

O  
F 331.9  
M15  
II

37823

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES



ORDENAMIENTO URBANO DE "EL CHALTEN"  
PROVINCIA DE SANTA CRUZ.

CODIGO DE USO Y DIVISION DEL SUELO

O/F 331.9  
M15  
II  
2.77

ANEXO I

RAUL HORACIO MEDA, ARQ.

# ORDENAMIENTO URBANO DE "EL CHALTEN"

## PROVINCIA DE SANTA CRUZ.

### CODIGO DE USO Y DIVISION DEL SUELO

#### INDICE.

#### 1. GENERALIDADES, DEFINICIONES Y NORMATVA GENERAL.

1.1. Generalidades. . . . .	1
1.1.1. Título . . . . .	1
1.1.2. Alcances . . . . .	1
1.1.3. Autoridad de Aplicación. . . . .	1
1.2. Definiciones . . . . .	2
1.3. Normativas Generales . . . . .	5

#### 2. SUBDIVISION, USO Y OCUPACION DEL SUELO.

2.1. Zonificación . . . . .	8
2.2. Subdivision de la Tierra . . . . .	9
2.2.1. Area Urbanizada. . . . .	9
2.2.2. Area Rural . . . . .	10
2.3. Altura de Edificación. . . . .	10
2.4. Distritos. . . . .	11
2.4.1. Distrito Institucional (P) . . . . .	12
2.4.2. Distrito Turístico (T) . . . . .	14
2.4.3. Distrito Residencial (R) . . . . .	16
2.4.4. Distrito Industrial (I). . . . .	18

2.4. 5. Distrito de Diseño Particularizado 1 (DP1).	20
2.4. 6. Distrito de Diseño Particularizado 2 (DP2).	21
2.4. 7. Distrito de Diseño Particularizado 3 (DP3).	22
2.4. 8. Distrito de Diseño Particularizado 4 (DP4).	23
2.4. 9. Distrito de Diseño Particularizado 5 (DP5).	24
2.4.10. Equipamientos Puntuales	25
2.4.11. Reserva para Localización de Plantas de Servicios Urbanos	26
2.4.12. Distrito Agropecuario 1 (A1).	27
2.4.13. Distrito Agropecuario 2 (A2).	29
2.4.14. Distrito de Camping (C)	32
2.4.15. Reserva Forestal 1 (F1)	34
2.4.16. Reserva Forestal 2 (F2)	35
2.4.17. Reserva Natural 1 (N1)	36
2.4.18. Reserva Natural 2 (N2)	37

### 3. SISTEMA VIAL.

3.1. Trazado Vial.	38
3.2. Clasificación de Vías	38
3.3. Ochavas	40

### 4. CONDICIONES AMBIENTALES Y FORESTACION.

4.1. Objetivos y Alcances.	41
4.2. Condiciones Ambientales	41
4.3. Forestación	43
4.4. Preservación de Visuales.	44

## **CODIGO DE USO Y DIVISION DEL SUELO DE EL CHALTEN**

### **SECCION I.**

#### **GENERALIDADES, DEFINICIONES Y NORMATIVA GENERAL.**

##### **1.1. GENERALIDADES.**

###### **1.1.1. Título:**

El presente Decreto se denominará, será conocido y citado como: Código del Uso y División del Suelo de El Chaltén.

###### **1.1.2. Alcances:**

Toda ocupación, englobamiento o sub-división de la tierra; todos los asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de edificios, estructuras e instalaciones; todo lo atinente a la apertura y ensanche de las vías públicas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación del ámbito arquitectónico, paisajístico y ecológico, así como todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio dentro del área de El Chaltén, deberán ajustarse a los requisitos que este Código establece y a los correspondientes planos que forman parte del mismo.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitante a la aplicación de este Código a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

###### **1.1.3. Autoridad de Aplicación:**

Toda cuestión que se suscite como consecuencia del cumplimiento de esta normativa será resuelta por la Comisión de Fomento de El Chaltén -como Autoridad de Aplicación- y refrendada por el Ministerio de Gobierno, el que dará intervención a los Organismos que en cada caso corresponda.

Toda situación no prevista en este Código será resuelta por analogía, conforme al mecanismo establecido, en un todo de acuerdo con el Plan Director para el "Ordenamiento Urbano de EL CHALTEN," del cual este instrumento forma parte.

## 1.2. DEFINICIONES.

A los efectos de aclarar el sentido con que se emplean en este Código algunos términos, palabras y expresiones, se establecen los siguientes significados:

- 1.2.1 Area municipal: es el conjunto de tierras pertenecientes a la cesión efectuada por la Administración de Parques Nacionales y cuyos límites se definen de la siguiente manera: (establecer la delimitación definitiva que se acuerde con la Administración de Parques Nacionales).
- 1.2.2 Area urbanizada: es el área de mayor intensidad en el uso del suelo, destinada al asentamiento poblacional y sus usos complementarios (administración, comercio, salud, educación, esparcimiento, etc.), así como también a la instalación de servicios al turista.
- 1.2.3 Area rural: es el área destinada a actividades productivas agropecuarias, con muy baja intensidad poblacional, incluye, asimismo, zonas para usos compatibles (camping, hosterías) y reservas.
- 1.2.4 Distrito: cada una de las sub-divisiones practicadas dentro del Area municipal para definir características comunes de uso de la tierra, porcentajes de ocupación, alturas y sub-división de la tierra.
- 1.2.5 Manzana: superficie de terreno delimitada por la vía pública y/o registrada como tal por la autoridad competente.
- 1.2.6 Parcela o lote: superficie indivisa de terreno, designada como tal en los planos registrados por la autoridad competente.
- 1.2.7 Línea municipal (L.M.): la que deslinda el predio de la vía pública actual o la señalada para futura vía pública.
- 1.2.8 Ejes divisorios (E.D.): línea que señala los límites entre parcelas.
- 1.2.9 Línea de edificación (L.E.): línea paralela a la línea municipal (L.M.) a partir de la cual se permite comenzar la edificación dentro del lote.
- 1.2.10 Vía pública: ruta, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o pase abierto al tránsito, declarado expresamente "Vía pública" por la autoridad competente.
- 1.2.11 Uso: propósito para el cual es utilizado, destinado o dispuesto un predio, edificio, estructura, instalación o alguna de sus partes.

- 1.2.12 Uso permitido: el que puede localizarse en un distrito según las prescripciones de estas normas.
- 1.2.13 Uso principal: aquel uso permitido designado para caracterizar un distrito y ser predominante. Los demás usos permitidos deberán subordinarse a él.
- 1.2.14 Uso complementario: es el uso destinado a satisfacer, dentro de un mismo predio, actividades necesarias para el desenvolvimiento del uso principal. Deberá localizarse siempre en relación a un uso principal y podrá estar sujeto a requisitos de ubicación, intensidad u ocupación del suelo mas restrictivos que para aquel.
- 1.2.15 Uso condicionado: es el uso que, pudiendo existir por sí solo en una parcela, se permite en el distrito con restricciones especiales de ubicación, intensidad u ocupación del suelo.
- 1.2.16 Uso no conforme: cualquier actividad que se desarrolle en un predio en el momento en que estas normas tengan vigencia y no cumpla con las mismas según el distrito en que esté ubicada.
- 1.2.17 Uso no permitido: el que por sus características no es compatible con el carácter de un distrito y por lo tanto no puede localizarse en él.
- 1.2.18 Taller de artesanías: empresa familiar que se desarrolla en forma asociada a la vivienda y se halla localizada en la misma parcela o parcelas que ésta ocupa, configurando una actividad inocua de baja producción.
- 1.2.19 Actividad inocua: es aquella que por su volumen, condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, acopio, ausencia de proyecciones al exterior (colores, humo, líquidos, gases o polvos), ruidos o vibraciones, no produzcan cada uno de ellos, inconvenientes de insalubridad, peligros ni perjuicios de clase alguna al bienestar de los espacios adaptados circundantes, al tránsito y estacionamiento o a cualquier otro servicio público, ni contravengan las disposiciones vigentes o a reglamentar para las aguas residuales.
- 1.2.20 Contaminante: cualquier agente físico, químico o biológico capaz de producir contaminación ambiental.
- 1.2.21 Fuente de contaminación: instalación o elemento temporario o permanente, fijo o móvil, que emita contaminantes al ambiente.

- 1.2.22 Factor de ocupación del suelo (FOS): relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal situado a nivel del terreno y la superficie total de la parcela. Se excluyen en la determinación de la proyección del edificio los aleros menores a 0.80 m. y los balcones en voladizo con salientes menores a 1.50 m.
- 1.2.23 Factor de ocupación total (FOT): relación entre la sumatoria de las superficies edificadas y la superficie total de la parcela. Se excluirán del cálculo de las superficies edificadas a:
- a. el 50% de las superficies destinadas a terrazas, galerías o balcones cubiertos, abiertos en dos o mas de sus lados.
  - b. las superficies destinadas a sótanos y semi-sótanos que se eleven menos de 1 m. sobre la cota de referencia del terreno, siempre que en estas superficies no existan locales habitables.
- 1.2.24 Retiros: separación entre los ejes divisorios de la parcela y la edificación. Se establecen reglamentariamente mediante líneas paralelas a los ejes y limitan el espacio construible de una parcela. Los retiros pueden ser de frente, laterales o de fondo según su ubicación.
- 1.2.25 Fachada principal: paramento exterior de un edificio orientado hacia la vía pública.
- 1.2.26 Número de plantas: cantidad de pisos de un edificio. A los efectos de esta reglamentación en su determinación no se computarán:
- a. los niveles de entretechos que solamente contengan locales complementarios (espacios para tanque de agua, bauleras, etc.).
  - b. los sótanos o semi-sótanos que se eleven menos de 1m. sobre la cota del terreno y que solamente contengan locales complementarios.
- Cuando en los entretechos, sótanos o semi-sótanos existan locales habitables, estos niveles serán computados como una planta mas.
- 1.2.27 Altura de edificación: altura total del edificio medida desde la cota de referencia hasta el punto mas alto del mismo, no debiéndose considerar a tal efecto las chimeneas.

- 1.2.28 Cota de referencia: será la del terreno natural medida sobre la L.E. en el centro de la parcela, con excepción de aquellos lotes donde la pronunciada pendiente del terreno (mayor del 10%) haga aconsejable considerar como cota de referencia la del terreno natural en el centro de la fachada del edificio.
- 1.2.29 Edificio aislado: edificio separado de los ejes divisorios y la línea municipal por retiros.
- 1.2.30 Ampliación: modificar un edificio aumentando la superficie o el volumen edificado. Modificar una instalación aumentando la capacidad productiva existente.
- 1.2.31 Reforma: modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino.
- 1.2.32 Reconstrucción: volver a construir en el mismo lugar lo que antes estaba, ya sea un edificio o una instalación.
- 1.2.33 Transformación: modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino sin ampliar.

### 1.3 NORMATIVAS GENERALES.

- 1.3.1 En el presente Código se establece, según áreas y distritos la reglamentación de subdivisión, uso y ocupación del suelo en el ejido de EL CHALTEN, tanto para desarrollos públicos como privados, incluyendo el tamaño de lotes y la proporción en que podrán ser construidos, el destino que se les asignará, la extensión y altura máxima de los edificios y las densidades de población.
- 1.3.2 Todas las tierras del ejido de EL CHALTEN quedan sujetas a reparcelamiento, compensándose, en aquellos casos de adjudicatarios que hayan dado cumplimiento a lo prescripto en el art. 5º de la Ley Nº 63, las quitas que pudieran efectuarse con superficies que se anexarán a la parcela o con tierras en similares condiciones.
- 1.3.3 En aquellas parcelas adjudicadas, donde se hubiera comenzado a dar cumplimiento a lo establecido en el art. 5º de la Ley Nº 63 con la construcción de un edificio, se determinará el grado de avance del mismo y, en función de éste y su adecuación a las normas del presente Código, se confirmará o no la adjudicación y se establecerá el plazo máximo para la terminación del mismo.



- 1.3.4 Toda adjudicación de tierras efectuada con anterioridad a la sanción de esta norma, donde no se haya cumplido con lo dispuesto en el artículo 5º de la Ley Nº 63, quedará sin efecto.
- 1.3.5 Los permisos para la edificación serán expedidos por la Comisión de Fomento, según reglamentación que se dictará al efecto, y sólo se otorgarán cuando los usos de la tierra y las edificaciones para las que se solicite permiso estén en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Código.
- 1.3.6 La Comisión de Fomento ejercerá el poder de policía sobre el uso y ocupación del suelo, quedando facultada para sancionar las transgresiones al presente Código y pedir que se deje sin efecto la adjudicación cuando no se cumpla con lo establecido en el art. 5º de la Ley Nº 63, o no se destinen las construcciones al uso para el que fue solicitada la tierra.
- 1.3.7 Los usos definidos genéricamente como "No conformes", de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.2. observarán las siguientes disposiciones:
- 1.3.7.1 en todos aquellos distritos, que al momento de la promulgación de este Código existan edificios que en forma substancial afecten adversamente al desarrollo ordenado y al ejercicio de los usos permitidos en los predios vecinos, la Comisión de Fomento establecerá los controles necesarios y fijará un tiempo límite acorde para su cumplimiento a fin de que dichos inconvenientes sean subsanados,
- 1.3.7.2 en los edificios destinados a "usos no conformes" todas las obras de ampliación serán consideradas por la Comisión de Fomento y deberá contar con un permiso especial emitido por ésta,
- 1.3.7.3 el uso "no conforme" de un edificio no podrá cambiarse por otro uso que no pertenezca a los calificados como "uso permitido" en el distrito en que están localizados.
- 1.3.8 Las construcciones agregadas y ampliaciones de las existentes, deberán ajustarse a las normas establecidas para el distrito correspondiente.
- 1.3.9 Toda propuesta de construcción que afecte a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> o que corresponda a una superficie menor, pero que abarque mas del 50% de la manzana la que está ubicada, podrá ser presentada ante la Comisión de Fomento a fin de ser tratada como caso particularizado con normas especiales.

1.3.10 En toda operación de venta o cesión de tierra a particulares o fiscales se deberá dejar claramente establecido la nomenclatura del distrito correspondiente al predio, según el Código y el carácter del mismo acorde lo establecido en la sección II.

1.3.11 En casos interpretativos de dos disposiciones no concordantes regirá siempre la más restrictiva.

## SECCION II.

### SUBDIVISION, USO Y OCUPACION DEL SUELO.

#### 2.1 ZONIFICACION.

- 2.1.1 Divídese al ejido de EL CHALTEN en dos áreas: el Area Urbanizada (AU) y el Area Rural (AR).
- 2.1.2 El Area Urbanizada está delimitada al este y al sur por el límite del área de cesión de Parques Nacionales, al oeste por barranca natural, al norte por la traza del camino a Lago del Desierto, deslinde entre Mz 14 y zona de Reserva Natural, traza de Av. Lago del Desierto hasta el límite del área de cesión. Comprende las manzanas 1 a 26, vías públicas y parque urbano, según lo establecido en el plano nº 11 de Trazado Urbano que forma parte del presente reglamento.
- 2.1.3 El área urbanizada queda dividida en cuatro distritos (Institucional, Turístico, Residencial e Industrial), cinco distritos de diseño particularizado (DP1: Centro y Plaza Cívica, DP2: Terminal de Omnibus, DP3: Dispensario, DP4: Cementerio y DP5: Parque Urbano), una zona destinada a equipamientos puntuales (Usina, Corralón y Vivero Municipal) y una reserva para localización de plantas de servicios urbanos, cuya delimitación se establece en las normas particulares para cada distrito.
- 2.1.4 El Area Rural ocupa el resto del área de cesión y comprende dos distritos de uso agropecuario (A1 y A2), un distrito destinado a camping (C), dos zonas de reserva forestal (F1 y F2) y dos zonas de reserva natural (N1 y N2), cuya delimitación se establece en las normas particulares para cada distrito.

## 2.2 SUBDIVISION DE LA TIERRA.

### 2.2.1 Area Urbanizada.

- 2.2.1.1 La subdivisión de la tierra en el área urbanizada será la establecida en el plano de "Mensura y Subdivisión de la Tierra" que se confeccionará sobre la base del plano nº 11 de "Trazado Urbano" del Plan Director y que, una vez realizado formará parte del presente Decreto.
- 2.2.1.2 La dimensión de parcelas establecidas en el plano de "Trazado Urbano" y su consecuente de "Mensura y Subdivisión de la Tierra" será la subdivisión mínima en el distrito. Toda adjudicación de tierras en propiedad será en forma de parcelas indivisibles.
- 2.2.1.3 Podrán englobarse dos o mas parcelas a los efectos de desarrollar emprendimientos que requieran superficies de terreno superiores a la subdivisión mínima en el distrito, previa autorización de la Autoridad de Aplicación.
- 2.2.1.4 En caso de que, a juicio de la Autoridad de Aplicación fuese necesario efectuar un reparcelamiento de la tierra en parte de un distrito o en toda su extensión, se fijan las siguientes dimensiones mínimas de parcela por distrito:
- 2.2.1.4.1 Distrito Institucional (P):  
frente = 10 m. - superficie = 300 m<sup>2</sup>
  - 2.2.1.4.2 Distrito Turístico (T):  
frente = 25 m. - superficie = 750 m<sup>2</sup>
  - 2.2.1.4.3 Distrito Residencial (R):  
frente = 25 m. - superficie = 750 m<sup>2</sup>
  - 2.2.1.4.4 Distrito Industrial (I):  
frente = 25 m. - superficie = 1.250 m<sup>2</sup>
  - 2.2.1.4.5 Distritos de Diseño Particularizado, zona de equipamientos urbanos, reservas y forestación se mantendrán como unidades indivisibles.
- 2.2.1.5 Quedan habilitadas para el uso establecido en el presente Decreto todas las tierras del área urbanizada de EL CHALTEN, con excepción de las manzanas 15 a 26 indicadas en el plano de Trazado Urbano del Plan Director, las que serán denominadas en su conjunto zona de Reserva para Expansión Urbana.

2.2.1.6 La Zona de Reserva para Expansión Urbana será habilitada y acondicionada para uso residencial en forma gradual (manzana por manzana) cuando la Autoridad de Aplicación determine su necesidad por resolución fundamentada. La habilitación de cada manzana deberá ser precedida por la apertura de calles y la dotación total de servicios a todas las parcelas.

2.2.1.7 No podrán habilitarse nuevas manzanas en la zona de expansión urbana hasta tanto se encuentren construidas -o en construcción con mas del cincuenta porciento (50%) de obra ejecutada- mas del setenta porciento (70%) del número total de parcelas destinadas a uso residencial.

## 2.2.2 Area Rural.

2.2.2.1 La subdivisión de la tierra en los Distritos Agropecuarios A1 y A2 se efectuará una vez determinada la unidad económica de producción por estudio agro-técnico, según lo dispuesto en el art. 50 inc. b. de la ley Nº 230/60, complementaria de la Ley 127/59.

2.2.2.2 La tierra del Distrito de Camping (C) permanecerá indivisa y de propiedad de la Provincia, pudiendo otorgarse en concesión en unidades no menores de 1,5 Ha. de superficie y 100 m. de lado mínimo.

2.2.2.3 Las zonas de Reserva tanto Forestal (F1 y F2) como Natural (N1 y N2) permanecerán como unidades indivisibles.

## 2.3 ALTURA DE EDIFICACION.

2.3.1 Se establece para el ejido de EL CHALTEN una altura de edificación máxima de nueve (9) metros y un número de plantas máximo de dos (2), debiendo estar la planta alta incluida parcial o totalmente en la altura del techo. Fíjase una altura máxima hasta el arranque del techo de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m).

2.3.2 La altura máxima será medida desde la cota de referencia de la parcela hasta el punto más alto de la edificación, excluyendo chimeneas y antenas. La altura máxima del arranque del techo será medida desde la cota de referencia de la parcela hasta un plano horizontal que seccione como mínimo el 25% del perímetro en planta del techo.

- 2.3.3 Exceptúase de estas disposiciones a los Distritos de Diseño Particularizado DP1: Centro y Plaza Cívica y DP2: Terminal de Omnibus, en donde se permitirá exceder estos máximos en función del desarrollo de un proyecto integral.
- 2.3.4 Asimismo exceptúase de estas disposiciones al Distrito de Diseño Particularizado DP4: Cementerio Parque, al Distrito Agropecuario 1 (A1) y al Distrito de Camping (C), en los que se respetará una altura máxima de edificación de seis (6) metros con un número de plantas máximo de uno (1).

## 2.4 DISTRITOS.

Los diferentes distritos de las áreas urbanizada y rural responderán a las características y las normas particulares establecidas en las siguientes artículos.

#### 2.4.1 DISTRITO INSTITUCIONAL (P).

El distrito institucional es el destinado a la localización del equipamiento administrativo, cultural y comercial. Debe tender a configurar una pequeña área central en el pueblo, relacionando el área de mayor significación: el Centro y Plaza Cívica (DP1) con el área de mayor movimiento turístico: la Terminal de ómnibus (DP2).

##### 2.4.1.1 Delimitación:

Corresponde a todos los lotes frentistas a la avenida Martín Miguel de Güemes en su vereda norte, con excepción del designado DP2 en el Plano Director que corresponde a un área de diseño particularizado.

##### 2.4.1.2 Usos del Suelo Permitidos:

2.4.1.2.1 Principales:      Administración Pública: Registro Civil, Juzgado de Paz y oficinas sectoriales (Consejo Agrario, IDUV, Servicios Públicos, etc.).  
   Administración Privada: servicios financieros, profesionales y personales.  
   Comunicaciones: Correo, teléfono.  
   Seguridad: Policía.  
   Cultural.  
   Amenidades.  
   Comercio y Servicios.

2.4.1.2.2 Complementarios: Vivienda unifamiliar.

##### 2.4.1.3 Ocupación del Suelo:

2.4.1.3.1 FOS = 0,6 (máximo)  
2.4.1.3.2 FOT = 1,2 (máximo)  
2.4.1.3.3 Retiros de edificación= no se exigirán.  
2.4.1.3.4 Altura de edificación = 9 m. (máximo).

## 2.4.1.4 Características de la Edificación.

Se tenderá a la configuración de un distrito con construcciones sobre línea municipal y sin retiros laterales, en el característico estilo "patagónico", utilizando en lo posible materiales de la zona. El tipo y disposición de los carteles de publicidad y propaganda deberán ser aprobados por la Comisión de Fomento de acuerdo con las normas establecidas en la Sección IV.

- |           |                         |  |
|-----------|-------------------------|--|
| 2.4.1.4.1 | Número de plantas       | = máximo 2 - P.A. parcial o totalmente incluida en la altura de techo. |
| 2.4.1.4.2 | Cubierta de techos      | = con pendientes.  |
| 2.4.1.4.3 | Cercos                  | = vivos o tramas de madera entreabierta.                               |
| 2.4.1.4.4 | Altura de cercos        | = en el frente máximo 1,00 m. en laterales y fondo máximo 2,00 m.      |
| 2.4.1.4.5 | Publicidad y propaganda | = sobre línea municipal o dentro de los límites del predio.            |



## 2.4.2 DISTRITO TURISTICO (T).

El distrito turístico es el destinado a la localización de hoteles, hosterías, alojamientos y servicios al turista. En este distrito también podrán localizarse comercios y amenidades.

### 2.4.2.1 Delimitación.

Comprende todas las zonas identificadas con la letra T en el Plano Director que forma parte del presente reglamento, esto es los lotes 1, 2, 3 y 12 de la Mz.1, los lotes 1, 2, 3 y 5 de la Mz.2, el lote 2 de la Mz.4, la totalidad de los lotes de las Mz.12 y 13 y los lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 de la Mz.14.

### 2.4.2.2 Usos del Suelo Permitidos.

2.4.2.2.1 Principales: Hostelería: hoteles, hosterías, albergues.  
Restaurantes: bares y confiterías.  
Amenidades.  
Comercio y servicios.

2.4.2.2.2 Complementarios: Vivienda unifamiliar.  
Taller de artesanías.

### 2.4.2.3 Ocupación del Suelo.

2.4.2.3.1 FOS = 0,5 (máximo)

2.4.2.3.2 FOT = 1,0 (máximo)

#### 2.4.2.3.3 Retiros de edificación.

2.4.2.3.3.1 de frente = 3 m. (mínimo)

2.4.2.3.3.2 laterales = 3 m. (mínimo)

2.4.2.3.3.3 de fondo = 5 m. (mínimo)

2.4.2.3.3.4 exceptuados= lotes 1, 2, 3 y 12 de la Mz.1

2.4.2.3.4 Altura de Edificación = 9 m. (máximo).

## 2.4.2.4 Características de la Edificación.

Se conformará un distrito de hostelería y servicios al turista con edificios aislados, rodeados de forestación. La construcción se orientará hacia el estilo "patagónico" utilizando donde sea posible materiales de la zona. El tipo y disposición de los carteles de publicidad y propaganda deberán ser aprobados por la Comisión de Fomento de acuerdo con las normas establecidas en la Sección IV.

- 2.4.2.4.1 Número de plantas = máximo 2 - P.A. parcial o totalmente incluida en la altura de techo.
- 2.4.2.4.2 Cubierta de techos = con pendientes.
- 2.4.2.4.3 Tipo de cercos = vivos, . . . . . tramas de madera entreabierta, o alambrado.
- 2.4.2.4.4 Altura de cercos = en el frente máximo 1,00 m.; en laterales y fondo máximo 2,00 m.
- 2.4.2.4.5 Publicidad y propaganda = sobre línea municipal o dentro de los límites del predio.

### 2.4.3 DISTRITO RESIDENCIAL (R).

El distrito residencial es el destinado a la localización de viviendas. Dada la escala de EL CHALTEN no se prevé la localización de comercios o servicios, sin embargo pueden admitirse pequeños talleres de artesanías asociados a las viviendas.

#### 2.4.3.1 Delimitación.

Corresponde a todas las zonas indicadas con la letra R en el Plano Director y comprende los lotes 5 a 11 de la Mz.1; los lotes 1, 2, 3, 4, 10 y 11 de la Mz.3; todas las parcelas de las Mz. 5 y 6, los lotes 1, 2, 3, 8 y 9 de las Mz. 8 y 9; todas las parcelas de la Mz. 11; los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 14 y 15 de la Mz. 14 y, a medida que se vayan incorporando al área urbanizada, la totalidad de los lotes de las Mz. 15 a 26 de la zona de reserva para expansión urbana.

#### 2.4.3.2 Usos del Suelo Permitidos:

2.4.3.2.1 Principal: Residencial unifamiliar.

2.4.3.2.2 Complementario: taller de artesanías.

#### 2.4.3.3 Ocupación del Suelo.

2.4.3.3.1 FOS = 0,2 (máximo)

2.4.3.3.2 FOT = 0,4 (máximo)

#### 2.4.3.3.3 Retiros de edificación.

2.4.3.3.3.1 de frente = 3 m. (mínimo)

2.4.3.3.3.2 laterales = 5 m. (mínimo)

2.4.3.3.3.3 de fondo = 5 m. (mínimo)

2.4.3.3.4 Altura de Edificación = 9 m. (máximo)

## 2.4.3.4 Características de la Edificación.

El distrito se conformará con viviendas aisladas rodeadas de forestación y como en el caso de los distritos anteriores se tenderá al estilo patagónico, utilizando en lo posible materiales de la zona. No se admitirán carteles de propaganda y publicidad.

- 2.4.3.4.1 Número de plantas = máximo 2 - P.A. parcial o totalmente incluida en la altura de techo.
- 2.4.3.4.2 Cubierta de techos = con pendientes.
- 2.4.3.4.3 Tipo de cercos = vivos, tramas de madera entreabierta o alambrado.
- 2.4.3.4.4 Altura de cercos = en el frente máximo 1,50 m.; en laterales y fondo máximo 2 m.
- 2.4.3.4.5 Publicidad y propaganda = no se admite.

## 2.4.4 DISTRITO INDUSTRIAL (I).

El distrito industrial es el destinado a la localización de pequeños talleres de reparación y mantenimiento, necesarios para el desarrollo del pueblo, que no produzcan molestias a la población, ni afecten adversamente al medio ambiente.

## 2.4.4.1 Delimitación.

Comprende las parcelas indicadas con la letra I en el Plano Director, es decir los lotes 4 a 8 de la Mz 10.

## 2.4.4.2 Usos del Suelo Permitidos:

2.4.4.2.1 Principales: Talleres de reparación y mantenimiento en los que trabajen en total 3 (tres) personas o menos, tengan una potencia instalada menor a 5 (cinco) H.P., no produzcan ningún tipo de efluentes en su proceso y no utilicen materias primas o productos considerados nocivos o peligrosos para la salud de su personal, la población o el medio ambiente.

2.4.4.2.2 Complementarios: vivienda unifamiliar.

## 2.4.4.3 Ocupación del Suelo.

2.4.4.3.1 FDS = 0,2 (máximo)

2.4.4.3.2 FOT = 0,2 (máximo)

## 2.4.4.3.3 Retiros de edificación.

2.4.4.3.3.1 de frente: la parcela 8 de la Mz. 10 deberá guardar 10 m. de retiro en las futuras construcciones, el que deberá ser forestado.

2.4.4.3 3.2 laterales: 5 m. (mínimo).

2.4.4.3 3.3 de fondo: 10 m. (mínimo).

2.4.4.3 4 Altura de edificación = 9 m. (máximo)

## 2.4.4.4 Características de la Edificación.

Las construcciones aisladas en una zona de forestación prioritaria tenderá a conferirle al distrito un carácter donde predomine el espacio abierto por sobre lo construido. Siguiendo este criterio, el tipo y disposición de los carteles de publicidad y propaganda deberán ser aprobados por la Comisión de Fomento de acuerdo con las normas establecidas en la Sección IV.

- 2.4.4.4.1 Número de plantas = máximo 2 - P.A. parcial o totalmente incluida en la altura de techo.
- 2.4.4.4.2 Cubierta de techos = con pendientes o parabólica.
- 2.4.4.4.3 Tipo de cercos = vivos, tramas de madera entreabierta o alambrado.
- 2.4.4.4.4 Altura de cercos = máximo 2 m.
- 2.4.4.4.5 Publicidad y propaganda = sobre línea municipal o dentro de los límites del predio.

## 2.4.4.5 Estacionamiento y Depósitos.

- 2.4.4.5.1 El estacionamiento de vehículos o maquinarias deberá efectuarse dentro de los límites de la parcela, prohibiéndose el uso de la zona de forestación prioritaria con este fin.
- 2.4.4.5.2 El depósito de materiales, equipos y herramientas, asimismo, deberá efectuarse dentro de los límites de la parcela, prohibiéndose el uso de la zona de forestación prioritaria a estos efectos.

## 2.4.4.6 Observaciones.

- 2.4.4.6.1 Las parcelas 3 y 9 de la manzana 10, destinadas a Servicios Públicos y al corralón municipal cumplirán con la reglamentación del Distrito Industrial.

#### 2.4.5. DISTRITO DE DISEÑO PARTICULARIZADO 1 (DP1).

##### 2.4.5.1 Destino:

Centro Cívico y Plaza.

##### 2.4.5.2 Delimitación:

Corresponde a la manzana 7 indicada en el Plano Director como Centro y Plaza Cívica (DP1).

##### 2.4.5.3 Carácter:

El centro cívico y la plaza principal constituyen el foco de la urbanización y debe convertirse en su espacio mas significativo, tanto por la jerarquía de las actividades que allí se desarrollen como por el diseño característico de sus edificios.

Este distrito es el asiento natural de las autoridades del pueblo: la Comisión de Fomento. También deberá alojar a la capilla, la escuela primaria y pre-escolar, un salón de usos múltiples, y aquellos espacios adaptados para el desarrollo de actividades que, al momento de formular el programa de necesidades, determinan los Organismos competentes. El carácter de la edificación responderá al estilo "patagónico", quedando subordinados los indicadores urbanísticos de ocupación, retiros y alturas máximas al desarrollo de un proyecto integral.

El diseño de la Plaza Cívica, indisolublemente unido al anterior, deberá contemplar su carácter de lugar de reuniones al aire libre y de juego de niños, respondiendo muy especialmente al clima local. Deberá ser forestada predominantemente con especies autóctonas y deberá dar su frente principal a la Avenida Martín Miguel de Güemes.

#### 2.4.6. DISTRITO DE DISEÑO PARTICULARIZADO 2 (DP2).

##### 2.4.6.1 Destino:

Terminal de Omnibus y Estación de Servicio.

##### 2.4.6.2 Delimitación:

Corresponde a la parcela 4 de la manzana 2 indicada en el Plano Director como Terminal de Omnibus (DP2).

##### 2.4.6.3 Carácter:

La Terminal de Omnibus constituye el lugar de llegada y centro del movimiento turístico del área. Como tal su diseño debe especialmente demostrar el carácter local de villa turístico-rural patagónica, con su arquitectura típica y su adaptación a un clima riguroso.

El proyecto debe ser flexible como para admitir el crecimiento por etapas, partiendo de una unidad inicial de 3 andenes, oficinas para las agencias de transporte y servicios al turista. La entrada peatonal a la terminal y los espacios cubiertos estarán ubicados sobre la avenida Martín Miguel de Güemes, siguiendo el criterio de localización -sobre línea municipal o con un pequeño retiro- del distrito institucional próximo.

La estación de servicio se localizará en una de las dos esquinas de la parcela sobre la avenida Martín Miguel de Güemes y guardará una unidad arquitectónica con la Terminal de Omnibus. Deberá cumplir con las normas establecidas por la Secretaría de Energía de la Nación, tomando todas las previsiones del caso para evitar el derrame de combustibles o la infiltración de éstos a las napas.

Los indicadores urbanísticos de ocupación, retiros y alturas máximas quedan subordinados al desarrollo de un proyecto integral.



#### 2.4.7. DISTRITO DE DISEÑO PARTICULARIZADO 3 (DP3).

##### 2.4.7.1 Destino:

Centro de Salud - Dispensario.

##### 2.4.7.2 Delimitación:

Corresponde a la parcela 4 de la manzana 1, identificado como DP3 en el Plano Director.

##### 2.4.7.3 Carácter:

La población de EL CHALTEN requiere un análisis detallado de sus necesidades en términos de equipamientos para la salud. Finalizados los estudios se podrá establecer un programa de acción y su consecuente programa de desarrollo arquitectónico.

La confección del proyecto deberá tener especialmente en cuenta su localización a la entrada del pueblo y su relación con la edificación existente, encuadrándose -como en el caso de la Terminal de Omnibus- en el estilo de las construcciones patagónicas.

Para la situación inicial podrá adaptarse la construcción existente a las características de una unidad periférica de nivel I, que preste servicios de enfermería auxiliar y medicina general o clínica.

Los indicadores urbanísticos se subordinarán al desarrollo de un proyecto integral, tomando como referencia los del distrito residencial aledáneo.

2.4.8. DISTRITO DE DISEÑO PARTICULARIZADO 4 (DP4).

2.4.8.1 Destino:

Cementerio parque.

2.4.8.2 Delimitación:

Corresponde a la parcela 2 de la manzana 10, identificada como DP4 en el Plano Director.

2.4.8.3 Carácter:

Se desarrollará el proyecto de un cementerio parque respetando la topografía del terreno. El predio será cercado y forestado, las circulaciones internas serán peatonales y deberá preverse un espacio para estacionamiento en la entrada sobre la zona de forestación prioritaria. Se podrán hacer las construcciones de servicio mínimas indispensables, no excediendo los 50 m<sup>2</sup> cubiertos en una sola planta.

#### 2.4.9. DISTRITO DE DISEÑO PARTICULARIZADO 5 (DP5).

##### 2.4.9.1 Destino:

Parque Urbano.

##### 2.4.9.2 Delimitación:

Comprende el área delimitada por el acceso al pueblo, las manzanas 2 y 4, el río de Las Vueltas, el río Fitz Roy hasta el puente de acceso, y es identificado como DP5 en el Plano Director.

##### 2.4.9.3 Carácter:

El distrito se ubica en la confluencia del río de Las Vueltas con el río Fitz Roy, presentando una imponente vista del valle del río primeramente mencionado. Esta zona deberá desarrollarse como un parque que permita apreciar la flora autóctona del área, a cuyos efectos se dará prioridad a la forestación con Lengua y Ñire una vez que hayan crecido las pantallas corta vientos de las zonas de forestación prioritaria. En este distrito podrán desarrollarse senderos peatonales de interpretación y puntos de vistas panorámicos.

2.4.10. EQUIPAMIENTOS PUNTUALES.

2.4.10.1 Destino:

Servicios Públicos, Corralón y Vivero Municipal.

2.4.10.2 Delimitación:

Comprende a las parcelas identificadas en el Plano Director como 3, 9 y 1 de la manzana 10 respectivamente.

2.4.10.3 Carácter:

Corresponde a una zona de servicios públicos urbanos . Las parcelas 3 y 9 cumplirán con la reglamentación establecida para el Distrito Industrial; la parcela 1 se dedicará con exclusividad a vivero municipal admitiéndose solamente las construcciones minimas indispensables para el desarrollo de esta actividad.

2.4.11 RESERVA PARA LOCALIZACION DE PLANTAS DE SERVICIOS URBANOS.

2.4.11.1 Destino:

Futura localización de plantas de servicios urbanos.

2.4.11.2 Delimitación:

Corresponde a la parcela 1 de la manzana 4, identificada en el Plano Director.

2.4.11.3 Carácter:

Se ha reservado una parcela de 1,3 Ha., rodeada por una banda de forestación de 10 m. de ancho mínimo que agrega 0,6 Ha. a la zona, para la localización de las plantas de servicios urbanos que el futuro desarrollo de EL CHALTEN haga necesarias. En el momento de decidirse su instalación se definirán las normas de ocupación y protección del ambiente que estas plantas deberán cumplir.

## 2.4.12 DISTRITO AGROPECUARIO 1 (A1).

Destinado principalmente a usos agrícolas que no produzcan modificaciones sustanciales del suelo y se basen en métodos conservacionistas de explotación, y a micro-emprendimientos agroindustriales no contaminantes, admitirá también la localización de instalaciones turísticas que requieran grandes superficies de parques.

## 2.4.12.1 Delimitación.

Limita al norte y este con el río de Las Vueltas, al sudeste con la reserva natural y al sudoeste con la traza del camino a Lago del Desierto, según lo establecido en los planos nº 9 y 9.1 de Zonificación, que forman parte del presente reglamento.

## 2.4.12.2 Usos del Suelo Permitidos:

2.4.12.2.1 Principales: Agricultura intensiva: horticultura, fruticultura, floricultura, viveros, etc.  
Cría de especies varias: avicultura.  
Micro-emprendimientos agroindustriales.  
Hostelería: hosterías.

2.4.12.2.2 Complementarios: vivienda unifamiliar.  
Taller de artesanías.

## 2.4.12.3 Ocupación del Suelo.

## 2.4.12.3.1 FOS.

2.4.12.3.1.1 para usos agropecuarios o micro-emprendimientos = 0,05 (máximo)  
2.4.12.3.1.2 para hosterías = 0,10 (máximo)

## 2.4.12.3.2 FOT.

2.4.12.3.2.1 para usos agropecuarios o micro-emprendimientos = 0,05 (máximo)  
2.4.12.3.2.2 para hosterías = 0,10 (máximo)

2.4.12.3.3 Retiros de edificación : se deberá respetar un retiro mínimo de 10 m. en todo el perímetro de la parcela.

2.4.12.3.4 Altura de edificación = 6 m. (máximo).

#### 2.4.12.4 Características de la Edificación.

La subordinación de las construcciones a los espacios abiertos y al paisaje deber ser la característica de este distrito. Los edificios tenderán al estilo constructivo característico de las estancias patagónicas, utilizando preferentemente materiales de la zona. No se permitirán carteles de publicidad y propaganda, excepto por el que contenga el nombre del establecimiento, que deberá ser previamente aprobado por la Comisión de Fomento de acuerdo con las normas establecidas en la Sección IV.

2.4.12.4.1 Número de plantas = máximo 1.

2.4.12.4.2 Cubierta de techos = con pendientes.

2.4.12.4.3 Tipos de cercos = vivos, tramas de madera entreabierta o alambrado.

2.4.12.4.4 Altura de cercos = máximo 1 m.

2.4.12.4.5 Publicidad y propaganda = sólo se permitirán carteles que contengan el nombre del establecimiento ubicados dentro de los límites del predio.

#### 2.4.12.5 Observaciones.

2.4.12.5.1 No se computarán como superficies cubiertas, a los efectos de la determinación del FOS y el FOT, las superficies destinadas a cultivos bajo cubierta (invernáculos).

2.4.12.5.2 De emplearse sistemas de riego, éstos deberán ser por curvas de nivel.

## 2.4.13 DISTRITO AGROPECUARIO 2 (A2).

Destinado principalmente a usos agrícolas basados métodos conservacionistas de explotación y a micro-emprendimientos agropecuarios-industriales, contiene en su extremo noroeste una subzona destinada a corrales para el mantenimiento de caballos con fines turísticos.

## 2.4.13.1 Delimitación.

Limita al noreste con la traza del camino a Lago de Desierto, al sur con la barranca natural que la separa de las zonas de reserva forestal, al oeste con la zona de camping y al norte con el límite del área de cesión, según lo establecido en los planos nº 9 y 9.1 de Zonificación.

## 2.4.13.2 Usos del Suelo Permidos:

2.4.13.2.1 Principales: Agricultura intensiva: horticultura, fruticultura, floricultura, viveros, etc.

Cría de especies varias: avicultura, ovinos, porcinos, etc.

Micro-emprendimientos agropecuarios-industriales.

2.4.13.2.2 Complementarios: vivienda unifamiliar.  
taller de artesanías.

2.4.13.2.3 Condicionados: encierro de caballos (corrales).

## 2.4.13.3 Ocupación del Suelo.

2.4.13.3.1 FDS = 0,1 (máximo).

2.4.13.3.2 FOT = 0,1 (máximo).



2.4.13.3.3 Retiros de edificación = se deberá respetar un retiro mínimo de 10 m. en todo el perímetro de la parcela.

2.4.13.3.4 Altura de edificación = 9 m. (máximo)

#### 2.4.13.4 Características de la Edificación.

La subordinación de las construcciones a los espacios abiertos y al paisaje deber ser la característica de este distrito. Los edificios tenderán al estilo constructivo característico de las estancias patagónicas, utilizando preferentemente materiales de la zona. No se permitirán carteles de publicidad y propaganda, excepto por el que contenga el nombre del establecimiento, que deberá ser previamente aprobado por la Comisión de Fomento de acuerdo con las normas establecidas en la Sección IV.

2.4.13.4.1 Número de plantas = máximo 2 - P.A. parcial o totalmente incluida en la altura del techo.

2.4.13.4.2 Cubierta de techos = con pendientes.

2.4.13.4.3 Tipo de cercos = vivos, tramas de madera entreabierta o alambrado.

2.4.13.4.4 Altura de cercos = máximo 1 m.

2.4.13.4.5 Publicidad y propaganda = sólo se permitirán carteles que contengan el nombre del establecimiento ubicados dentro de los límites del predio.

#### 2.4.13.5 Características del Uso Condicionado.

En el extremo noroeste del distrito se ha previsto una zona destinada al encierro de los caballos que son utilizados para transporte de turistas o sus pertenencias hasta los campamentos base y para realizar excursiones.

2.4.13.5.1 El encierro de caballos en corrales para usos turísticos será permitido solamente en el extremo noroeste del distrito, en una zona de 4,6 Ha. que linda con el Parque Nacional y es el lugar de salida de las excursiones.

2.4.13.5.2 Las parcelas que se creen con este fin serán dadas en concesión a los guías vaqueanos autorizados por la Administración de Parques Nacionales.

2.4.13.5.3 No podrán encerrarse en las parcelas mayor número de animales que el que permita la capacidad soporte del suelo, máximo que será determinado en cada caso por la Autoridad de Aplicación.

2.4.13.5.4 Los caballos deberán estar perfectamente contenidos en la parcela, debiendo el concesionario adoptar las medidas necesarias a este fin, y haciéndose pasible de las multas que establezca la Autoridad de Aplicación en caso de que los animales sean encontrados sueltos fuera del predio.

#### 2.4.13.6 Observaciones.

2.4.13.6.1 No se computarán como superficies cubiertas, a los efectos de la determinación del FOS y el FOT, las superficies destinadas a cultivos bajo cubierta (invernáculos).

2.4.13.6.2 Establécese servidumbre de paso en las actuales huellas peatonales que configuran caminos de excursión.

## 2.4.14 DISTRITO DE CAMPING (C).

Comprende dos zonas -la zona 1 al sud-sudeste y la zona 2 al nor-noroeste de la reserva forestal F2- destinadas a camping, actividad de bajo nivel de perturbación ambiental que debe operar como fuelle entre los usos mas intensivos de la tierra y la zona de reserva del Parque Nacional Los Glaciares.

## 2.4.14.1 Delimitación.

La zona 1 limita al noroeste con la Reserva Forestal F2, al este con la Reserva Forestal F1 y al sudoeste con la Reserva Natural N2.

La zona 2 limita al oeste y norte con el Parque Nacional, al este con una línea paralela al deslinde oeste a 100 m. y al sur con la Reserva Forestal F2.

Todas las delimitaciones según planos nº 9 y 9.1 de Zonificación del Plan Director.

## 2.4.14.2 Usos del Suelo Permitidos.

2.4.14.2.1 Principal: camping.

2.4.14.2.2 Complementarios: vivienda unifamiliar.  
comercio básico.  
taller de artesanías.

## 2.4.14.3 Ocupación del Suelo.

2.4.14.3.1 FDS = 0,02 (máximo).

2.4.14.3.2 FOT = 0,02 (máximo).

2.4.14.3.3 Retiros de edificación = se deberá respetar un retiro mínimo de 10 m. en todo el perímetro de la parcela.

2.4.14.3.4 Altura de edificación = 6 m. (máximo).

## 2.4.14.4 Características de la Edificación.

La subordinación de las construcciones a los espacios abiertos y al paisaje deber ser la característica de este distrito. Los edificios tenderán al estilo constructivo característico de las estancias patagónicas, utilizando preferentemente materiales de la zona. No se permitirán carteles de publicidad y propaganda, excepto por el que contenga el nombre del establecimiento, que deberá ser previamente aprobado por la Comisión de Fomento de acuerdo con las normas establecidas en la Sección IV.

- 2.4.14.4.1 Número de plantas = máximo 1.
- 2.4.14.4.2 Materiales de fachada = materiales propios de la zona: madera, piedra bocha, etc.
- 2.4.14.4.3 Cubierta de techos = con pendientes.
- 2.4.14.4.4 Tipo de cercos = vivos o alambre de 3 hilos.
- 2.4.14.4.5 Altura de cercos = máximo 1 m.
- 2.4.14.4.6 Publicidad y propaganda = sólo se permitirán carteles que contengan el nombre del establecimiento ubicado dentro de los límites del predio.
- 2.4.14.5 Observaciones:
- 2.4.14.5.1 Las parcelas que se creen en este distrito serán dadas en concesión a los adjudicatarios del camping.
- 2.4.14.5.2 Establécese servidumbre de paso en las actuales huellas peatonales que configuran caminos de excursión.

#### 2.4.15 RESERVA FORESTAL F1.

Reserva destinada a ser forestada con especies adecuadas al medio y no agresivas en su dispersión, con fines de implementar -como experiencia piloto- un bosque energético. En la Reserva se halla localizada la cisterna de agua potable que abastece a la población.

##### 2.4.15.1 Delimitación.

Limita al norte por barranca natural con el distrito agropecuario A2, al este también por barranca natural con el área de expansión urbana, al sur por faldeo abrupto con la reserva natural N2 y al oeste con alambrado existente que delimita el camping y la reserva forestal F2, según planos nº 9 y 9.1 de Zonificación.

##### 2.4.15.2 Uso de la Reserva.

Dedicada a ser forestada con especies de uso energético, adecuadas al medio y no agresivas en su dispersión, admite también las instalaciones de servicios públicos necesarias para abastecer de agua a la población y obras de riego.

Las instalaciones permanentes o temporarias no deberán afectar la visualización del paisaje y serán preferentemente subterráneas.

#### 2.4.16 RESERVA FORESTAL F2.

De marcada irregularidad y con pendientes pronunciadas, en esta zona se preservará el paisaje natural -de gran belleza- compuesto por afloramientos rocosos, una pequeña laguna y un bosquecillo de lenga.

##### 2.4.16.1 Delimitación.

Limita al oeste con el Parque Nacional, al norte y al este por línea de alambrado existente con la zona 2 de camping, el distrito agropecuario A2 y con la reserva forestal F1 y al sur con la zona 1 de camping, según planos nº 9 y 9.1 de Zonificación.

##### 2.4.16.2 Usos de la Reserva.

La reserva forestal tiene como objeto proteger la calidad del paisaje natural, fomentando su forestación con especies nativas. Consecuentemente su uso se orientará a la apreciación de la naturaleza y a la investigación, pudiendo establecerse senderos de interpretación y pequeños lugares de descanso.

No se permitirá la construcción de instalaciones permanentes o temporarias de ninguna especie, quedando expresamente prohibido:

- los movimientos de suelo, vuelco de desperdicios o materiales de desecho
- la recolección o destrucción de plantas
- la captura de animales, depredación de nidos, madrigueras, etc.
- la introducción de animales o plantas exóticas
- la instalación de campamentos o fogones
- la colocación de publicidad de cualquier tipo.

## 2.4.17 RESERVA NATURAL N1.

Se trata de una zona de marcada irregularidad del terreno con suelos húmicos de poca profundidad e inmediata aparición de capas de áridos finos, en la que no es conveniente producir modificaciones en el terreno a efectos de no someterlo a erosión.

## 2.4.17.1 Delimitación.

Limita al norte con el río de Las Vueltas, al sudeste con el área urbanizada, al sudoeste con la zona de forestación prioritaria paralela a la traza del camino a Lago del Desierto y al noroeste con el distrito agropecuario A1, según las especificaciones de los planos nº 9 y 9.1 de Zonificación.

## 2.4.17.2 Uso de la Reserva.

Es una zona donde debe protegerse la integridad del suelo, razón por la que no se permite el desarrollo de actividades productivas ni asentamientos poblacionales.

Deberá propenderse a su forestación con especies adecuadas al medio y no agresivas en su dispersión a fin de fijar el suelo y proteger de los vientos al área urbanizada.

#### 2.4.18 RESERVA NATURAL N2.

Se trata de una zona de difícil accesibilidad y grandes pendientes, que presenta interés relevante por su carácter natural escasamente modificado. La creación de la reserva tiende a la preservación de las características propias del paisaje local.

##### 2.4.18.1 Delimitación.

Corresponde al ángulo sur del área de cesión, que limita al norte por faldeo abrupto con el distrito de camping, la zona de reserva forestal F1 y el área urbanizada, y en el resto de su perímetro con el Parque Nacional, según lo especificado en los planos nº 9 y 9.1 de Zonificación.

##### 2.4.18.2 Uso de la Reserva.

La reserva tiene por objeto resguardar el ambiente natural, protegiendo particularmente la forestación existente. Su uso se orientará a la apreciación de la naturaleza y a la investigación, pudiendo establecerse senderos de interpretación.

No se permitirá la construcción de instalaciones permanentes o temporarias de ninguna especie, quedando expresamente prohibido:

- los movimientos de suelo, vuelco de desperdicios o materiales de desecho
- la recolección o destrucción de plantas
- la captura de animales, depredación de nidos, madrigueras, etc.
- la introducción de animales o plantas exóticas
- la instalación de campamentos o fogones
- la colocación de publicidad de cualquier tipo.



## SECCION III.

### SISTEMA VIAL.

#### 3.1 TRAZADO VIAL.

Las vías de circulación dentro del ejido de EL CHALTEN -en todas sus áreas y distritos- seguirán el trazado establecido en el Plan Director y especificado en los planos nº 9 a 15.

#### 3.2 CLASIFICACION DE VIAS.

Las vías se clasifican de acuerdo a su función de la siguiente manera:

- Acceso
- Vías primarias o principales
- Vías secundarias

##### 3.2.1 Acceso.

El acceso está constituido por la ruta provincial nº 23 que conecta a EL CHALTEN con la región y la provincia, pasando por la zona de reserva del Parque Nacional Los Glaciares. Sus características y funcionamiento se ajustarán a las disposiciones de Vialidad Provincial.

### 3.2.2 Vías primarias o principales.

Las vías primarias o principales son las avenidas estructurantes del Plano Director. Su función es prolongar dentro de EL CHALTEN los accesos y organizar el tránsito interno del área.

Están compuestas por las avenidas Martín Miguel de Güemes, Lago del Desierto y San Martín (camino a Lago del Desierto) y -cuando se incorpore la zona de reserva para expansión urbana- la vía residencial principal especificada en el plano nº 12 (de detalle) que forma parte del presente reglamento. Las características de esta vía son:

* ancho de calle	36 m.(entre líneas municipales)
* ancho de calzada	16 m.(incluye rambla central)
* cantidad de carriles	4 (con separación central)
* ancho rambla central	2 m.
* ancho banda de forestación y vereda	10 m. (a ambos lados)
* velocidad de circul.	60 Km/h (máxima)

Esta vía contiene amplias bandas arboladas con senderos peatonales a ambos lados de la calzada y una rambla central que forman una zona de forestación prioritaria destinada a proteger a la zona residencial de los vientos dominantes.

### 3.2.3 Vías Secundarias.

Las vías secundarias configuran la trama de acceso residencial y a las zonas de servicio, canalizando el tránsito local.

Están compuestas por el resto de calles de la zona urbanizada que cuentan con un ancho de 20 m. y por las calles proyectadas para el área residencial a desarrollar que presentan las características especificadas en el plano nº 13 que forma parte del presente reglamento, y son:

* ancho de calle	18 m (entre líneas municipales).
* ancho de calzada	7,30 m.
* cantidad de carriles	2.
* separadores central	NO
* ancho de vereda	5,35 m.
* velocidad de circul.	40 Km/h (máxima).

El ancho de veredas de 5,35 m. permite la forestación de la vía pública a fin de formar barreras arboladas transversales a las zonas de forestación prioritaria.

En el caso de las vías del sector de servicios (Mz. 10 y 4) se añade sobre la vereda correspondiente a este uso una banda de forestación prioritaria de 10 m. de ancho según lo especificado en el plano nº 14, que forma parte del presente reglamento.

#### 3.2.4 Vías locales con terminación en martillo.

En la manzana 14 se crean dos calles locales de acceso residencial, con terminación de giro en martillo, a fin de mejorar las condiciones de accesibilidad de parcelas pre-existentes y ocupadas que no contaban con salida a la vía pública abierta. Sus características son similares a las de las vías anteriores con excepción de la zona de giro que se detalla en el plano nº 15, que forma parte del presente reglamento.

#### 3.3 OCHAVAS.

En las intersecciones de calles, la delimitación entre la vía pública y las parcelas se efectuará por ochava, la que quedará definida por una Línea Municipal de Esquina (LME) que será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales, según lo especificado en el plano nº 16, que forma parte del presente reglamento. Cuando el ángulo entre líneas municipales sea superior a 135º se suprimirá la ochava.

## SECCION IV.

### CONDICIONES AMBIENTALES Y FORESTACION.

#### 4.1 OBJETIVOS Y ALCANCES.

Las condiciones de desarrollo del uso del suelo en el ejido de EL CHALTEN, establecidas en el presente Código, quedan subordinadas al objetivo de la preservación del ecosistema, tendiendo a proteger la integridad del suelo, el agua, el aire, la fauna, la flora y de manera especial el paisaje natural.

Las disposiciones de esta sección son de aplicación obligatoria en la totalidad del ejido de EL CHALTEN, cualquiera sea la actividad localizada o el ámbito, tanto público como privado.

#### 4.2 CONDICIONES AMBIENTALES.

4.2.1 La Autoridad de Aplicación deberá propender a la defensa de las costas de los ríos Fitz Roy y de Las Vueltas realizando a estos efectos los estudios necesarios y el plan de obras y acciones correspondiente.

4.2.2 A los efectos de preservar a los ríos de la contaminación por efluentes cloacales, la Autoridad de Aplicación deberá realizar monitoreos de invierno y de verano en diversos puntos del cauce. Verificados niveles no aceptables de contaminación procederá a determinar las causas e imponer las medidas correctivas pertinentes.

- 4.2.3 Aquellos usos del suelo que produzcan concentración de efluentes cloacales -hoteles, hosterías, albergues, restaurantes y confiterías- que no puedan ser depurados naturalmente por el suelo, deberán proceder a su tratamiento en cámaras sépticas calefaccionadas, previamente a su evacuación.
- 4.2.4 Al construir pozos absorbentes, los adjudicatarios o propietarios de un predio deberán verificar la capacidad de depuración del suelo y en caso de encontrarse con terrenos no filtrantes deberán tratar los efluentes o canalizarlos a zonas filtrantes.
- 4.2.5 Será obligatorio para los adjudicatarios de parcelas en EL CHALTEN la clasificación de los residuos domiciliarios generados en su predio en por lo menos los siguientes grupos:
- materia orgánica.
  - papeles y cartones.
  - vidrios, latas y similares.
  - pilas y otros elementos contaminantes.
- 4.2.6 La Autoridad de Aplicación procederá a implementar los medios adecuados para efectivizar este ordenamiento, situando los lugares de volcado de residuos y disponiendo de los mismos según los criterios establecidos en el Plan Director.
- 4.2.7 En todos los predios del ejido deberán respetarse los cauces de agua existentes quedando prohibido su desvío o rellenado.
- 4.2.8 El uso del suelo, ya sea para asentamientos poblacionales como para labores culturales, no deberá producir alteraciones sustanciales en la topografía del lugar, debiendo el adjudicatario o propietario que considere tener razones fundadas para hacerlo, solicitar por escrito permiso a la Autoridad de Aplicación. Esta se expedirá de igual modo y, cuando lo autorice, lo hará con carácter de excepción.
- 4.2.9 En el ejido de EL CHALTEN queda prohibido soltar animales, haciéndose pasibles sus propietarios de la aplicación de las multas correspondientes, pudiendo llegarse en casos de reincidencia al decomiso de los mismos.

#### 4.3 FORESTACION.

4.3.1 La Autoridad de Aplicación deberá propender a la forestación con especies nativas o exóticas adecuadas al medio y no agresivas en su dispersión, con la finalidad de realzar el paisaje natural y proteger al área urbanizada de los vientos dominantes.

4.3.2 Establécense como zonas de forestación prioritaria las siguientes bandas:

1. Faja de aproximadamente 25 m. de ancho a ambos lados del camino a Lago del Desierto, desde la manzana 14 a la cisterna de agua.
2. Faja de 10 m. de ancho a ambos lados de la futura vía principal residencial de la zona de expansión urbana y su rambla central.
3. Faja de 10 m. de ancho que rodea a la zona industrial y de servicios urbanos.

La Autoridad de Aplicación en consulta con el Organismo competente determinará las especies y procederá a su plantación, según planes anuales.

4.3.3 La Comisión de Fomento procederá al arbolado de calles y ramblas, tanto en el Sector Urbanizado como en la zona de expansión urbana.

4.3.4 Será obligatorio para los adjudicatarios de parcelas en EL CHALTEN la forestación de los terrenos, con las especies que indique el Organismo competente, en un lapso de tres (3) años desde la fecha de adjudicación.

4.3.5 Bajo ningún pretexto y en ningún tiempo podrá persona alguna cortar o cambiar un árbol de la vía pública o de algún espacio libre sin el correspondiente permiso expedido por la Comisión de Fomento. Queda, asimismo prohibida la poda de árboles por particulares.

4.3.6 La persona que destruyere o arrancase los árboles espontáneos o plantados y toda aquella que permita la extracción de un árbol frente a su predio se hará pasible de las multas que establezca la Autoridad de Aplicación, quedando además obligado a reponerlo en forma y tamaño adecuados.

4.3.7 La persona que considere tener razones fundadas para suprimir un árbol existente deberá previamente solicitar permiso por escrito a la Comisión de Fomento, la que se expedirá de igual modo.

#### 4.4 PRESERVACION DE VISUALES.

- 4.4.1 La Autoridad de Aplicación deberá propender al mantenimiento límpido de las visuales hacia el paisaje natural. A estos efectos controlará la actuación de los privados y propiciará el tendido de los servicios públicos en forma subterránea, especialmente en aquellas zonas desde donde se tienen las principales vistas sobre los cerros.
- 4.4.2 En el área urbanizada, sólo se permitirá la instalación de carteles de publicidad y propaganda en los distritos Institucional (P), Turístico (T), Industrial (I) y Terminal de Omnibus (DP2). Estos carteles deberán colocarse dentro del predio o sobre línea municipal sin saliente, no deberán afectar las visuales sobre el paisaje natural y su diseño debe cuidar especialmente su adecuación a las características del entorno.
- 4.4.3 En el área rural, en los distritos agropecuarios (A1 y A2) y en el distrito de camping (C) sólo se permitirá la colocación de carteles con mención del nombre del establecimiento dentro de los límites del predio.
- 4.4.4 La autorización para la instalación de carteles de publicidad y propaganda deberá solicitarse por escrito a la Autoridad de Aplicación, acompañando su diseño y un croquis de su emplazamiento.

Esta evaluará sus características y localización en función de su relación con las visuales hacia el paisaje natural y comunicará por el mismo medio la aprobación o el pedido de rectificaciones.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PROVINCIA DE SANTA CRUZ

EXPTE. Nº 2259

ORDENAMIENTO URBANO DE EL CHALTEN

ZONIFICACION

PLANO Nº 6

ESC. 1:5.000

DIBUJO 1993

A.M. DEL BARBA

ARG. RAUL HORACIO MEDA, M.P.R.

- REFERENCIAS
- LIMITE AREA DE CESION

AREA URBANIZADA

USO URBANO A CONSOLIDAR

USO URBANO NO RESIDENCIAL

FORESTACION Y PARQUIZACION

EXPANSION URBANA

FORESTACION PRIORITARIA

AREA RURAL

RURAL, TURISTICO-HOTELERO Y MICRO EMPREND.

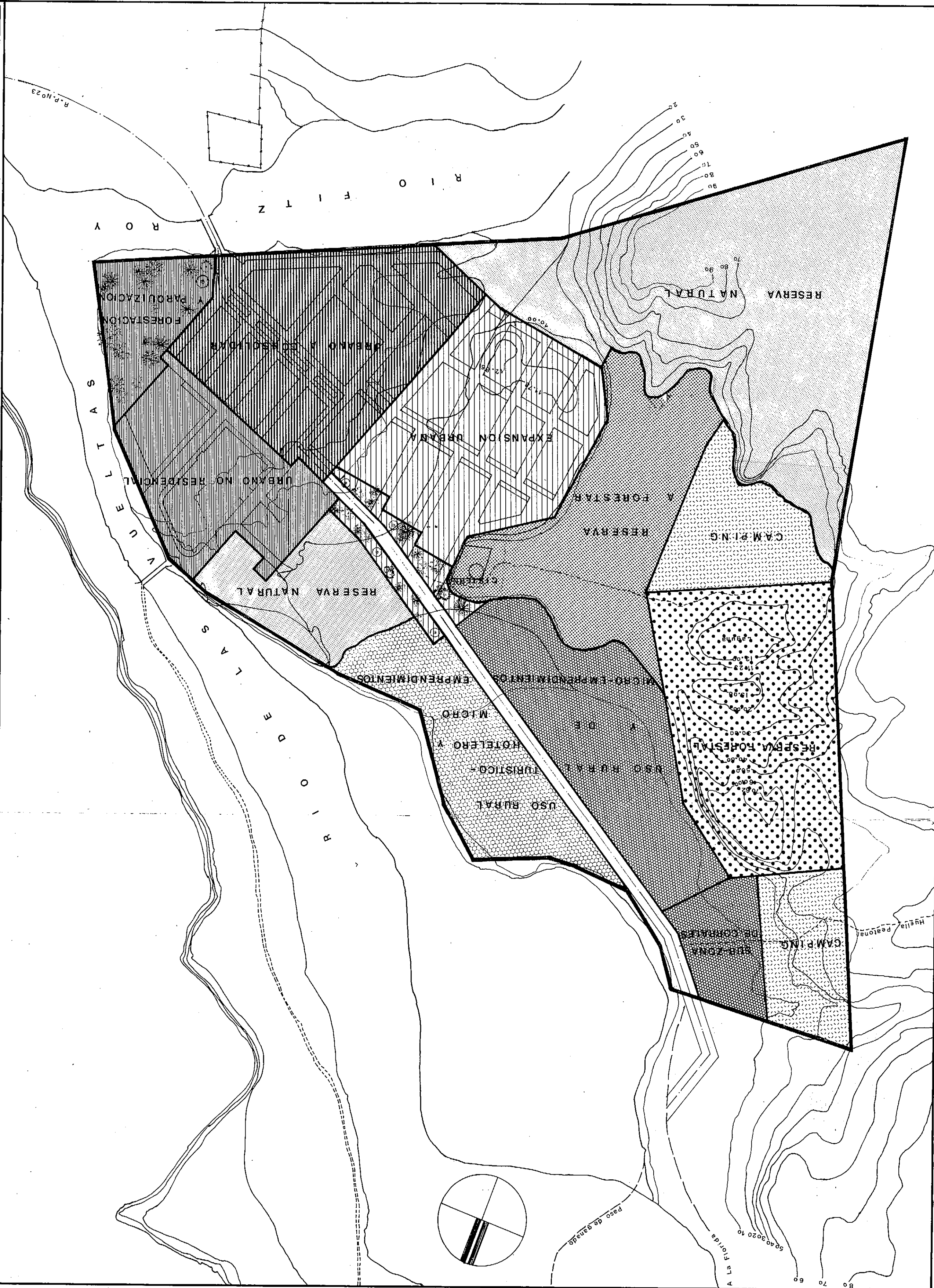
RURAL Y MICRO EMPRENDIMIENTOS

CAMPING

RESERVA A FORESTAR

RESERVA FORESTAL

RESERVA NATURAL
- FUENTE: ELABORACION PROPIA





# REFERENCIAS

— LIMITE AREA DE CESION

## AREA URBANIZADA

- P INSTITUCIONAL
- T TURISTICO
- R RESIDENCIAL
- I INDUSTRIAL.(TALLERES)
- DP1 CENTRO Y PLAZA CIVICA
- DP2 TERMINAL DE OMNIBUS Y ESTACION DE SERVICIO
- DP3 CENTRO DE SALUD.(DISPENSARIO)
- DP4 CEMENTERIO
- DP5 PARQUE

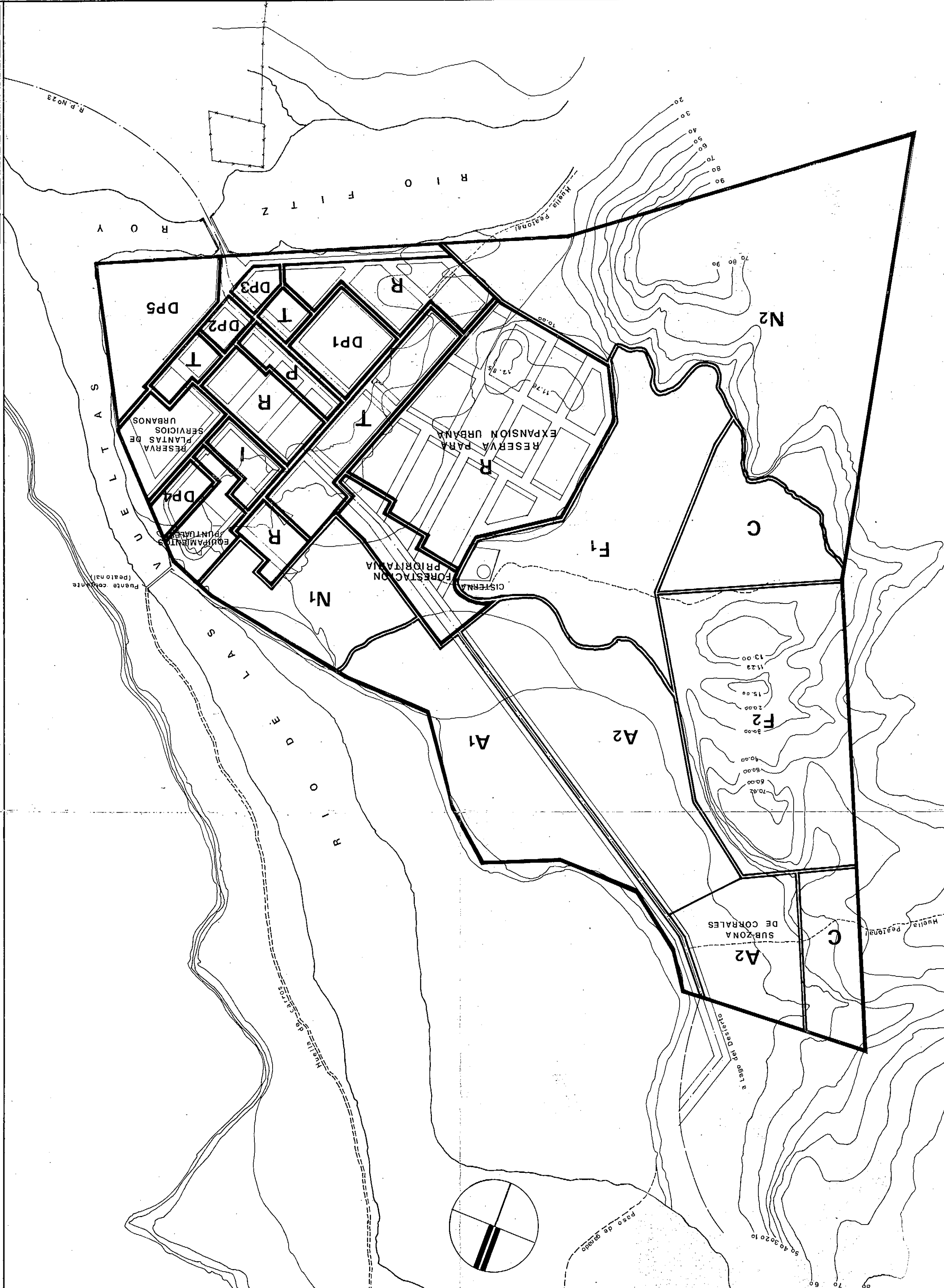
## AREA RURAL

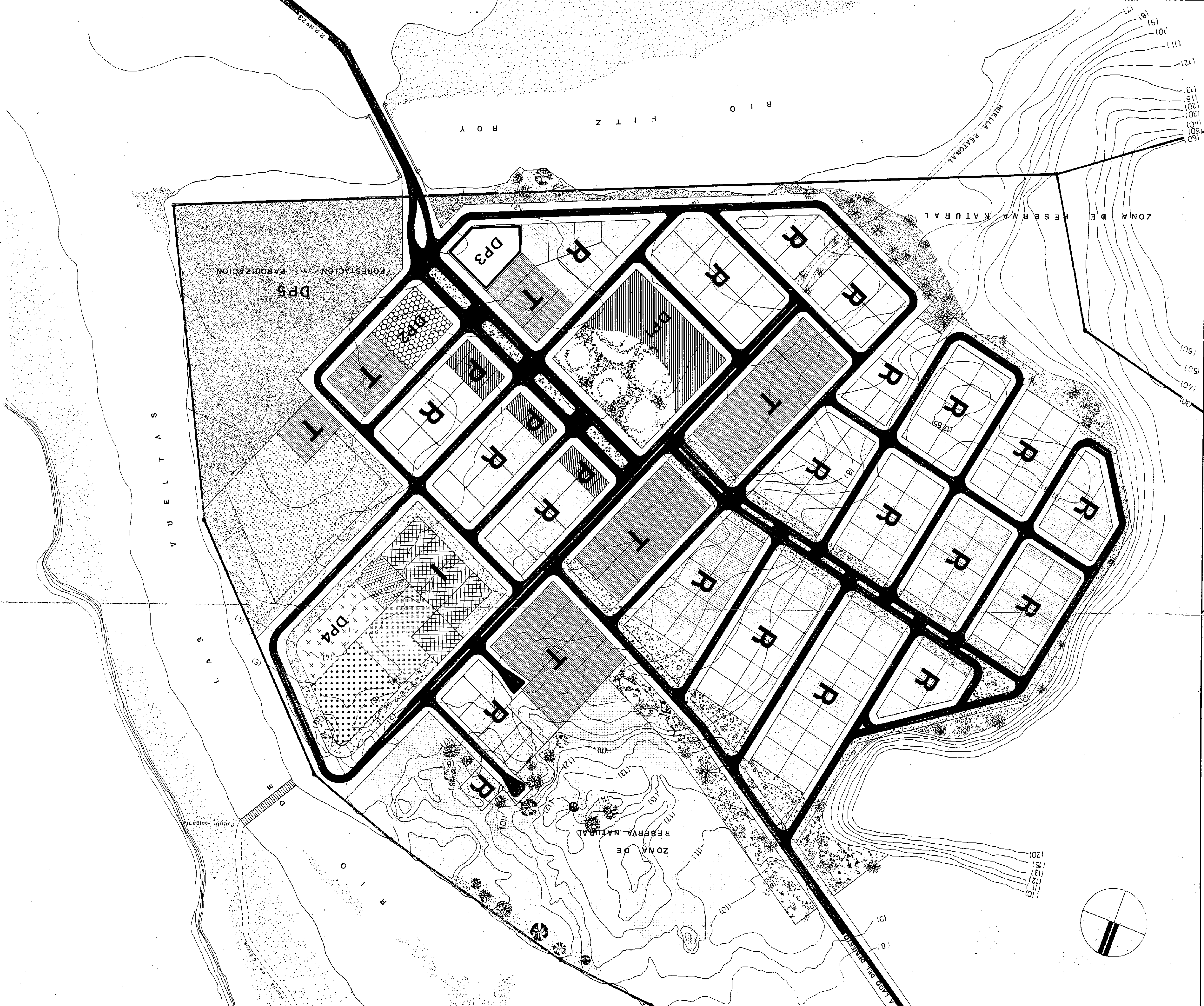
- A1 AGROPECUARIO 1
- A2 AGROPECUARIO 2
- C CAMPING

- F1 RESERVA FORESTAL 1
- F2 RESERVA FORESTAL 2
- N1 RESERVA NATURAL 1
- N2 RESERVA NATURAL 2

FUENTE : ELABORACION PROPIA

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES	
PROVINCIA DE SANTA CRUZ	EX.PTE. N°22 59
ORDENAMIENTO URBANO DE EL CHALTEN	
ZONIFICACION:	
PLANO N°	91
ESC. 1:5000	DIBUJO 1993
ARO. RAUL HORACIO MEDA, M.P.R.	







**REFERENCIAS**

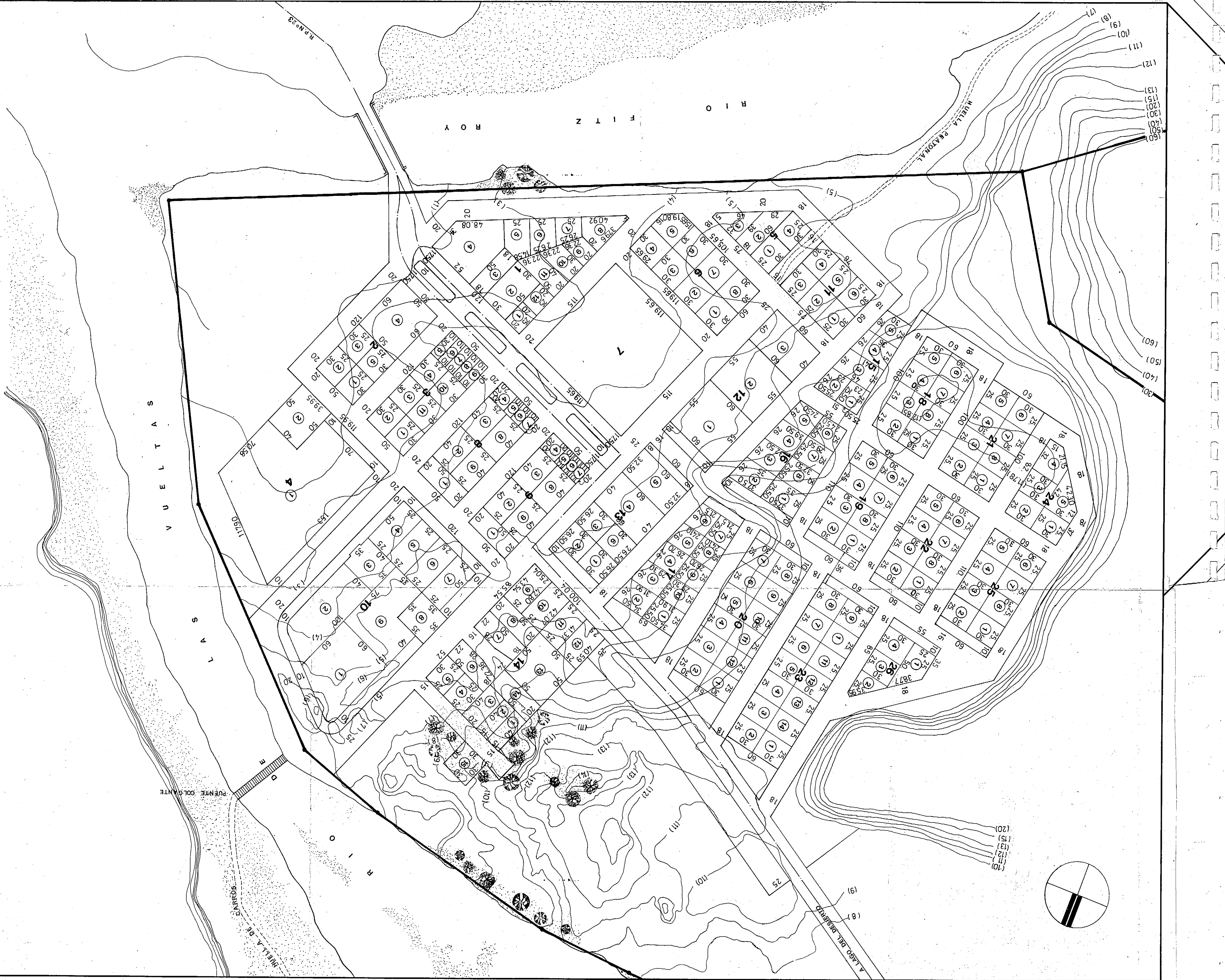
— LIMITE AREA DE CESION

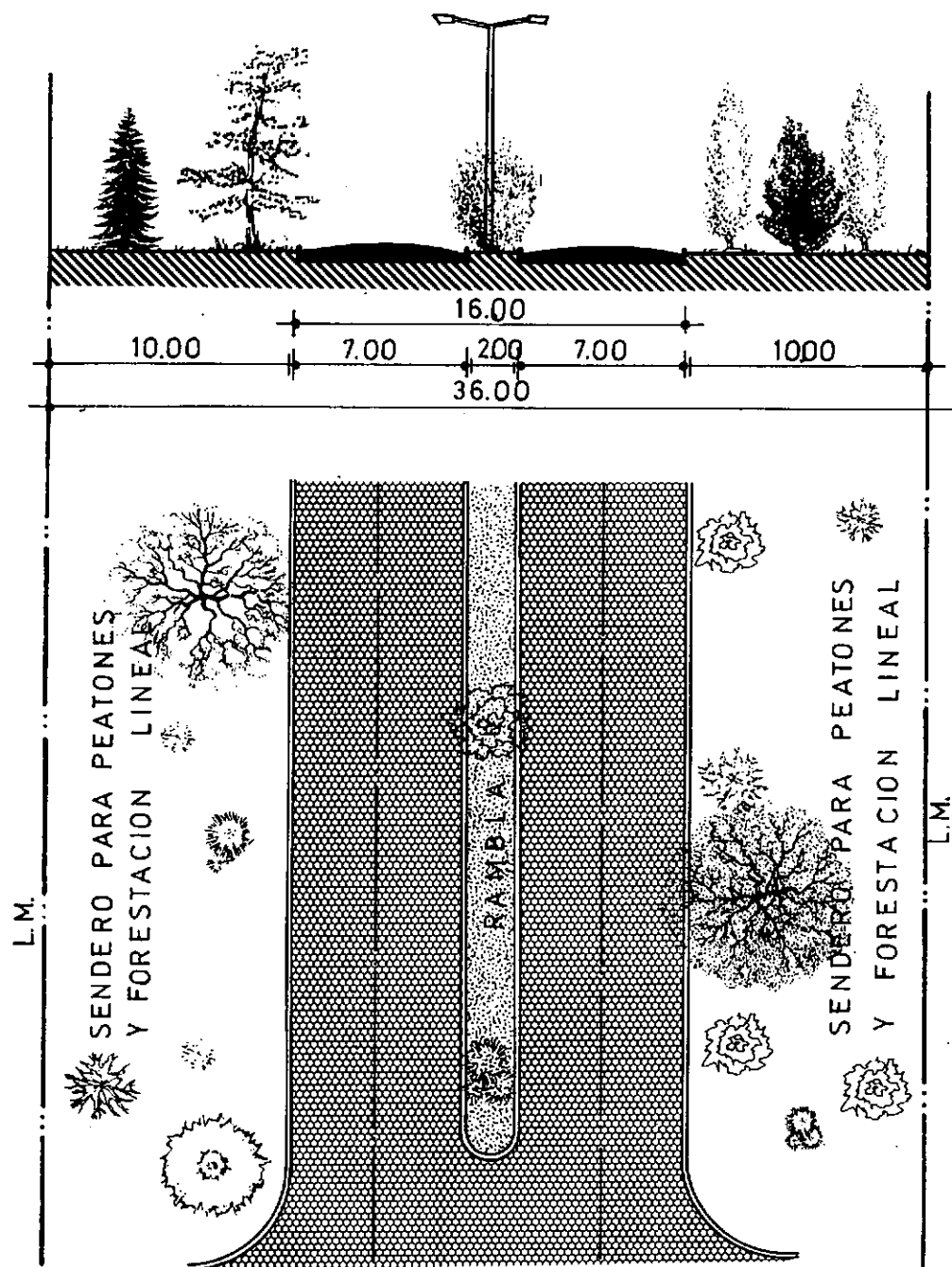
— EJE DE CAMINO

— ARENAS

— BOSQUES NATIVOS

FUENTE: ELABORACION PROPIA. RELEVAMIENTO PLANIMETRICO CONSEJO AGRARIO PROVINCIAL





CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PROVINCIA DE SANTA CRUZ

EX PTE. N° 2259

**ORDENAMIENTO URBANO DE EL CHALTEN**

**SISTEMA VIAL**  
VIA RESIDENCIAL PRINCIPAL

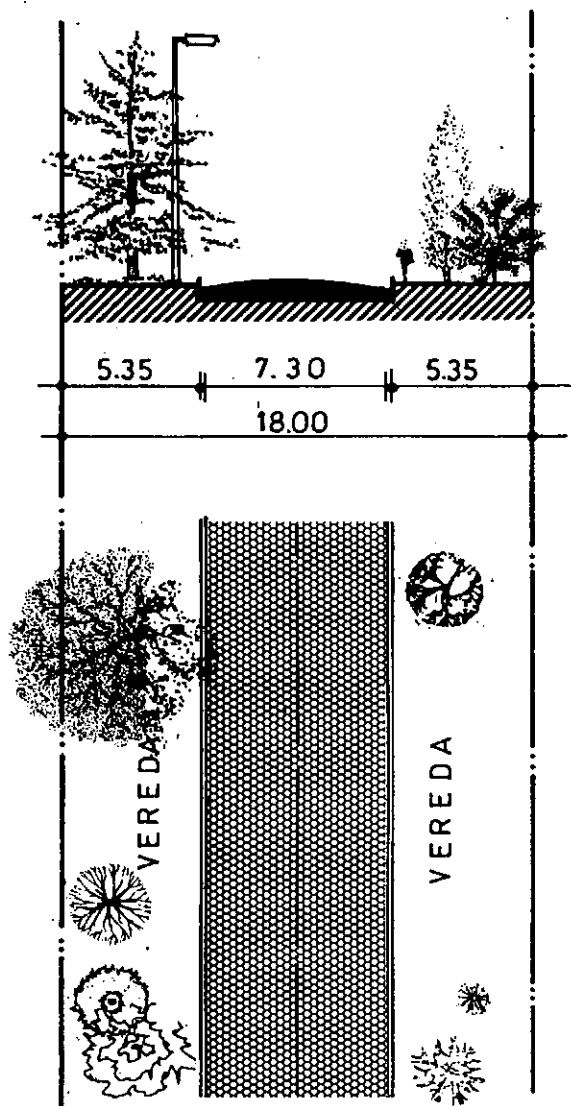
PLANO DE  
DETALLE: N°

**12**

ARQ. RAUL HORACIO MEDA M.P.R.

ESCALA: 1:300

DIBUJO 1993  
A.M. DEL BARBA



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PROVINCIA DE SANTA CRUZ

EX PTE. N° 2259

**ORDENAMIENTO URBANO DE EL CHALTEN**

**SISTEMA VIAL**  
VIA SECUNDARIA RESIDENCIAL

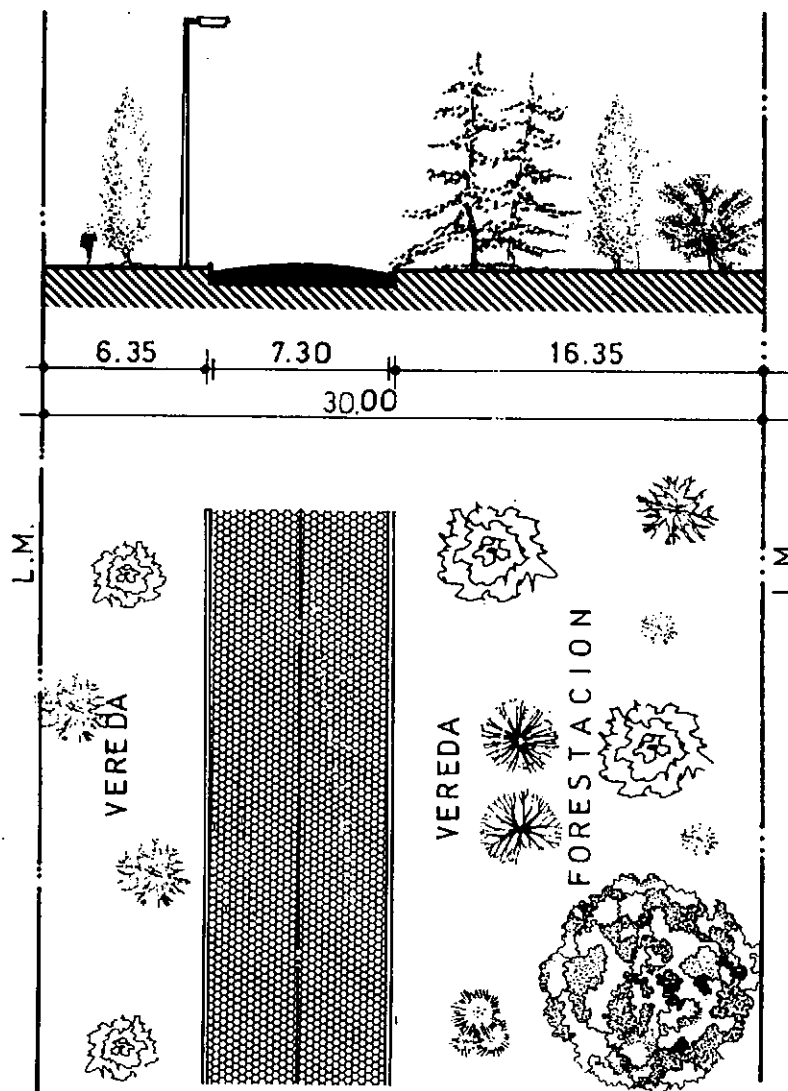
PLANO DE  
DETALLE N°

**15**

ARQ. RAUL HORACIO MEDA M.P.R.

ESCALA: 1:300

DIBUJO 1993  
A.M. DEL BARBA



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PROVINCIA DE SANTA CRUZ

EX PTE. N° 2259

**ORDENAMIENTO URBANO DE EL CHALTEN**

**SISTEMA VIAL**  
VIA SECTOR SERVICIOS

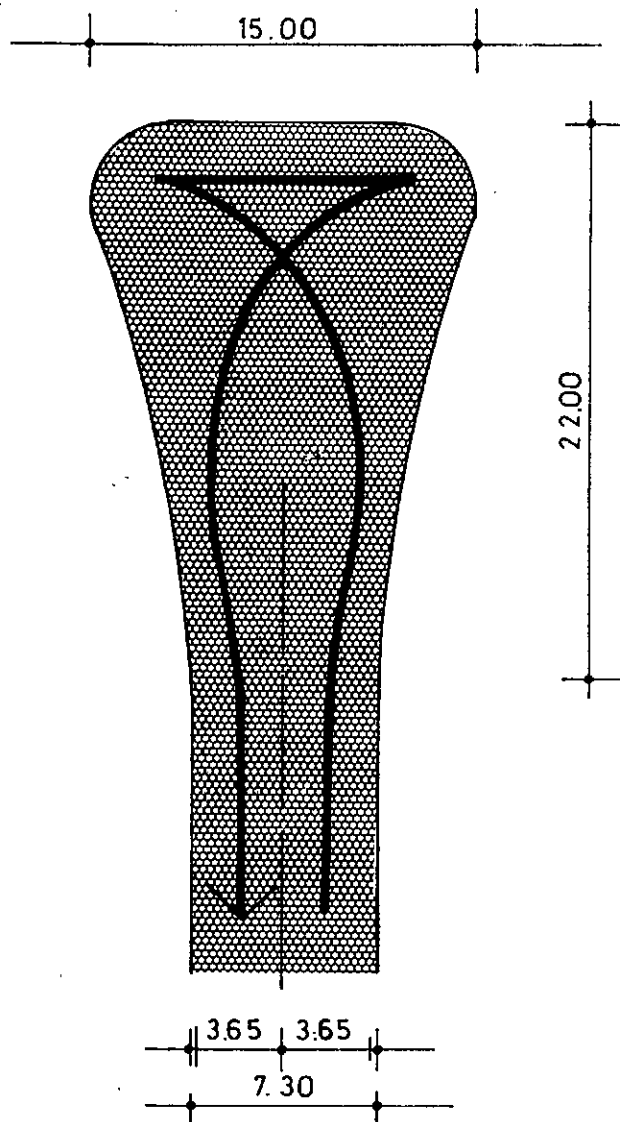
PLANO DE  
DETALLE N°

**14**

ARQ. RAUL HORACIO MEDA M.P.R.

ESCALA: 1:300

DIBUJO 1993  
A.M. DEL BARBA



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PROVINCIA DE SANTA CRUZ

EX PTE. N° 2259

**ORDENAMIENTO URBANO DE EL CHALTEN**

**SISTEMA VIAL**

**ZONA DE GIRO EN MARTILLO**

PLANO DE  
DETALLE N°

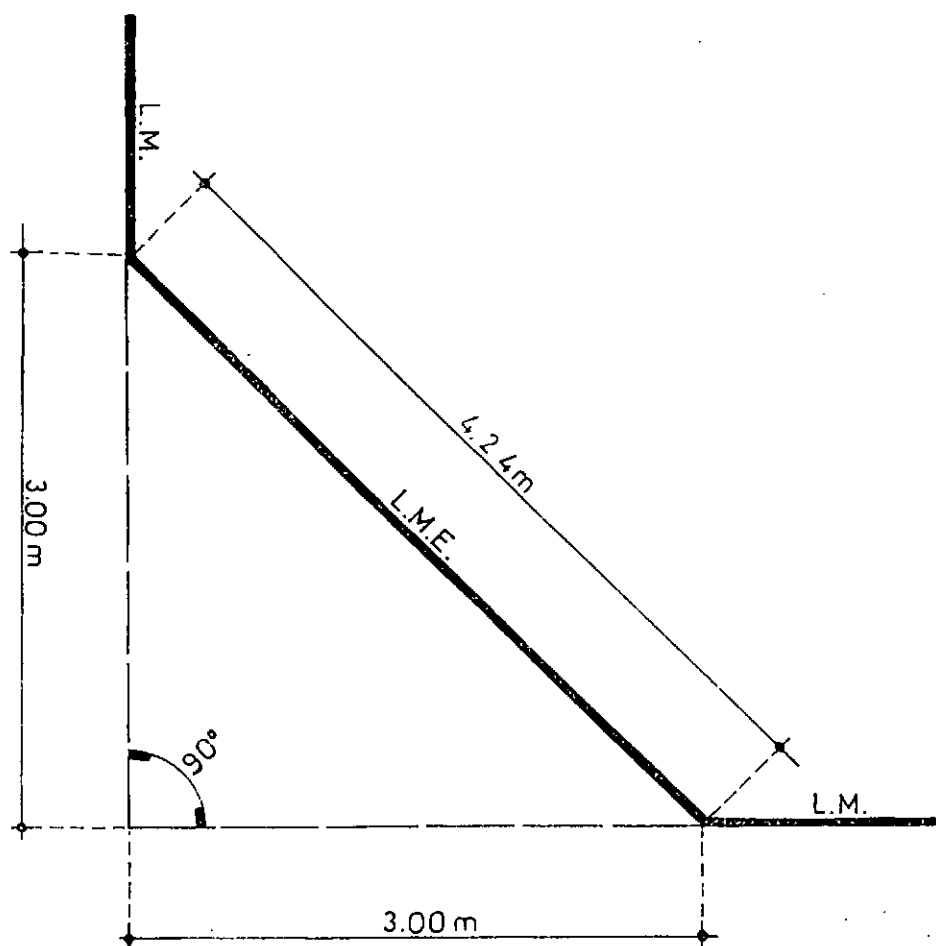
**15**

ARQ. RAUL HORACIO MEDA M.P.R.

ESCALA: 1:300

DIBUJO 1993  
A.M.DELBARBA

# LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PROVINCIA DE SANTA CRUZ

EX PTE. N° 2259

**ORDENAMIENTO URBANO DE EL CHALTEN**

**DETALLE DE OCHAVAS**

PLANO DE  
DETALLE N°

**16**

ARQ. RAUL HORACIO MEDA M.P.R.

ESCALA: 1:40

DIBUJO 1993  
A.M. DEL BARBA