

Of. 331.9  
52 fase  
IV

40915

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

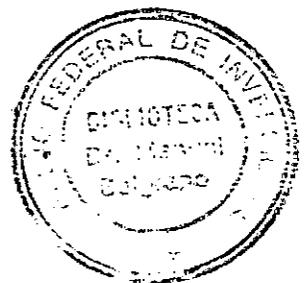
**ASESORÍA SOBRE  
LA FORMULACIÓN DE DIRECTRICES  
URBANÍSTICAS PARA MUNICIPIOS  
DEL CORREDOR TURÍSTICO DE LA  
PROVINCIA DEL NEUQUÉN**

**REPÚBLICA ARGENTINA**

***INFORME DE FIN DE TERCERA ETAPA***

***LA VEGA PLANA Y ÁREAS CONTIGUAS  
Municipio de San Martín de los Andes***

**Arq. Thomas Sprechmann  
Arq. Diego Capandeguy**



**ABRIL 1998**

## PRESENTACIÓN

*El presente texto constituye el Informe de Fin de la Tercera Etapa dentro del proceso de reformulación del ordenamiento y gestión urbanística de La Vega y áreas contiguas que esta llevando a cabo la Municipalidad de San Martín de los Andes. El mismo se inscribe dentro de la Asesoría para la formulación de directrices urbanísticas para Municipios Turísticos del Corredor Neuquino de los Lagos.*

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

*Este documento comprende el Anteproyecto Preliminar de Ordenanza de Ordenamiento Urbanístico de La Vega y áreas contiguas. Se trata de un documento marco facilitador para el análisis y la discusión, necesariamente abierto y perfectible, condicionado a distintos testeos sectoriales locales, particularmente a nivel ambiental. Explícitamente el anteproyecto se detiene en las directrices y aprovechamientos principales, no en otros indicadores secundarios, no significativos en la fase de discusión en curso abierta con motivo del viaje a la localidad recientemente culminado.*

*Asimismo se sugiere incorporar en la próxima etapa el ajuste a la Gestión de Producto Urbanístico en vigencia desde fines de 1996 (Ordenanza 2210), la revisión de la Ordenanza de Clubes de Campo (para el suelo rural) y la implementación de nuevos instrumentos de policía territorial que fortalezcan la actuación municipal.*

*Los contenidos de esta propuesta han sido objeto de evaluación y ajuste en relación con las directrices políticas de las autoridades locales y con las opiniones calificadas de técnicos municipales y de otros operadores territoriales. Particularmente, en la fase anterior se ha articulado consultivamente este trabajo con el Colegio de Arquitectos del Neuquén Regional San Martín, el Colegio Profesional de Ingeniería y Agrimensura, la*

*Cámara Inmobiliaria, y con distintos propietarios y vecinos de las áreas en estudio,recibiéndose e intercambiándose inquietudes y posicionamientos.*

*A nivel técnico se deja constancia de la importante colaboración recibida por parte del Arq. Omar Vitale, Asesor Técnico del Concejo Deliberante; de la Ing. Sara Castañeda, Directora de Gestión Ambiental de la Municipalidad; y del Agrim. Martín Sagasti, Director de Catastro Municipal.*

**ANTEPROYECTO PRELIMINAR DE  
ORDENANZA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
DE LA VEGA Y ÁREAS CONTIGUAS**

**MUNICIPIO DE SAN MARTÍN DE LOS ANDES**

**PROVINCIA DEL NEUQUÉN**

**ÍNDICE**

**TÍTULO I  
NORMAS GENERALES**

**CAPÍTULO 1  
OBJETIVOS, INSTRUMENTOS Y PRINCIPIOS**

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

**CAPÍTULO 2  
PAUTAS CUALITATIVAS ORDINARIAS**

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

**CAPÍTULO 3  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

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

## **CAPÍTULO 4 AMBIENTE PROTEGIDO**

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

## **CAPÍTULO 5 ÁREA DE ATENCIÓN ESPECIAL**

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

## **TITULO II**

### **NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA VEGA PLANA**

#### **CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES COMUNES**

Artículo 16° (Delimitación).-  
Artículo 17° (Remisión).-  
Artículo 18° (Declaración de Ambiente protegido).-  
Artículo 19° (Clasificación del suelo).-  
Artículo 20° (Directrices particulares).-  
Artículo 21 (Directrices ambientales).-  
Artículo 22 (Apertura de caminos y calles).-  
Artículo 23 (Macro-trazado vial oficial).-  
Artículo 24° (Subzonas).-

#### **CAPÍTULO 2 LA VEGA CENTRAL**

##### **Sección I - Disposiciones generales**

Artículo 25 (Régimen aplicable).-  
Artículo 26° (Delimitación).-  
Artículo 27 (Directriz particular).-

Artículo 28° (Pautas cualitativas ordinarias).-  
Artículo 29 (Tutela hidrobiológica del Arroyo Maipú).-

## **Sección II - Aprovechamientos urbanísticos**

Artículo 30° (Superficie mínima de la parcela).-  
Artículo 31° (Frente mínimo de la parcela).-  
Artículo 32° (Alturas máximas de edificación).-  
Artículo 33° (Ocupación del suelo con edificaciones).-  
Artículo 34° (Retiros perimetrales).-  
Artículo 35° (Tipo de techumbres y tratamientos).-  
Artículo 36° (Tratamiento del suelo no edificado).-  
Artículo 37 (Módulo autónomo de actuación).-

## **Sección III - Usos**

Artículo 38° (Usos permitidos).-  
Artículo 39° (Usos no permitidos).-

## **CAPÍTULO 3 LA VEGA ESTE**

### **Sección I - Disposiciones generales**

Artículo 40 (Régimen aplicable).-  
Artículo 41° (Delimitación).-  
Artículo 42 (Directriz particular).-  
Artículo 43° (Pautas cualitativas ordinarias).-

### **Sección II - Aprovechamientos urbanísticos**

Artículo 44° (Superficie mínima de la parcela).-  
Artículo 45° (Frente mínimo de la parcela).-  
Artículo 46° (Alturas máximas de edificación).-  
Artículo 47° (Ocupación del suelo con edificaciones).-  
Artículo 48° (Retiros perimetrales).-  
Artículo 49° (Tipo de techumbres y tratamientos).-  
Artículo 50° (Tratamiento del suelo no edificado).-

Artículo 51 (Módulo autónomo de actuación).-

### **Sección III - Usos**

#### **CAPÍTULO 4 BARRIOS VILLAS VEGA SAN MARTÍN Y VILLA LA CASCADA**

Artículo 52 (Régimen aplicable).-

Artículo 53° (Delimitación).-

Artículo 54 (Remisión).-

Artículo 55 (Directriz particular).-

Artículo 56 (Galpones).-

Artículo 57 (Usos).-

### **TITULO III**

#### **NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL CORREDOR DE LA RUTA N° 234**

Artículo 58° (Declaratoria de manejo especial)

### **TÍTULO IV**

#### **NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL FALDEO NORTE DE LA VEGA**

##### **CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES COMUNES**

Artículo 59° (Delimitación).-

Artículo 60° (Remisión).-

Artículo 61° (Directrices particulares).-

Artículo 62 (Directrices ambientales).-

Artículo 63 (Pautas particulares de trazado para las caminerías en faldeos).-

Artículo 64 (Características de los taludes expuestos y su restauración).-

- Artículo 65 (Tamaño mínimo de los lotes según la pendiente).-  
Artículo 66 (Manejo de las escurrentías).-  
Artículo 67 (Restricciones de dominio en los cursos de agua y áreas próximas).-  
Artículo 68 (Retiro de construcción en los cursos de agua).-  
Artículo 69 (Macizos forestales).  
Artículo 70 (Apertura de caminos y calles).-  
Artículo 71 (Macro-trazado vial oficial).-  
Artículo 72° (Subzonas).-  
Artículo 73 (Regularización dominial).-

## **CAPÍTULO 2** **ÁREA RESIDENCIAL EN CONSOLIDACIÓN (ARC)**

### **Sección I - Disposiciones generales**

- Artículo 74 (Régimen aplicable).-  
Artículo 75° (Delimitación).-  
Artículo 76° (Clasificación del suelo).-  
Artículo 77 (Directriz particular).-  
Artículo 78° (Pautas cualitativas ordinarias).-

## **CAPÍTULO 3** **ÁREA JARDÍN I**

### **Sección I - Disposiciones generales**

- Artículo 79 (Régimen aplicable).-  
Artículo 80° (Delimitación).-  
Artículo 81° (Clasificación del suelo).-  
Artículo 82 (Directriz particular).-  
Artículo 83° (Pautas cualitativas ordinarias).-

### **Sección II - Aprovechamientos urbanísticos**

## **CAPÍTULO 4 ÁREA DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL**

### **Sección I - Disposiciones generales**

- Artículo 84 (Régimen aplicable).-
- Artículo 85° (Delimitación).-
- Artículo 86° (Clasificación del suelo).-
- Artículo 87 (Vigencia de la clasificación del suelo).-
- Artículo 88° (Pautas cualitativas ordinarias).-
- Artículo 89 (Alternativas particulares de actuación).-
- Artículo 90 (Urbanización cerrada de montaña).-

### **Sección II - Aprovechamientos urbanísticos**

- Artículo 91 (Área Residencial Jardín 2).-
- Artículo 92 (Fraccionamientos de suelo rústico).-
- Artículo 93 (*Urbanizaciones cerradas de montaña*).-

### **Sección III - Usos**

- Artículo 94 (Usos no permitidos).-

### **Sección IV - Disposiciones particulares para la regularización dominial**

- Artículo 95 (Régimen de amnistía).-
- Artículo 96 (Contenido de la amnistía).-
- Artículo 97 (Pauta cualitativa para la regularización).-
- Artículo 98 (Restricciones de dominio por el macro-trazado vial oficial).-
- Artículo 99 (Alternativas de actuación) .-
- Artículo 100 (Condiciones para la regularización dominial).-
- Artículo 101 (Procedimiento).-
- Artículo 102 (Aprovechamientos urbanísticos durante el período de amnistía).-
- Artículo 103 (Actuaciones posteriores al proceso de amnistía).-

## **CAPÍTULO V LOMA REDONDA**

### **Sección I - Disposiciones particulares**

Artículo 104° (Clasificación del suelo).-  
Artículo 105° (Pautas cualitativas particulares).-

### **Sección II- Aprovechamientos urbanísticos**

Artículo 106 (Superficie mínima de la parcela).-  
Artículo 107 (Frente mínimo).-  
Artículo 108° (Profundidad mínima del lote).-  
Artículo 109° (Alturas máximas de edificación).-  
Artículo 110° (Factor de Ocupación del Suelo).-

## **TITULO IV**

### **NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL FALDEO SUR DE LA VEGA**

#### **CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES COMUNES**

Artículo 111° (Delimitación).-  
Artículo 112° (Remisión).-  
Artículo 113° (Directrices particulares).-  
Artículo 114 (Directrices ambientales).-  
Artículo 115 (Macro-trazado vial oficial).-  
Artículo 116° (Subzonas).-

**CAPÍTULO 2**  
**ÁREA RESIDENCIAL EN CONSOLIDACIÓN (ARC)**

**Sección I - Disposiciones generales**

Artículo 117 (Régimen aplicable).-  
Artículo 118° (Delimitación).-  
Artículo 119° (Clasificación del suelo).-  
Artículo 120 (Directriz particular).-  
Artículo 121° (Pautas cualitativas ordinarias).-

**Sección II - Aprovechamientos urbanísticos**

**CAPÍTULO 3**  
**ÁREA PARQUE**

**Sección I - Disposiciones generales**

Artículo 122 (Régimen aplicable).-  
Artículo 123° (Delimitación).-  
Artículo 124° (Clasificación del suelo).-  
Artículo 125 (Directrices particulares).  
Artículo 126 (Módulos autónomos de actuación).

**Sección II - Aprovechamientos urbanísticos**

Artículo 127 (Superficie mínima de la parcela).

**CAPÍTULO 4**  
**ÁREA JARDÍN**

**Sección I - Disposiciones generales**

Artículo 128 (Régimen aplicable).-  
Artículo 129° (Delimitación).-  
Artículo 130° (Clasificación del suelo).-

Artículo 131 (Directriz particular).-  
Artículo 132 (Módulos autónomos de actuación).

## **Sección II - Aprovechamientos urbanísticos**

Artículo 133 (Superficie mínima de la parcela).

### **CAPÍTULO 5 ÁREA DE EXPANSIÓN PERIFÉRICA (AEP)**

#### **Sección I - Disposiciones generales**

Artículo 134 (Régimen aplicable).-  
Artículo 135° (Delimitación).-  
Artículo 136° (Clasificación del suelo).-  
Artículo 137 (Directrices particulares).-

### **CAPÍTULO 6 ÁREA DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA (ACI)**

#### **Sección I - Disposiciones generales**

Artículo 138 (Régimen aplicable).-  
Artículo 139 (Designación y delimitación).-  
Artículo 140 (Interés municipal).-  
Artículo 141 (Directrices para la cooperación).-

## **TITULO X**

### **NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL ENSANCHE DEL REGIMIENTO**

#### **Sección I - Disposiciones generales**

Artículo 142 (Declaración).-

Artículo 143 (Delimitación  
Artículo 144° (Clasificación del suelo).-

## **TÍTULO X DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

Artículo 145° (Definiciones).-

## **TÍTULO XI NORMAS DE APLICACIÓN**

Artículo 146° (Delimitaciones).-  
Artículo 147° (Vigencia).-  
Artículo 148° (Modificaciones y revisiones).-  
Artículo 149° (Derogaciones).-  
Artículo 150° (Validez interpretativa).-  
Artículo 151° (Difusión).-  
Artículo 152° (De forma).-

# TÍTULO I NORMAS GENERALES

## CAPÍTULO 1

### OBJETIVOS, INSTRUMENTOS Y PRINCIPIOS

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

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

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

- i. las Directrices
- ii. la gestión por Producto Urbanístico
- iii. la declaración de Paisaje protegido;

b) prescriptos complementariamente en la presente ordenanza:

- i. las Pautas cualitativas ordinarias
- ii. la clasificación del suelo
- iii. la declaración de Ambiente protegido
- iv. la declaración de Área de atención especial.

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

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

## CAPÍTULO 2

### PAUTAS CUALITATIVAS ORDINARIAS

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

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

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

**Artículo 7° (Aplicación).**- Las oficinas técnicas competentes de la Municipalidad observarán que las solicitudes de permisos de edificación y urbanización cumplan con lo establecido en las pautas cualitativas ordinarias.

## CAPÍTULO 3

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

**Artículo 9° (Procedimiento).**- La clasificación primaria del suelo será sancionada con fuerza de directriz, admitiéndose ajustes posteriores ordinarios en las delimitaciones de las zonas ya establecidas.

**Artículo 10° (Clasificaciones).**- Se reconocerán los siguientes tipos de suelo:

- a) el *suelo urbanizable* es aquel suelo donde pueden desarrollarse procesos de urbanización de cierta intensidad, con aprovechamientos propios de áreas urbanas y suburbanas.
- b) el *suelo urbano*, de uso real o potencial y configuración esencialmente urbana;
- c) el *suelo rural*, con actividades y configuración específicas;
- d) el *suelo rur - urbano*, de uso rural dominante con otros programas complementarios pero próximo al núcleo urbano consolidado, pudiéndose alcanzar configuraciones singulares;
- e) el *suelo de urbanización diferida* es aquel en que se valora de interés municipal su rol como posible suelo urbanizable a largo plazo.

(Pueden agregarse otras clasificaciones si correspondiese).

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

- a) se gestionará como suelo no urbanizable mientras persistan los usos especiales dominantes actualmente en curso;
- b) se manejará como pieza unitaria a cautelar, minimizándose las afectaciones sobre el mismo;
- c) se asumirá la incertidumbre sobre su futuro, señalando posibles vocaciones si ello se estimase posible y conveniente;

d) su cambio de status de suelo cuando se considere de pertinencia y oportunidad para ello, sea dentro de revisiones globales del planeamiento local, sea por coyunturas territoriales favorables, pudiéndose convocar a juicio del Municipio a la correspondiente Comisión de Producto Urbanístico.

## CAPÍTULO 4

### AMBIENTE PROTEGIDO

**Artículo 12° (Objetivo).**- La declaración de Ambiente protegido es un instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objeto que:

- a) se reconozca el valor del ámbito territorial objeto de protección como recurso ambiental unitario, de relevancia en su multidimensionalidad física, biológica y antrópica;
- b) se protejan integralmente sus roles y atributos esenciales (hídricos, ecológicos, paisajísticos, etc.);
- c) se vele por un manejo acorde con lo anterior, implementándose normas especiales y otras acciones consecuentes en aquellas áreas más sensibles y frágiles.

**Artículo 13° (Aplicación).**- La declaración de Ambiente protegido habilitará:

- a) que primen consideraciones de protección ambiental frente a las actuaciones antrópicas cuya autorización se evalúe;
- b) si durante la tramitación de una solicitud de fraccionamiento, de edificación o habilitación de usos, las oficinas técnicas correspondientes presumen que podría afectarse problemáticamente el ambiente de acuerdo a lo establecido en la directriz u otras normas complementarias, entonces las mismas pueden solicitar:
  - i. una ampliación informativa al interesado en relación al proyecto, incluidos relevamientos y estudios de impacto ambiental;  
Articulación con las Ordenanzas de EIA vigente y normas complementarias.
  - ii. dictámenes técnicos externos a la Oficina Técnica Competente o a la Municipalidad;
  - iii. el cumplimiento de condicionamientos particulares complementarios, congruentes con las directrices y pautas cualitativas establecidas;

- c) la exigencia de garantías especiales a favor del Municipio y de otras acciones de policía en caso de apartamientos a lo previsto (a precisar).

Profundización en los delitos ambientales.

## **CAPÍTULO 5**

### **ÁREA DE ATENCIÓN ESPECIAL**

**Artículo 14° (Objetivo).**- La declaración de Área de atención especial es un instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objeto que:

- a) se reconozca su valor urbanístico especial;
- b) se vele por un manejo acorde con lo anterior, y con las directrices y pautas complementarias que se establezcan en cada caso, 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 15° (Aplicación).**- La declaración de Área de atención especial habilitará:

- a) si durante la tramitación normal de una solicitud de edificación o habilitación de usos (a precisar), las oficinas técnicas correspondientes presumen que podría afectarse problemáticamente tal área de acuerdo a lo establecido en la directriz u otras normas complementarias, entonces las mismas pueden 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 pautas cualitativas establecidas;
- b) la exigencia de garantías especiales a favor del Municipio y de otras acciones de policía en caso de apartamientos a lo previsto (a precisar).

**TITULO II**  
**NORMAS ESPECÍFICAS PARA**  
**LA VEGA PLANA**

**CAPÍTULO 1**

**DISPOSICIONES COMUNES**

**Artículo 16° (Delimitación).**- La Vega Plana comprenderá el área interior delimitada por la siguiente poligonal:

(Completar según plano)

Las parcelas frentistas al norte del corredor de la ruta N° 234 pertenecen a esta área, pero rigen las condiciones particulares aplicables a este, salvo indicación expresa en contrario.

**Artículo 17° (Remisión).**- Se aplican en lo pertinente las leyes, ordenanzas y reglamentos de Impacto Ambiental.

**Artículo 18° (Declaración de Ambiente protegido).**- Con fuerza de directriz declárase Ambiente protegido a La Vega Plana, aplicándose lo señalado en el Art. X de la presente ordenanza.

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

**Artículo 19° (Clasificación del suelo).**- Se clasifica La Vega Plana como suelo no urbanizable, salvo el área ocupada por los barrios Villa Vega San Martín y Villa La Cascada.

Delimitar con precisión.

**Artículo 20° (Directrices particulares).**- La gestión territorial de la Vega Plana responderá a las siguientes directrices particulares:

- a) se manejará con gran cautela pero no con intangibilidad;
- b) se afirmará su vocación como área parque, considerando no sólo su rol ambiental sino también como espacio panorámico, con una calidad emblemática al servicio de toda la población local y flotante;
- c) se prohíben expresamente la realización de barrios de vivienda;
- d) consecuentemente, el mantenimiento de las actividades productivas se considera prioritario por sus externalidades positivas, con aprovechamientos subsidiarios de servicios, ocio, recreación y residencia dispersa.
- e) paisajísticamente se concibe como un área parque rústica con objetos flotantes naturales o artificiales, donde los techos de las edificaciones constituyen su quinta fachada;
- f) la subdivisión del suelo ambientalmente compatible que pueda realizarse, debería cumplir con algunos criterios cualitativos, como:
  - i. la consideración de subunidades territoriales, de acuerdo a criterios urbanísticos y ambientales;
  - ii. evitar un efecto "tapiz" uniformizador, sea por construcciones, divisorias o forestaciones erráticas;
  - iii. se podrían admitir algunas intervenciones compactas de bajo impacto ambiental, concebidas y gestionadas como productos urbanísticos.
- g) se desalentará el levantamiento de cortinas forestales.

**Artículo 21 (Directrices ambientales).**- Todas las actuaciones de subdivisión predial, de edificación y de apropiación a través de distintos usos, están condicionadas a un manejo ambiental adecuado del territorio, debiéndose cumplir con las siguientes orientaciones particulares:

- a) no podrá construirse en áreas inundables, no pudiéndose realizar taludes, explanadas ni obras de protección;
- b) no se afectará el recurso hídrico por obras civiles o por otras actividades que se desarrollen en el predio;
- c) se prohíbe la realización de macizos forestales;

- d) en los cauces sub - superficiales se respetará un retiro de construcción de 3 metros;
- e) sólo se admitirán caminos tipo callejón, con su correspondiente sistema normal de drenaje y de cuneteos.

Sin perjuicio de ello, podrán establecerse en cada caso los condicionamientos que la Administración Municipal entienda fundadamente necesarios.

**Artículo 22 (Apertura de caminos y calles).**- Se reducirá su apertura, admitiéndose:

- a) nuevos callejones entre la Ruta N°234 y el Callejón de Gingins sí se trazan a más de tantos... m... de los callejones existentes:
- b) peines rectos en cul de sac desde la Ruta N° 234 y el Callejón de Gingins, con una profundidad o longitud máxima de.... (a precisar);
- c) en ambos casos sus afectaciones ambientales deberán minimizarse, permitiendo el pasaje normal y continuo de las aguas superficiales.

(Excluir Barrio Villa Vega San Martín y Villa La Cascada y área intermedia).

**Artículo 23 (Macro-trazado vial oficial).**- Se establece de interés municipal la previsión del trazado de continuación del Callejón de Gingins hasta el Camino Viejo a Lolog, y la conexión del peine de acceso a Rucahue desde la Ruta N° 234 con el Callejón de Gingins, tal como fue oportunamente esbozado en la propuesta de la Comisión del Plan de Ordenamiento Ambiental (P.O.A.).

El Ejecutivo Comunal establecerá cuando entienda conveniente su traza definitiva, y las correspondientes restricciones de dominio definitivas. Mientras ello no ocurra, no se podrán realizar edificaciones en una faja de tanto... (a precisar) sobre el Cerro ni.... subdivisiones de suelo en los padrones.... (a precisar).

**Artículo 24° (Subzonas).**- La Vega Plana se gestionará reconociendo los siguientes ámbitos territoriales:

- a) el área de La Vega Plana Central,
- b) la subzona de La Vega Este,
- c) los barrios de Villa Vega San Martín y Villa La Cascada.

## CAPÍTULO 2

### LA VEGA CENTRAL

#### Sección I - Disposiciones generales

**Artículo 25 (Régimen aplicable).**- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo 1 del presente Título.

**Artículo 26° (Delimitación).**- La Vega Central comprende el polígono delimitado por...  
(a completar).

Incluye el Callejón de Torres a ambos lados.

**Artículo 27 (Directriz particular).**- Se potenciará su rol de área *mix* productiva - turística - recreativa, compatible con su condición de suelo no urbanizable dentro de un Ambiente Protegido de alta calidad.

**Artículo 28° (Pautas cualitativas ordinarias).**- A los efectos del logro de tal carácter se observarán las siguientes orientaciones particulares:

- a) se permitirá la localización de programas con usos preferentemente mixtos de carácter productivo, turístico, recreativo, residencial o de servicios compatibles con las restricciones ambientales establecidas;
- 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.

**Artículo 29 (Tutela hidrobiológica del Arroyo Maipú).**- Se establece una tutela hidrobiológica sobre el Arroyo Maipú, que supone una restricción de dominio consistente en la prohibición de afectaciones antrópicas en una faja de 15 metros de ancho sobre cada margen medida a partir de la línea de ribera.

## **Sección II - Aprovechamientos urbanísticos**

**Artículo 30° (Superficie mínima de la parcela).**- La superficie mínima de la parcela varía según su localización, siendo:

- a) de 5 hectáreas (50.000 m<sup>2</sup>), para predios sobre la Ruta N. 234 y sobre el Callejón de Gings;
- b) de 3 hectáreas (30.000 m<sup>2</sup>), para predios sobre los Callejones de Bello y de Torres, salvo en los predios esquineros con la Ruta N. 234 cuya superficie mínima será de 5 hectáreas;
- c) de 8 hectáreas en predios no frentistas a tales vías.

**Artículo 31° (Frente mínimo de la parcela).**- El frente mínimo de la parcela será de:

- a) 120 metros en los predios sobre la Ruta N. 234 o sobre los callejones;
- b) 150 metros en los restantes predios.

**Artículo 32° (Alturas máximas de edificación).**- Se admitirán alturas máximas de edificación de... (a completar) en las cumbres más altas.

**Artículo 33° (Ocupación del suelo con edificaciones).**- Condicionado a las correspondientes prescripciones ambientales, se admitirán:

- a) hasta cuatro edificaciones por parcela, dos edificaciones principales de hasta 800 m<sup>2</sup> en total, y dos construcciones de servicio o productivas, con un área total de....

Pauta especial para el manejo de grandes naves o cobertizos.

**Artículo 34° (Retiros perimetrales).**- Las construcciones serán de perímetro libre, exigiéndose:

- a) retiros frontales de .... a partir de la línea municipal  
(Diferenciar callejones de la ruta)

- b) retiros laterales y posteriores de...

(Áreas inundables. Restricciones de dominio ambientales).

**Artículo 35° (Tipo de techumbres y tratamientos).**- No se admitirán techos de chapa brillantes.

**Artículo 36° (Tratamiento del suelo no edificado).**- El tratamiento del suelo no edificado se tratará de acuerdo a los siguientes criterios:

a) todas las áreas libres se tratarán como áreas verdes, sean productivas o rústicas;

b) se reglamentarán las afectaciones del espacio rústico para actividades deportivas;

Ampliar por tipos de canchas deportivas, afectaciones, no construcción de gradas, etc.

c) en la faja de retiro frontal sobre la ruta o callejones...

Se admitirán estacionamientos y cartelera según ciertas pautas específicas a precisar.

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

**Artículo 37 (Módulo autónomo de actuación).**- Podrán realizarse los llamados *módulos autónomos de actuación (Pack)*, regidos por las siguientes pautas:

a) el *módulo autónomo de actuación* es una modalidad de intervención a modo de paquete o módulo complejo en el verde, actuándose en una parcela maestra dominialmente indivisa dentro de la cual pueden realizarse micro-polígonos con aprovechamientos y usos especiales, admitiéndose distintas unidades funcionales armónicamente localizadas;

b) su superficie mínima será de 15 hectáreas;

c) su frente mínimo será de 240 metros;

d) su acceso desde la ruta o callejones será por una sola vía perpendicular, admitiéndose hasta un segundo acceso secundario;

e) el micro-polígono de edificación tendrá un:

i. un área máximo de 2 hectáreas....;

ii. admitiéndose mayores aprovechamientos, hasta 3.000 m<sup>2</sup> de edificaciones principales más construcciones auxiliares (a precisar)....;

iii. retiros mínimos de 20 metros respecto a las líneas del predio;

f) la altura máxima de edificación será de ...metros más gálibo sobre la línea de edificación

g) se planteará el tratamiento arquitectónico - paisajístico de toda la actuación, incluido el manejo del suelo rústico y la implantación y resolución arquitectónica- urbanística del micro-polígono;

h) procedimentalmente las solicitudes de edificación y de uso conforme, se tramitarán por Producto urbanístico.

### **Sección III - Usos**

**Artículo 38º (Usos permitidos).**- Se permitirán los siguientes usos mixtos o individuales:

a) actividades agrícolas - ganaderas, salvo las expresamente prohibidas o condicionadas:

b) asentamientos residenciales turísticos como hosterías, complejos de cabañas y campings organizados;

c) equipamientos y servicios recreativos, como clubes deportivos, establecimientos de enseñanza y bailantas (esta última a revisar).

Podrían establecerse condicionamientos especiales.

**Artículo 39º (Usos no permitidos).**- No se admitirán:

a) hornos de ladrillos

b) *fitlot*

c) conjuntos habitacionales



## CAPÍTULO 3

### LA VEGA ESTE

#### Sección I - Disposiciones generales

**Artículo 40 (Régimen aplicable).**- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo 1 del presente Título.

**Artículo 41° (Delimitación).**- La Vega Este comprende el polígono delimitado por...  
(a completar).

**Artículo 42 (Directriz particular).**- Se potenciará su rol de área *mix* productiva y de servicios, compatible con su condición de suelo no urbanizable dentro de un Ambiente Protegido de alta calidad.

**Artículo 43° (Pautas cualitativas ordinarias).**- A los efectos del logro de tal carácter se observarán las siguientes orientaciones particulares:

- a) se permitirá la localización de programas productivos o de servicios compatibles con las restricciones ambientales establecidas;
- b) se admitirán mayores aprovechamientos que en La Vega Central;
- c) las edificaciones serán de nivel constructivo medio, no admitiéndose soluciones precarias de ningún tipo;
- d) no se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

## **Sección II - Aprovechamientos urbanísticos**

**Artículo 44° (Superficie mínima de la parcela).**- La superficie mínima de la parcela varía según su localización, siendo:

- a) de 5 hectáreas (50.000 m<sup>2</sup>), para predios sobre la Ruta N. 234;
- b) de 3 hectáreas (30.000 m<sup>2</sup>), para predios sobre el Callejón de Gingins;
- c) de 1.5 hectáreas (15.000 m<sup>2</sup>), para predios sobre el Callejón de Torres;
- d) de 3 a 5 hectáreas para otras situaciones.

**Artículo 45° (Frente mínimo de la parcela).**- El frente mínimo de la parcela será:

- a) de 120 metros para predios sobre la Ruta N. 234;
- b) de 80 metros predios sobre el Callejón de Gingins;
- c) de 80 metros para predios sobre el Callejón de Torres.

**Artículo 46° (Alturas máximas de edificación).**- Se admitirán alturas máximas de edificación de... en las cumbres más altas.

**Artículo 47° (Ocupación del suelo con edificaciones).**- Condicionado a las correspondientes prescripciones ambientales, se admitirán hasta cuatro edificaciones por parcela, dos edificaciones principales entre 400 a 800 m<sup>2</sup> en total, y dos construcciones de servicio o productivas entre 600 y 1200 m<sup>2</sup>, de acuerdo a cuadro adjunto.

Pauta especial para el manejo de grandes naves o cobertizos.

**Artículo 48° (Retiros perimetrales).**- Las construcciones serán de perímetro libre, exigiéndose:

- a) retiros frontales de .... a partir de la línea municipal

(Diferenciar callejones de la ruta)

- b) retiros laterales y posteriores de...

(Áreas inundables. Restricciones de dominio ambientales).

**Artículo 49° (Tipo de techumbres y tratamientos).**- No se admitirán techos de chapa brillantes.

**Artículo 50° (Tratamiento del suelo no edificado).**- Se aplicarán con más suavidad los criterios que rigen en La Vega Central.

**Artículo 51 (Módulo autónomo de actuación).**- Podrán realizarse los llamados *módulos autónomos de actuación (Pack)*, regidos por las siguientes pautas:

a) el *módulo autónomo de actuación* es una modalidad de intervención a modo de paquete o módulo complejo en el verde, actuándose en una parcela maestra dominialmente indivisa dentro de la cual pueden realizarse micro-polígonos con aprovechamientos y usos especiales, admitiéndose distintas unidades funcionales armónicamente localizadas;

b) su superficie mínima será de 8 hectáreas;

c) su frente mínimo será de 150 metros;

d) su acceso desde la ruta o callejones será por una sola vía perpendicular, admitiéndose hasta un segundo acceso secundario;

e) el micro-polígono de edificación tendrá un:

i. un área máximo de 1.5 hectáreas....;

ii. admitiéndose mayores aprovechamientos, hasta 2.000 m<sup>2</sup> de edificaciones principales más construcciones auxiliares (a precisar)....;

iii. retiros mínimos de 20 metros respecto a las líneas del predio;

f) la altura máxima de edificación será de ...metros más gálibo sobre la línea de edificación

g) se planteará el tratamiento arquitectónico - paisajístico de toda la actuación, incluido el manejo del suelo rústico y la implantación y resolución arquitectónica- urbanística del micro-polígono;

h) procedimentalmente las solicitudes de edificación y de uso conforme, se tramitarán por Producto urbanístico.

### **Sección III - Usos**

Se sugiere un mayor repertorio de usos que en La Vega Central.

## CAPÍTULO 4

### BARRIOS VILLAS VEGA SAN MARTÍN Y VILLA LA CASCADA

**Artículo 52 (Régimen aplicable).**- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo 1 del presente Título.

**Artículo 53° (Delimitación).**- Esta área comprende el polígono delimitado por...  
(a completar).

**Artículo 54 (Remisión).**- Se aplican las normas correspondientes de la Ordenanza 83/84, ajustándose los usos de acuerdo a lo señalado en la presente Ordenanza.

Se puede trasladar las normas que correspondan y recodificarla con los ajustes que corresponda.

**Artículo 55 (Directriz particular).**- Se potenciará la vocación de estos barrios como áreas residenciales con coexistencias de actividades de servicios compatibles.

**Artículo 56 (Galpones).**- Se admitirán galpones de escala acotada de hasta tantos... m<sup>2</sup>,  
sí:

a) son de calidades constructivas medias;

b) cumplen con las siguientes pautas: (retiro, articulaciones murales, etc.)

c) se resuelven a través de proyectos de arquitectura particularizados por medio de planos - tipo municipales que oportunamente elabore el Municipio.

i. Se tratarían de proyectos - tipo entregados gratuitamente o a bajo costo por la Municipalidad.

ii. Tales proyectos - tipo de razonable calidad se elaborarán por los arquitectos locales de acuerdo a los pautas culturales y tecnológicas que se estimen más convenientes, convocándose para su formulación preferentemente a un Concurso de Arquitectura, o estableciéndose otros mecanismos que se ponderen adecuados.

iii. La utilización de estos proyectos - tipo gozará de exoneraciones tributarias.

iv. Se admitirán previo cotejo del cumplimiento de usos y de los aprovechamientos del suelo.

**Artículo 57 (Usos).**- En... se admitirán actividades de servicios y depósitos de pequeña escala.

### **TITULO III**

#### **NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL CORREDOR DE LA RUTA N° 234**

**Artículo 58° (Declaratoria de manejo especial).**- Se declara el *Corredor periférico de la Ruta N° 234* como *Área de atención especial*, aplicándose en lo pertinente las correspondientes normas del Capítulo 5 del Título I de la presente Ordenanza.

Pueden delimitarse áreas de protección, criterios de localización especial y criterios de aplicación de la gestión por Producto Urbanístico.

**TÍTULO IV**

**NORMAS ESPECÍFICAS PARA  
EL FALDEO NORTE DE LA VEGA**

**CAPÍTULO 1**

**DISPOSICIONES COMUNES**

**Artículo 59° (Delimitación).**- El faldeo norte contiguo a La Vega Plana comprenderá el área interior delimitada por la siguiente poligonal:

(Completar según plano)

**Artículo 60° (Remisión).**- Se aplican en lo pertinente las leyes, ordenanzas y reglamentos de Impacto Ambiental.

**Artículo 61° (Directrices particulares).**- La gestión territorial del faldeo norte responderá a las siguientes directrices particulares:

- a) se reconocerá su potencialidad urbanística como suelo urbanizable de montaña;
- b) se afirmará su vocación residencial predominante;
- c) el suelo se abrirá según una dimensión táctica.

**Artículo 62 (Directrices ambientales).**- Todas las actuaciones de subdivisión predial, de edificación y de apropiación a través de distintos usos, están condicionadas a un manejo ambiental adecuado del territorio, debiéndose cumplir con las orientaciones particulares prescriptas en los artículos siguientes.

**Artículo 63 (Pautas particulares de trazado para las caminerías en faldeos).**- Las pautas particulares de trazado para las caminerías son:

- a) para las circulaciones principales:

- i. el ancho mínimo será de.... 15 metros
- ii. el ancho mínimo de la calzada será de.... 8 metros
- iii. la pendiente máxima será de 8 %, admitiéndose tramos de 12%. (acotar y condicionar a tratamientos especiales).

b) para las circulaciones secundarias:

- i. el ancho mínimo será de.... 12 metros
- ii. el ancho mínimo de la calzada será de.... 6 metros
- iii. la pendiente máxima será de 10 %, admitiéndose tramos de 15%. (acotar.... ).

**Artículo 64 (Características de los taludes expuestos y su restauración).**- Los taludes de corte de caminos y plateas de construcción en general deberán tener una inclinación inferior a 45°. En los casos en que la inclinación supere los 45°, el profesional actuante deberá presentar el proyecto de tratamiento (escalonado de la pendiente, enverdecimiento, obras en piedra, etc.), el cual deberá ser aprobado por la Oficina de Gestión Ambiental.

**Artículo 65 (Tamaño mínimo de los lotes según la pendiente).**- Se tomarán los siguientes tamaños mínimos de los lotes aplicables en los nuevos fraccionamientos que se realicen, salvo otros valores indicados en las correspondientes normas de zonificación:

- a) 800.m2 para predios con pendientes medias de hasta 12%
- b) .... para predios con pendientes medias entre 12 a 20%
- c) .... para predios con pendientes mayores a 20%

Este rango de pendiente se usa para impacto ambiental.

Cuando en una parcela se encuentran áreas edificatoriamente no utilizables, y de cierta importancia ambiental y/o paisajística, a propuesta de... podrá tomarse como tamaño mínimo del predio el que resulta de agregar a los valores anteriores el área edificatoriamente utilizable, descontando con la misma área antes citada pero de suelo con aptitud edificatoria.

**Artículo 66 (Manejo de las escurrientías).**- Al procederse a la apertura de calles u otras obras civiles, se tratará de minimizar las afectaciones al curso natural de las escurrientías, a los efectos de no afectar el micro-drenaje.

(Afinar pautas de alcantarrillados y obligatoriedad de conducirse las escurrientías por cunetas u obras estructurales de conducción con acequias receptoras. diferenciar calles de caminos suburbanos, para no aplicarse rígidos criterios "urbanos" respecto a veredas).

**Artículo 67 (Restricciones de dominio en los cursos de agua y áreas próximas).**- En los cursos de agua y áreas próximas rigen distintas restricciones de dominio...

(Hídricas, embalsados y otras alteraciones de su curso natural según Código de Agua, de construcción, etc.)

**Artículo 68 (Retiro de construcción en los cursos de agua).**- Se establecen los siguientes retiros para las edificaciones próximas a cursos de agua :

- a) 15 metros para los arroyos;
- b) 6 metros respecto a la línea de ribera para los cursos de agua subsuperficiales;
- c) 3 metros respecto a la línea de ribera para los cursos de agua temporarios.

(Ajustar delimitación línea de ribera).

**Artículo 69 (Macizos forestales).** No podrán realizarse macizos forestales de especies no nativas, y en caso de realizarse macizos de especies nativas deberá estar avalado el proyecto por el profesional correspondiente y deberá ser evaluado para su aprobación por el Ejecutivo Comunal.

**Artículo 70 (Apertura de caminos y calles).**- La apertura de caminos y calles responderá a una racionalidad de interés público.

**Artículo 71 (Macro-trazado vial oficial).**- Se establece de interés municipal la previsión de la siguiente caminería:

- a) la continuación del Callejón de Bello hasta el Camino a Lolog;

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

**Artículo 72° (Subzonas).**- El Faldeo Norte se gestionará reconociendo los siguientes ámbitos territoriales:

a) el Área Residencial en Consolidación (ARC), que comprende Alihuen;

b) el Área Jardín I (AJI);

c) el Área de Regularización Dominial (ARD);

d) el Área de Urbanización Diferida de Loma Redonda (SUD).

**Artículo 73 (Regularización dominial).**- Ante las situaciones de hecho constatadas, irregulares respecto al anterior marco normativo, se declara la voluntad municipal de implementar mecanismos de "regularización" equitativos, en concordancia con el espíritu y la letra de la presente Ordenanza.

## **CAPÍTULO 2**

### **ÁREA RESIDENCIAL EN CONSOLIDACIÓN (ARC)**

#### **Sección I - Disposiciones generales**

**Artículo 74 (Régimen aplicable).**- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo 1 del presente Título.

**Artículo 75° (Delimitación).**- El Área Residencial en Consolidación (ARC) comprende el polígono delimitado por... (a completar).

**Artículo 76° (Clasificación del suelo).**- Se clasifica la subzona ARC (Área Residencial en Consolidación) como suelo urbanizable.

**Artículo 77 (Directriz particular).**- Se mantendrá su actual rol de área residencial calificada.

**Artículo 78° (Pautas cualitativas ordinarias).**- A los efectos del logro de tal carácter se observarán las siguientes orientaciones particulares:

- a) se permitirá predominantemente la localización de programas con usos residenciales calificados;
- b) las edificaciones serán de nivel constructivo medio y alto;
- c) no se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

## **Sección II - Aprovechamientos urbanísticos**

(Se toma el fto. Aprobado, con algún eventual ajuste menor).

## **CAPÍTULO 3**

### **ÁREA JARDÍN I**

#### **Sección I - Disposiciones generales**

**Artículo 79 (Régimen aplicable).**- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo 1 del presente Título.

**Artículo 80° (Delimitación).**- El Área Jardín I comprende el polígono delimitado por...  
(a completar)...

**Artículo 81° (Clasificación del suelo).**- Se clasifica la subzona Área Jardín I como suelo urbanizable.

**Artículo 82 (Directriz particular).**- Se potenciará su rol como área residencial jardín.

**Artículo 83° (Pautas cualitativas ordinarias).**- A los efectos del logro de tal carácter se observarán las siguientes orientaciones particulares:

- a) se permitirá predominantemente la localización de programas con usos residenciales calificados;
- b) las edificaciones serán de nivel constructivo medio y alto;
- c) no se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

#### **Sección II - Aprovechamientos urbanísticos**

(Idem. ARC, ajustado).

## CAPÍTULO 4

### ÁREA DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL

#### Sección I - Disposiciones generales

**Artículo 84 (Régimen aplicable).**- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo 1 del presente Título.

**Artículo 85° (Delimitación).**- El Área de Regularización Dominial (ARD) comprende el polígono delimitado por... (a completar)...

**Artículo 86° (Clasificación del suelo).**- Se clasifica el Área de Regularización Dominial como suelo urbanizable.

**Artículo 87 (Vigencia de la clasificación del suelo).**- La clasificación del suelo como Área de Regularización Dominial es transitoria hasta que se culmine el proceso de saneamiento dominial que se pauta en la presente Ordenanza, en concordancia con la potenciación de su rol como área residencial jardín calificada. Luego de concluido totalmente el proceso de regularización prescripto en esta Ordenanza, se clasificará el suelo como Área Residencial Jardín.

**Artículo 88° (Pautas cualitativas ordinarias).**- Se observarán las siguientes orientaciones específicas:

- a) se procederá a su regularización dominial;
- b) se permitirá predominantemente la localización de programas con usos residenciales calificados, tal como ha ocurrido hasta el presente;
- c) las edificaciones serán de nivel constructivo medio y alto;
- d) no se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

**Artículo 89 (Alternativas particulares de actuación).**- En esta área se admitirán las siguientes alternativas de actuación:

a) urbanizaciones propias del Área Residencial Jardín 2 (ARJ2), con los aprovechamientos urbanísticos y exigencias de infraestructura señalados en el Art. X de este mismo Capítulo;

Las superficies prediales mínimas se ubicarán entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>, lo cual se recomienda testear con los operadores inmobiliarios.

b) fraccionamientos del suelo rústico con superficies mínimas de predios de hasta 5 hectáreas, exigiéndose exclusivamente la correspondiente apertura de caminos para el acceso a los predios;

El fundamento de este valor es que posee una masa crítica tal que opera como suelo rururbano. Reconociendo que existen rangos de subdivisiones de hecho de 1 a 3 hectáreas, la adopción de esta alternativa de actuación supone englobamientos de subdivisiones de hecho, lo cual se considera conveniente en esta alternativa de uso del suelo rústico y de baja inversión.

c) *Urbanizaciones cerradas de montaña*, tal como se prescribe en el Artículo X de esta Ordenanza;

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

**Artículo 90 (Urbanización cerrada de montaña).**- Se entiende por Urbanización cerrada de montaña a un área urbanizable de extensión limitada, ubicada en faldeos, en régimen de Propiedad Horizontal, con una parte destinada a usos residenciales y otra a usos comunes.

Por tratarse de una nueva figura de ordenación, se podría presentar una sección sobre su mecánica institutiva y de funcionamiento detallada de este tipo de "loteos privados".

## **Sección II - Aprovechamientos urbanísticos**

**Artículo 91 (Área Residencial Jardín 2).**- Se admitirán los mismos aprovechamientos urbanísticos que los señalados para el Área Residencial Jardín 1 (Véase nota adjunta).

Cabe lo ya señalado sobre las superficies prediales mínimas entre 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>, con un subrango en función de la pendiente, lo cual se recomienda testear con los operadores inmobiliarios. Se exigirá la dotación de infraestructuras y servicios.

**Artículo 92 (Fraccionamientos de suelo rústico).**- Se admitirán los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

- a) superficie mínima de 5 hectáreas
- b) frente mínimo de 100 o 120 metros
- c) por parcela se admitirán hasta 2 viviendas y 2 construcciones rurales (acotar)...

**Artículo 93 (Urbanizaciones cerradas de montaña).**- Se admitirán para las unidades funcionales residenciales aprovechamientos urbanísticos análogos al del área Residencial Jardín.

### **Sección III - Usos**

**Artículo 94 (Usos no permitidos).**- No se permitirán Clubes de Campo.

### **Sección IV - Disposiciones particulares para la regularización dominial**

**Artículo 95 (Régimen de amnistía).**- Frente a las situaciones de hecho irregulares en relación al anterior ordenamiento normativo, se procederá a abrir un régimen provisorio y excepcional de amnistía el cual regirá durante un período de... , en el cual se podrán realizar las regularizaciones dominiales en concordancia con la presente Ordenanza.

**Artículo 96 (Contenido de la amnistía).**- Esta amnistía exonera a los adherentes afectados a pagar multas por las transgresiones cometidas o a pagar retrospectivamente las diferencias prometidas entre los gravámenes (tasas e impuestos prediales y sobre la construcción) aplicables en el Área Agroforestal establecida y el Área Suburbana establecidos en la Ordenanza 83/84.

**Artículo 97 (Pauta cualitativa para la regularización).**- La regularización dominial que se lleve a cabo en el marco de la amnistía que se establece no podrá consolidar situaciones de hecho que rigidicen el desarrollo urbanístico futuro, ni deberá recargar al Municipio con sobre costos de gestión posteriores en relación a las situaciones regulares.

**Artículo 98 (Restricciones de dominio por el macro-trazado vial oficial).**- En concordancia con el Art. X, la Municipalidad establecerá cuando entienda conveniente la traza definitiva de la caminería vecinal de interés municipal, y las correspondientes restricciones de dominio definitivas. Mientras ello no ocurra, se condicionarán las actuaciones de regularización en los padrones... (a completar).

**Artículo 99 (Alternativas de actuación) .-** Los vecinos que se adhieran a la regularización deberán proponer las alternativas y el régimen o los regímenes de actuación al que se adscriban:

- a) las urbanizaciones propias del Área Residencial Jardín 2 (ARJ2), con los aprovechamientos urbanísticos mínimos ya señalados, a partir de los cuales los interesados:
  - i. pueden adoptar estos valores o sugerir otros valores mayores que estimen de su conveniencia, debiéndose cumplir con las cesiones de suelo y con las prestaciones de infraestructura y servicios vigentes;
  - ii. deberán presentar un Informe de Prefactibilidad sobre la prestación de los servicios.
- b) fraccionamientos del suelo rústico con superficies mínimas de predios de hasta 5 hectáreas, exigiéndose exclusivamente la correspondiente apertura de caminos para el acceso a los predios, las restricciones de dominio para caminería vecinal oficial sí fuese del caso, no cabiendo exigencias de otras cesiones de suelo ni de otras infraestructuras y servicios;

Si bien puede haber una apertura de calles, no se trata de una urbanización.

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

**Artículo 100 (Condiciones para la regularización dominial).**- Quienes se adscriban a la amnistía deberán cumplir con las siguientes condiciones:

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

b) transferir en suelo o a través de una tasa extraordinaria en efectivo, el suelo o monto que corresponde por cesión de suelo de acuerdo a las normas de subdivisión del suelo.

(A evaluar de acuerdo a la práctica y el marco jurídico municipal)

**Artículo 101 (Procedimiento).**- La Municipalidad invitará a los vecinos afectados a adherirse a la regularización, para lo cual:

a) notificará a los mismos sobre el nuevo ordenamiento normativo, y el régimen de amnistía abierto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 102 (Aprovechamientos urbanísticos durante el período de amnistía).**- En caso de no adscripción al régimen de amnistía establecido o al incumplimiento del Convenio de Regularización Territorial que pueda acordarse, regirán los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

(Corresponden a la Ordenanza 83/84)

**Artículo 103 (Actuaciones posteriores al proceso de amnistía).**- Con posterioridad al proceso de amnistía, en caso de contravenciones a la normativa existente o ante la persistencia de las irregularidades se aplicarán, sin perjuicio de otras actuaciones, las siguientes sanciones (a precisar):

i. multas importantes consistentes en...

ii. inhabilitaciones....

iii. inhibición de la prestación de servicios al predio, por parte de otros prestadores públicos o privados (gas, agua, etc.)...

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

## CAPÍTULO V

### LOMA REDONDA

#### Sección I - Disposiciones particulares

**Artículo 104° (Clasificación del suelo).**- Se clasifica la subzona de Loma Redonda como *Suelo de urbanización diferida* (SUD), aplicándose lo establecido en el Título I en lo pertinente.

**Artículo 105° (Pautas cualitativas particulares).**- En esta área rigen las siguientes disposiciones particulares:

- a) Sólo se admitirán subdivisiones prediales de gran tamaño.
- b) se alentarán los englobamientos.
- c) No se admitirán *módulos compactos de actuación ni Clubes de Campo*.

#### Sección I - Aprovechamientos urbanísticos

**Artículo 106 (Superficie mínima de la parcela).**- La superficie mínima de la parcela será de 10 hectáreas (100.000 m<sup>2</sup>).

**Artículo 107 (Frente mínimo).**- El frente mínimo será de 200 metros.

**Artículo 108° (Profundidad mínima del lote).**- La profundidad mínima del lote será de ...

**Artículo 109° (Alturas máximas de edificación).**- Se admitirán alturas máximas de edificación de...

**Artículo 110° (Factor de Ocupación del Suelo).**-

Limitado a N° de construcciones y metraje.

**TITULO IV**

**NORMAS ESPECÍFICAS PARA  
EL FALDEO SUR DE LA VEGA**

**CAPÍTULO 1**

**DISPOSICIONES COMUNES**

**Artículo 111° (Delimitación).**- El faldeo sur contiguo a La Vega Plana comprenderá el área interior delimitada por la siguiente poligonal:

(Completar según plano)

**Artículo 112° (Remisión).**- Se aplican en lo pertinente las leyes, ordenanzas y reglamentos de Impacto Ambiental.

**Artículo 113° (Directrices particulares).**- La gestión territorial del faldeo sur responderá a las siguientes directrices particulares:

- a) se reconocerá su potencialidad urbanística como suelo urbanizable de montaña;
- b) se afirmará su vocación como área compleja, con usos residenciales de naturaleza urbana y suburbana, de segunda residencia y de servicios.

**Artículo 114 (Directrices ambientales).**- Todas las actuaciones de subdivisión predial, de edificación y de apropiación a través de distintos usos, están condicionadas a un manejo ambiental adecuado del territorio, debiéndose cumplir con las prescripciones señaladas en el Capítulo I del Título III.

**Artículo 115 (Macro-trazado vial oficial).**- Se establece de interés municipal no rigidizar la posibilidad de un camino de atravesamiento en torno a la cota 1000, en parte en jurisdicción municipal, en parte en jurisdicción provincial, como fue oportunamente esbozado en la propuesta de la Comisión del Plan de Ordenamiento Ambiental (P.O.A.).

**Artículo 116° (Subzonas).**- El Faldeo Sur se gestionará reconociendo los siguientes ámbitos territoriales:

a) el Área Residencial en Consolidación (ARC), que comprende... (Loteo Bikel, Tierra del Sol. ... completar...);

b) el Área Parque (APA);

c) el Área Jardín 3 (AJ3)

d) el Área de Expansión Periférica (ARD) (Villa Vega Maipú, Chacra 30, etc.);

e) el Área de Concertación Interadministrativa.

## CAPÍTULO 2

### ÁREA RESIDENCIAL EN CONSOLIDACIÓN (ARC)

#### Sección I - Disposiciones generales

**Artículo 117 (Régimen aplicable).**- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo 1 del presente Título.

**Artículo 118° (Delimitación).**- El Área Residencial en Consolidación (ARC) comprende el polígono delimitado por... (a completar).

**Artículo 119° (Clasificación del suelo).**- Se clasifica la subzona ARC (Área Residencial en Consolidación) como suelo urbanizable.

**Artículo 120 (Directriz particular).**- Se mantendrá su actual rol de áreas residenciales.

**Artículo 121º (Pautas cualitativas ordinarias).**- A los efectos del logro de tal carácter se observarán las siguientes orientaciones particulares:

- a) se permitirá predominantemente la localización de programas con usos residenciales calificados:
- b) las edificaciones serán de nivel constructivo medio y alto:
- c) no se admitirán usos visualmente degradatorios a cielo abierto, en parte o en la totalidad del predio.

## **Sección II - Aprovechamientos urbanísticos**

(Tomar los indicadores de los fraccionamientos existentes. ¿Cabe aún alguna revisión?).

## **CAPÍTULO 3**

### **ÁREA PARQUE**

#### **Sección I - Disposiciones generales**

**Artículo 122 (Régimen aplicable).**- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo 1 del presente Título.

**Artículo 123° (Delimitación).**- El Área Parque (APA) comprende el polígono delimitado por... (a completar).

**Artículo 124° (Clasificación del suelo).**- Se clasifica el Área Parque (APA) como suelo urbanizable.

**Artículo 125 (Directrices particulares).** Se afirmará su vocación de área Parque, con su rica conformación topográfica y paisajística.

**Artículo 126 (Módulos autónomos de actuación).** Se admitirán módulos autónomos de actuación de acuerdo a ciertas condiciones.

Profundizar y ver cuadro síntesis.

#### **Sección II - Aprovechamientos urbanísticos**

**Artículo 127 (Superficie mínima de la parcela).** La superficie mínima de la parcela será de 2.000 m<sup>2</sup>.

## **CAPÍTULO 4**

### **ÁREA JARDÍN**

#### **Sección I - Disposiciones generales**

**Artículo 128 (Régimen aplicable).**- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo I del presente Título.

**Artículo 129° (Delimitación).**- El Área Jardín (AJ3) comprende el polígono delimitado por... (a completar).

**Artículo 130° (Clasificación del suelo).**- Se clasifica el Área Jardín como suelo urbanizable.

**Artículo 131 (Directriz particular).**- Se potenciará su vocación de área jardín.

**Artículo 132 (Módulos autónomos de actuación).** Se admitirán módulos autónomos de actuación de acuerdo a ciertas condiciones.

Profundizar y ver cuadro síntesis.

#### **Sección II - Aprovechamientos urbanísticos**

**Artículo 133 (Superficie mínima de la parcela).** La superficie mínima admitida de la parcela será de 1.200 m<sup>2</sup>, variable según la pendiente.

## **CAPÍTULO 5**

### **ÁREA DE EXPANSIÓN PERIFÉRICA (AEP)**

#### **Sección I - Disposiciones generales**

**Artículo 134 (Régimen aplicable).**- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo 1 del presente Título.

**Artículo 135° (Delimitación).**- El Área Residencial Suburbana (AEP) comprende el polígono delimitado por... (a completar).

**Artículo 136° (Clasificación del suelo).**- Se clasifica el Área de Expansión Periférica ...

**Artículo 137 (Directrices particulares).**-

Articular con los proyectos en curso.

## CAPÍTULO 6

### ÁREA DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA (ACI)

#### Sección I - Disposiciones generales

**Artículo 138 (Régimen aplicable).**- Se aplica lo señalado en el Art. 4º de la Ordenanza 2.210 referido a que en las directrices municipales pueden articularse acciones territoriales conjuntas con otros niveles de la Administración, respetando los correspondientes ámbitos de competencias.

**Artículo 139 (Designación y delimitación).**- Se designa como Área de Concertación Interadministrativa (ACI) la delimitada por... , actualmente en jurisdicción provincial.

Referencia a pedido de integración al Ejido.

**Artículo 140 (Interés municipal).**- Por sus afectaciones al actual Ejido es de interés municipal acordar con la Provincia del Neuquén estrategias de manejo urbanístico y ambiental coordinado.

**Artículo 141 (Directrices para la cooperación).**- Se señalan con fuerza de directriz los siguientes criterios ordenadores:

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

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

## TITULO X

### NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL ENSANCHE DEL REGIMIENTO

#### Sección I - Disposiciones generales

**Artículo 142 (Declaración).**- Se declara Área de Ensanche y Reestructura Urbanística a parte del suelo ocupado por el actual Regimiento del ejército Argentino y áreas contiguas, de acuerdo a la delimitación prescripta en los artículos siguientes.

**Artículo 143 (Delimitación).**- El área de Ensanche y Reestructura Urbanística comprende el siguiente polígono...

Suelo no urbanizado de la Chacra 2 y Chacra 4 (casi en su totalidad de dominio del Ejército Argentino, que incluye el Regimiento y el Aeroclub) y el suelo urbanizado de distintos barrios (Villa Paur, Barrio El Arenal, COVISAL I y el predio de COVISAL 2).

**Artículo 144º (Clasificación del suelo).**- Se clasifica esta área como *Suelo de urbanización diferida* (SUD), aplicándose lo establecido en el Título I en lo pertinente.

## **TÍTULO X**

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**Artículo 145° (Definiciones).**- Las siguientes palabras y expresiones utilizadas en esta Ordenanza se les ha usado con los significados establecidos en el Art. 85 de la Ordenanza 2210 y en el presente artículo:

*a) relativas a la diferenciación vial*

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

a) la o las principales vías estructuradoras y/o conectoras internas del emprendimiento:

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

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

*Profundizar sendas peatonales.*

## **TÍTULO VI NORMAS DE APLICACIÓN**

**Artículo 146° (Delimitaciones).**- Si un predio estuviera cruzado por una divisoria entre dos o más zonas de planeamiento, se respetaran en cada una de las subdivisiones resultantes, las Directrices y normas complementarias pertinentes a cada una de ellas.

**Artículo 147° (Vigencia).**- La presente Ordenanza entrará en vigencia inmediatamente después de su promulgación y publicación en el Boletín Oficial.

**Artículo 148° (Modificaciones y revisiones).**- Cualquier modificación o revisión de los Títulos I y de los artículos explícitamente señalados como directrices en la presente Ordenanza, requerirá dos tercios de votos del total de miembros del Consejo Deliberante.

**Artículo 149° (Derogaciones).**- Deróguense los siguientes artículos e incisos obrantes en el texto de las siguientes Ordenanzas (a precisar):

a) Arts... de la Ordenanza 83/84

**Artículo 150° (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 151° (Difusión).**- Dese amplia difusión a la presente.-

**Artículo 152° (De forma).**- Regístrese, comuníquese, publíquese y cumplido, dese al Archivo Municipal.-

**VEGA PLANA**  
**INDICES URBANISTICOS TENTATIVOS**  
(Sujetos a evaluación por Impacto Ambiental)

**A. VEGA CENTRAL**

SECTOR	UBICACIÓN DEL LOTE	TAMAÑO DEL LOTE	FRENTE MININO	APROVECHAMIENTOS	OBSERVACIONES
Vega Central	Sobre R.234 Sobre C.Gingins	5 Há	120 mts	2 Edificaciones 800 mt2. 2 Construcciones 1200 mt2	
Vega Central	Sobre Callejones	3 Há	120 mts.	2 Edificaciones 800 mt2. 2 Construcciones 1200 mt2	
Vega Central	Predio interior	8 Há.	150 mts.	2 Edificaciones 800 mt2. 2 Construcciones 1200 mt2	
Vega Central	Módulo autónomo de actuación PACK.	15 Há.	240 mts.	Hasta 3000 mt2 en un espacio de 2Há.	

**B. VEGA DEL ESTE**

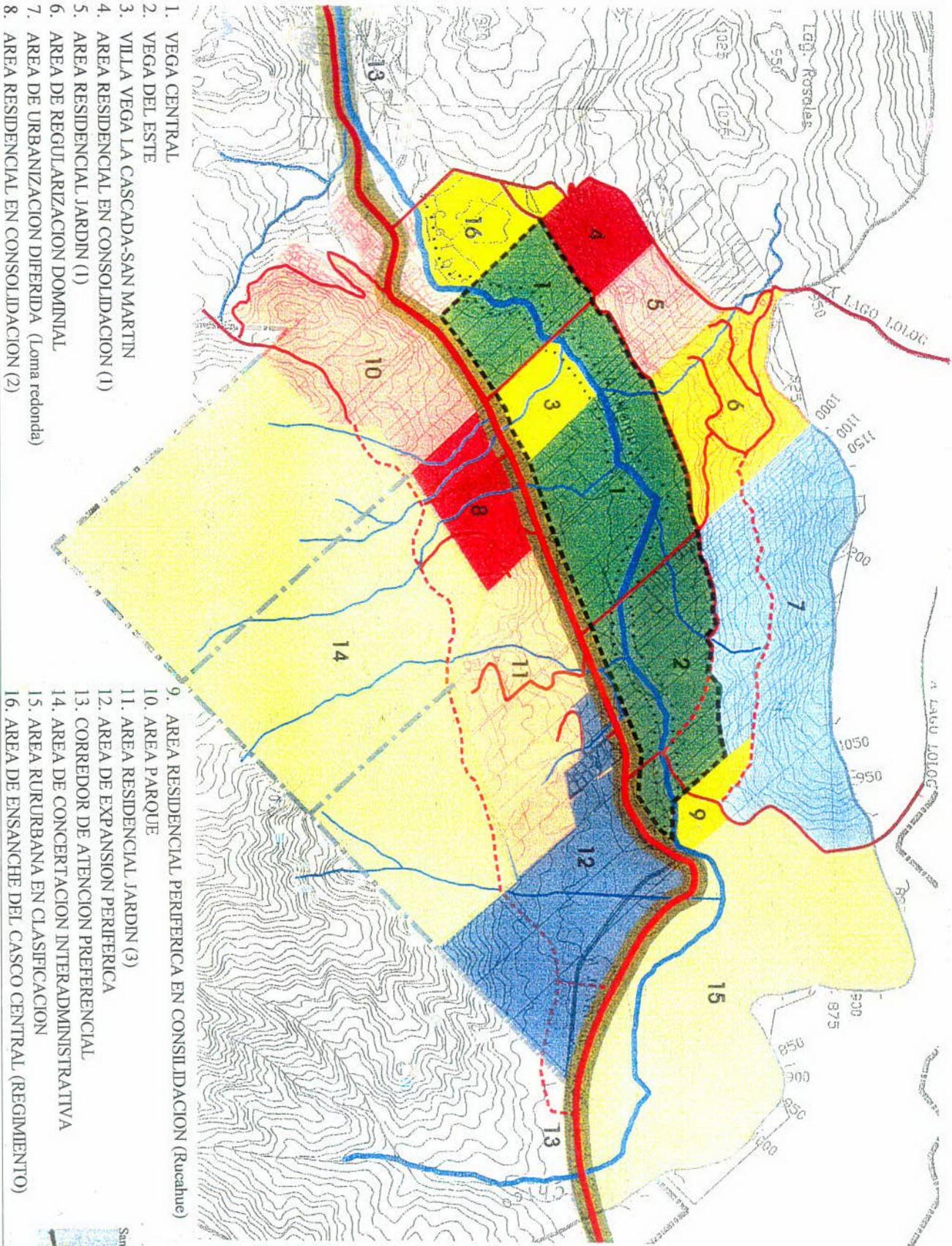
Vega Este	Sobre R.234	5 Há	120 mts	2 Edificaciones 800 mt2. 2 Construcciones 1200 mt2	
Vega Este	Sobre C.Gingins	3 Há	80 mts.	2 Edificaciones 800 mt2. 2 Construcciones 1200 mt2	
Vega Este	Sobre C. Torres	1.5 Há	80 mts.	2 Edificaciones 400 mt2. 2 Construcciones 600 mt2	
Vega Este	Otros predios interiores	3/5 Há	80 mts.	2 Edificaciones 800 mt2. 2 Construcciones 1200 mt2	
Vega Este	Módulo autónomo de actuación PACK.	8 Há.	150 mts.	Hasta 3000 mt2 en un espacio de 2Há.	

## FALDEOS DE LA VEGA CENTRAL

### MODALIDADES DE URBANIZACION Y SUBDIVISION DEL SUELO

(Indices sujetos a evaluación de impacto ambiental)

NUM.	SECTOR	MODALIDAD PRINCIPAL	MODALIDAD ESPECIAL	MODALIDAD CONDICIONADA
4	AREA RESIDENCIAL EN CONSOLIDACION (I)	Barrio Residencial lotes mínimos (700/1500 mt <sup>2</sup> )	-----	-----
5	AREA JARDIN (I)	Barrio Jardín lotes mínimos (1200/1500 mt <sup>2</sup> )	Barrio Residencial lotes mínimos (700/1500 mt <sup>2</sup> ) (Sobre R.234 y Callejón Gingins)	-----
6	AREA DE REGULARIZ. DOMINIAL.	Ver alternativas texto general	Ver alternativas texto general	Ver alternativas texto general
8	AREA RESIDENCIAL EN CONSOLIDACION (II)	Barrio Residencial lotes mínimos (700/1500 mt <sup>2</sup> )	Urbanización Parque lotes mínimos (2000 mt <sup>2</sup> ) (Sobre cotas superiores)	-----
10	AREA PARQUE	Urbanización Parque lotes mínimos (2000 mt <sup>2</sup> )	R. Barrio Residencial lotes mínimos (700/1500 mt <sup>2</sup> ) (Sobre R. 234)	Barrio Jardín lotes mínimos (1200/1500 mt <sup>2</sup> ) (En PACK)
11	AREA JARDIN (II)	Barrio Jardín lotes mínimos (1200/1500 mt <sup>2</sup> )	R. Barrio Residencial (Sobre R. 234)  Urbanización Parque (sobre cotas superiores)	R. Barrio Residencial lotes mínimos



1. VEGA CENTRAL
2. VEGA DEL ESTE
3. VILLA VEGA LA CASCADA-SAN MARTIN
4. AREA RESIDENCIAL EN CONSOLIDACION (1)
5. AREA RESIDENCIAL JARDIN (1)
6. AREA DE REGULARIZACION DOMINIAL
7. AREA DE URBANIZACION DIFERIDA (Loma redonda)
8. AREA RESIDENCIAL EN CONSOLIDACION (2)

9. AREA RESIDENCIAL PERIFERICA EN CONSOLIDACION (Rucahue)
10. AREA PARQUE
11. AREA RESIDENCIAL JARDIN (3)
12. AREA DE EXPANSION PERIFERICA
13. CORREDOR DE ATENCION PREFERENCIAL
14. AREA DE CONCERTACION INTERADMINISTRATIVA
15. AREA RURURBANA EN CLASIFICACION
16. AREA DE ENSANCHE DEL CASCO CENTRAL (REGIMIENTO)

NORMAS URBANISTICAS PARA LA VEGA Y AREAS CONTIGUAS  
 PROPUESTA PRELIMINAR DE ZONIFICACION

Arq. Diego Capandeguy & Arq. Thomas Sprechmann

