín o mixta correspondientes a cada *módulo de urbanización*, en concordancia con lo señalado en el Capítulo respectivo.

Sección IX - Especificaciones complementarias Corredor Periférico a Trevelin

I - Banda de Servicios Periféricos 1 (BSPT1)

Artículo 354° (Especificaciones complementarias Corredor Periférico a Trevelin).-
Se admitirán concesionarias de automóviles con servicios técnicos, no talleres aislados de reparaciones.

II - Banda de Servicios Periféricos 2 (BSPT2)

Artículo 355° (Especificaciones complementarias Corredor Periférico a Trevelin).-
Se admitirán concesionarias de automóviles con servicios técnicos, no talleres aislados de reparaciones.

III - Bandas de expansión diferida (BED1 Y BED2)

Artículo 356° (Remisión).- Se remite al Cuadro general de usos.

Sección X - Especificaciones complementarias Corredor Periférico al Aeropuerto

I - Banda de Servicios Periféricos 1 (BSPa)

Artículo 357° (Especificaciones complementarias Corredor Periférico al Aeropuerto).- Se admitirán concesionarias de automóviles con servicios técnicos, no talleres aislados de reparaciones.

II - Banda Agro-industrial BAGI

Artículo 358° (Especificaciones complementarias Corredor Periférico al Aeropuerto).- Los siguientes usos estarán permitidos si cumplen con las pautas que se detallan a continuación:

- a) *No se admitirán los usos rurales con Grados de molestia 1 en una faja de 150 metros medida desde los límites parcelarios adyacentes a ambos lados de la Ruta Nacional 259:*
- b) *Las actividades de la pequeña y mediana industria con lógica de enclave, deberán cumplir condiciones ambientales adecuadas, para lo cual el interesado deberá presentar un plan de manejo ambiental.*
- c) *Los aserraderos podrán localizarse en toda su extensión, salvo en la faja de 150 metros mencionada en el literal a).*
- a) *No se permiten actividades extractivas (canteras), remitiéndose al Área a Zona Agro - Industrial contigua. (AAI).*
- e) *Se admiten industrias más molestas acondicionadas en micro-polígonos industriales.*

Sección XI - Especificaciones complementarias Área Agro-industrial AAI

Artículo 359° (Especificaciones complementarias Área Agro - Industrial).- Los siguientes usos estarán permitidos si cumplen con las pautas que se detallan a continuación:

- a) *Se permitirán actividades extractivas.*
- b) *No se admitirán los usos rurales con Grados de molestia 1 en una faja de 150 metros medida desde los límites parcelarios adyacentes a ambos lados de la Ruta Nacional 259:*
- c) *Los aserraderos podrán localizarse en toda su extensión, salvo en la faja de 150 metros mencionada en el literal a).*

d) Se admiten industrias más molestas acondicionadas en micro-polígonos industriales.

TÍTULO V

NORMAS GENERALES SOBRE CONDICIONES URBANAS

CAPÍTULO 1

NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

Sección I - Pendientes y alturas

Artículo 360° (Pendientes de techos).- DEROGADO POR ORDENANZA N° 196/08

Artículo 361° (Pendientes de techos en localizaciones especiales).- DEROGADO

Artículo 362° (Construcciones sobreelevadas).- Sobre las alturas máximas permitidas podrán ubicarse tanques de reserva de agua, salida de máquinas de ascensores, conductos y chimeneas hasta una altura de 2.50 metros sobre la altura máxima de cumbreras, estos elementos deberán tratarse arquitectónicamente armónicamente con el resto del edificio.

En el caso de edificios religiosos podrá admitirse que algunos elementos parciales superen tales alturas, si sus afectaciones urbanísticas no son adversas a juicio del Ejecutivo Comunal, debiéndose convocar a la Comisión Consultiva de Urbanismo.

Sección II - Áreas descubiertas entre volúmenes edificados

Artículo 363° (Definición de espacio urbano).- Se denomina espacio urbano el espacio aéreo abierto determinado por las vías circulatorias urbanas y los espacios productos de las restricciones al dominio de las tierras urbanas.

Artículo 364° (Función del espacio urbano y de los patios).- Es función del espacio urbano y patios proveer de iluminación natural y ventilación a los distintos locales de los edificios. Los locales designados como de 1ª y 3ª categoría en el Código de Edificación sólo podrán iluminarse y ventilarse por el espacio urbano o patios de 1ª categoría. Los demás locales lo podrán hacer también por patios de 2ª.

Artículo 365° (Conformación del espacio urbano).- El espacio urbano esta conformado por:

a) el espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

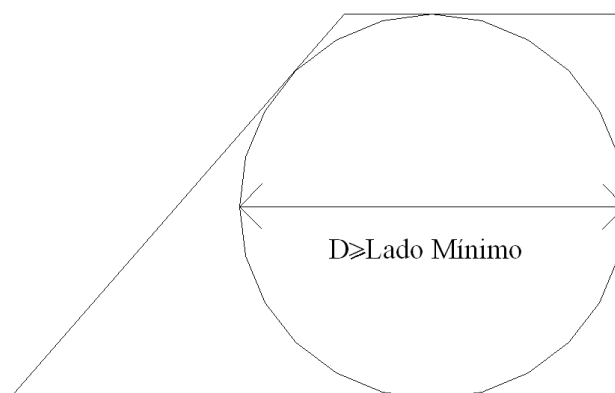
b) Los patios apendiculares que queden incorporados a los espacios anteriores.

Artículo 366° (Definición de patios apendiculares del espacio urbano).- Se consideran extensiones del espacio urbano a aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio. La abertura (a) debe ser igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio no inferior a 2 m.

Artículo 367° (Definición de Patio).- Se denomina patio a las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos de las parcelas.

Artículo 368° - MODIFICADO POR ORDENANZA N° 196/08 (Definición de Patio de 1ª Categoría).- Son aquellos que se ajustan como mínimo a las dimensiones expresadas en el siguiente cuadro:

Altura máxima sobre cota de parcela	Área mínima	Lado mínimo
6 m	16 m ²	4 m
9 m	20 m ²	4 m
más de 9m	25 m ²	5 m

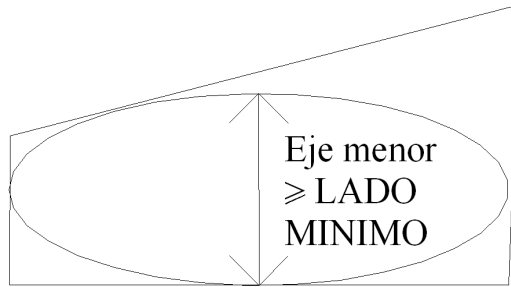


Los patios ubicados en una cota superior a los 9 m deberán tener además de lo especificado precedentemente uno de los lados abierto al espacio urbano. Cuando el patio no tenga forma regular deberá poderse inscribir un círculo o elipse de diámetro o eje menor igual o mayor que el lado mínimo.

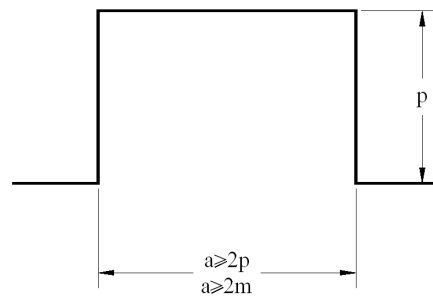
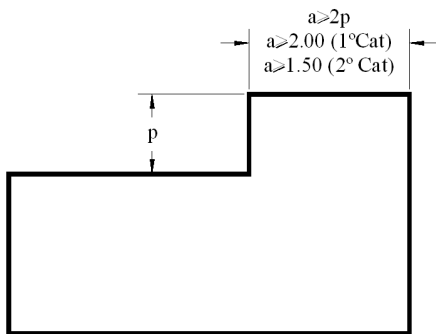
Artículo 369° - MODIFICADO POR ORDENANZA N° 196/08 (Definición de Patio de 2ª Categoría).- Son aquellos que cumplen como mínimo con las dimensiones establecidas en el siguiente cuadro:

Altura máxima sobre cota de parcela	Área mínima	Lado mínimo
6 m	12 m ²	3 m
9 m	15 m ²	3 m
más de 9m	18 m ²	4 m

Cuando el patio no tenga forma regular deberá poderse inscribir un círculo o elipse de diámetro o eje menor igual o mayor que el lado mínimo.



Artículo 370° (Extensiones apendiculares de los patios).- Se consideran extensiones de los patios a aquellos apéndices abiertos a un lado del patio que cumplen con la relación ancho (a) mayor o igual al doble de su profundidad (p), y no menor de 2 m para los de 1ra categoría y de 1,50 m para los de segunda categoría.



Extensiones Apendiculares de Patios

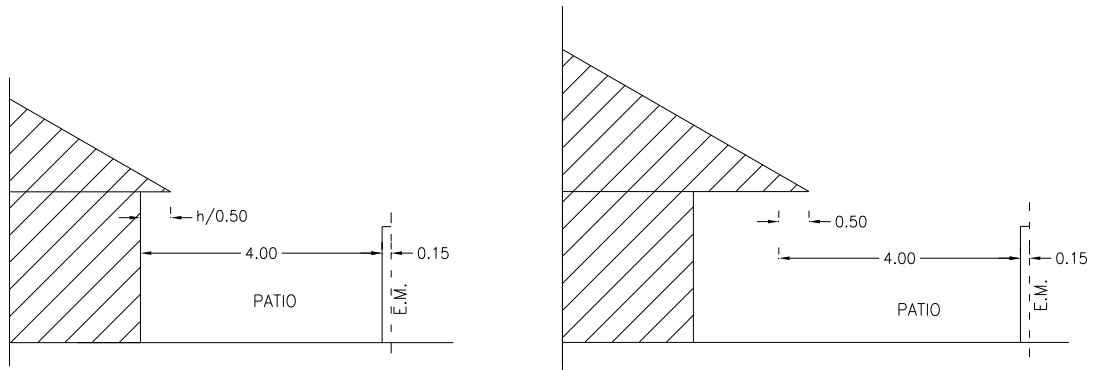
Extensiones Apendiculares del Espacio Urbano

Artículo 371° - MODIFICADO POR ORDENANZA N° 196/08 (Normas comunes a todas las áreas descubiertas).- Las áreas descubiertas cumplirán las siguientes prescripciones:

a) Los lados de las áreas descubiertas serán las distancias entre paramentos, siempre que los mismos no tengan salientes o voladizos que superen los 0.50 m. Cuando existiera una saliente de más de 0.50 m., el lado del área descubierta, se medirá a partir de los 0.50 m. del borde de alero.

Cuando en un área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de a primera proyección horizontal de la escalera, hasta una altura de 2.20 m. sobre el solado del área descubierta.

Croquis a modo de ejemplo



b) El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela, determinada por la Oficina Técnica Competente del Ejecutivo Comunal. El arranque de los patios es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación a través de él.

c) Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios, no podrán cubrirse o techarse.

Sección III - Fachadas

Artículo 372° (Tratamiento de las fachadas).- Todas las fachadas de un edificio deberán recibir similar calidad de tratamiento, así como los volúmenes correspondientes a locales que sobresalgan del perfil de la edificación .

Artículo 373° (Salientes de las fachadas sobre la Línea Municipal).- Sólo se permitirán salientes de la Línea Municipal en los siguientes casos:

a) en planta baja, para el caso de umbrales y antepechos que podrán rebasar el plano correspondiente en 0,20 m. como máximo;

b) en plantas altas, cuando ello este expresamente establecido en las normas aplicables al área concreta de la ciudad en la que se localice la edificación.

Toda saliente, exceptuando balcones, deberá tener muro ciego sobre la línea divisoria. Las aberturas sobre el frente deberán dejar una distancia mínima de 0,60 m a la misma. En el caso de aberturas laterales deberán estar separadas de la línea divisoria como mínimo 3,00 m.

Sección IV - Calidad de la edificación

Artículo 374° (Calidad de la edificación).- Se establecen las siguientes disposiciones generales referentes a calidad de edificación:

a) Se deberán emplear materiales y sistemas constructivos que garanticen adecuada durabilidad y aislación higrotérmica, en función del uso y las condiciones climáticas. Todos los locales habitables deberán tener la aislación térmica prevista en el Art. 3.1.8 y ordenanzas complementarias del Código de Edificación (normas IRAM 11.604 y 11.625). En caso de viviendas que no se encuadren en la operatoria FONAVI, no se exigen tales requisitos si el comitente declara conocerlos.

b) Los muros y/o revestimientos de fachadas se realizarán utilizando preferentemente materiales de uso tradicional en la zona.

c) Para el caso de sistemas constructivos no tradicionales de construcción en serie se exigirá el certificado de aptitud técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación y presentación de la documentación referente al sistema en cuestión. Las Oficinas Técnicas Competentes de la Municipalidad extenderán el certificado de aptitud para la zona y eventualmente informarán sobre restricciones al uso o implantación.

CAPÍTULO 2

ACERAS Y CERCOS

Sección I – Aceras

(Agregar accesibilidad y Ord. Nueva sobre aceras)

Artículo 375° (Obligación de construir y conservar aceras).- Todo propietario de parcela para la cual la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivos está obligado a construir y conservar la acera correspondiente al frente del predio.

Artículo 376° (Exoneración temporaria de construcción de aceras convencionales).- En las Áreas Residencial Jardín RJ3 y RJ4, y en las Bandas de Servicios Periféricos, se exonera temporariamente la construcción de aceras en los términos señalados en los artículos siguientes.

El Ejecutivo Comunal reglamentará las exigencias para el tratamiento de los espacios frentistas a las vías públicas, en consonancia con un menor impacto ambiental.

Ord.78/04- 133/06- 52/11

Artículo 377° (Normas particulares sobre aceras).- La construcción de aceras deberá responder a las siguientes pautas:

a) En relación a la pendiente de las aceras:

- i. La pendiente transversal será del 2 % (2 cm por metro).
- ii. La pendiente longitudinal no podrá superar el 12 %. En caso de ser mayor el desnivel, deberán ejecutarse escalones reglamentarios y rampas para discapacitados.

b) Cuando hubiera diferencia entre una acera nueva y una contigua existente, la transición se hará preferentemente con un plano inclinado (máximo 12 %) o mediante escalones con rampa para discapacitados. La transición se hará sobre la vereda que no esté al nivel definitivo.

c) En relación a los materiales y anchos de acera:

i. En todas las calles de ancho igual o mayor a 20 m. se exige una acera de ancho total de 5 m., de los cuales 1,50 m. deberán ser efectuados con materiales antideslizantes aprobados por las Oficinas Técnicas Competentes **ejecutadas desde L.M. hacia el cordón** y el resto destinado a parquización, de los cuales 1,00 m. podrá construir solado sobre la línea del cordón. En el Área Centro **y Corredores Urbanos y/o Turísticos**, dicho solado tendrá un mínimo de 3,00 m., de los cuales 1,00 m. será obligatorio construir sobre la línea del cordón, **y el resto sobre línea municipal, se autoriza construir toda la acera de material, debiendo dejar una cazuela de 2,00 m. x 1,00 m. requerida para la implantación de una especie arbórea (consensuada con la Dirección de Espacios Verdes) y cada 6,00 m. de distancia entre árboles.**

ii. Cuando el ancho de la calle fuese inferior a 20 m. la Oficina Técnica Competente reglamentará para cada caso el ancho total de la acera, pero deberá contar con un

solado de las mismas características que las señaladas en el punto anterior, de por lo menos 1,50 m. de ancho.

- d) En zonas donde las características del terreno no permitan que las aceras se construyan según las soluciones anteriores, se podrá construir la acera sobre la línea del cordón. Salvo situaciones imposibles de resolver de otra manera, se evitará que queden desniveles entre la acera y el terreno que pudieran resultar riesgosos para los peatones.
- e) En las aceras indicadas en el punto anterior, se podrá cubrir el desnivel entre el cordón y la línea municipal con una escalera que estará ubicada en la zona comprendida a un metro del cordón y dos metros de la línea municipal. En estos casos deberá preverse que por algún lugar de la acera deberá existir una rampa para discapacitados con las pendientes indicadas precedentemente.
- f) Las parcelas en esquinas, en aquellos lugares en condiciones de construir las correspondientes aceras, deberán incluir accesos para discapacitados, según las especificaciones de la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad.

Artículo 378° (Entrada de vehículos).- Toda entrada de vehículos estará ubicada a una distancia mayor o igual a 1 m. de la intersección de la Línea Municipal (L.M.) con la Línea Municipal de Esquina (L.M.E.) debiendo proveerse solado a todo el ancho que abarque dicha entrada y hasta el cordón de la acera.

Artículo 379° (Obligatoriedad de construir rampas para discapacitados en todos los edificios de carácter público).- Es obligatorio construir rampas para discapacitados en todos los edificios de carácter público, oficiales y privados, a los efectos de facilitar el acceso y desplazamiento de las personas discapacitadas a los espacios de atención al público.

Artículo 380° (Disposiciones referentes a espacios de carga, descarga y estacionamiento vehicular).- Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobra de vehículos de carga, deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y no afecten el tránsito en la vía pública.

Sección II - Cercos

Artículo 381° (Obligación de construir cercos en terrenos baldíos).- Todo propietario de terreno baldío está obligado a construir y conservar un cerco que materialice el límite con la vía pública, de una altura mínima de 1,60 m, pudiendo ejecutarse con tejidos o cercos vivos, excepto en el Área Centro y Microcentro y/o Corredores Turísticos, en las que deberán materializarse en mampostería de bloques revocados o ladrillos a la vista.

También será obligatorio el cerco divisorio sobre ejes medianeros, cuando se construyan barrios de viviendas.

En las zonas residenciales Jardín 2, 3 y 4, los cercos divisorios serán de alambre y/o cercos vivos, pudiendo construir hasta un 10 % del total de metros lineales, en cerco de mampostería.

En las zonas Centro, Microcentro y/o Corredores Turísticos, aquellos baldíos, locales o viviendas deshabitadas u obras en construcción, deberán construir un cerco ciego que evite visuales desagradables y mantenerlo pintado y limpio, según las reglas del arte.

Los cercos divisorios, ubicados junto a los ejes medianeros, podrán tener un altura máxima de 3.00 m.

CAPÍTULO 3

MARQUESINAS Y OTRAS CONSTRUCCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 382° (Ubicación).-

Los aleros, marquesinas, bases de carteles y canteros localizados en la zona Centro y en el Microcentro se regirán por los artículos del siguiente capítulo.

Artículo 383° (Conformidad propietario inmueble).-

Se requerirá la previa conformidad del propietario del inmueble.

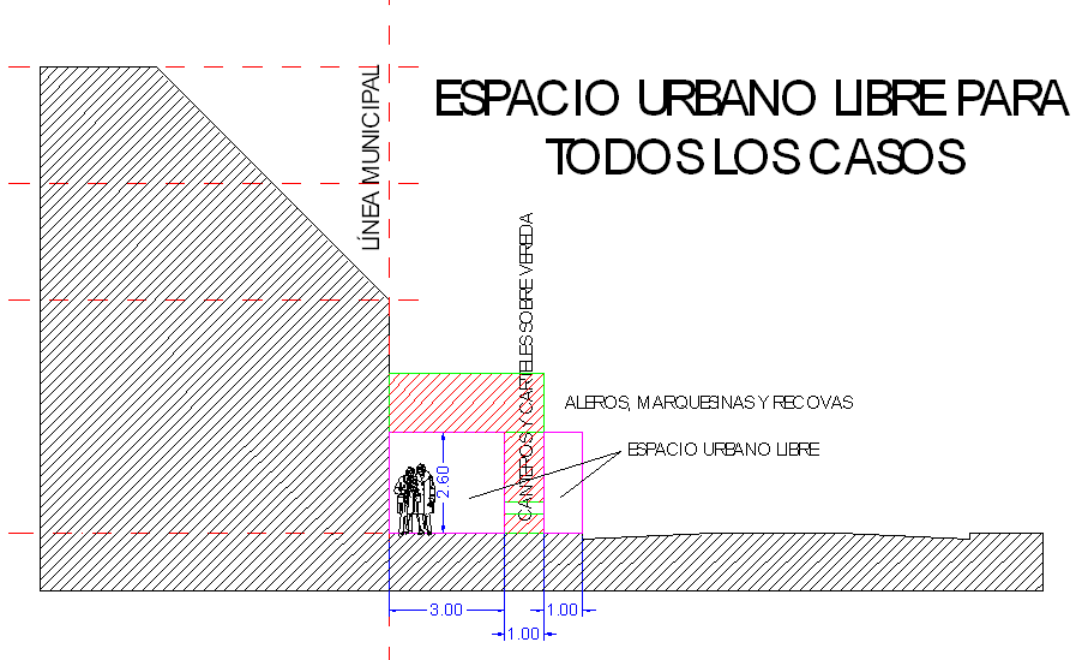


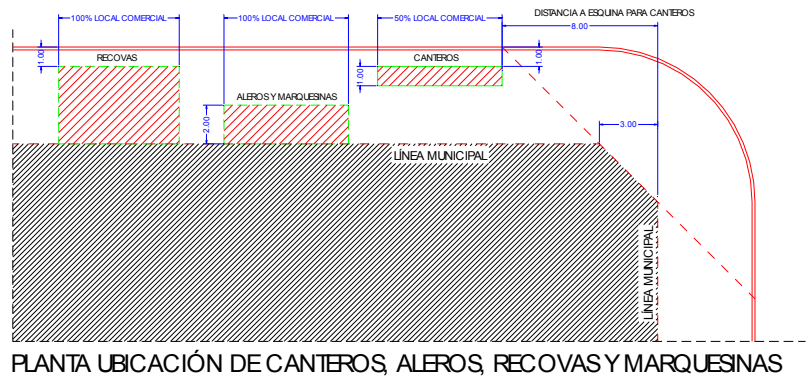
Figura 1.

Figura 2.

Artículo 384° (Canteros).-

Los canteros tendrán las siguientes características:

- a) *se ubicarán sobre vereda urbana en sentido longitudinal a la calle a una distancia de 1 m del cordón y de un máximo de 1 m de ancho (ver figura 1),*
- b) *serán preferentemente a nivel de la vereda, admitiéndose alturas máximas de construcción de 0,50 m. previamente avalada por las Oficina Técnica Competente,*



- c) ocuparán como máximo el 50 % del frente de local comercial en el que se ubiquen,
- d) se ubicarán a más de 1 m de salidas de vehículos.

Artículo 385° (Aleros y marquesinas).-

Los aleros y marquesinas tendrán las siguientes características:

- a) se ubicarán en el frente del local pudiendo ocupar 2.00 m. de longitud desde la Línea Municipal,
- b) se podrán construir desde los 2.60 m de altura, admitiéndose desde los 2.40 mts en caso de limitaciones constructivas y de asoleamiento fundadas por el interesado y avaladas por la oficina técnica competente.
- c) no se podrán ubicar tapando ventanas en altura correspondientes a locales de primera categoría. Esta prescripción también se aplicará en el resto de las áreas urbanas.

Artículo 386° (Recovas).-

Las recovas tendrán las siguientes características:

- a) se ubicarán en el frente del local hasta 1 m antes de la proyección del cordón de la vereda,
- b) se podrán construir desde los 2.60 m de altura,
- c) no se podrán ubicar tapando ventanas en altura correspondientes a locales de primera categoría,
- b) las columnas se deberán ubicar entre 1.20 y 1.80 m desde la línea del cordón de la vereda,
- c) derogado

Artículo 387° (Normas constructivas).-

Las normas constructivas son las siguientes:

- a) aleros y marquesinas, exigiéndose:
 - i. la ejecución de canaletas de lluvia a criterio del proyectista, no permitiendo el libre escurrimiento de agua sobre vereda urbana.
 - ii. el cálculo estructural elaborado por profesional matriculado.
- b) recovas, exigiéndose:
 - i. la ejecución de canaletas de lluvia a criterio del proyectista, no permitiendo el libre escurrimiento de agua sobre vereda urbana,
 - ii. el cálculo estructural elaborado por profesional matriculado.
 - iii. que las columnas no excedan los 20 cm de lado o diámetro y se ubiquen en el espacio previsto para los canteros.

CAPÍTULO 4

GESTIÓN AMBIENTAL Y CONSERVACIÓN URBANA

Artículo 388° (Gestión Ambiental).- Las distintas actuaciones públicas y privadas propenderán a una buena gestión ambiental, cumpliéndose con las normas nacionales, provinciales y municipales en lo pertinente.

Artículo 389° (Conservación de edificios).- Todo propietario u ocupante está obligado a conservar el edificio y sus instalaciones complementarias en perfecto estado de solidez e higiene, de manera de no comprometer la seguridad de sus habitantes y terceros.

Artículo 390° (Limpieza y mantenimiento de terrenos baldíos).- Todo propietario está obligado a mantener su predio libre de desperdicios, vegetación indeseable, animales dañinos y otros elementos que atenten contra la higiene y estética.

Artículo 391° (Mantenimiento y cuidado de los árboles).- Todo propietario u ocupante está obligado a mantener y cuidar los árboles ubicados frente a su predio.

Si por razones de proyecto fuese necesario eliminar algún árbol de la acera, el propietario deberá:

- a) solicitar la autorización a la Oficina Técnica Competente;*
- b) reponer dicho árbol dentro del tramo de vereda correspondiente al frente de su parcela.*

TÍTULO VI

NORMAS ADMINISTRATIVAS, DE CONTROL Y DE CONSULTA PÚBLICA

CAPITULO 1

SOLICITUDES DE PERMISOS DE OBRA

Artículo 392° (Certificado de uso conforme).- Será obligatorio requerir un Certificado de Uso Conforme para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a actividades nominadas en la presente Ordenanza.

Artículo 393° (Solicitud).- La solicitud del Certificado de uso conforme especificará:

- a) *nombre y domicilio del usuario;*
- b) *ubicación de la parcela;*
- c) *medidas y superficie de la parcela;*
- d) *superficie cubierta existente y proyectada total y la proyección horizontal sobre la parcela;*
- e) *especificación de la función o actividad a desarrollar;*
- f) *especificaciones del tipo de producto que elabora, comercializa, almacena o distribuye;*
- g) *motivo que justifica el pedido (ampliar, reconstruir, transformar, etc.).*
- h) *una declaración del interesado del conocimiento de las normas de planeamiento aplicables en su caso.*

Artículo 394° (Ampliación de información).- Las Oficinas Técnicas Competentes de la Municipalidad podrán solicitar fundadamente cualquier ampliación de datos ante cada caso en particular.

Artículo 395° (Tiempo de tramitación).- El Municipio expedirá el Certificado de Uso Conforme dentro de los 10 días corridos a partir de la presentación, siempre que no sea necesario efectuar consultas a otras reparticiones, o requerir la ampliación de datos por parte del solicitante.

Artículo 396° (Obligatoriedad).- En caso de ser aprobada la solicitud, el Certificado de uso conforme otorgado deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación.

Artículo 397° (Validez).- El Certificado de uso conforme perderá su validez si dentro de los 6 meses desde su otorgamiento no es utilizado para los fines antes previstos.

Artículo 398° (Constancia de zonificación y uso).- En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la enajenación de inmuebles, se dejará constancia de la zonificación respectiva y/o de su condición de edificio o uso no conforme.

Artículo 399° (Obligaciones respecto a las restantes pautas normativas).- La obtención del Certificado de Uso Conforme no exime al solicitante del cumplimiento de todas las restantes pautas normativas y condicionamientos que la Administración pueda establecer ajustado a derecho.

Artículo 400° (Solicitud de los permisos de construcción).- Para ello se deberá presentar:

- a) el Certificado de Uso Conforme;
- b) los recaudos gráficos y escritos del proyecto de referencia, que se detallarán a nivel reglamentario; en todos los casos, el propietario señalará en los correspondientes planos su conocimiento de la normativa vigente para la zona en que se implantará tal uso o edificio;
- c) otras certificaciones de práctica, de acuerdo a lo requerido por el Ejecutivo Comunal.

Artículo 401° (Tramitación y expedición del permiso de construcción).- (Véanse las pautas procedimentales de aplicación).

Artículo 402° (Vigencia del permiso de construcción).- Una vez aprobados los permisos de construcción, demolición, refacción o ampliación, estos tendrán una vigencia de 18 meses, pasados los cuales sin que se hayan iniciados las obras, tales permisos caducarán de pleno derecho, perdiendo los interesados los derechos y eventuales tasas que se hubieren abonado. Asimismo, se cumplirán con las siguientes especificaciones:

- a) en el caso de los permisos otorgados con anterioridad a la promulgación de esta Ordenanza, se computará el tiempo a partir de la fecha de promulgación de la presente;*
- b) en el caso de grandes obras, el interesado puede solicitar fundadamente al Ejecutivo Comunal un plazo mayor para la vigencia del permiso de construcción;*
- c) en el caso de obras iniciadas, paralizadas y reiniciadas, el permiso de construcción será vigente sí no transcurrieron más de 18 meses;*
- d) en los proyectos u obras en que se venció el permiso de construcción, deberán aplicarse las normativas vigentes al momento de solicitar el nuevo permiso.*

CAPÍTULO 2

CONSULTAS TÉCNICAS EXTERNAS

VER ORD. MODIF. DE LA COMISIÓN CONSULTIVA...

Artículo 403° (Consultas técnicas externas).- El Municipio, en concordancia con lo establecido en la presente Ordenanza, podrá apelar a la cooperación público - privada en su aplicación, recurriendo a asesorías técnicas externas locales en materia urbanística en aquellas situaciones especiales o extraordinarias explícitamente prescriptas en el presente Código.

Artículo 404° (Comisión Consultiva de Urbanismo).- En concordancia con el artículo anterior, se constituirá una Comisión Consultiva de Urbanismo, grupo técnico ad-hoc, honorífico y de visibilidad pública.

Artículo 405° (Procedimiento).- La Comisión Consultiva de Urbanismo dará opinión técnica exclusivamente en la materia de su competencia y en las situaciones que se prescriben a continuación:

a) *en el análisis particular de las solicitudes de edificación comprendidas en las situaciones expresamente prescriptas en el presente Código, debiendo ser convocada por el Ejecutivo Comunal luego de haber recibido sus Oficinas Técnicas Competentes la correspondiente solicitud.*

En tal caso, la comisión Consultiva de Urbanismo evaluará el grado de afectación urbanística de las propuestas objeto de análisis; para ello:

i. se analizarán las modalidades de articulación con el sitio (locacionales, volumétricas, de perfiles, etc.) en función del espíritu y de la letra del presente Código;

ii. se abstendrá del juicio global sobre los proyectos arquitectónicos cuando estos sean objeto de consulta.

b) *La Comisión Consultiva de Urbanismo también podrá asesorar sobre las modificaciones o ampliaciones normativas al presente Código que se estimen de interés general, sí el Ejecutivo Comunal o el Honorable Consejo Deliberante lo estimase conveniente y procediese a su convocatoria*

Esta Comisión sólo podrá analizar las situaciones antes señaladas, no correspondiendo que se expida sobre:

a) *consultas del Ejecutivo Comunal sobre trámites concretos no encuadrados en las situaciones antes señaladas;*

b) *consultas del Honorable Concejo Deliberante sobre eventuales excepciones normativas.*

Artículo 406° y Ordenanza N° 102/06 (Constitución de la Comisión Consultiva de Urbanismo).- **La Comisión Consultiva de Urbanismo tendrá las siguientes características:**

- a) no se trata de una comisión permanente sino de una comisión asesora ad-hoc que será constituida a solicitud municipal en cada circunstancia en que se plantee alguna de las situaciones prescritas en el artículo anterior, designándose en cada caso a sus miembros;
- b) estará integrada por tres miembros titulares que serán arquitectos honorarios externos a la Municipalidad, designados por el Ejecutivo Comunal, por el Concejo Deliberante y por la Asociación de Arquitectos Cordilleranos del Chubut (ARCO) respectivamente;
- c) sus miembros la integrarán para asesorar exclusivamente en las situaciones para las que fueron convocados, cesando luego de tales actuaciones en la integración de la comisión.

En ningún caso sus miembros podrán integrar la Comisión al analizarse una solicitud de edificación en las que participen como técnicos del interesado, debiéndose convocar en tal caso a un miembro suplente.

Artículo 407° (Funcionamiento de la Comisión Consultiva de Urbanismo).- Los miembros de la Comisión Consultiva de Urbanismo actuarán en la misma de acuerdo a su leal saber y entender a título individual en el marco de la normativa vigente, elaborando en conjunto entre sus miembros un Informe Ejecutivo escrito para cada caso en consulta.

El Ejecutivo Comunal llevará un registro de tales Informes Ejecutivos, los cuáles serán públicos.

Asimismo, el Ejecutivo Comunal establecerá las reglas complementarias de funcionamiento que considere convenientes.

Artículo 408° (Carácter no vinculante de los Informes de la Comisión Consultiva de Urbanismo).- Las valoraciones técnicas contenidas en el Informe de la Comisión Consultiva en Urbanismo, cualquiera sea su naturaleza, son de carácter no vinculante, pues orientan pero no obligan al Municipio.

Artículo 409° (Instancias consultivas complementarias).- En situaciones extraordinarias o en caso de proyectos de eventual gran impacto urbanístico, el Ejecutivo Comunal o el Concejo Deliberante, a instancia propia, de la Comisión Consultiva de Urbanismo o a petición de otras partes, podrá consultar complementariamente a entidades sectoriales, a otros expertos o a los vecinos, pudiendo implementar mecanismos de audiencia pública.

CAPÍTULO 3

NORMAS E INSTRUMENTOS DE CONTROL

Artículo 410° (Aplicación).- Las normas contenidas en el presente título regirán complementariamente a las disposiciones de control y punitivas vigentes.

Artículo 411° (Observancia municipal).- El Ejecutivo Municipal, en la recepción de solicitudes de 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 412° (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 413° (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 Paisaje Protegido, 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 Preferencial;*
- e) subdivisiones posteriores irregulares en los módulos autónomos de urbanización.*

Artículo 414° (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 si 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 415° (Nuevos mecanismos de control).- Se encomienda al Ejecutivo Comunal profundizar en términos innovadores 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 Administración de Vialidad Provincial.*

CAPÍTULO 4

AUDIENCIA PÚBLICA

Artículo 416° (Audiencia pública).- El Municipio podrá apelar a la consulta público - privada en la aplicación de lo establecido en el presente Código, recurriendo a Audiencia pública en aquellas situaciones especiales o extraordinarias explícitamente prescriptas en la presente Ordenanza u otras normas, o ponderadas como tal por las autoridades locales.

Artículo 417° (Autoridad convocante).- El Honorable Concejo Deliberante o el Ejecutivo Comunal podrán actuar como autoridad convocante, de acuerdo a lo señalado expresamente en las correspondientes normas, o a propia iniciativa.

Artículo 418° (Procedimiento para la audiencia pública).- El procedimiento para la Audiencia pública será el siguiente:

- a) *La convocatoria a Audiencia pública deberá hacerse a través de los medios de comunicación con un mínimo de 30 (treinta) días de anticipación a la fecha estipulada, procediéndose a su más amplia difusión.*
- b) *Los particulares, a título individual o grupal, y las instituciones públicas y privadas podrán consultar los antecedentes que se someterán a audiencia, a partir del momento de la convocatoria.*
- c) *Los vecinos, organizaciones intermedias, comunicadores, funcionarios u otros actores sociales podrán asistir a la audiencia y emitir su opinión.*

Artículo 419° (Carácter no vinculante) .- Las observaciones y ponencias de los participantes no serán sometidas a votación, pero se labrará acta de la audiencia que servirá para su evaluación final por parte de la autoridad convocante, sin que por ello esta instancia tenga carácter vinculante.

TÍTULO VII

NORMAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 420° (Definiciones).- Las siguientes palabras y expresiones utilizadas en esta Ordenanza se les ha utilizado con el significado que se precisa a continuación:

a) Definiciones relativas al terreno:

Parcela.- superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

Predio.- Sinónimo de parcela.

Manzana.- superficie de terreno delimitada por la vía pública registrada como tal por el Catastro.

Vía pública.- avenida, calle, callejón, pasaje, senda, paso abierto al tránsito, declarado expresamente "vía pública" por la Municipalidad.

Línea Municipal.- Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para una futura vía pública.

Línea municipal de esquina.- Línea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por dos Líneas Municipales concurrentes, según se reglamenta en estas normas y que delimita la vía pública en las esquinas.

Frente de parcela.- Segmento de la Línea Municipal comprendido entre las divisiones laterales y que limita una parcela sobre vía o lugar público.

Línea divisoria lateral de parcela.- Línea que intercepta a la Línea Municipal o la divisoria de fondo.

Línea divisoria de fondo de parcela.- La opuesta o las opuestas a la Línea Municipal.

Cota de la parcela.- Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

Nivel de cordón.- Cota establecida por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponde con el medio del frente de parcela, y referida al plano de comparación para la nivelación general de la Ciudad.

Área de retiro de fondo.- Área de retiro posterior computada a partir de una línea o poligonal paralela a la línea divisoria de fondo de parcela.

b) Definiciones relativas a la edificación:

Edificio, edificación o construcción.- Cualquier estructura construida para soportar, cubrir o albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, y que está fijada al suelo en forma permanente.

Fachada principal.- Parámetro exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Municipal o con la de retiro obligatorio.

Ampliar.- Modificar un edificio aumentando la superficie y/o volumen edificado, o aumentando las capacidades instaladas de las instalaciones.

Reconstruir.- Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

Reformar.- Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. También se aplica a la modificación de una instalación sin modificar su capacidad o prestaciones.

Transformar.- Modificación de un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, no procediéndose a ampliación alguna.

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.).- Indicador que refiere a la máxima superficie que puede ser ocupada por la edificación en un predio en relación a su área total. Para el cálculo del F.O.S. se computarán las proyecciones horizontales de todas las superficies cubiertas, incluidos subsuelos y/o sótanos, y de todas las superficies semicubiertas. No se computarán:

- i. aleros salientes hasta un máximo de 1 metro medido perpendicularmente al punto de arranque de la fachada;
- ii. balcones, terrazas, galerías salientes hasta un máximo de 1.20 metros, descubiertos o cubiertos hasta una saliente máxima de 1.50 metros;
- iii Los solados impermeables y los pisos de tramas semipermeables si no superan el 30% de la superficie libre de la parcela.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.).- Indicador que refiere a la superficie cubierta total edificable en relación al área total del predio. Se calcula sumando los factores de ocupación del suelo de cada planta. No se computan:

- i. la superficie cubierta o semicubierta por debajo de la "cota de nivel" establecida para la parcela si esta destinada a estacionamientos o locales de servicios centrales;
- ii. los balcones, galerías, terrazas cubiertas y similares, que se cuantifican por la mitad de su superficie.

Altura máxima de edificación.- Es la cota máxima indicada para el área o sector del lote en el cual se encuentre la edificación, medida desde la cota natural de la parcela -en todos los puntos de la misma- hasta el punto más alto de la cubierta, no computándose en dicha altura los siguientes elementos sobreelevados: conductos, chimeneas, balizamiento, tanques de agua y salas de máquinas de ascensores, los cuales deben ser tratados arquitectónicamente en todas sus fachadas.

Altura máxima de cubiertas.- Refiere a la altura máxima de edificación tal como fue definida anteriormente. Cuando se trata de techos planos, sin las pautas de pendientes establecidos, no es de aplicación este indicador de aprovechamiento.

Altura máxima de edificación en la fachada.- Es la cota máxima indicada para el área o sector del lote en el cual se encuentre la edificación, medida verticalmente desde la cota natural de la parcela en el plano de la línea municipal y el encuentro con el plano superior de la cubierta

Cubierta Principal.- Techumbre con pendiente con uno o más faldones; excluye los faldones quebrados que cubren lucarnas o galerías. Debe ser visible desde la fachada

Cubierta Secundaria.- Techumbre con pendiente constituida por los faldones quebrados que cubren lucarnas o galerías claramente distinguibles de la cubierta principal.

Volumen edificable.- Volumen máximo que puede construirse en una parcela de acuerdo a las ordenanzas vigentes.

Volumen edificado.- Volumen total construido en una parcela.

Volumen no conforme.- Volumen edificado que no se ajusta a las prescripciones vigentes.

Galibo.- Traza del plano imaginario entre la altura máxima de edificación y la altura máxima de cubiertas.

Construcciones auxiliares.- Construcciones generalmente livianas asignadas a usos complementarios.

c) Definiciones relativas al uso:

Uso.- El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, edificio o estructura asentados en él, ha sido proyectado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

Uso predominante.- El que se considera principal para una determinada área, deseándose su mantenimiento y/o localización prospectiva.

Uso complementario.- El que se considera compatible con el uso predominante, pudiéndolo afirmar al satisfacer funciones subsidiarias o enriquecedoras del uso predominante. La complementación de los usos puede darse en una misma parcela, edificación o en distintas parcelas.

Uso permitido.- El que puede desarrollarse en una parcela de una determinada zona de acuerdo a la normativa vigente.

Uso condicionado.- El que por su naturaleza, escala o inserción concreta pudiera ser incompatible con los usos predominantes, complementarios, o con el carácter del área, supeditándose su autorización al cumplimiento de determinados requisitos ya fijados o a establecer expresamente en cada caso.

Uso especialmente condicionado.- El que autoriza fundadamente la Administración Municipal a propuesta de un interesado y bajo la exclusiva responsabilidad del mismo, debiéndose cumplir con todos los requisitos normativos particulares señalados en el artículo respectivo del presente Código.

Uso no conforme.- Cualquier actividad no ajustada al presente Código de Planeamiento Urbano o a otras normas posteriores de planificación, no habiendo obtenido un *uso conforme* anterior a la puesta en vigencia de tales normas, o habiendo caducado el mismo.

d) Definiciones relativas a la edificación y al uso:

Complejo de cabañas.- Conjunto de cuatro o más unidades habitacionales en un mismo predio destinadas en su mayoría para el alojamiento turístico. Tales cabañas se organizan según cuerpos de edificación independientes; pueden ser construcciones en material o madera, en forma de bungalow o construcciones en "A".

Vivienda multifamiliar.- Conglomerado de entre cuatro a veinticuatro unidades habitacionales en una misma parcela, generalmente constituyendo un edificio único, bajo esta denominación se excluyen a los complejos de cabañas.

TÍTULO VIII

NORMAS DE APLICACIÓN

Artículo 421° (Vigencia).- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de 60 días de promulgada la presente.

Artículo 422° (Delimitaciones).- En caso de ajustes de las delimitaciones de zonas a través de límites altimétricos aproximados, en su aplicación precisa sí correspondiese se respetará el cumplimiento de la letra y el espíritu de los atributos urbanísticos, ambientales y topográficos de cada zona.

Artículo 423° (Interpretación de los recaudos escritos y gráficos de la presente Ordenanza).- Forman parte de la presente Ordenanza los siguientes elementos complementarios:

- a) *Pieza N° 1, denominada Plano general del Ejido Municipal,*
- b) *Pieza N° 2, denominada Plano general Zonificación Urbana,*
- c) *Pieza N° 3, designada Cuadro de usos,*
- d) *Pieza N° 4, denominada Grados de Molestia,*
- e) *Pieza N° 5, nominada como Planilla Síntesis.*

De estas piezas, la 1, 2 y 5 tienen un objetivo meramente indicativo para facilitar la lectura de la Ordenanza. En cambio, las Piezas 3 y 4 forman parte integral e inescindible del texto.

Artículo 424° (Aplicación en los trámites ya iniciados).- En los casos de trámites de permisos de construcción u otras habilitaciones iniciadas previo a la promulgación de esta Ordenanza, se aplican las ordenanzas anteriores, salvo que hayan pasado los plazos de validez anteriormente vigentes y se soliciten reanudaciones de trámites de permisos.

Artículo 425° (Derogaciones).- Deróguense, parcial o totalmente, las Ordenanzas, que se oponen a la presente.

Artículo 426° (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 427° (Evaluación global).- Sin perjuicio de otras revisiones parciales o globales que se estimen de oportunidad, el presente Código de Planeamiento Urbano y su aplicación serán evaluados globalmente por las Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Comunal en el término de tres años a partir de su puesta en vigencia, recomendándose fundadamente las medidas que correspondiesen.

Artículo 428° (Difusión).- Dése amplia difusión a la presente.-

Artículo 429° (De forma).- Regístrese, comuníquese, publíquese y cumplido, dése al Archivo Municipal.-

ANEXO ORDENANZAS

Código de Planeamiento Urbano (CPU)
Municipalidad de Esquel - Provincia del Chubut

TEXTO DE LA ORDENANZA N° 153/98

VISTO:

El Código de Planeamiento Urbano vigente, y

CONSIDERANDO:

Que el mismo se encuentra desactualizado en algunos aspectos como: usos permitidos, FOS, FOT, retiros, entre otros.

Que esa desactualización provoca numerosos problemas en el normal desenvolvimiento del desarrollo urbano de nuestra ciudad.

Que mediante la Ordenanza N° 49/97 se aprobó la contratación de un equipo técnico compuesto por dos urbanistas con acreditada experiencia en planeamiento urbano en la región como consultores externos y cinco arquitectos, un agrimensor y un ingeniero, todos ellos residentes en Esquel, como consultores locales.

Que este equipo técnico trabajó durante 14 meses en la elaboración del Proyecto del Nuevo Código de Planeamiento Urbano de Esquel.

Que se dió la más amplia participación a la comunidad para que efectúe todas las sugerencias para la elaboración del Nuevo Código de Planeamiento Urbano, realizando varias rondas de consultas con miembros del Honorable Concejo Deliberante, asociaciones vecinales, colegio profesional, cámaras empresariales y demás fuerzas vivas de nuestra ciudad, a fin de consensuar las directrices generales de desarrollo de Esquel, como así la resolución de las mismas.

Que una vez finalizado el proyecto del Nuevo Código y habiéndose entregado éste al Ejecutivo Municipal, fue puesto a consideración de la comunidad, exponiéndoselo en distintos lugares de acceso público y colocándose urnas para que se emitan las opiniones y sugerencias que pudieran surgir.

Que en virtud de las reuniones mantenidas con la comunidad, de los estudios y conclusiones de las mismas, como así también de los análisis realizados por los profesionales contratados, miembros del H.C.D. y la Secretaría de Planeamiento Urbano y Obras Públicas de la Municipalidad, surgió como necesidad que el Nuevo Código de Planeamiento Urbano tenga los siguientes lineamientos:

- Compatibilización de una ciudad que es cabecera de la zona noroeste de la Provincia del Chubut, con un gran potencial económico y que está adquiriendo gran importancia turística dentro de la Patagonia.
- Creación de una normativa que abarque las piezas urbanísticas actuales y que se anticipe intencionadamente sobre el futuro operando con una idea primaria de actuación que apunte a maximizar la eficacia del uso del territorio fortaleciendo y preparando sus distintas piezas de cara a un futuro de crecimiento competitivo.
- Puesta en valor de las potencialidades de las zonas y barrios existentes a través del ordenamiento de las actividades y de su arquitectura.
- Regulación de los cambios de escala, particularmente en las futuras expansiones de la ciudad, aspirando a razonables calidades medias, oportunidad posible aún en Esquel y que otras ciudades ya no tienen.

- Apertura de suelos para futuras urbanizaciones mediante la incorporación al área urbana de importantes áreas.
- Actualización de los usos del suelo de acuerdo a los avances tecnológicos que se sucedieron en los últimos tiempos.
- Puesta en valor de las rutas de acceso y las principales avenidas, como corredores turísticos.
- Creación de una amplia y variada oferta de áreas residenciales calificadas, tanto en faldeos como en áreas planas.
- Protección de los faldeos forestados contiguos a la planta urbana.
- Creación de mecanismos que posibiliten que se generen suficientes áreas de recreación comunitarias y equipamiento urbano dentro de la ciudad.
- Acentuación del carácter del área microcentro de la ciudad.
- Apertura de una amplia y variada oferta de suelo de servicios dentro de la planta urbana, en compatibilidad con los corredores turísticos.
- Implementación de mecanismos que otorguen cierta flexibilidad al código, en situaciones especiales.

Que de acuerdo al desarrollo del estudio del Nuevo Código de Planeamiento Urbano fue necesario definir una macrozonificación que distinga las siguientes piezas territoriales:

- Los mallados convencionales, centrales, residenciales y mixtos (el casco urbano actual)
- Las expansiones periféricas
- Los corredores urbanos y periféricos, con su sistema regulatorio especial, abriendo suelo para futuros emprendimientos agro-industriales.
- Las piezas de planeamiento singular, como la cima del Cerro Excursión y La Zeta.

Que en los tiempos actuales, es necesaria la implementación de nuevos instrumentos de planeamiento que se incluyen en el Nuevo Código de Planeamiento Urbano, como las Directrices Urbanísticas, las Pautas Cualitativas Ordinarias, la clasificación del Suelo de Urbanización Diferida, las figuras de Área de Atención Preferencial y de Paisaje Protegido, los Usos Especialmente Condicionados y formas de urbanización contemporáneas, como las Lotificaciones Agrestes y las Urbanizaciones Cerradas de Montaña.

Que como consecuencia del crecimiento de barrios planificados de viviendas, el Nuevo Código de Planeamiento Urbano, ha profundizado la normativa del fraccionamiento y subdivisión del suelo, cuestión urbanística primaria de vital importancia, reincorporando requisitos fundamentales, como la cesión de espacios para reserva fiscal y equipamiento urbano.

Que por todo lo expuesto, el nuevo Código de Planeamiento Urbano, constituye una herramienta indispensable para el progreso de la ciudad de Esquel.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE ESQUEL, en uso de atribuciones que le confiere la ley Provincial N° 3098, sanciona la presente

ORDENANZA

Art. 1º: Apruébase en todos sus términos el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Esquel, que como Anexo 1, forma parte de la presente ordenanza.

Art. 2º: Queda expresamente derogada toda otra norma que se oponga a la presente.

Art. 3º: Fíjese como fecha de entrada en vigencia del presente Código de Planeamiento Urbano, la de los sesenta días corridos posteriores a la promulgación de la presente.

Art. 4º: Regístrese, comuníquese y cumplido, archívese.

Esquel, 24 de noviembre de 1998

Dada en la Sala de Sesiones del H.C.D., en la 7º Sesión Especial, bajo Acta N° 23/98, registrada como Ordenanza N° 153/98.

ORDENANZA N° 89/03

VISTO:

El estudio realizado por la Dirección de Planeamiento Urbano y Obras Particulares, respecto al crecimiento de la ciudad y a las modificaciones que deberían realizarse a las zonificaciones del Código de Planeamiento Urbano, de acuerdo con las teorías del crecimiento y la planificación urbana. (EXPTE.192 /02), y

CONSIDERANDO:

Que es inevitable, el crecimiento del casco urbano hacia la Banda a Trevelin, considerando la disponibilidad y la calidad de las zonas estudiadas.

Que es necesario incorporar al C.P.U. la posibilidad de nuevos loteos con las características paisajísticas adecuadas al entorno.

Que también es importante incorporar un camino alternativo hacia la zona de Villa Aylén y las nuevas zonificaciones.

Que es indispensable incorporar el proyecto de loteo realizado por la Secretaria de Planeamiento Urbano y Obras Publicas, sobre los denominados pastos comunes, como así también el camino alternativo a la Zeta.

Que es importante adecuar las Valuaciones Fiscales a los Indicadores Urbanísticos del C.P.U., pero en forma gradual, sabiendo que analizar los procesos de consumo colectivo equivale a enfrentarse con algunos problemas fundamentales de nuestra sociedad, aunque este punto es básico para cualquier desarrollo urbano.

Que es imprescindible mantener sobre los bordes laterales de la ruta, las calles colectoras, por un tema de seguridad e incorporarle un carácter paisajístico importante, para separar la ruta 259, de los nuevos barrios.

Que estos cambios van a generar un mayor valor de la tierra y una mayor oferta y demanda de las mismas, incentivando un movimiento económico importante para la zona.

POR ELLO: EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE ESQUEL, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley 3098, sanciona la presente

ORDENANZA:

ART.1º: Incorporase el nuevo plano de zonificación del área estudiada al C.P.U., con los nuevos indicadores urbanísticos, límites, caminos y loteos, que se adjunta y forma parte de la presente como Anexo I.

ART. 2º: Extiéndanse las Bandas de Servicios Periféricos existentes BSPT1 y BSPT2, como así también el Suelo de Urbanización Diferida BED1 y BED2, hasta el límite del Ejido de Esquel, tanto sobre la Ruta Nacional N° 259, como así también el tramo sobre la Ruta S/N que va hacia el Parque Nacional Los Alerces.

ART. 3º: En todo nuevo loteo, que se realice dentro de las nuevas zonificaciones, los servicios deberán ser subterráneos, solucionando el tema de la contaminación visual y generando barrios parques a muy poca distancia del casco urbano.

ART. 4º: Modifícase el Art. 25º del C.P.U., quedando redactado de la siguiente manera, "Solo se autorizará la subdivisión de las parcelas edificadas cuando se demuestre que las parcelas resultantes y construcciones que se desean mantener se adjunten al presente Código y al de Edificación.

También se autorizará el fraccionamiento de parcelas con superficie y medidas menores que los mínimos establecidos, con acceso a la vía pública y con una superficie acorde a los requerimientos técnicos de cada caso, para ser utilizado por empresas prestatarias de servicios públicos y para ser destinados a instalaciones que requieran de construcciones especiales, como el caso de casetas de bombeo, tanques de reserva, estaciones transformadoras, la construcción de estos edificios deberán respetar las características arquitectónicas de cada entorno. Los anteproyectos de fraccionamiento y edificios deberán ser aprobados y/o visados por el Ejecutivo Municipal a través de las Direcciones de Catastro y Planeamiento Urbano y Obras Públicas, respectivamente. En el expediente de mensura por el cual se practique el fraccionamiento, deberá constar tal circunstancia en el objeto de la mensura: "Mensura particular con fraccionamiento conforme a la Ordenanza Municipal N°89/2003". En el caso de un comodato de uso entre el Propietario y el prestatario del servicio, se deberá presentar ésta documentación para su autorización y/o visación."

ART. 5º: Modifícase el Art. 26 del C.P.U., quedando redactado de la siguiente manera, "De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que la parcela cedente quede de las dimensiones mínimas establecidas en esta norma. Se admite el englobamiento de parcelas aún cuando la parcela resultante no se ajustara a las disposiciones de esta norma.

También se autorizará el fraccionamiento de parcelas con superficie y medidas menores que los mínimos establecidos, con acceso a la vía pública y con una superficie acorde a los requerimientos técnicos de cada caso, para ser utilizado por empresas prestatarias de servicios públicos y para ser destinados a instalaciones que requieran de construcciones especiales, como el caso de casetas de bombeo, tanques de reserva, estaciones transformadoras, la construcción de estos edificios deberán respetar las características arquitectónicas de cada entorno. Los anteproyectos de fraccionamiento y edificio deberán ser aprobados y/o visados por el Ejecutivo Municipal a través de las Direcciones de Catastro y Planeamiento Urbano y Obras Públicas, respectivamente. En el expediente de mensura por el cual se practique el fraccionamiento, deberá constar tal circunstancia en el objeto de la mensura: "Mensura particular con fraccionamiento conforme a la Ordenanza Municipal N° 89/2003". En el caso de un comodato de uso entre el Propietario y el prestatario del servicio, se deberá presentar ésta documentación para su autorización y/o visación."

ART. 6º: Incorporase al Art. 46º del C.P.U., lo siguiente: "dentro de la reserva fiscal del 6%, se autorizará el fraccionamiento de parcelas con superficie y medidas menores que los mínimos establecidos, con acceso a la vía pública y con una superficie acorde a los requerimientos técnicos de cada caso, para ser utilizado por empresas prestatarias de servicios públicos y para

ser destinados a instalaciones que requieran de construcciones especiales, como el caso de casetas de bombeo, tanques de reserva, estaciones transformadoras, la construcción de estos edificios deberán respetar las características arquitectónicas de cada entorno, el resto de la reserva deberá incorporarse como espacio verde recreativo, quedando a criterio del proyectista su forma y trazado interno, sin perder la continuidad, tanto con lo existente como con los nuevos proyectos urbanísticos posteriores. La ubicación de estos lotes quedarán incorporados en los planos de mensura, previa consulta a la Dirección de Planeamiento Urbano y Obras Particulares de la Municipalidad de Esquel.

El Corredor Paisajístico Turístico, CPT, que une la Av. Yrigoyen, con las zonas nuevas, crea un camino alternativo seguro, donde deberá gestionarse la posibilidad de incorporar el Transporte Urbano de Pasajeros. Este deberá tener un ancho a ceder de 20 metros.

También debe quedar aclarado que cualquier loteo sobre la ruta deberá dejar un camino secundario que pertenecerá al nuevo loteo.

Estos proyectos deben ser visados por la Dirección de Catastro y la Dirección de Planeamiento Urbano y Obras Particulares.”

ART. 7º: Modifícase el Art. 274º del C.P.U., quedando redactado de la siguiente manera, “La superficie mínima de la parcela dentro de la banda será de una hectárea (equivalente a 10.000 m²).”

ART. 8º: Modifícase el Art. 275º del C.P.U., quedando redactado de la siguiente manera, “El frente mínimo de la parcela será de 60 mts.”

ART. 9º: Incorporase a la misma la aplicación de la Ord. 32/94, de Espacios Verdes y Arbolado Urbano, a los efectos de unificar los criterios paisajísticos de las nuevas zonificaciones y se agrega que en los remanentes de Reservas Fiscales, el que lotea deberá forestar, previamente deberá presentar ante la Dirección de Espacios Verdes, el proyecto de forestación, para su aprobación, previo a su ejecución.

ART. 10º: Se incorpora al C.P.U. el proyecto de loteo y zonificación, que se adjunta a la presente y forma parte de la misma como Anexo I, en el área denominada pastos comunes donde también se encuentra el nuevo trazado del camino alternativo a la Zeta, desde la Av. Yrigoyen, empalmado en la segunda curva de la subida actual.

ART. 11º: En aquellos lotes ubicados en los sectores afectados por la modificación propuesta, donde existan edificaciones existentes con planos aprobados ante la Municipalidad de Esquel, quedarán inscriptos dentro del cuadro de usos del Código de Planeamiento Urbano vigente a ese momento.

ART. 12º: En aquellos lotes donde exista forestación existente, esta no se podrá tocar, sin antes presentar la implantación de los proyectos, junto con el relevamiento arbóreo para su aprobación ante la D. P. U. y O. Particulares y la Dirección de Espacios Verdes, para su posterior permiso, en el caso de alguna extracción que afecte el desarrollo del proyecto.

ART. 13º: Créase una comisión para dar una apoyatura fundamentada, para crear métodos para el desarrollo propuesto, agrupando propietarios, agentes inmobiliarios, empresas de servicios, empresas privadas, la Secretaría de Planeamiento Urbano y Obras Públicas y otros actores que se encuentren interesados en el desarrollo del área. logrando así el entendimiento de la plusvalía, expropiaciones y herramientas como la Ley 24.441, sobre Fideicomiso.

ART. 14º: Regístrese, comuníquese y cumplido archívese.

AGREGAR ANEXO 1 (PLANO)

ORDENANZA N° 158/05

TEMA: CREACIÓN DE ÁREAS DE PAISAJE PROTEGIDO.

Art. 1º: Incorpórase al Código de Planeamiento Urbano de Esquel, como área de atención preferencial y paisaje protegido, a las laderas visibles y cumbre del Cordón Esquel, que sean visibles desde el área urbana de Esquel y desde las rutas de acceso a la ciudad, en un todo de acuerdo al Capítulo 5 – Artículos 14º y 15º.

Art. 2º: Las directrices de las zonas declaradas como áreas de atención preferencial y paisaje protegido, serán las de preservar el valor paisajístico que tienen y dar un marco natural de sostén para la actividad turística.

Toda intervención humana que se realice en estas áreas deberá minimizar el impacto visual que tenga sobre la morfología natural de los cerros.

Art. 3º: No se podrán modificar los filos y cumbres de los cerros mencionados en esta ordenanza. Las construcciones que se proyecten en estas zonas, no podrán realizarse sobre los filos y cumbres, debiendo dejar liberados en su forma natural a estos sectores.

Art. 4º: Se exceptúa del cumplimiento del artículo anterior, al paso de caminos que debieran pasar sobre el filo de los cerros, torres de medios de elevación (aerosillas, teleféricos) antenas de comunicación, debidamente autorizadas por la autoridad competente y obras de baja escala, que contribuyan a la protección ambiental del sector y/o la región.

Art. 5º: La presente norma no exceptúa del cumplimiento de la normativa vigente, respecto de la evaluación de impacto ambiental y de cumplimiento con las demás disposiciones respecto de las construcciones.

Art. 6º: El incumplimiento de la presente norma, podrá devenir en el pago de una multa que oscilará entre el 5% y el 30% del monto de la inversión que se pretende realizar, de acuerdo al presupuesto de la misma o, en caso de inexistencia del mismo, a la valoración que pudiera determinar el Departamento Ejecutivo a través de sus órganos técnicos.

Además se podrá ordenar la total paralización de los trabajos que se estuvieran haciendo, la reparación de los daños realizados, la demolición y/o desmonte de las instalaciones construidas y/o la restauración de la zona afectada, a su estado original, de acuerdo a lo que el Departamento Ejecutivo, a través de las áreas competentes, pueda determinar.

Art. 7º: Regístrese, comuníquese y cumplido, archívese.

ORDENANZA N° 113/06

TEMA: PROTECCIÓN CUENCAS HÍDRICAS.

Art. 1º: Inclúyanse en el Código de Planeamiento Urbano TITULO I, CAPITULO 5, Art. 14 y 15, como Áreas de Paisaje Protegido, con el objeto de preservar los intereses de la comunidad, por sobre los intereses particulares y sectoriales, las lagunas, ríos, arroyos y arroyos secos, que se encuentran dentro del Ejido Municipal de Esquel.

Art. 2º: A fin de preservar la calidad del agua y sin perjuicio de lo explícitamente reglamentado en la Ley Provincial N° 4148 "Código de Aguas" y Ley Provincial N° 5439 "Código Ambiental de la Provincia del Chubut" y sus correspondientes decretos reglamentarios, queda expresamente prohibido:

FALTA COMPLETAR ORDENANZA!!!!!!!!!!

ORDENANZA 176/06

TEMA: **INCORPORACIÓN RUBRO C.P.U.**

Art. 1º: Incorpórase al Cuadro de usos permitidos, en su página 15, el uso de Venta de Automotores con servicio técnico oficial, sus repuestos y accesorios. Se entenderá por Servicio Técnico Oficial, el servicio de mantenimiento preventivo y reparaciones de marcas de automotores reconocidos en el mercado de venta de automotores.

Art. 2º: El uso indicado en el artículo anterior, tendrá clasificación de **CONDICIONADO**, pudiéndose ubicar solamente en los Corredores Urbanos que pasen por zonas Residenciales, Centrales "RC" y zonas Mixtas "M".

Art. 3º: El uso será condicionado a que el propietario/locatario del comercio:

1. Realice los trabajos de mantenimiento y/o reparación de automotores, únicamente dentro del edificio.
2. Mantenga la vía pública (veredas, calzadas vehiculares y plazoletas) libres de vehículos que estén en espera del servicio técnico.
3. Mantenga la emisión de ruidos producidos por los trabajos de mantenimiento y/o reparación, por debajo de los niveles permitidos en la reglamentación vigente.
4. Presente en la Municipalidad y mantenga en el tiempo, la autorización expresa de la o las marcas que represente, para realizar el servicio oficial de mantenimiento y/o reparación.

Art. 4º: Para obtener el uso condicionado, el solicitante deberá presentar documentación que acredite su carácter de servicio técnico oficial de la marca automotor que represente.

Art. 5º: El uso condicionado será de carácter precario y caducará solamente en los siguientes casos:

1. Que el propietario/locatario del inmueble no cumpla con lo establecido en las reglamentaciones vigentes y esta ordenanza.
2. Que el propietario/locatario del inmueble, pierda el carácter de "servicio técnico oficial".

La Municipalidad podrá realizar inspecciones de oficio en cualquier momento, para verificar el cumplimiento de la presente Ordenanza.

El uso condicionado no podrá caducar por decisión municipal, sin causa justa y comprobable.

Art. 6º: En caso de caducar el uso condicionado, el inmueble podrá ser utilizado para todos aquellos usos permitidos en la normativa vigente.

Art. 7º: Regístrese, comuníquese y cumplido, archívese.