

O/F. 331.9
527 ase
1998
I
(ej.2)

41322

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

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

REPÚBLICA ARGENTINA

INFORME FINAL



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

Arq. Thomas Sprechmann
Arq. Diego Capandeguy

JULIO 1998

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

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

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

PROYECTO DE ORDENANZA

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

JULIO 1998

RESUMEN EJECUTIVO

1. *El siguiente documento contiene el Proyecto de Ordenanza de Ordenamiento Urbanístico de La Vega y áreas contiguas de la Municipalidad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén. .*

2. *La Vega y áreas contiguas comprende gran parte del suelo urbanizable de San Martín de los Andes, suelo escaso y con importantes restricciones de urbanización.*

3. *La propuesta formulada puede sintetizarse en las siguientes ideas fundamentales:*

a) *la macro-ordenación territorial se resuelve a través de un conjunto de "bandas" y "enclaves" territoriales, de acuerdo a criterios urbanísticos y de gestión territorial contemporáneos aplicados a la problemática muy específica de San Martín de los Andes, con un importante soporte ambiental; .*

b) *se ha profundizado en nuevas formas de urbanización, como los Módulos Autónomos de Actuación para La Vega Plana, las Urbanizaciones Cerradas de Montaña y los Clubes de Campo; cada una de estas modalidades tiene una lógica arquitectónica - urbanística y de gestión;*

c) *además de la figura de las Directrices, instituida en la Ordenanza N° 2210, se proponen otras figuras accesorias de ordenamiento territorial (Pautas cualitativas, Ambiente Protegido, Áreas de Atención Especial, etc.)*

d) *se incluyen distintas propuestas de regularización dominial, con sus correspondientes estrategias de implementación.*

4. *Este proyecto normativo se inscribe en un posicionamiento sostenido a nivel local en materia territorial. Ello se asocia a los importantes avances a*

nivel de la gestión ambiental de todo el Ejido Municipal, y al nuevo régimen urbanístico del Casco Central de la localidad. Tales posicionamientos anticipan y orientan la gestión del corto y mediano. Paralelamente, nuevos problemas y la intensificación de otros (como la falta de suelo urbanizable, la presión al crecimiento, la caída de algunos recursos territoriales, las turbulencias, etc.) exigen revisar globalmente el futuro del mediano y largo plazo en nuevos términos:

- *una revisión del planeamiento global más allá de sus actuales marcos territoriales (Lolog, Meliquina, Chapelco, Junín...);*
- *la base económica local, frágil pero atrayente;*
- *la crisis del suelo, especialmente para los segmentos populares*
- *la reinvención de la institucionalidad local: ¿nuevos términos municipales?; ¿Chapelco - San Martín de los Andes?; la re-articulación con Parques Nacionales, las alianzas estratégicas regionales e intermunicipales: ¿Junín - San Martín de los Andes?...;*
- *el fortalecimiento de las débiles compatibilidades de las políticas sectoriales dentro de los distintos niveles estatales en favor del desarrollo local y regional, etc.*

PRESENTACIÓN

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

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

Esta versión perfecciona el proyecto anterior, con ajustes que resultan de lo avanzado a partir del último viaje a la localidad. Se ha dejado abierta la redacción precisa de las delimitaciones zonales, para que sea formulada por la Dirección Municipal de Catastro con el rigor que corresponde, como así también algunos ajustes menores a ser testeados con la Dirección de Gestión Ambiental.

Asimismo este texto está abierto a los ajustes y perfeccionamientos que se estimen necesarios y convenientes a nivel político-social local.

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

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

Asimismo, se han realizado encuentros consultivos, a nivel municipal y de distintas organizaciones intermedias, como la Secretaría de Planificación, Gestión Ambiental, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, dirigida por el Arq. José Luis Diez; la Comisión Técnica Asesora de Producto Urbanístico; el Colegio de Arquitectos del Neuquén Regional San Martín; el

Colegio Profesional de Geología, Ingeniería y Agrimensura; la Cámara Inmobiliaria; y distintos propietarios y vecinos de las áreas en estudio.

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

Finalmente, se desea expresar un especial reconocimiento por la importante colaboración recibida de los técnicos municipales Arq. Omar Vitale, Asesor Técnico del Concejo Deliberante; de la Ing. Sara Castañeda, Directora de Gestión Ambiental de la Municipalidad; y del Agrim. Martín Sagasti, Director de Catastro Municipal, y principales colaboradores.¹

¹ Particularmente, a nivel ambiental se utilizaron documentos de base elaborados por la Ing. Castañeda en colaboración con la Téc. Ftal. Marcela Vázquez.

**PROYECTO DE ORDENANZA
DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
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° (Clasificaciones).-
- Artículo 10° (Clasificación primaria del suelo).-
- Artículo 11° (Manejo del *suelo de urbanización diferida*).-
- Artículo 12° (Procedimiento).-
- Artículo 13° (Clasificación secundaria del suelo).-

CAPÍTULO 4 AMBIENTE PROTEGIDO

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

CAPÍTULO 5 ÁREA DE ATENCIÓN ESPECIAL

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

TÍTULO II DISPOSICIONES GENERALES PARA LA VEGA Y ÁREAS CONTIGUAS

CAPÍTULO 6 NORMAS GENERALES

Artículo 18° (Directriz sobre el carácter general del área).-
Artículo 19° (Directrices generales de manejo territorial).-
Artículo 20° (Directriz general de ordenación).-
Artículo 21° (Ordenación por bandas)-
Artículo 22° (Ordenación por enclaves)-
Artículo 23° (Bandas y enclaves de La Vega Plana y áreas contiguas).-
Artículo 24° (Delimitación de bandas y enclaves).-
Artículo 25° (Parcelas en dos bandas o enclaves).-
Artículo 26° (Remisión a normas ambientales).-

TÍTULO III NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA VEGA PLANA

CAPÍTULO 7 DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 27° (Directriz sobre el carácter del área).-
Artículo 28° (Delimitación).-
Artículo 29° (La Vega plana como banda dominante).-
Artículo 30° (Subzonas de ordenación).-
Artículo 31° (Directriz de clasificación del suelo).-
Artículo 32° (Declaración de Ambiente protegido).-

- Artículo 33° (Directrices generales).-
- Artículo 34° (Tutela hidrobiológica).-
- Artículo 35° (Macro-trazado vial oficial).-
- Artículo 36° (Apertura de caminos y calles).-
- Artículo 37° (Tratamiento del suelo no edificado).-
- Artículo 38° (Divisorias entre parcelas).-

CAPÍTULO 8 LA VEGA CENTRAL

Sección I - Disposiciones generales

- Artículo 39° (Régimen aplicable).-
- Artículo 40° (Directriz sobre el carácter del área).-
- Artículo 41° (Delimitación).-
- Artículo 42° (Pautas cualitativas ordinarias).-
- Artículo 43° (Módulo autónomo de actuación).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

- Artículo 44° (Directriz para las subdivisiones del suelo).-
- 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° (Galpones).-
- Artículo 50° (Remisión. Aprovechamientos en los módulos autónomos de actuación).-

Sección III - Usos

- Artículo 51° (Usos permitidos).-
- Artículo 52° (Usos condicionados).-
- Artículo 53° (Usos no permitidos).-

Sección IV - Módulo autónomo de actuación

- Artículo 54° (Definición del módulo autónomo de actuación).-
- Artículo 55° (Atributos del módulo autónomo de actuación).-

CAPÍTULO 9 PUNTAS DE LA VEGA

Sección I - Disposiciones generales

- Artículo 56° (Régimen aplicable).-
- Artículo 57° (Directriz sobre el carácter del área).-
- Artículo 58° (Delimitación).-
- Artículo 59° (Pautas cualitativas ordinarias).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

- Artículo 60° (Superficie mínima de la parcela).-
- Artículo 61° (Frente mínimo de la parcela).-
- Artículo 62° (Alturas máximas de edificación).-
- Artículo 63° (Ocupación del suelo con edificaciones).-
- Artículo 64° (Retiros perimetrales).-
- Artículo 65° (Remisión. Aprovechamientos en los módulos autónomos de actuación).-

Sección III - Usos

- Artículo 66° (Usos permitidos).-
- Artículo 67° (Usos condicionados).-
- Artículo 68° (Usos no permitidos).-

Sección IV - Módulo autónomo de actuación

- Artículo 69° (Módulo autónomo de actuación).-

CAPÍTULO 10 DISPOSICIONES PARTICULARES PARA LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL EN LA VEGA PLANA

Sección I - Disposiciones Generales

- Artículo 70° (Apertura de instancias de regularización y registro).-
- Artículo 71° (Ámbito de Aplicación).-
- Artículo 72° (Vigencia del régimen de regularización).-

Artículo 73° (Pauta cualitativa para la regularización).-
Artículo 74° (Condiciones para la regularización dominial).-
Artículo 75° (Restricciones de dominio por el macro-trazado vial oficial).-
Artículo 76° (Difusión).-

Sección II - Situaciones irregulares configuradas antes de 1984

Artículo 77° (Promitentes beneficiarios del régimen de regularización).-
Artículo 78° (Contenido del régimen de regularización).-
Artículo 79° (Procedimiento).-
Artículo 80° (No adscripción o incumplimiento de la regularización pactada

Sección III - Situaciones irregulares configuradas entre 1984 y 1996

Artículo 81° (Promitentes beneficiarios de un eventual régimen de regularización).-
Artículo 82° (Contenido de un eventual régimen de regularización).-
Artículo 83° (Procedimiento. Registro de interesados).-

Sección IV - Actuaciones posteriores al proceso de regularización

Artículo 84° (Actuaciones posteriores al proceso de regularización).-

CAPÍTULO 11 BARRIOS DE LA VEGA CENTRAL

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 85° (Directriz sobre el carácter del área).-
Artículo 86° (Delimitación).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 87° (Superficie mínima de la parcela).-
Artículo 88° (Frente mínimo de la parcela).-
Artículo 89° (Alturas máximas de edificación).-
Artículo 90° (Factor de Ocupación del Suelo).-
Artículo 91° (Retiro frontal).-
Artículo 92° (Retiro lateral).-

- Artículo 93° (Retiro de fondo).-
- Artículo 94° (Ocupaciones parciales del retiro lateral).-
- Artículo 95° (Ocupaciones parciales del retiro de fondo).-
- Artículo 96° (Galpones).-

Sección III - Usos

- Artículo 97° (Usos permitidos).-
- Artículo 98° (Usos condicionados).-

TÍTULO IV NORMAS GENERALES PARA LOS FALDEOS DE LA VEGA

CAPÍTULO 12 DISPOSICIONES COMUNES

Sección I - Normas generales

- Artículo 99° (Especificaciones Faldeos de La Vega).-
- Artículo 100° (Directriz sobre el carácter del área).-
- Artículo 101° (Delimitación).-
- Artículo 102° (Los Faldeos de La Vega como conjunto de bandas territoriales).-
- Artículo 103° (Zonas de ordenación).-
- Artículo 104° (Directriz de clasificación del suelo).-
- Artículo 105° (Directrices generales. Remisión).-
- Artículo 106° (Modos de urbanización).-
- Artículo 107° (Directriz de urbanización en los asentamientos en la banda a pie de faldeo).-
- Artículo 108° (Directriz de urbanización de los asentamientos en las bandas intermedias de los faldeos).-
- Artículo 109° (Directriz de urbanización de los asentamientos en la banda bosque).-
- Artículo 110° (Directriz de manejo de la banda de la meseta superior).-
- Artículo 111° (Directriz de urbanización de las bandejas intermedias).-
- Artículo 112° (Urbanización cerrada de montaña).-
- Artículo 113° (Obligatoriedad de las dotaciones de infraestructuras y servicios).-
- Artículo 114° (Apertura de caminos y calles).-
- Artículo 115° (Pautas específicas para el trazado de las caminerías vecinales en faldeos).-
- Artículo 116° (Características de los taludes expuestos y su restauración).-
- Artículo 117° (Senderos públicos).-

- Artículo 118° (Manejo de las escurrentías).-
- Artículo 119° (Retiro de construcción en los cursos de agua).-
- Artículo 120° (Macizos forestales).

Sección II - Urbanización Cerrada de Montaña

- Artículo 121° (Definición de Urbanización Cerrada de Montaña).-
- Artículo 122° (Áreas individuales).-
- Artículo 123° (Áreas comunes).-
- Artículo 124° (Localización de las Urbanizaciones Cerradas de Montaña).-
- Artículo 125° (Respeto al medio ambiente).-
- Artículo 126° (Accesibilidad por circulaciones públicas).-
- Artículo 127° (Infraestructura vial).-
- Artículo 128° (Estacionamientos).-
- Artículo 129° (Instalaciones generales como bien común).-
- Artículo 130° (Servidumbre de las infraestructuras pasantes).-
- Artículo 131° (Requerimientos de servicios).-
- Artículo 132° (Cercos y divisorias).-
- Artículo 133° (Condicionamiento de los aprovechamientos urbanísticos a las pautas particulares por zonas).-
- Artículo 134° (Superficie mínima de la Urbanización Cerrada de Montaña).-
- Artículo 135° (Superficie máxima de la Urbanización Cerrada de Montaña).-
- Artículo 136° (Porcentaje mínimo del área común en relación al área total).-
- Artículo 137° (Superficie mínima de las subparcelas).-
- Artículo 138° (Factor de ocupación del suelo de todo el conjunto).-
- Artículo 139° (Factor de ocupación del suelo de cada subparcela).-
- Artículo 140° (Retiros perimetrales en cada subparcela).-
- Artículo 141° (Altura máxima de construcción).-
- Artículo 142° (Plazos de comienzo para la ejecución del proyecto).-
- Artículo 143° (Plazos de ejecución del proyecto).-
- Artículo 144° (Etapabilidad).-
- Artículo 145° (Responsabilidad por la construcción de las infraestructuras).-
- Artículo 146° (Responsabilidad por el mantenimiento).-
- Artículo 147° (Reglamento de copropiedad).-
- Artículo 148° (Desafectación como Urbanización Cerrada de Montaña).-

TÍTULO V

NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL FALDEO NORTE DE LA VEGA

CAPÍTULO 13

DISPOSICIONES COMUNES

- Artículo 149° (Directriz sobre el carácter del área).-
- Artículo 150° (Delimitación).-
- Artículo 151° (Directrices generales).-
- Artículo 152° (El Faldeo Norte de La Vega como conjunto de bandas y enclaves territoriales).-
- Artículo 153° (Subzonas de ordenación).-
- Artículo 154° (Tutela forestal de la banda bosque).-
- Artículo 155° (Macro-trazado vial oficial).-
- Artículo 156° (Regularización dominial).-

CAPÍTULO 14

FALDEO DE LA VEGA NORTE 1 (FVN1)

Sección I - Disposiciones generales

- Artículo 157° (Régimen aplicable).-
- Artículo 158° (Delimitación).-
- Artículo 159° (Clasificación del suelo).-
- Artículo 160° (Directriz general).-
- Artículo 161° (Bandas y enclaves territoriales).-
- Artículo 162° (Pautas cualitativas ordinarias).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos en los fraccionamientos existentes

Sección III - Aprovechamientos urbanísticos para los nuevos fraccionamientos

- Artículo 163° (Superficie mínima de la parcela).-
- Artículo 164° (Frente mínimo de la parcela).-
- Artículo 165° (Alturas máximas de edificación).-
- Artículo 166° (Ocupación máxima del Suelo).-

Artículo 167° (Retiro frontal).-
Artículo 168° (Retiros laterales y de fondo).-

Sección IV - Usos

Artículo 169° (Usos permitidos).-
Artículo 170° (Usos condicionados).-

CAPÍTULO 15 ÁREA DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL (ARD)

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 171° (Régimen aplicable).-
Artículo 172° (Delimitación).-
Artículo 173° (Clasificación del suelo).-
Artículo 174° (Vigencia de la clasificación del suelo).-
Artículo 175° (Bandas y enclaves territoriales).-
Artículo 176° (Pautas cualitativas ordinarias).-
Artículo 177° (Alternativas particulares de actuación).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 178° (Aprovechamientos urbanísticos).-
Artículo 179° (Urbanización análoga al Faldeo de La Vega Norte 1).-
Artículo 180° (Fraccionamientos del suelo rústico).-
Artículo 181° (*Urbanizaciones cerradas de montaña*).-

Sección III - Usos

Artículo 182° (Usos permitidos).-
Artículo 183° (Usos condicionados).-
Artículo 184° (Usos no permitidos).-

Sección IV - Disposiciones particulares para la regularización dominial

Artículo 185° (Régimen de regularización dominial).-

- Artículo 186° (Contenido de la regularización).-
- Artículo 187° (Pauta cualitativa para la regularización).-
- Artículo 188° (Restricciones de dominio por el macro-trazado vial oficial).-
- Artículo 189° (Alternativas de actuación).-
- Artículo 190° (Condiciones para la regularización dominial).-
- Artículo 191° (Procedimiento).-
- Artículo 192° (Aprovechamientos urbanísticos durante el período de regularización).-
- Artículo 193° (Actuaciones posteriores al proceso de regularización).-

CAPÍTULO 16

FALDEO DE LOMA REDONDA

Sección I - Disposiciones particulares

- Artículo 194° (Régimen aplicable).-
- Artículo 195° (Directriz general).-
- Artículo 196° (Delimitación).-
- Artículo 197° (Clasificación del suelo).-
- Artículo 198° (Régimen a aplicar).-
- Artículo 199° (Pautas cualitativas particulares).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

- Artículo 200° (Superficie mínima de la parcela).-
- Artículo 201° (Frente mínimo).-
- Artículo 202° (Profundidad mínima del lote).-
- Artículo 203° (Retiro perimetral).-
- Artículo 204° (Alturas máximas de edificación).-
- Artículo 205° (Ocupación máxima del Suelo).-
- Artículo 206° (Aprovechamientos urbanísticos en los Clubes de Campo).-

Sección III - Usos

- Artículo 207° (Usos permitidos).-

TITULO VI

NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL FALDEO SUR DE LA VEGA (FVS)

CAPÍTULO 17 DISPOSICIONES COMUNES

Sección I - Disposiciones generales

- Artículo 208° (Régimen aplicable).-
- Artículo 209° (Directriz sobre el carácter del área).-
- Artículo 210° (Delimitación).-
- Artículo 211° (El Faldeo Sur como conjunto de bandas y enclaves territoriales).-
- Artículo 212° (Bandas y enclaves territoriales).-
- Artículo 213° (Clasificación del suelo).-
- Artículo 214° (Pautas cualitativas ordinarias).-
- Artículo 215° (Delimitación de la Bandeja Intermedia Este).-
- Artículo 216° (Pauta particular de manejo de la Bandeja Intermedia Este).-
- Artículo 217° (Macro-trazado vial oficial).-
- Artículo 218° (Edificaciones en cornisas de alta visibilidad).-
- Artículo 219° (Urbanizaciones cerradas de montaña).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos en los fraccionamientos urbanos existentes

- Artículo 220° (Delimitación).-
- Artículo 221° (Superficie mínima de la parcela).-
- Artículo 222° (Frente mínimo de la parcela).-
- Artículo 223° (Alturas máximas de edificación).-
- Artículo 224° (Factor de ocupación del suelo).-
- Artículo 225° (Retiro frontal).-
- Artículo 226° (Retiro lateral).-

Sección III - Aprovechamientos urbanísticos para los nuevos fraccionamientos

- Artículo 227° (Superficie mínima de la parcela).-
- Artículo 228° (Frente mínimo de la parcela).-
- Artículo 229° (Alturas máximas de edificación).-

- Artículo 230° (Ocupación máxima del Suelo).-
Artículo 231° (Retiro frontal).-
Artículo 232° (Retiros laterales y de fondo).-

Sección IV - Usos

- Artículo 233° (Usos permitidos).-
Artículo 234° (Usos condicionados).-

TITULO VII NORMAS ESPECÍFICAS PARA OTRAS ÁREAS

CAPÍTULO 21 EL CORREDOR DE LA RUTA N° 234

Sección I - Disposiciones generales

- Artículo 235° (Directriz sobre el carácter del corredor).-
Artículo 236° (Delimitación).-
Artículo 237° (Régimen aplicable).-
Artículo 238° (El Corredor de la Ruta N° 234 como banda territorial).-
Artículo 239° (Declaratoria de manejo especial).-
Artículo 240° (Avenida "Maipú").-
Artículo 241° (Carácter de la Avenida "Maipú").-
Artículo 242° (Obras de calificación vial).-
Artículo 243° (Subzonas de ordenamiento).-
Artículo 244° (Pautas cualitativas).-

CAPÍTULO 22 RUCAHUE

Sección I - Disposiciones generales

- Artículo 245° (Directriz sobre el carácter del área).-
Artículo 246° (Delimitación).-

Artículo 247° (Muros divisorios).-.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 248° (Superficie mínima de la parcela).-

Artículo 249° (Frente mínimo de la parcela).-

Artículo 250° (Alturas máximas de edificación).-

Artículo 251° (Ocupación máxima del Suelo).-

Artículo 252° (Retiro frontal).-

Artículo 253° (Retiro de fondo).-

Artículo 254° (Retiro lateral).-

Artículo 255° (Galpones).-

Sección III - Usos

Artículo 256° (Usos permitidos).-

Artículo 257° (Usos condicionados).-

CAPÍTULO 23 EL ENSANCHE DEL REGIMIENTO

Artículo 258° (Directriz sobre el carácter del área).-

Artículo 259° (Delimitación).-

Artículo 260° (Declaratoria de desafectación planificada).-

Artículo 261° (Directriz de clasificación del suelo).-

Artículo 262° (Usos).-

Artículo 263° (Directrices primarias para la gestión del área).-

CAPÍTULO 24 ÁREA DE EXPANSIÓN PERIFÉRICA (AEP)

Artículo 264° (Delimitación).-

Artículo 265° (Clasificación del suelo).-

Artículo 266° (Directriz general).-
Artículo 267° (Pautas cualitativas).-

CAPÍTULO 25 LOMA ATRAVESADA Y ÁREAS CONTIGUAS

Artículo 268 (Directriz sobre el carácter del área).-
Artículo 269° (Delimitación).-
Artículo 270° (Directriz de clasificación del suelo).-
Artículo 271° (Pautas particulares).-

CAPÍTULO 26 ÁREAS DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA (ACI)

Artículo 272° (Régimen aplicable).-
Artículo 273° (Interés municipal).-
Artículo 274° (Designación y delimitación).-
Artículo 275° (Directrices para la cooperación).-

TÍTULO VIII CLUBES DE CAMPO

CAPÍTULO 27 DISPOSICIONES COMUNES

Sección I - Normas generales

Artículo 276° (Remisión).-
Artículo 277° (Definición de Club de Campo).-
Artículo 278° (Áreas individuales).-
Artículo 279° (Áreas comunes).-
Artículo 280° (Localización de Clubes de Campo).-
Artículo 281° (Respeto al medio ambiente).-
Artículo 282° (Accesibilidad por circulaciones públicas).-
Artículo 283° (Infraestructura vial).-

- Artículo 284° (Estacionamientos).-
- Artículo 285° (Instalaciones generales como bien común).-
- Artículo 286° (Servidumbre de las infraestructuras pasantes).-
- Artículo 287° (Requerimientos de servicios).-
- Artículo 288° (Cercos y divisorias).-

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

- Artículo 289° (Condicionamiento de los aprovechamientos urbanísticos a las pautas particulares por zonas).-
- Artículo 290° (Superficie mínima del Club de Campo).-
- Artículo 291° (Porcentaje mínimo del área común en relación al área total).-
- Artículo 292° (Superficie mínima de las subparcelas).-
- Artículo 293° (Factor de ocupación del suelo de todo el conjunto).-
- Artículo 294° (Factor de ocupación del suelo de cada subparcela).-
- Artículo 295° (Retiros perimetrales en cada subparcela).-
- Artículo 296° (Altura máxima de construcción).-

Sección III - Disposiciones procedimentales

- Artículo 297° (Solicitud para la construcción).-
- Artículo 298° (Plazos de comienzo para la ejecución del proyecto).-
- Artículo 299° (Plazos de ejecución del proyecto).-
- Artículo 300° (Etapabilidad).-
- Artículo 301° (Responsabilidad por la construcción de las infraestructuras).-
- Artículo 302° (Responsabilidad por el mantenimiento).-
- Artículo 303° (Reglamento de Copropiedad y Administración).-
- Artículo 304° (Desafectación como Club de Campo).-

TÍTULO IX NORMAS E INSTRUMENTOS DE CONTROL

CAPÍTULO 28 DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 305° (Aplicación).-
- Artículo 306° (Observancia municipal).-
- Artículo 307° (Evaluación anual).-
- Artículo 308° (Faltas graves).-

Artículo 309° (Sanciones).-
Artículo 310° (Nuevos mecanismos de control).-

TÍTULO X DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO 29 PAUTAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 311° (Pendientes de techos).-
Artículo 312° (Tipo de techumbres y tratamientos).-

CAPÍTULO 30 DEFINICIONES

Artículo 313° (Definiciones).-

CAPÍTULO 31 NORMAS DE APLICACIÓN

Artículo 314° (Delimitaciones).-
Artículo 315° (Vigencia).-
Artículo 316° (Aprobaciones, modificaciones y revisiones).-
Artículo 317° (Derogaciones).-
Artículo 318° (Validez interpretativa).-
Artículo 319° (Difusión).-
Artículo 320° (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.

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

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

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

CAPÍTULO 2

PAUTAS CUALITATIVAS ORDINARIAS

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

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

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

Artículo 7° (Aplicación).- Las oficinas técnicas competentes de la Municipalidad observarán que las solicitudes de permisos de edificación 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° (Clasificaciones).- Se reconocerán dos tipos de clasificaciones del suelo:

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

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

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

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

- a) se gestionará como suelo no urbanizable mientras persistan los usos especiales dominantes actualmente en curso;
- b) se manejará como pieza unitaria a cautelar, minimizándose las afectaciones sobre el mismo;

c) se asumirá la incertidumbre sobre su futuro, pudiéndose señalar, en las correspondientes directrices y pautas cualitativas, sus posibles vocaciones si ello se estimase posible y conveniente;

d) cuando se considere de pertinencia y oportunidad para ello, se procederá a su cambio fundado de clasificación del suelo, lo cual se inscribirá en revisiones del planeamiento local en perspectivas globales.

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

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

a) *ambiente protegido*, clasificación secundaria compleja que se define en el Capítulo 4 de la presente Ordenanza;

b) *suelo de atención especial*, correspondiente al del *Área de atención especial* que se establece en el Capítulo 5 de esta ordenanza;

c) *suelo bajo tutela ambiental específica*, que podrá ser hidro - biológica, forestal, etc.

CAPÍTULO 4

AMBIENTE PROTEGIDO

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

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

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

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

i. garantía hipotecaria, la cual podrá constituirse sobre un inmueble distinto del que se pretenda fraccionar,

ii. aval bancario,

iii. seguro de caución,

iv. títulos nacionales,

v. dinero en efectivo.

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

CAPÍTULO 5

ÁREA DE ATENCIÓN ESPECIAL

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

- a) se reconozca su valor urbanístico especial;
- b) se vele por un manejo acorde con lo anterior, y con las directrices y pautas complementarias que se establezcan en cada caso, 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 17° (Aplicación).- La declaración de *Área de atención especial* habilitará:

a) que las oficinas técnicas competentes durante la tramitación de una solicitud de fraccionamiento, de edificación o habilitación de usos, puedan solicitar si así correspondiese:

- i. una ampliación informativa al interesado en relación al proyecto;
- ii. dictámenes técnicos externos a la Oficina Técnica Competente o a la Municipalidad;
- iii. el cumplimiento de condicionamientos particulares complementarios, congruentes con las directrices y pautas cualitativas establecidas;

b) la exigencia de garantías especiales a favor del Municipio, establecidas fundadamente para cada caso, que podrán efectivizarse mediante:

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

v. dinero en efectivo.

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

TÍTULO II

DISPOSICIONES GENERALES PARA LA VEGA Y ÁREAS CONTIGUAS

CAPÍTULO 6

NORMAS GENERALES

Artículo 18° (Directriz sobre el carácter general del área).- La Vega Plana y áreas contiguas constituye un ámbito territorial singular de la localidad de San Martín de los Andes, con un carácter de zona montañosa que opera urbanísticamente como un área intermedia de expansión de la localidad.

Artículo 19° (Directrices generales de manejo territorial).- La Vega Plana y áreas contiguas se manejarán reconociendo:

a) su complejidad ambiental y urbanística, operándose según las bandas y enclaves ya señalados;

b) se establecerán distintas intensidades de aprovechamientos compatibles con la sustentabilidad ambiental de cada pieza, particularmente:

i. se exigirá un cuidado especial en las áreas de alto valor paisajístico y ambiental, minimizándose y condicionándose los aprovechamientos;

ii. no se admitirán nuevos aprovechamientos en las áreas de alta fragilidad que no sean compatibles ambientalmente;

iii. se permitirán ocupaciones más intensas en el suelo apto a pie de faldeos;

iv. también se admitirán aprovechamientos más intensos en parcelas frentistas a rutas principales;

v. se alentará la conformación de una red vial calificada;

vi. se admitirá un mayor aprovechamiento de las terrazas de los faldeos intermedios en relación a los mismos.

Artículo 20° (Directriz general de ordenación).- La ordenación de este ámbito territorial reconocerá sus especificidades geográficas y sus vocaciones urbanísticas concordantes. Particularmente, tal ordenación integra las divisiones territoriales definidas por sus atributos ambientales, paisajísticos y urbanísticos, y las grandes unidades parcelarias pre-existentes.

Para ello se superpone:

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

Artículo 21° (Ordenación por bandas).- Las *bandas territoriales* son porciones del territorio definidas por sus condiciones ambientales, paisajísticas y urbanísticas. Pueden reconocerse distintos tipos de bandas, como:

- a) bandas dominantes de paisaje, donde prima la fuerza del sitio en la identificación analítica de estas áreas como en sus opciones de desarrollo;
- b) bandas de conectividad, donde se privilegia la contundencia o la vocación como pieza de conexión;
- c) bandas intersticiales entre otras bandas, frecuentemente con una regulación más blanda que en las bandas anteriores.

Artículo 22° (Ordenación por enclaves).- Los *enclaves territoriales* son unidades urbanísticas de distinto tamaño y tipo que operan con cierta autonomía a modo de islotes en el territorio. Los enclaves tienen sus propias especificidades y vocaciones.

Artículo 23° (Bandas y enclaves de La Vega Plana y áreas contiguas).- En La Vega Plana y áreas contiguas, se definen las siguientes bandas y enclaves de ordenación:

- a) la banda de la Vega Plana, con atributos ambientales y paisajísticos excepcionales, que comprende:
 - i. los ámbitos de alta fragilidad, constituidos por el Arroyo Maipú, las áreas inundables contiguas, y otras áreas que se definan como tales;

ii. el resto de la vega rústica;

iii. el polígono ocupado por los barrios de la Vega Central;

b) la bandas bajas a pie de faldeos, sobre la Ruta N° 234 y el Callejón de Gingins, con suelo predominantemente plano o de pendiente reducida;

c) bandas intermedias de faldeos, a modo de bandas intersticiales, con pendientes medias generalmente mayores a 20%; dentro de las bandas pueden identificarse bandejas, de acuerdo a lo establecido en el literal e);

d) bandas superiores de faldeos, constituida por:

i. la banda del bosque, en el faldeo norte, área de pendiente elevada con bosque de roble pellín con cobertura alta y bajo grado de antropización, sin introducción de especies exóticas;

ii. la banda de la meseta superior, en el faldeo sur, gran parte en jurisdicción provincial;

e) mesetas intermedias, constituidas por bandejas a modo de planicies continuas con una superficie mayor a 5 hectáreas y con pendientes medias menores a 20%; podrán operar como enclaves.

Las bandas anteriores tienen una direccionalidad este - oeste, a diferencia de las unidades prediales predominantes que estan orientadas en sentido norte- sur.

Fuera de la actual jurisdicción municipal, al sur de esta área de ordenación, se encuentran bandas y enclaves de alta montaña.

A los efectos del manejo de los textos normativos, tal superposición de criterios de ordenación se expresará unitariamente cuando corresponda dentro de una macro-ordenación a partir de las grandes unidades geográficas (Vega Plana, Faldeo Norte de La Vega y Faldeo Sur de La Vega).

Artículo 24° (Delimitación de las bandas y enclaves).- La delimitación de las bandas y enclaves será:

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

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

i. el esquema planimétrico adjunto en el Anexo 1 de esta Ordenanza tendrá un carácter meramente indicativo;

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

Artículo 25° (Parcelas en dos bandas o enclaves).- Cuando un predio se encuentra en más de una banda o enclave, se aplican en cada parte del predio los aprovechamientos urbanísticos y demás pautas correspondientes a cada ámbito normativo.

Artículo 26° (Remisión a normas ambientales).- Todas las actuaciones de subdivisión predial, de edificación y de apropiación a través de distintos usos, están condicionadas a un manejo ambiental adecuado del territorio, aplicándose en lo pertinente las leyes, ordenanzas, reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental y demás normas ambientales.

TITULO III

NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA VEGA PLANA

CAPÍTULO 7

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 27° (Directriz sobre el carácter del área).- Se afirmará la vocación de área parque de La Vega Plana, considerando no sólo su rol ambiental sino también como espacio panorámico, con una calidad emblemática tanto para la población local permanente como para el turismo.

Artículo 28° (Delimitación).- La Vega Plana comprenderá el área interior delimitada por la siguiente poligonal:

Artículo 29° (La Vega Plana como banda dominante).- De acuerdo a lo señalado en el Título II, La Vega Plana se gestionará como una banda dominante de alta conservación, tanto ambiental como paisajística, donde se reconocerán:

- a) los ámbitos de alta fragilidad constituidos por el Arroyo Maipú, las áreas inundables contiguas, y áreas restantes,
- b) el resto de la vega rústica,
- c) el polígono ocupado por los Barrios de la Vega Central.

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

Artículo 30° (Subzonas de ordenación).- La gestión de la ordenación de La Vega Plana, integrará los ámbitos señalados en el artículo anterior, a través de las siguientes subzonas:

- a) el área de La Vega Plana Central,

b) la subzona de Puntas de La Vega,

c) los barrios de La Vega Plana Central, que incluyen la Villa Vega San Martín, Villa La Cascada, y Las Rosas (Barrio Martín López).

En tales subzonas se aplicarán las normas señaladas en este capítulo y las disposiciones de los restantes capítulos específicos del presente Título.

Las parcelas frentistas a la Ruta N° 234 en una extensión de 100 metros desde la línea predial con la ruta, forman parte del Corredor de la ruta N° 234, perteneciendo a las distintas subzonas de esta área, aplicándose también las normas específicas señaladas en el Capítulo 18.

Artículo 31° (Directriz de clasificación del suelo).- Se establece con fuerza de directriz la clasificación de La Vega Plana como suelo no urbanizable, salvo el área ocupada por los Barrios de la Vega Central.

Artículo 32° (Declaración de Ambiente protegido).- Con fuerza de directriz declárase Ambiente protegido a La Vega Plana, aplicándose lo señalado en el Capítulo 4 del Título I 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 33° (Directrices generales).- La gestión territorial de la Vega Plana responderá a las siguientes directrices generales:

a) se manejará con gran cautela pero no con intangibilidad;

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

c) consecuentemente, el mantenimiento de las actividades productivas se considera prioritario por sus externalidades positivas, con aprovechamientos subsidiarios de servicios, ocio, recreación y residencia dispersa;

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

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

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

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

iii. el consecuente aliento a la no subdivisión y eventual recomposición de parcelas de tamaño medio, admitiéndose algunas intervenciones compactas flotantes en el verde y de bajo impacto ambiental, tanto naturales como construidas;

f) no podrá construirse en áreas inundables, no pudiéndose realizar taludes, explanadas ni otras obras de relleno o de protección;

g) no se afectará el recurso hídrico por obras civiles o por otras actividades que se desarrollen en el predio, salvo aquellas que se pudiesen inscribirse en un futuro plan de manejo hídrico municipal compatible con la presente norma;

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

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

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

iii. cortinas forestales de pequeño porte.

i) sólo se admitirán macizos forestales:

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

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

Esta prescripción no se aplica para árboles frutales.

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

Artículo 34° (Tutela hidrobiológica).- Se establece una tutela hidrobiológica consistente en la prohibición de afectaciones antrópicas sobre los distintos cursos de agua, incluidas construcciones. Tal tutela se establece de acuerdo a las superficies de las cuencas de aporte, a sus caudales de escurrentía y a su comportamiento hidrológico. Esta tutela hidrobiológica, se extiende hasta:

- a) 15 metros de ancho a partir de las riberas de los cursos de agua de primera categoría, como el Arroyo Maipú;
- b) 8 metros de ancho a partir de las riberas de los cursos de agua de segunda categoría, como los Arroyos Pichi - Chacay, Chacay, La Escuela, Arroyo Rosales y Cull - Rani;
- c) 3 metros de ancho a partir de las riberas de los cauces temporales y/o subsuperficiales y/o intermitentes constituidos por las vertientes y cursos que corren parcialmente en superficie.

Artículo 35° (Macro-trazado vial oficial).- Se establece de interés municipal la previsión del trazado vial oficial que conecte el Callejón de Gingins con la vía de acceso a Rucahue desde la Ruta N° 234, con un carácter de vía conectora local, tal como fue oportunamente esbozado en la propuesta de la Comisión del Plan de Ordenamiento Ambiental (P.O.A.).

Se encomienda al Ejecutivo Comunal que establezca su traza definitiva dentro de un plazo de 12 meses, definiéndose las correspondientes restricciones de dominio definitivas. Mientras ello no ocurra, no se podrán realizar nuevas subdivisiones ni edificaciones en los padrones...

... De chacra 27, a precisar por la Dirección de Catastro Municipal.

Artículo 36° (Apertura de caminos y calles).- Se reducirá la apertura de caminos y calles, salvo en el polígono de los Barrios de la Vega Central, admitiéndose:

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

Artículo 37° (Tratamiento del suelo no edificado).- El tratamiento del suelo no edificado cumplirá los siguientes criterios:

- a) todas las áreas no edificadas se concebirán como áreas calificadas, sean áreas pavimentadas o verdes, tanto productivas como rústicas;
- b) en cada parcela se limitará el suelo pavimentado (solados) a un 15% del área construida en planta baja, no computándose la caminería vehicular de acceso;
- c) se evitará el uso de pavimentos impermeables en el área de estacionamiento;
- d) se admitirá para ser afectado a áreas de estacionamiento abiertas, hasta un 50% del suelo edificado en planta baja, no admitiéndose estacionamientos ni el acopio de materiales u objetos en los retiros frontales sobre la ruta o callejones;
- e) en el caso de instalaciones deportivas, se computará como superficie construida la correspondiente a canchas deportivas abiertas cuyo suelo no sea un tapiz vegetal natural; asimismo sólo se admitirán gradas livianas y desmontables de acotado impacto visual;

Artículo 38° (Divisorias entre parcelas).- Como divisorias entre parcelas se utilizarán preferentemente cercos livianos o vivos, de hasta 1.20 metros de altura, que permitan una gran transparencia. En ningún caso se admitirán muros divisorios de material ni empalizadas.

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

CAPÍTULO 8

LA VEGA CENTRAL

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 39° (Régimen aplicable).- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo 1 del presente Título.

Artículo 40° (Directriz sobre el carácter del área).- Se potenciará el rol de La Vega Central como área *mix* productiva - turística - recreativa, compatible con su condición de suelo no urbanizable dentro de un Ambiente protegido de alta calidad.

Sobre la Avenida "Maipú" (Corredor de la Ruta N° 234) se admitirán servicios con impactos acotados, de acuerdo a lo señalado en el Capítulo 18.

Artículo 41° (Delimitación).- La Vega Central comprende el polígono delimitado por...

A completar según plano de acuerdo a las especificaciones de la Dirección de Catastro Municipal. Incluye el Callejón de Torres a ambos lados, unos 60 metros a borde del camino.

Las parcelas frentistas a la Ruta N° 234 en una extensión de 100 metros desde la línea predial con la ruta, forman parte del Corredor de la ruta N° 234, perteneciendo a las distintas subzonas de esta área, aplicándose también las normas específicas señaladas en el Título VII.

Artículo 42° (Pautas cualitativas ordinarias).- A los efectos del logro de tal carácter se observarán las siguientes orientaciones particulares:

a) se reconocerán los ámbitos de alta fragilidad constituida por el Arroyo Maipú y las áreas inundables contiguas, sometidas a tutela hidrobiológica y a una prohibición expresa de obras civiles ambientalmente no compatibles;

b) en el resto de La Vega Central, se permitirá la localización de programas con usos preferentemente mixtos de carácter productivo, turístico, recreativo, residencial o de servicios de bajo impacto urbanístico compatibles con las restricciones ambientales establecidas;

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.

Artículo 43° (Módulo autónomo de actuación).- Podrán realizarse los llamados *módulos autónomos de actuación*, regidos por lo señalado en la Sección IV de este Capítulo.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 44° (Directriz para las subdivisiones del suelo).- Se establece con fuerza de directriz que la superficie mínima de la parcela varía según su localización, admitiéndose:

a) de 5 hectáreas (equivalente a 50.000 m²), para predios sobre la Avenida Maipú (Ruta N° 234) y sobre el Callejón de Gingins;

b) de 3 hectáreas (equivalente a 30.000 m²), para predios sobre los Callejones de Bello y de Torres, salvo en los predios esquineros con la Ruta N. 234 y con el Callejón de Gingins cuya superficie mínima será de 5 hectáreas;

c) de 8 hectáreas (equivalente a 80.000 m²) en predios no frentistas a tales vías.

Los remanentes de mensura deberán cumplir con tales dimensiones mínimas.

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

a) 100 metros en los predios sobre la Avda. "Maipú" (Ruta N° 234) o sobre los callejones;

b) 150 metros en los restantes predios interiores, sin acceso directo a la ruta o callejones.

Artículo 46° (Alturas máximas de edificación).- Se admitirán alturas máximas de cumbres de 12.50 metros.

Artículo 47° (Ocupación del suelo con edificaciones).- Condicionado a las correspondientes prescripciones ambientales, se admitirá la ocupación del suelo con hasta cuatro edificaciones por parcela con las siguientes características:

- a) dos construcciones principales de hasta 1.000 m² en total, computados en planta baja;
- b) dos construcciones auxiliares, con un área total de 300 m² computada en planta baja; las construcciones auxiliares deberán ser livianas;
- c) la relación proporcional entre el lado mayor y el menor de cada edificación no podrá ser mayor a 3.

La distinción entre construcciones principales y auxiliares responde a lo señalado en el Capítulo 27 de la presente norma.

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

- a) retiros frontales a partir de la línea municipal de 25 metros en los callejones y de 35 metros en la Avenida "Maipú" (Ruta No 234);
- b) retiros laterales de 15 metros;
- c) retiros posteriores de 25 metros.

Artículo 49° (Galpones).- Podrán edificarse galpones en concordancia con todas las normas planteadas en la presente ordenanza.

Artículo 50° (Remisión. Aprovechamientos en los módulos autónomos de actuación).- Los *módulos autónomos de actuación* tendrán aprovechamientos especiales, de acuerdo a lo establecido en la Sección IV de este Capítulo.

Sección III - Usos

Artículo 51° (Usos permitidos).- Se permitirán los siguientes usos mixtos o individuales:

- a) actividades agrícolas - ganaderas, salvo las expresamente prohibidas o condicionadas; tales usos incluyen chacras, granjas, quintas y construcciones del tipo de galpones y graneros;
- b) asentamientos residenciales permanentes constituidos por viviendas unifamiliares;

- c) establecimientos turísticos, como hoteles, hosterías y campings;
- d) confiterías, restaurantes, casas de té;
- e) equipamientos sanitarios, culturales y de culto, educación, deportivos, comprendiendo espacios deportivos (sin gradas no desmontables) e instalaciones cerradas, incluyendo gimnasios cerrados;
- f) servicios de administración pública;
- g) artesanías regionales

Artículo 52° (Usos condicionados).- Los siguientes usos se condicionan a los siguientes requerimientos señalados:

- a) criadero de cerdos, distanciado a más de 50 metros de la ruta, callejones, o del límite de los Barrios de La Vega Central; asimismo, deberá cumplir con estrictas condiciones ambientales;
- b) viviendas multifamiliares de hasta 8 unidades habitables, si se localizan en los *módulos autónomos de actuación*;
- c) complejos de cabañas, si se localizan en los *módulos autónomos de actuación*;
- d) invernaderos, con una escala y calidad constructiva que cumpla a juicio fundado de la Administración con las pautas cualitativas señaladas en esta Ordenanza.

Artículo 53° (Usos no permitidos).- No se admitirán expresamente:

- a) hornos de ladrillos;
- b) explotaciones del tipo de pastoreo intensivo tecnificado;
- c) conjuntos habitacionales.

Sección IV - Módulo autónomo de actuación

Artículo 54° (Definición del módulo autónomo de actuación).- Podrán realizarse los llamados *Módulos autónomos de actuación*, modalidad de intervención a modo de paquete, módulo complejo o islote inserto en el verde, actuándose en una parcela maestra dominalmente indivisa dentro de la cual puede realizarse 1 (un) micro-polígono con aprovechamientos y usos especiales, admitiéndose dentro del mismo distintas unidades funcionales armónicamente localizadas.

Artículo 55° (Atributos del Módulo autónomo de actuación).- Los Módulos autónomos de actuación tendrán los siguientes atributos:

- a) su superficie mínima será de 15 hectáreas;
- b) su frente mínimo será de 240 metros;
- c) su acceso desde la ruta o callejones será por una sola vía perpendicular, admitiéndose hasta un segundo acceso secundario;
- d) el micro-polígono de actuación o polígono interior tendrá:
 - i. un área máxima de 2 hectáreas, lo cual incluye construcciones, solados y áreas de estacionamiento;
 - ii. una superficie máxima edificada en planta baja de hasta 3.000 m² en construcciones principales y 900 m² en construcciones auxiliares;
 - iii. retiros mínimos de 30 metros respecto a las líneas del predio, salvo sobre la Ruta N° 234 donde los retiros serán de 35 metros;
- e) la altura máxima de edificación será de 12.50 metros en las cumbres más altas.
- f) se planteará el tratamiento arquitectónico - paisajístico de todo la actuación, incluido el manejo del suelo rústico y la implantación y resolución arquitectónica- urbanística del micro-polígono; la propuesta arquitectónica - paisajística de toda la parcela, a través de los correspondientes recaudos gráficos, deberá presentarse al tramitar las correspondientes solicitudes ante el Ejecutivo Municipal;
- g) fuera del micro-polígono de actuación no se admitirá subdivisión posterior alguna ni otras construcciones, lo cual configuraría una falta grave a la presente norma, considerando la condición no urbanizable de este suelo y su condición de Ambiente

protegido, en concordancia con lo señalado en el Capítulo 4 del Título I de la presente Ordenanza;

h) dentro del micro-polígono de actuación sólo se podrán agregar nuevas construcciones si no se ha alcanzado la superficie máxima edificada antes establecida;

i) los *Módulos autónomos de actuación* se admitirán sólo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, debiéndose cumplir que:

i. las inhibiciones planteadas en esta sección deberán figurar como autorestricciones incluidas en el Reglamento de Copropiedad y Administración;

ii. tal Reglamento, al constituirse la Propiedad Horizontal o en caso de modificaciones al mismo, deberá ser avalado por el Ejecutivo Comunal, que observará el estricto cumplimiento de las normas vigentes;

j) procedimentalmente las solicitudes de edificación y de uso conforme, se tramitarán por Producto urbanístico, en concordancia con lo prescripto en el Capítulo 3 del Título I de la Ordenanza 2210/96.

CAPÍTULO 9

PUNTAS DE LA VEGA

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 56° (Régimen aplicable).- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo 1 del presente Título.

Artículo 57° (Directriz sobre el carácter del área).- Se potenciará el rol de Puntas de La Vega como área *mix* productiva y de servicios, compatible con su condición de suelo no urbanizable dentro de un Ambiente Protegido de alta calidad.

Sobre la Avenida "Maipú" (Corredor de la Ruta N° 234) se admitirán servicios con impactos acotados, de acuerdo a lo señalado en el Capítulo 18.

Artículo 58° (Delimitación).- El área de Puntas de La Vega comprende el polígono delimitado por...

A completar con precisión por parte de la Dirección de Catastro Municipal de acuerdo al correspondiente esquema gráfico.

Las parcelas frentistas a la Ruta N° 234 en una extensión de 100 metros desde la línea predial con la ruta, forman parte del Corredor de la ruta N° 234, perteneciendo a las distintas subzonas de esta área, aplicándose también las normas específicas señaladas en el Capítulo 18.

Artículo 59° (Pautas cualitativas ordinarias).- A los efectos del logro de tal carácter se observarán las siguientes orientaciones particulares:

- a) se reconocerán los ámbitos de alta fragilidad constituida por el Arroyo Maipú y las áreas inundables contiguas, sometidas a tutela hidrobiológica y a una prohibición expresa de toda obra civil;
- b) se permitirá la localización de programas productivos o de servicios compatibles con las restricciones ambientales establecidas;
- c) se admitirán mayores aprovechamientos que en La Vega Central;

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

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

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 60° (Directriz sobre la superficie mínima de la parcela).- La superficie mínima de la parcela varía según su localización, siendo:

a) de 3 hectáreas (equivalente a 30.000 m²), para predios sobre la Avda "Maipú" (Ruta N° 234);

b) de 3 hectáreas (equivalente a 30.000 m²), para predios sobre el Callejón de Gingins; cuando se extienda el Callejón de Gingins de acuerdo a lo señalado en las correspondiente pautas viales, regirá este aprovechamiento en sus parcelas frentistas;

c) de 1.5 hectáreas (equivalente a 15.000 m²), para predios sobre el Callejón de Torres, salvo en los predios esquineros con la Avenida "Maipú" (Ruta N° 234), cuya superficie mínima será de 3 hectáreas;

d) de 5 hectáreas (equivalente a 50.000 m²) para predios interiores.

Artículo 61° (Frente mínimo de la parcela).- El frente mínimo de la parcela será:

a) de 100 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 62° (Alturas máximas de edificación).- Se admitirán alturas máximas de edificación de 12.50 metros en las cumbreras más altas.

Artículo 63° (Ocupación del suelo con edificaciones).- Condicionado a las correspondientes prescripciones ambientales, se admitirá la ocupación del suelo con hasta cuatro edificaciones por parcela con las siguientes características:

- a) dos construcciones principales de hasta 1000 m² en total, computados en planta baja;
- b) dos construcciones auxiliares, con un área total de 300 m² computada en planta baja; las construcciones auxiliares deberán ser livianas;
- c) la relación proporcional entre el lado mayor y el menor de cada edificación no podrá ser mayor a 3.

La distinción entre construcciones principales y auxiliares responde a lo señalado en el Capítulo 27 de la presente Ordenanza.

Artículo 64° (Retiros perimetrales).- Las construcciones serán de perímetro libre, exigiéndose:

- a) retiros frontales a partir de la línea municipal de 25 metros en los callejones y de 35 metros en la Avenida "Maipú" (Ruta No 234);
- b) retiros laterales de 15 metros;
- c) retiros posteriores de 25 metros.

Artículo 65° (Remisión. Aprovechamientos en los Módulos autónomos de actuación).- Los *Módulos autónomos de actuación* tendrán aprovechamientos especiales, de acuerdo a lo establecido en la Sección IV de este Capítulo.

Sección III - Usos

Artículo 66° (Usos permitidos).- Se permitirán los siguientes usos mixtos o individuales:

- a) actividades agrícolas - ganaderas, salvo las expresamente prohibidas o condicionadas; tales usos incluyen chacras, granjas, quintas, construcciones del tipo de galpones, graneros y corrales;
- b) asentamientos residenciales permanentes constituidos por viviendas unifamiliares;
- c) establecimientos turísticos, como hoteles, hosterías y campings;

- d) confiterías, restaurantes, casas de té;
- e) equipamientos sanitarios, culturales y de culto, educación, deportivos, comprendiendo espacios deportivos abiertos e instalaciones cerradas, incluyendo gimnasios cerrados;
- f) servicios de administración pública;
- g) artesanías regionales;
- h) pequeños talleres, pequeños talleres de reparación de automotores.

Artículo 67° (Usos condicionados).- Los siguientes usos se condicionan a los siguientes requerimientos señalados:

- a) criadero de cerdos, distanciado a más de 50 metros de la ruta y de los callejones; asimismo, deberá cumplir con estrictas condiciones ambientales;
- b) viviendas multifamiliares de hasta 8 unidades habitables, si se localizan en los módulos autónomos de actuación;
- c) complejos de cabañas, si se localizan en los módulos autónomos de actuación;
- d) invernaderos y aserraderos.

Artículo 68° (Usos no permitidos).- No se admitirán expresamente:

- a) hornos de ladrillos;
- b) explotaciones de pastoreo intensivo tecnificado;
- c) conjuntos habitacionales.

Sección IV - Módulo autónomo de actuación

Artículo 69° (Módulo autónomo de actuación).- En Puntas de La Vega podrán realizarse los llamados *Módulos autónomos de actuación*, tal como fueron definidos en el capítulo anterior, pero con los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

- a) su superficie mínima será de 8 hectáreas;

- b) su frente mínimo será de 150 metros;
- c) su acceso desde la ruta o callejones será por una sola vía perpendicular, admitiéndose hasta un segundo acceso secundario;
- d) el micro-polígono de actuación tendrá:
 - i. un área máxima de 1.5 hectáreas, lo cual incluye construcciones, solados y áreas de estacionamiento;
 - ii. una superficie máxima edificada en planta baja de hasta 3.000 m² en construcciones principales y 900 m² en construcciones auxiliares;
 - iii. retiros mínimos de 20 metros respecto a las líneas del predio, salvo sobre la Ruta N° 234 en que serán de 35 metros.

CAPÍTULO 10

DISPOSICIONES PARTICULARES PARA LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL EN LA VEGA PLANA

Sección I - Disposiciones Generales

Artículo 70° (Apertura de instancias de regularización y registro).- Frente a las situaciones irregulares respecto al marco normativo propuesto y/o al marco normativo anteriormente vigente se abrirá:

a) un régimen provisorio y excepcional de regularización para las situaciones irregulares respecto a la presente Ordenanza y/o respecto a la Ordenanza 83/84, configuradas con anterioridad a la vigencia de esta última;

b) un registro de interesados en una eventual regularización para las situaciones irregulares respecto a la presente Ordenanza y/o respecto a la Ordenanza 83/84, configuradas con posterioridad a la vigencia de la Ordenanza 83/84 y con anterioridad al 31 de Diciembre de 1996.

Artículo 71° (Ámbito de Aplicación).- Este régimen de regularización y las instancias de registro se aplicará en el ámbito delimitado como La Vega Plana, exceptuado el área designada como Barrios de La Vega Central.

Artículo 72° (Vigencia del régimen de regularización).- El régimen de regularización durará un período de un (1) año a partir de 30 días de puesta en vigencia de la presente Ordenanza, dentro del cual se podrán realizar las regularizaciones dominiales en concordancia con la presente norma.

Artículo 73° (Pauta cualitativa para la regularización).- Las situaciones que se regularicen no podrán consolidar situaciones de hecho que rigidicen el desarrollo urbanístico futuro, ni deberá recargar al Municipio con sobrecostos de gestión posteriores en relación a las situaciones regulares.

Artículo 74° (Condiciones para la regularización dominial).- Quienes se adscriban a la regularización deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) plantearse autorestricciones en términos de no innovar con nuevas afectaciones en su propiedad;

b) realizar las obras de mitigación que pudiesen ser del caso.

Artículo 75° (Restricciones de dominio por el macro-trazado vial oficial).- En concordancia con el Art. 35°, donde se establece el macro-trazado vial oficial de la continuación del Callejón de Gingins y su empalme con el Camino Viejo a Lolog, en las proximidades de la Ruta N° 234, se procederá de la siguiente manera:

a) la Municipalidad establecerá cuando entienda conveniente, o a pedido de parte interesada, la traza definitiva de dicha caminería vecinal de interés municipal, y las correspondientes restricciones de dominio definitivas;

b) en caso de que eventuales beneficiarios de la regularización dominial la planteen en los padrones... (A especificar por la Dirección de Catastro Municipal), las Oficinas Competentes del Ejecutivo Comunal establecerán en un plazo de 180 días las correspondientes restricciones de dominio en concordancia con el literal a).

Artículo 76° (Difusión).- La Municipalidad difundirá el nuevo ordenamiento normativo y la apertura y vigencia del presente régimen de regularización.

Sección II - Situaciones irregulares configuradas antes de 1984

Artículo 77° (Promitentes beneficiarios del régimen de regularización).- Son promitentes beneficiarios del régimen de regularización prescripto en esta sección aquellas personas con derechos debidamente documentados, con situaciones irregulares respecto a la presente Ordenanza y/o a la Ordenanza 83/84, configuradas con anterioridad a la vigencia de esta última.

Artículo 78° (Contenido del régimen de regularización).- Este régimen exonera a los adherentes afectados a pagar multas por las transgresiones cometidas o a pagar retrospectivamente eventuales diferencias promitentes entre gravámenes.

Artículo 79° (Procedimiento).- Los vecinos interesados solicitarán la regularización correspondiente, procediéndose de la siguiente manera:

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

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

ii. una declaración de conocimiento del nuevo marco normativo;

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

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

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

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

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

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

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

i. la aprobación preliminar de lo que se regularizará;

ii. la restricción autoimpuesta por el interesado en relación a no innovar;

- iii. las eventuales medidas de mitigación que pudiesen caber;
- iv. garantías a favor del Municipio, sí se estimase que ello correspondiese;
- v. condiciones complementarias para su aprobación definitiva.

Artículo 80° (No adscripción o incumplimiento de la regularización pactada).- En caso de no adscripción al régimen de regularización establecido, o al incumplimiento del Acuerdo que pueda alcanzarse, regirá el actual marco normativo, con sus medidas de control y punitivas, que se aplicarán con todo su rigor.

Sección III - Situaciones irregulares configuradas entre 1984 y 1996

Artículo 81° (Promitentes beneficiarios de un eventual régimen de regularización).- Son promitentes solicitantes beneficiarios de un eventual régimen de regularización aquellas personas, con derechos debidamente documentados, con situaciones irregulares respecto a la presente Ordenanza y/o a la Ordenanza 83/84, configuradas con posterioridad a la vigencia de la Ordenanza 83/84 y con anterioridad al 31 de Diciembre de 1996.

Artículo 82° (Contenido de un eventual régimen de regularización).- Los contenidos de un eventual régimen de regularización para las personas en la situación antes señalada se legislarán oportunamente luego de conocer la magnitud general de las irregularidades cometidas.

Artículo 83° (Procedimiento. Registro de interesados).- Luego de 30 (treinta) días de la puesta en vigencia de la presente Ordenanza se abrirá un Registro de interesados en regularizar su situación, el cual estará en funcionamiento durante 6 (seis) meses a partir de su apertura, operándose de la siguiente manera:

a) quienes esten interesados en regularizar presentarán una "Carpeta de Situación" que contendrá la siguiente documentación:

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

- ii. una declaración de conocimiento del nuevo marco normativo;
- iii. la titulación original, y si fuese del caso la copia de las transferencias de derechos entre los vecinos;
- iv. un compromiso de no innovación en nuevas subdivisiones o construcciones desde la fecha de presentación de este compromiso hasta que se culmine el proceso de regularización;
- v. un esquema planimétrico de la mensura de las subdivisiones de hecho a regularizar, firmado por profesionales habilitados;
- vi. una certificación de las infraestructuras y construcciones existentes en el predio madre, firmadas por profesionales competentes;
- vii. la autorización para el acceso a los predios a técnicos municipales o a quienes la Municipalidad contrate para los controles y estudios que se estimen necesarios;

b) el Municipio, luego de cerrado el Registro, estudiará todas las "Carpetas de Situación", estudiando las posibles compatibilidades de una regularización con el espíritu de la presente Ordenanza;

c) si lo antes señalado fuese compatible, y el Concejo Deliberante lo estimase pertinente, se propondrá una norma complementaria general de regularización, en la que se establecerán las condiciones para la regularización en esta situación, con las correspondientes medidas de mitigación y otras contrapartidas a ser exigidas.

Sección IV - Actuaciones posteriores al proceso de regularización

Artículo 84º (Actuaciones posteriores al proceso de regularización).- Con posterioridad al proceso de regularización, en caso de contravenciones a la normativa existente o ante la persistencia de las irregularidades, se aplicarán, sin perjuicio de otras actuaciones, las siguientes sanciones:

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

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

CAPÍTULO 11

BARRIOS DE LA VEGA CENTRAL

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 85° (Directriz sobre el carácter del área).- Se potenciará la vocación de estos barrios como áreas residenciales con coexistencias de actividades de servicios compatibles.

Sobre la Avenida "Maipú" (Corredor de la Ruta N° 234) se admitirán servicios con impactos acotados, de acuerdo a lo señalado en el Capítulo 18.

Artículo 86° (Delimitación).- Esta área comprende los actuales barrios Villa Vega San Martín, Villa La Cascada y Las Rosas (Barrio Martín López), delimitándose por la poligonal definida por...

(Especificaciones de acuerdo a plano por la Dirección de Catastro Municipal)

Las parcelas frentistas a la Ruta N° 234 en una extensión de 100 metros desde la línea predial con la ruta, forman parte del Corredor de la ruta N° 234, perteneciendo a las distintas subzonas de esta área, aplicándose también las normas específicas señaladas en el Capítulo 18.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 87° (Superficie mínima de la parcela).- La superficie mínima de la parcela será de 450 m2.

Artículo 88° (Frente mínimo de la parcela).- El frente mínimo de la parcela será de 15 metros.

Artículo 89° (Alturas máximas de edificación).- Se admitirán alturas máximas de edificación de 8.50 metros en las cumbres más altas.

Artículo 90° (Factor de Ocupación del Suelo).- El Factor de Ocupación del Suelo será del 40%, salvo para galpones que se admitirá un Fos de hasta un 60%.

Artículo 91° (Retiro frontal).- Se respetará un retiro frontal de 3 metros.

Artículo 92° (Retiro lateral).- Se exigirá:

- a) un retiro unilateral de 3 metros para frentes mínimos de parcelas mayores o iguales a 12.50 metros;
- b) un retiro bilateral de 3 metros para frentes mínimos de parcelas mayores o iguales a 20 metros;

Artículo 93° (Retiro de fondo).- Se mantendrá un retiro de fondo igual al 20% del área del predial.

Artículo 94° (Ocupaciones parciales del retiro lateral).- Se admitirán las ocupaciones parciales de retiros laterales para la construcción de un cobertizo, no de un local habitable, no pudiendo exceder una altura de 3.50 metros y los 20 m². Tales ocupaciones se computarán en el cálculo del FOS.

Artículo 95° (Ocupaciones parciales del retiro de fondo).- Se admitirá la ocupación parcial de hasta un 25% del área del retiro posterior con construcciones auxiliares con una altura máxima de 3.50 metros, destinada a usos complementarios. Tales ocupaciones se computarán en el cálculo del FOS.

Artículo 96° (Galpones).- Se admitirán galpones, sí:

- a) sus superficies son iguales o menores a 160 m²;
- b) son de calidades constructivas medias;
- c) de arrancar en la medianera, lo hacen con una altura menor o igual a 6 metros.

Sección III - Usos

Artículo 97° (Usos permitidos).- Se permitirán los siguientes usos mixtos o individuales:

- a) asentamientos residenciales permanentes constituidos por viviendas unifamiliares o multifamiliares; se admitirán conjuntos habitacionales;
- b) establecimientos turísticos, como hoteles y hosterías;
- c) bares, confiterías, restaurantes y casas de té;
- d) equipamientos sanitarios, culturales y de culto, educación, deportivos, comprendiendo espacios deportivos abiertos e instalaciones cerradas, incluyendo gimnasios cerrados;
- e) comercio minorista;
- f) servicios de administración pública;
- g) artesanías regionales;
- h) pequeños talleres, pequeños talleres de reparación de automotores.

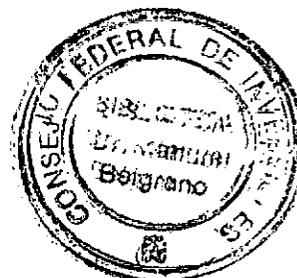
Artículo 98° (Usos condicionados).- Los siguientes usos se condicionan a los siguientes requerimientos señalados:

- a) complejos de cabañas, constituidos por tres o más cabañas, si se reduce a la mitad el Factor de ocupación del suelo (FOS);
- b) locales comerciales, incluidos minimercados ubicados en el Corredor de la Ruta N° 234, con una superficie cubierta de hasta 500 m²;
- c) estaciones de servicio, ubicadas en el Corredor de la Ruta N° 234.

TÍTULO IV

NORMAS GENERALES PARA LOS FALDEOS DE LA VEGA

CAPÍTULO 12 DISPOSICIONES COMUNES



Sección I - Normas generales

Artículo 99° (Especificaciones Faldeos de La Vega).- Los Faldeos de La Vega refieren a los cordones de montañas en torno al valle de La Vega Plana, ubicados entre 800 metros y 1100 metros de altura sobre el nivel del mar

Artículo 100° (Directriz sobre el carácter del área).- Los faldeos constituyen un ámbito territorial complejo, tanto en relación a sus bandas territoriales como en su realidad dominial, afirmándose las vocaciones de sus distintas piezas urbanísticas.

Artículo 101° (Delimitación).- Los Faldeos de la Vega Plana comprenderán el área interior delimitada por la siguiente poligonal:

Completar según plano de acuerdo a las especificaciones que establezca la Dirección de Catastro Municipal.

Artículo 102° (Los Faldeos de La Vega como conjunto de bandas territoriales).- De acuerdo a lo señalado en el Capítulo 6, Los Faldeos se gestionarán como un conjunto de bandas territoriales constituidos por:

- a) una banda baja, a pie de faldeos, con suelo predominantemente plano o de pendiente reducida;
- b) bandas intermedias de faldeos, a modo de bandas intersticiales en los faldeos, con pendientes medias generalmente mayores a 20%; incluyen bandejas, de acuerdo a lo establecido en el literal d);

c) bandas superiores de faldeos, constituida por:

- i. la banda del bosque, en el faldeo norte,
- ii. la banda de la meseta superior, en el faldeo sur, gran parte en jurisdicción provincial;

d) mesetas intermedias, constituidas por bandejas a modo de planicies continuas con una superficie mayor a 5 hectáreas y con pendientes medias generalmente menores a 20%.

Estos ámbitos territoriales de la macro-ordenación primaria forman parte parcial o total de los distintas áreas de ordenación que se establecen a continuación y en el próximo título, considerando la organización predial y urbanística pre-existente.

Artículo 103° (Zonas de ordenación).- La gestión de la ordenación de Los Faldeos de La Vega integrará los ámbitos señalados en el artículo anterior, a través de distintas subzonas, tanto en el Faldeo Norte de La Vega como en el Faldeo Sur de La Vega, tal como se presentan en los siguientes títulos.

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

Artículo 104° (Directriz de clasificación del suelo).- Se establece con fuerza de directriz la clasificación de los Faldeos de La Vega como suelo urbanizable y como suelo urbanizable diferido, de acuerdo a lo prescripto en el presente título y en los Títulos siguientes.

Artículo 105° (Directrices generales. Remisión).- Se aplican las directrices generales señaladas en el Título II de la presente Ordenanza.

Artículo 106° (Modos de urbanización).- En cada subzona se admitirán distintos modos de urbanización en faldeos, con especificaciones diferentes según las bandas y enclaves que forman parte de cada subzona. Tales modos de urbanización son:

- a) asentamientos en la banda baja o en enclaves, a pie de faldeo;
- b) asentamientos en las bandas intermedias de los faldeos;
- c) asentamientos en la banda del bosque, localizada en la parte superior del faldeo norte;
- d) asentamientos en la banda de la meseta en el faldeo sur;

e) asentamientos en bandejas intermedias.

Tales modos de urbanización podrán organizarse como actuaciones simples o como Urbanizaciones cerradas de montaña, de acuerdo a lo prescripto en la Sección II del presente Capítulo.

Artículo 107° (Directriz de urbanización en los asentamientos en la banda a pie de faldeo).- Los asentamientos a pie de faldeo deberán tener:

a) buena conectividad y accesibilidad;

b) tamaños prediales mínimos de:

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

c) frentes mínimos de:

- i. 15 metros para los predios entre 800 y 1200 m²;
- ii. 25 metros para los predios mayores a 1200 m².

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

Artículo 108° (Directriz de urbanización de los asentamientos en las bandas intermedias de los faldeos).- Los asentamientos en las bandas intermedias de los faldeos deberán tener:

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

b) una circulación principal o troncal, tal como fue definida en el Título XV, que cumpla con normas viales homologadas;

c) tamaños prediales mínimos de 2.500 m².

En las bandejas o mesetas que se localizan dentro de esta banda se admitirán otros aprovechamientos, tal como se establece en el Art. 111°.

Artículo 109° (Directriz de urbanización de los asentamientos en la banda bosque).- Los asentamientos en la banda bosque deberán tener:

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

Artículo 110° (Directriz de manejo de la banda de la meseta superior).- La banda de la meseta superior, por su actual situación interjurisdiccional e infraestructural, corresponde a una clasificación de *suelo de urbanización diferida*. Esta clasificación podrá levantarse dentro de una consideración global de toda la pieza urbanística y de su infraestructura vial, previo acuerdo en el marco de la concertación interjurisdiccional entre la Municipalidad y la Provincia.

Mientras ello no ocurra se admitirán:

- a) subdivisiones del suelo rústico mayores a 50 hectáreas, si no se dispone de una buena accesibilidad desde circulaciones públicas principales que cumplan normas viales homologadas, en trazado, pendientes, asoleamiento y estado; esta directriz constituye un elemento condicionante para este tipo de subdivisión;
- b) subdivisiones del suelo rústico mayores a 1 hectárea, si se dispone de una accesibilidad desde circulaciones públicas principales que cumplan normas viales homologadas, en trazado, pendientes, asoleamiento y estado, exigiéndose la correspondiente certificación de las oficinas y organismos competentes; esta directriz constituye un elemento condicionante para este tipo de subdivisión.

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

Artículo 111° (Directriz de urbanización de las bandejas intermedias).- En las bandejas o mesetas intermedias se admitirán aprovechamientos urbanísticos mayores en relación a la banda intermedia del faldeo y a la banda superior del bosque. Tales asentamientos se concebirán como enclaves, debiéndose cumplir con lo siguiente:

a) la bandeja delimitada deberá tener las siguientes características:

i. ser mayor a 3 hectáreas;

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

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

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

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

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

Artículo 112° (Urbanización cerrada de montaña).- En las zonas de faldeos expresamente indicadas para ello, podrán localizarse Urbanizaciones cerradas 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, tal como se detalla en la Sección II del presente Capítulo.

Artículo 113° (Obligatoriedad de las dotaciones de infraestructuras y servicios).- Todo asentamiento en los faldeos deberá contar con las dotaciones y calidades de infraestructuras y servicios de acuerdo a las normas vigentes. Frente a una no prestación de servicios por parte de los correspondientes operadores y prestatarios de servicios, sean públicos o privados, ello inhabilita la realización de los correspondientes asentamientos, no admitiéndose expresamente habilitaciones municipales especiales.

Artículo 114° (Apertura de caminos y calles).- La apertura de caminos y calles responderá a una racionalidad de interés público.

Artículo 115° (Pautas específicas para el trazado de las caminerías vecinales en faldeos).- Las pautas particulares de trazado de las caminerías son:

a) para las circulaciones principales:

- i. el ancho mínimo será de 15 metros
- ii. el ancho mínimo de la calzada será de 8 metros
- iii. la pendiente máxima será de 8 %, admitiéndose hasta un 5% de tramos de 12%.

b) para las circulaciones secundarias:

- i. el ancho mínimo será de 12 metros
- ii. el ancho mínimo de la calzada será de 6 metros
- iii. la pendiente máxima será de 10 %, admitiéndose hasta un 5% de tramos de 15%.

Artículo 116° (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 117° (Senderos públicos).- Es de interés municipal que en las propuestas de fraccionamiento puedan preverse senderos públicos, de entre 4 a 6 metros de ancho, preferentemente retomando viejas sendas. Los predios sobre tales senderos deberán tener accesos principales desde circulaciones primarias o secundarias.

Artículo 118° (Manejo de las escurrentías).- Al procederse a la apertura de calles u otras obras civiles, se tratarán de minimizar las afectaciones al curso natural de las escurrentías, a los efectos de no afectar el micro-drenaje.

Artículo 119° (Retiro de construcción en los cursos de agua).- Se establecen los siguientes retiros para las edificaciones próximas a las riberas de los cursos de agua, a partir de la línea de ribera:

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

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

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

Artículo 120° (Macizos forestales). No podrán realizarse macizos forestales de especies no nativas, y en caso de realizarse macizos de especies nativas deberá estar avalado el proyecto por el profesional correspondiente y deberá ser evaluado para su aprobación por las Oficinas Competentes del Ejecutivo Comunal.

Sección II - Urbanización Cerrada de Montaña

Artículo 121° (Definición de Urbanización Cerrada de Montaña).- Se entiende por Urbanización Cerrada de Montaña a una modalidad de asentamiento residencial privado, con una especial sensibilidad en su inserción paisajística, con acotados impactos ambientales, con facilidades infraestructurales y recreativas significativas.

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

Artículo 122° (Áreas individuales).- Las áreas individuales están constituidas por unidades funcionales que pueden ser:

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

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

Artículo 123° (Áreas comunes).- Las áreas comunes están constituidas por la siguiente enumeración no taxativa:

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

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

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

Artículo 124° (Localización de las Urbanizaciones Cerradas de Montaña).- Las Urbanizaciones Cerradas de Montaña sólo podrán localizarse en:

- a) suelo urbanizable o de naturaleza urbana o en suelo urbano expresamente clasificado como tal, no en suelo rural.
- b) en faldeos.

Artículo 125° (Respeto al medio ambiente).- El proyecto arquitectónico - urbanístico de la Urbanización Cerrada de Montaña deberá:

- a) respetar el medio ambiente minimizando las afectaciones negativas sobre el paisaje y sobre el medio biológico;
- b) cumplir con las leyes y reglamentos en materia de evaluación de impacto ambiental, y con otras pautas en la materia; .
- c) establecer pautas internas de protección y conservación.

Artículo 126° (Accesibilidad por circulaciones públicas).- A la Urbanización Cerrada de Montaña sólo se le podrá acceder por circulaciones públicas abiertas con un trazado, pendientes, tratamientos y estado que permitan una adecuada accesibilidad todo el año, debiéndose cumplir con normas especializadas en la materia.

Artículo 127° (Infraestructura vial).- Las Urbanizaciones Cerradas de Montaña podrán contar con una red adecuada de circulaciones primarias y secundarias, que deberán cumplir con normas homologables a las exigidas para vías públicas.

Artículo 128° (Estacionamientos).- Las Urbanizaciones Cerradas de Montaña deberán contar con infraestructura interior de estacionamientos, tanto individuales como colectivos, computándose un mínimo de dos vehículos por unidad funcional residencial. Tales estacionamientos deberán resolverse con un bajo impacto ambiental y paisajístico.

Artículo 129° (Instalaciones generales como bien común).- Las instalaciones generales de agua, gas, energía eléctrica y saneamiento, constituyen un bien común, aunque en su recorrido atraviesen áreas individuales.

Artículo 130° (Servidumbre de las infraestructuras pasantes).- Las áreas comunes como las áreas individuales constituidas por distintas unidades funcionales, quedan sujetas a servidumbre legal de pasaje, conservación, reparación y control de las distintas infraestructuras pasantes.

Artículo 131° (Requerimientos de servicios).- Las Urbanizaciones Cerradas de Montaña deberán contar con los servicios de energía eléctrica, agua, saneamiento, recolección y disposición de residuos sólidos, con las siguientes especificaciones:

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

Artículo 132° (Cercos y divisorias).- Los límites prediales del emprendimiento y los límites entre las subparcelas no podrán resolverse con muros divisorios sino con cercos lo

más transparentes posibles; asimismo, se admitirán cercos vivos, todo lo cual se precisará para cada caso en el correspondiente reglamento interno.

Artículo 133° (Condicionamiento de los aprovechamientos urbanísticos a las pautas particulares por zonas).- Los aprovechamientos urbanísticos cumplirán con las orientaciones aquí prescriptas y con las pautas particulares establecidas en las correspondientes directrices, normas de zonificación y de edificación.

Artículo 134° (Superficie mínima de la Urbanización Cerrada de Montaña).- La superficie mínima de una Urbanización Cerrada de Montaña será de 5 ha.

Artículo 135° (Superficie máxima de la Urbanización Cerrada de Montaña).- La superficie máxima de una Urbanización Cerrada de Montaña será de 15 ha.

Artículo 136° (Porcentaje mínimo del área común en relación al área total).- El porcentaje mínimo del área común en relación a la superficie total de la Urbanización Cerrada de Montaña será de 40%.

Artículo 137° (Superficie mínima de las subparcelas).- Las superficies mínimas de las subparcelas serán las mismas que las establecidas para la zona objeto de planeamiento para fraccionamientos convencionales en las distintas bandas y enclaves.

En ningún caso la superficie mínima será menor a 800 m².

Artículo 138° (Factor de ocupación del suelo de todo el conjunto).- El Factor de ocupación del suelo (FOS) de toda la Urbanización Cerrada de montaña será igual o menor a 6%.

Artículo 139° (Factor de ocupación del suelo de cada subparcela).- El Factor de Ocupación del suelo de cada subparcela corresponderá a lo establecido para lotes convencionales en las correspondientes bandas y enclaves.

Artículo 140° (Retiros perimetrales en cada subparcela).- Los retiros laterales en cada subparcela corresponden a los planteados para lotes convencionales en las correspondientes bandas y enclaves.

Artículo 141° (Altura máxima de construcción).- La altura máxima de cubreras será de 8.50m.

Artículo 142° (Plazos de comienzo para la ejecución del proyecto).- El solicitante del permiso de construcción tendrá un plazo de 3 años para el comienzo de las obras a partir de la obtención del visado municipal, pasado el cual caduca dicha autorización.

Artículo 143° (Plazos de ejecución del proyecto).- El solicitante del permiso de construcción tendrá un plazo de 5 años para la ejecución del proyecto en forma global o parcial, a través de fases unitarias del mismo.

Artículo 144° (Etapabilidad).- El emprendimiento podrá habilitarse en etapas si cada una de ellas se resuelve como si se tratase de un emprendimiento unitario, cumpliéndose todos los requisitos mínimos establecidos en este título.

Artículo 145° (Responsabilidad por la construcción de las infraestructuras).- El propietario del inmueble a afectar como Urbanización Cerrada de Montaña y/o el promotor del emprendimiento serán responsables solidarios por la construcción y puesta en funcionamiento de las infraestructuras en un todo acorde con el proyecto presentado y con la normativa vigente.

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

Artículo 146° (Responsabilidad por el mantenimiento).- El mantenimiento de la infraestructura de servicios y del equipamiento serán de responsabilidad de los condóminos de la Urbanización Cerrada de Montaña.

Artículo 147° (Reglamento de Copropiedad).- En el Reglamento de Copropiedad y Administración se establecerán los derechos y obligaciones específicos respecto al manejo y goce en las distintas áreas. Tal reglamento constitutivo, y sus posibles modificaciones posteriores, requerirá el aval del Ejecutivo Comunal en relación a la observancia de las normas vigentes.

Artículo 148° (Desafectación como Urbanización Cerrada de Montaña).- La eventual desafectación del inmueble al régimen de Urbanización Cerrada de Montaña no habilita su subdivisión o fraccionamiento sin mediar una nueva autorización municipal en concordancia con las normas que correspondan.

TÍTULO V
NORMAS ESPECÍFICAS PARA
EL FALDEO NORTE DE LA VEGA

CAPÍTULO 13

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 149° (Directriz sobre el carácter del área).- Se afirmará la vocación de área boscosa de este faldeo, dada su cobertura forestal muy calificada que exige un manejo acorde.

Artículo 150° (Delimitación).- El Faldeo Norte contiguo a La Vega Plana comprenderá el área interior delimitada por la siguiente poligonal:

(Agregar especificaciones de la Dirección de Catastro, en concordancia con el plano).

Artículo 151° (Directrices generales).- 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) se manejará en concordancia con su heterogeneidad.

Artículo 152° (El Faldeo Norte de La Vega como conjunto de bandas y enclaves territoriales).- De acuerdo a lo detallado en el Título anterior, el Faldeo Norte de La Vega se gestionará como un conjunto de bandas y enclaves territoriales donde se admitirán distintos modos de urbanización. Estos ámbitos territoriales forman parte parcial o total de los distintos ámbitos de ordenación, que se establecen a continuación de acuerdo a la organización predial y urbanística pre-existente.

Artículo 153° (Subzonas de ordenación).- La gestión de la ordenación del Faldeo Norte de La Vega reconocerá los ámbitos territoriales designados como:

- a) el Faldeo Norte de La Vega 1 (FVN1), que comprende Alihuen y parte de las Chacras 7, 9, 11 y 13
- b) el Área de Regularización Dominial (ARD), que comprende parte de las Chacras 15, 17 y 19;
- c) el Área de Urbanización Diferida de Loma Redonda (SUD), que comprende parte de las Chacras 23, 25, 27, 29 y 31.

En cada subzona se operará cumpliendo con los requisitos de urbanización específicos para las bandas y enclaves territoriales correspondientes.

Artículo 154° (Tutela forestal de la banda bosque).- La banda bosque, tal como fue definida en los títulos anteriores, estará sometida a una tutela forestal, debiéndose conservar como área de bosque protector. Ello supone:

- a) la prohibición de la incorporación de especies exóticas;
- b) el condicionamiento de los proyectos de construcción, en concordancia con el régimen de Evaluación de Impacto Ambiental vigente.

Artículo 155° (Macro-trazado vial oficial).- Sin perjuicio de la mejora y modificación del trazado vial del Camino Nuevo a Lolog, actualmente en la agenda técnico - político, se establece de interés municipal la previsión de la siguiente caminería local:

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

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

Artículo 156° (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, lo cual se detalla en el Capítulo 15 incluido dentro del presente Título.

CAPÍTULO 14

FALDEO DE LA VEGA NORTE 1 (FVN1)

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 157° (Régimen aplicable).- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en los capítulos y títulos anteriores.

Artículo 158° (Delimitación).- El área designada como Faldeo de la Vega Norte 1 (FVN1), comprende el polígono delimitado por...

(A completar de acuerdo a las especificaciones de la Dirección de Catastro Municipal).

Artículo 159° (Clasificación del suelo).- Se clasifica el Faldeo de la Vega Norte 1 (FVN1), como suelo urbanizable.

Artículo 160° (Directriz general).- Se mantendrá su actual vocación de área residencial calificada.

Artículo 161° (Bandas y enclaves territoriales).- En concordancia con lo señalado en artículos anteriores, la urbanización de esta zona reconocerá los modos de urbanización correspondientes a los siguientes ámbitos territoriales:

- a) la banda baja a pie de faldeo
- b) la banda intermedia de faldeos;
- c) la banda bosque; y
- d) las bandejas intermedias.

Artículo 162° (Pautas cualitativas ordinarias).- A los efectos del logro de tal carácter, se observarán las siguientes orientaciones particulares:

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

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos en los fraccionamientos existentes

Condicionado a la aprobación local, se sugieren incorporar los aprovechamientos y demás indicadores vigentes en Alihuen.

Sección III - Aprovechamientos urbanísticos para los nuevos fraccionamientos

Artículo 163° (Superficie mínima de la parcela).- En los nuevos fraccionamientos la superficie mínima de la parcela será:

- a) en la banda a pie de faldeo, de 800 m² para parcelas con pendientes medias menores a 12% y de 1200 m² para parcelas con pendientes medias mayores a 12%;
- b) en la banda intermedia, de 2.500 m²;
- c) en la banda bosque, 5.000 m².
- d) en bandejas intermedias, de 1.200 m² para lotes con pendientes medias menores a 12% y de 1.500 m² para lotes con pendientes medias entre 12% y 20%; en ningún caso se admitirán lotes con pendientes medias mayores a 20%.

Artículo 164° (Frente mínimo de la parcela).- El frente mínimo de la parcela será:

- a) en la banda a pie de faldeo, de 25 metros, admitiéndose hasta de 15 metros en parcelas sobre tramos de caminos en *cul de sac*;
- b) en la banda intermedia, de 35 metros, admitiéndose hasta de 20 metros en parcelas sobre tramos de caminos en *cul de sac*;

c) en la banda bosque, de 50 metros, admitiéndose hasta de 25 metros en parcelas sobre tramos de caminos en *cul de sac*;

d) en bandejas intermedias, de 25 metros, admitiéndose hasta de 15 metros en parcelas sobre tramos de caminos en *cul de sac*;

Artículo 165° (Alturas máximas de edificación).- Se admitirán alturas máximas de edificación de 8.50 metros en las cumbres más altas.

Artículo 166° (Ocupación máxima del Suelo).- La ocupación del suelo será:

a) en la banda a pie de faldeo, un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) del 20%;

b) en la banda intermedia, un FOS del 15%;

c) en la banda bosque, la ocupación máxima admitida corresponderá a dos viviendas y a una construcción auxiliar, con una superficie máxima total de 800 m² computada en planta baja.

d) en bandejas intermedias, un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) del 20%;

Artículo 167° (Retiro frontal).- Se respetará el siguiente retiro frontal:

a) en la banda a pie de faldeo, 4 metros;

b) en la banda intermedia, 9 metros;

c) en la banda bosque, 15 metros.

d) en bandejas intermedias, 4 metros.

Artículo 168° (Retiros laterales y de fondo).- Se mantendrán retiros laterales y de fondo de:

a) en la banda a pie de faldeo, 4 metros;

b) en la banda intermedia, 7 metros;

- c) en la banda bosque, 10 metros.
- d) en bandejas intermedias, 4 metros.

Sección IV - Usos

Artículo 169° (Usos permitidos).- Se permitirán los siguientes usos mixtos o individuales:

- a) asentamientos residenciales permanentes constituidos por viviendas unifamiliares o multifamiliares;
- b) establecimientos turísticos, como hoteles y hosterías;
- c) confiterías, restaurantes y casas de té;
- d) equipamientos sanitarios, culturales y de culto y educación;
- e) comercio minorista;
- f) servicios de administración pública;
- g) artesanías regionales;

Artículo 170° (Usos condicionados).- Los siguientes usos se condicionan a los siguientes requerimientos señalados:

- a) complejos de cabañas, constituidos por tres o más cabañas, para lo cual:
 - i. se reduce a la mitad el Factor de ocupación del suelo;
 - ii. no podrán presentar una rigidez en su implantación morfológica.
- b) equipamientos deportivos abiertos, si se localizan en bandejas intermedias..

CAPÍTULO 15

ÁREA DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL (ARD)

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 171° (Régimen aplicable).- Se aplican en lo pertinente las directrices y demás pautas contenidas en los capítulos y títulos anteriores.

Artículo 172° (Delimitación).- El Área de Regularización Dominial (ARD) comprende el polígono delimitado por...

A completar de acuerdo a delimitación de la Dirección de Catastro Municipal.

Artículo 173° (Clasificación del suelo).- Se clasifica el Área de Regularización Dominial como suelo urbanizable.

Artículo 174° (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 calificada. Luego de concluido totalmente el proceso de regularización prescripto en esta Ordenanza, se designará esta área como Faldeo de La Vega Norte 2 (FVN2).

Artículo 175° (Bandas y enclaves territoriales).- En concordancia con lo señalado en artículos anteriores, la urbanización de esta zona reconocerá los modos de urbanización correspondientes a los siguientes ámbitos territoriales:

- a) la banda baja a pie de faldeo
- b) la banda intermedia de faldeos;
- c) la banda del bosque; y
- d) las bandejas intermedias.

Artículo 176° (Pautas cualitativas ordinarias).- Se observarán las siguientes orientaciones específicas:

- a) se procederá a su regularización dominial;
- 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.

Artículo 177° (Alternativas particulares de actuación).- En esta área se admitirán las siguientes alternativas de actuación:

- a) los modos de urbanización admitidos en el área designada como Faldeo de la Vega Norte 1 (FVN1), con sus correspondientes aprovechamientos urbanísticos y exigencias de infraestructura; tales modos de urbanización variarán según la naturaleza de las distintas bandas y enclaves que integran esta área;
- b) el fraccionamiento del suelo rústico con superficies mínimas de predios de hasta 1 hectárea, exigiéndose exclusivamente la correspondiente apertura calificada de caminos para el acceso a los predios, y el respeto a las correspondientes servidumbres viales para el futuro trazado de tras caminerías de atravesamiento vial local;
- c) *Urbanizaciones cerradas de montaña*, tal como se prescribe en la Sección II del Capítulo 12 de esta Ordenanza;

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

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 178° (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos culminado el proceso de regularización dominial dependerán de las alternativas de actuación que se adopten, los cuales varían según los modos de urbanización que se planteen.

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

Artículo 179° (Urbanización análoga al Faldeo de La Vega Norte 1).- Se admitirán los mismos aprovechamientos urbanísticos que los señalados para el área designada como Faldeo de La Vega Norte 1.

Artículo 180° (Fraccionamientos del suelo rústico).- Se admitirán los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

- a) superficie mínima de 1 hectárea (equivalente a 10.000 m²);
- b) frente mínimo de la parcela de 80 metros;
- c) retiro perimetral de 15 metros;
- d) altura máxima de edificación en cumbreras de 8.50 metros;
- e) por parcela se admitirán hasta 2 viviendas y 2 construcciones rurales, con una superficie total de 800 m² computada en planta baja.

Artículo 181° (Urbanizaciones cerradas de montaña).- Se admitirán para las unidades funcionales residenciales aprovechamientos urbanísticos análogos al de los loteos abiertos.

Sección III - Usos

Artículo 182° (Usos permitidos).- Se permitirán los siguientes usos mixtos o individuales:

- a) asentamientos residenciales permanentes constituidos por viviendas unifamiliares;
- b) establecimientos turísticos, como hoteles y hosterías;
- c) confiterías, restaurantes y casas de té;
- d) equipamientos sanitarios, culturales y de culto y educación;
- e) comercio minorista;
- f) servicios de administración pública;

g) artesanías regionales.

Artículo 183° (Usos condicionados).- Los siguientes usos se condicionan a los siguientes requerimientos señalados:

a) asentamientos residenciales permanentes constituidos por viviendas multifamiliares, de:

i. hasta 14 unidades habitables en la banda a pie de faldeo,

ii. hasta 6 unidades habitables en las restantes bandas;

b) complejos de cabañas, constituidos por tres o más cabañas, para lo cual se reduce a la mitad el Factor de ocupación del suelo (FOS);

c) equipamientos deportivos, limitados en tamaño.

Artículo 184° (Usos no permitidos).- No se permitirán Clubes de Campo

Sección IV - Disposiciones particulares para la regularización dominial

Artículo 185° (Régimen de regularización dominial).- Frente a las situaciones de hecho irregulares en relación al anterior ordenamiento normativo, se procederá a abrir un régimen provisorio y excepcional de regularización dominial el cual regirá durante un periodo de 1 año a partir de 30 días de puesta en vigencia de la presente Ordenanza, dentro del cual se podrán realizar las regularizaciones dominiales en concordancia con la presente norma.

Artículo 186° (Contenido de la regularización).- Esta regularización dominial 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 187° (Pauta cualitativa para la regularización).- La regularización dominial que se lleve a cabo en el marco de la presente Ordenanza no podrá consolidar situaciones

de hecho que rigidicen el desarrollo urbanístico futuro, ni deberá recargar al Municipio con sobrecostos de gestión posteriores en relación a las situaciones regulares.

Artículo 188° (Restricciones de dominio por el macro-trazado vial oficial).- En concordancia con el Art. 35°, la Municipalidad establecerá cuando entienda conveniente, o a pedido de parte interesada, la traza definitiva de la caminería vecinal de interés municipal, y las correspondientes restricciones de dominio definitivas.

Tal traza comprende:

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

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

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

Artículo 189° (Alternativas de actuación).- Los vecinos que se adhieran a la regularización deberán proponer las alternativas y el régimen o los regímenes de actuación al que se adscriban:

- a) las urbanizaciones análogas al Faldeo de la Vega Norte 1 (FVN1), con los aprovechamientos urbanísticos mínimos ya señalados, a partir de los cuales los interesados:
 - i. pueden adoptar estos valores o sugerir otros valores mayores que estimen de su conveniencia, debiéndose cumplir con las cesiones de suelo y con las prestaciones de infraestructura y servicios vigentes;
 - ii. deberán presentar un Informe de Prefactibilidad sobre la prestación de los servicios.
- b) fraccionamientos del suelo rústico con superficies mínimas de predios de hasta 1 hectárea, exigiéndose exclusivamente la correspondiente apertura de caminos para el acceso a los predios, las restricciones de dominio para caminería vecinal oficial si fuese

del caso, no cabiendo exigencias de otras cesiones de suelo ni de otras infraestructuras y servicios;

c) *Urbanizaciones cerradas de montaña*, tal como se prescribe en la Sección II del Capítulo 12 de esta Ordenanza, condicionadas al respeto a las correspondientes restricciones de dominio por la nueva caminería vecinal oficial, sí es que ello afectase a los predios de referencia.

Artículo 190° (Condiciones para la regularización dominial).- Quienes se adscriban a la regularización dominial deberán cumplir con las siguientes condiciones:

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

b) transferir en suelo lo que corresponda por cesión de suelo de acuerdo a las normas de subdivisión del suelo vigentes, sí ello así correspondiese para la alternativa de actuación elegida.

Artículo 191° (Procedimiento).- La Municipalidad difundirá este régimen de regularización dominial, invitando a los vecinos afectados a adherirse a la regularización. Quienes opten por ello:

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

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

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

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

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

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

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

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 192° (Aprovechamientos urbanísticos durante el período de regularización).-

En caso de no adscripción al régimen de regularización establecido o al incumplimiento del Convenio de Regularización Territorial que pueda acordarse, regirán los aprovechamientos urbanísticos establecidas en la Ordenanza 83/84.

Artículo 193° (Actuaciones posteriores al proceso de regularización).-

Con posterioridad al proceso de regularización, en caso de contravenciones a la normativa existente o ante la persistencia de las irregularidades se aplicarán, sin perjuicio de otras actuaciones, las siguientes sanciones:

a) multas, en concordancia con la gravedad de las irregularidades;

b) inhibición de la prestación de servicios al predio, por parte de otros prestadores públicos o privados (gas, agua, etc.), en concordancia con el Capítulo 25 de la presente Ordenanza.

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

CAPÍTULO 16

FALDEO DE LOMA REDONDA

Sección I - Disposiciones particulares

Artículo 194° (Régimen aplicable).- Se aplican en lo pertinente las directrices y demás pautas contenidas en los capítulos y títulos anteriores.

Artículo 195° (Directriz general).- Se mantendrá su actual vocación de bosque de montañas, con importantes mesetas.

Artículo 196° (Delimitación).- El área designada Loma Redonda comprende el polígono delimitado por...

(A completar de acuerdo a las especificaciones de la Dirección de Catastro Municipal).

Artículo 197° (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 198° (Régimen a aplicar).- Cuando se cambie la clasificación del suelo, se aplicará el sistema de ordenación por bandas y enclaves.

Artículo 199° (Pautas cualitativas particulares).- En esta área rigen las siguientes disposiciones particulares:

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

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 200° (Superficie mínima de la parcela).- La superficie mínima de la parcela será de 10 hectáreas (100.000 m²).

Artículo 201° (Frente mínimo).- El frente mínimo de las parcelas serán de 200 metros.

Artículo 202° (Profundidad mínima del lote).- La profundidad mínima del lote será de 400 metros.

Artículo 203° (Retiro perimetral).- Se exigirán retiros perimetrales de 15 metros.

Artículo 204° (Alturas máximas de edificación).- Se admitirán alturas máximas de edificación de 8.50 metros en las cumbres más altas.

Artículo 205° (Ocupación máxima del Suelo).- Se admitirá una ocupación del suelo de hasta 2 viviendas y 2 construcciones rurales, con una superficie total de 1.200 m² computada en planta baja.

Artículo 206° (Aprovechamientos urbanísticos en los Clubes de Campo).-

Sección III - Usos

Artículo 207° (Usos permitidos).- Se permitirán los siguientes usos mixtos o individuales:

- a) actividad agropecuaria;
- b) asentamientos residenciales permanentes constituidos por viviendas unifamiliares o multifamiliares;
- c) establecimientos turísticos, como hoteles y hosterías;
- d) confiterías, restaurantes y casas de té;

e) artesanías regionales.

TITULO VI

**NORMAS ESPECÍFICAS PARA
EL FALDEO SUR DE LA VEGA (FVS)**

CAPÍTULO 17

DISPOSICIONES COMUNES

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 208° (Régimen aplicable).- Se aplican las directrices y demás pautas contenidas en el Capítulo 1 del presente Título.

Artículo 209° (Directriz sobre el carácter del área).- Se reconocerá la potencialidad urbanística del Faldeo Sur de la Vega (FVS) como suelo urbanizable de montaña, afirmándose su vocación como área compleja, con usos residenciales de naturaleza urbana y suburbana, de segunda residencia, de servicios y actividades productivas subrurales.

Artículo 210° (Delimitación).- El Faldeo Sur contiguo a La Vega Plana comprenderá el área interior delimitada por la siguiente poligonal:

(Completar de acuerdo a plano según especificaciones de la Dirección de Catastro Municipal)

Artículo 211° (El Faldeo Sur como conjunto de bandas y enclaves territoriales).- De acuerdo a lo detallado en títulos anteriores, el Faldeo Sur de La Vega se gestionará como un conjunto de bandas y enclaves territoriales donde se admitirán distintos modos de urbanización.

Artículo 212° (Bandas y enclaves territoriales).- En concordancia con lo señalado en artículos anteriores, la urbanización de esta zona reconocerá los modos de urbanización correspondientes a los siguientes ámbitos territoriales:

a) banda baja a pie de faldeo

- b) banda intermedia de faldeos;
- c) la banda de la meseta superior; y
- d) las bandejas intermedias.

Artículo 213° (Clasificación del suelo).- Se clasifica el Faldeo de la Vega Sur como como suelo urbanizable, salvo las siguientes partes que son clasificadas como *suelo rural de urbanización diferida*:

- i. la parte atravesada por la banda de la meseta superior;
- ii. la Bandeja Intermedia Sur, tal como se delimita en el Artículo 215°.

Artículo 214° (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.

Artículo 215° (Delimitación de la Bandeja Intermedia Sur).- Se define como Bandeja Intermedia Sur la planicie ocupada por parte de las Chacras 20, 22, 24, 26 y 28, con una morfología, altimetría y cobertura singular. Esta bandeja esta delimitada por...

(Completar en acuerdo con la Dirección de Catastro Municipal y Gestión Ambiental. Límite legal, transición estépica.)

Artículo 216° (Pauta particular de manejo de la Bandeja Intermedia Este).- La Bandeja Intermedia Este mantendrá su clasificación de suelo rural, subclasificado como *suelo de urbanización diferida*, mientras se mantenga su accesibilidad problemática desde la Ruta N° 234 a la altura de La Vega Plana, al no cumplirse normas viales homologadas en la materia.

Mientras persista esta situación, en este suelo rural se admitirán:

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

b) subdivisiones del suelo rústico mayores a 1 hectárea;

Si la citada situación vial se revierte, podrá cambiarse la clasificación del suelo a *suelo urbano*, admitiéndose:

a) Urbanizaciones Cerradas de Montaña, de acuerdo a lo prescripto en la Sección II del Capítulo 12 de esta Ordenanza;

b) fraccionamientos convencionales con predios con una superficie mínima de 2.500 m².

En ningún caso se admitirán Conjuntos Habitacionales.

Artículo 217° (Macro-trazado vial oficial).- Se establece de interés municipal un camino público de atravesamiento a través de la banda mesetal superior en torno a la cota 1000, entre el Arroyo Trabunco y la Chacra 30, tal como fue oportunamente esbozado en la propuesta de la Comisión del Plan de Ordenamiento Ambiental (P.O.A.). Este camino se ubica parte en jurisdicción municipal, parte en la actual jurisdicción provincial.

Artículo 218° (Edificaciones en cornisas de alta visibilidad).- En el caso de nuevas edificaciones salientes en cornisas de alta visibilidad, la Administración puede exigir su Gestión por producto urbanístico.

Artículo 219° (Urbanizaciones cerradas de montaña).- Se admitirán Urbanizaciones Cerradas de Montaña de acuerdo a lo prescripto en la Sección II del Capítulo 12 de esta Ordenanza.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos en los fraccionamientos urbanos existentes

Artículo 220° (Delimitación).- Los aprovechamientos que se enumeran a continuación son válidos para los siguientes fraccionamientos que poseen distinto grado de consolidación:

Completar listado con la Dirección de Catastro Municipal: Tierras del Sol, Faldeos de Chapelco, Loteo Bikel,...

Artículo 221° (Superficie mínima de la parcela).- La superficie mínima de la parcela será 600 m².

Artículo 222° (Frente mínimo de la parcela).- El frente mínimo de la parcela será de 20 metros.

Artículo 223° (Alturas máximas de edificación).- Se admitirán alturas máximas de edificación de 8.50 metros en las cumbres más altas.

Artículo 224° (Factor de ocupación del suelo).- El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de 30%.

Artículo 225° (Retiro frontal).- Se respetará un retiro frontal de 3 metros.

Artículo 226° (Retiro lateral).- Se mantendrá un retiro lateral de 2 metros.

Sección III - Aprovechamientos urbanísticos para los nuevos fraccionamientos

Artículo 227° (Superficie mínima de la parcela).- En los nuevos fraccionamientos la superficie mínima de la parcela será:

- a) en la banda a pie de faldeo, de 800 m² para parcelas con pendientes medias menores a 12% y de 1200 m² para parcelas con pendientes medias mayores a 12%;
- b) en la banda intermedia, de 2.500 m²; para la Banda Intermedia Este cabe los valores señalados en la Sección I.
- c) en la banda de la meseta superior, 10.000 m², siempre y cuando se este en las condiciones de urbanización señaladas en el Artículo 110°,

d) en bandejas intermedias, de 1.200 m² para lotes con pendientes medias menores a 12% y de 1.500 m² para lotes con pendientes medias entre 12% y 20%; en ningún caso se admitirán lotes con pendientes mayores a 20%.

Artículo 228° (Frente mínimo de la parcela).- El frente mínimo de la parcela será:

a) en la banda a pie de faldeo, de 25 metros, admitiéndose hasta de 15 metros en parcelas sobre tramos de caminos en cul de sac;

b) en la banda intermedia, de 35 metros, admitiéndose hasta de 20 metros en parcelas sobre tramos de caminos en cul de sac;

c) en la banda de la meseta superior, de 80 metros, admitiéndose hasta de 30 metros en parcelas sobre tramos de caminos en cul de sac;

d) en bandejas intermedias, de 25 metros, admitiéndose hasta de 15 metros en parcelas sobre tramos de caminos en cul de sac;

Artículo 229° (Alturas máximas de edificación).- Se admitirán alturas máximas de edificación de 8.50 metros en las cumbres más altas.

Artículo 230° (Ocupación máxima del Suelo).- La ocupación del suelo será:

a) en la banda a pie de faldeo, un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) del 20%;

b) en la banda intermedia, un FOS del 15%;

c) en la banda de la meseta superior, la ocupación máxima admitida corresponderá a dos viviendas y a una construcción auxiliar, con una superficie máxima total de 1000 m² computada en planta baja.

d) en bandejas intermedias, un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) del 20%;

Artículo 231° (Retiro frontal).- Se respetará el siguiente retiro frontal:

a) en la banda a pie de faldeo, 4 metros;

b) en la banda intermedia, 9 metros;

c) en la banda de la meseta superior, 15 metros;

d) en bandejas intermedias, 4 metros.

Artículo 232° (Retiros laterales y de fondo).- Se mantendrán retiros laterales y de fondo de:

a) en la banda a pie de faldeo, 4 metros;

b) en la banda intermedia, 7 metros;

c) en la banda de la meseta superior, 15 metros;

d) en bandejas intermedias, 4 metros.

Sección IV - Usos

Artículo 233° (Usos permitidos).- Se permitirán los siguientes usos mixtos o individuales:

a) asentamientos residenciales permanentes constituidos por viviendas unifamiliares;

b) establecimientos turísticos, como hoteles y hosterías;

c) confiterías, restaurantes y casas de té;

d) equipamientos sanitarios, culturales y de culto y educación, que pueden localizarse en todo el faldeo salvo en el suelo de urbanización diferida;

e) comercio minorista, que pueden localizarse en todo el faldeo salvo en el suelo de urbanización diferida;

f) servicios de administración pública, que pueden localizarse en todo el faldeo salvo en el suelo de urbanización diferida;

g) artesanías regionales.

Artículo 234° (Usos condicionados).- Los siguientes usos se condicionan a los siguientes requerimientos señalados:

- a) asentamientos residenciales permanentes constituidos por viviendas multifamiliares, de:
- i. hasta 14 unidades habitables en la banda a pie de faldeo,
 - ii. hasta 6 unidades habitables en las restantes bandas;
- b) complejos de cabañas, constituidos por tres o más cabañas, para lo cual se reduce a la mitad el Factor de Ocupación del suelo (FOS); asimismo deberán presentar un agrupamiento poco rígido acorde con la singularidad del predio;
- c) equipamientos deportivos abiertos, si se localizan en bandejas intermedias o en la meseta superior;
- d) minimercados ubicados en el Corredor de la Ruta N° 234, con una superficie cubierta de hasta 500 m²;
- e) estaciones de servicio, ubicadas en el Corredor de la Ruta N° 234;
- f) actividades agropecuarias, como chacras, granjas o quintas, condicionada a su localización en la banda de la meseta superior y en la Bandeja Intermedia Este.

TITULO VII

**NORMAS ESPECÍFICAS PARA
OTRAS ÁREAS PRÓXIMAS**

CAPÍTULO 18

EL CORREDOR DE LA RUTA N° 234

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 235° (Directriz sobre el carácter del corredor).- Se gestionará el Corredor de la Ruta N° 234 como un área panorámica con servicios, con tramos con distintas especificidades.

Artículo 236° (Delimitación).- Se delimita como Corredor de la Ruta N° 234 al área que comprende la Ruta N° 234, según deslinde y una línea imaginaria distante 100 metros de los bordes del mismo.

A completar con precisión por parte de la Dirección de Catastro Municipal de acuerdo al correspondiente esquema gráfico.

Artículo 237° (Régimen aplicable).- Se aplican para las parcelas comprendidas dentro del Corredor antes delimitado las directrices y demás pautas contenidas en los títulos correspondientes a las zonas frentistas a la ruta N° 234. Asimismo, se aplicarán las normas emergentes de este título, aplicándose complementariamente a las anteriores, o sustitutivamente cuando así correspondiente por plantearse otras pautas específicas.

Artículo 238° (El Corredor de la Ruta N° 234 como banda territorial).- De acuerdo a lo señalado en el Capítulo 6, el Corredor de la ruta N° 234 se gestionará como una banda conectiva de alta calidad.

Artículo 239° (Declaratoria de manejo especial).- Se declara el *Corredor periférico de la Ruta N° 234* como *Área de atención especial*, aplicándose en lo pertinente las correspondientes normas del Capítulo 5 de la presente Ordenanza.

La habilitaciones y proyectos de arquitectura se gestionarán por vía ordinaria, salvo las edificaciones mayores a 300 m2 ubicados sobre La Vega Central y Puntas de La Vega, las cuales deberán ser tramitadas como Producto Urbanístico.

Artículo 240° (Avenida "Maipú").- Se designa como Avenida "Maipú" al tramo de la Ruta N° 234 comprendida entre el fin de la "Subida de los Andes" y el límite entre la chacra 26 y la chacra 28.

Artículo 241° (Carácter de la Avenida "Maipú").- El carácter de la Avenida "Maipú" es el de principal acceso calificado a la localidad, operando como un conector suburbano dentro de un paisaje andino - patagónico singular, en la interfase entre la Vega plana y los faldeos.

Artículo 242° (Obras de calificación vial).- Se encomienda al Ejecutivo Comunal la realización de los estudios y eventuales obras de *rondpoints*, contracalzadas y ciclovías, en concordancia con la nueva condición urbana de esta vía.

Artículo 243° (Subzonas de ordenamiento).- El Corredor de la Ruta N° 234 se ordenará reconociendo las siguientes zonas y subzonas:

- a) al norte de la ruta, los distintos tramos de La Vega Plana;
- b) al sur de la ruta, los tramos constituidos por parte de las chacras;
- c) de la Curva de Pío Protto al límite del Ejido;
- d) del límite del Ejido al Aeropuerto, de concertarse su ordenamiento con la Administración Provincial.

Artículo 244° (Pautas cualitativas).- El manejo del Corredor se regirá por las siguientes pautas cualitativas:

- a) en la parte del corredor ubicada al norte de la ruta N° 234, en la Vega Plana o en su borde, no se admitirán cortinas forestales;

b) al norte de la ruta, los tramos correspondientes a las Chacras 8 y 10, 18 y 20, y a las Chacras 28 y 30 se cautelan como espacios panorámicos, no admitiéndose otras afectaciones que las señaladas en el Título sobre La Vega Plana;

c) al norte y al sur de la ruta, en los Barrios de La Vega Central y sobre los Faldeos de La Vega Sur en los tramos de las Chacras 12, 14 y 16, se admitirán actuaciones comerciales de escala intermedia, con locales de hasta 500 m² cubiertos; asimismo, se admitirán estaciones de servicio.

d) al sur de la ruta, en las Chacras 24 y 26, se admitirá la localización de locales comerciales de hasta 900 m² cubiertos (incluido depósitos), previéndose un 60% del área cubierta para estacionamientos abiertos; asimismo, se admitirán estaciones de servicio.

e) a lo largo del Corredor sólo se admitirán las cartelerías públicas de ordenamiento vial, y de información turística; las cartelerías privadas, de hasta 5 m² de superficie, sólo se admitirán como parte armónica de los proyectos de arquitectura correspondientes;

CAPÍTULO 19

RUCAHUE

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 245° (Directriz sobre el carácter del área).- Se consolidará Rucahue como un viejo asentamiento localizado en un área excepcional del Municipio, privilegiando su valor paisajístico excepcional, tanto topográfico y locacional, con una gran visibilidad panorámica.

Artículo 246° (Delimitación).-

A ser establecida con precisión por la Dirección de Catastro Municipal.

Artículo 247° (Muros divisorios).- Sólo se admitirán muros divisorios de hasta 1.20.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 248° (Superficie mínima de la parcela).- La superficie mínima de la parcela será de 2.000 m².

Artículo 249° (Frente mínimo de la parcela).- El frente mínimo de la parcela será de 20 metros.

Artículo 250° (Alturas máximas de edificación).- Se admitirán alturas máximas de edificación de 8.50 metros en las cumbres más altas.

Artículo 251° (Ocupación máxima del Suelo).- El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será del 15 %. No se admitirán más de 2 viviendas o unidades funcionales de residencia por parcela.

Artículo 252° (Retiro frontal).- Se respetará un retiro frontal de 7 metros.

Artículo 253° (Retiro de fondo).- Se mantendrá un retiro de fondo igual a 20% de la profundidad del lote. Se admitirá la ocupación parcial de hasta un 25% del área del retiro posterior con construcciones auxiliares con una altura máxima de 3.50 metros, destinada a usos complementarios. Tales ocupaciones se computarán en el cálculo del FOS.

Artículo 254° (Retiro lateral).- Se respetará un retiro lateral de 3 metros.

Artículo 255° (Galpones).- Se admitirán galpones de escala acotada de hasta 250 m², si son de calidades constructivas medias.

Sección III - Usos

Artículo 256° (Usos permitidos).- Se permitirán los siguientes usos mixtos o individuales:

- a) asentamientos residenciales permanentes constituidos por viviendas unifamiliares o multifamiliares;
- b) establecimientos turísticos, como hoteles y hosterías;
- c) confiterías, restaurantes y casas de té;
- d) equipamientos sanitarios, culturales y de culto y educación;
- e) comercio minorista;
- f) servicios de administración pública;
- g) artesanías regionales;
- h) pequeños talleres.

Artículo 257° (Usos condicionados).- Los siguientes usos se condicionan a los siguientes requerimientos señalados:

a) complejos de cabañas, constituidos por tres o más cabañas, para lo cual se reduce a la mitad el Factor de Ocupación del Suelo (FOS); asimismo deberán presentar un agrupamiento poco rígido acorde con la singularidad del predio;

b) equipamientos deportivos.

CAPÍTULO 20

EL ENSANCHE DEL REGIMIENTO

Artículo 258° (Directriz sobre el carácter del área).- Se concibe al área plana ocupada por el actual Regimiento del Ejército Argentino como una zona muy importante para un eventual ensanche y reestructura urbanística de la ciudad, dada su ubicación, su creciente absorción dentro de las nuevas áreas de expansión de la localidad y su gran aptitud como suelo urbanizable, actualmente acotado dentro del actual Ejido Municipal. Particularmente, se reconoce la vocación de esta área para la localización de programas de servicios de escalas medias y grandes.

Artículo 259° (Delimitación).- El área de ensanche y reestructura urbanística comprende el suelo no urbanizado de las Chacras N° 1, 2, 3 y 5, delimitado por la siguiente poligonal:

(A delimitar con precisión por la Dirección de Catastro Municipal).

Artículo 260° (Declaratoria de desafectación planificada).- Se declara de interés municipal la desafectación parcial o total de esta área para sus actuales usos militares, estableciéndose la voluntad política de que ello se produzca de acuerdo a un ordenamiento general, concertado interinstitucionalmente entre los actores nacionales, provinciales y municipales involucrados.

Artículo 261° (Directriz de clasificación del suelo).- Se clasifica el Ensanche del Regimiento como *Suelo de urbanización diferida* (SUD), aplicándose lo establecido en el Capítulo 3 en lo pertinente.

Artículo 262° (Usos).- Mientras se mantenga la actual asignación especializada, se permitirán desarrollar todos aquellos usos militares compatibles con su contigüidad con barrios residenciales y su atravesamiento de vías de circulación primaria.

Artículo 263° (Directrices primarias para la gestión del área).- La gestión del área en un eventual proceso de desafectación de sus usos actuales se orientará por las siguientes pautas:

- a) el mantenimiento de los usos militares residenciales hoy existentes;
- b) una desafectación por etapas;

c) tal desafectación puede suponer enajenaciones o concesiones de uso a favor de otros ámbitos públicos o a favor de particulares;

d) se definirán algunas piezas urbanísticas de especial regulación -como una caminería arbolada primaria, algunos edificios calificados o los barrios residenciales, y otras áreas de regulación más flexible;

e) en cualquier hipótesis de desafectación, parcial o total, se plantearán aprovechamientos urbanísticos intensos considerando la buena capacidad de carga de esta área, que constituye el último suelo plano no mallinoso de la ciudad;

f) primariamente, luego de que se defina un macrotrazado vial, y algunas pautas de manejo, podrán admitirse usos de servicios de mediana y gran escala.

CAPÍTULO 21

ÁREA DE EXPANSIÓN PERIFÉRICA (AEP)

Artículo 264° (Delimitación).- El Área de Expansión Periférica (AEP) comprende el polígono delimitado por...

A completar el deslinde en acuerdo con la Dirección de Catastro Municipal.

Artículo 265° (Clasificación del suelo).- Se clasifica el Área de Expansión Periférica como *suelo urbanizable*.

Artículo 266° (Directriz general).- El área de Expansión Periférica constituye un ámbito complejo de expansión de la localidad, donde se admitirán actividades y localizaciones resueltas con mayor libertad en relación a otras áreas, concibiéndose como un área programáticamente mixta.

Artículo 267° (Pautas cualitativas).- La urbanización de esta área debería responder a las siguientes pautas cualitativas:

- a) se reconocerá la potencial heterogeneidad urbanística de esta pieza;
- b) se plantearán distintas actuaciones para lograr niveles mínimos de urbanidad en concordancia con el alto nivel medio de calidad del resto del Ejido;
- c) se concebirá una estructura vial jerarquizada, topográfica e infraestructuralmente consistente, que asegure una buena conectividad entre las distintas subzonas de esta área;
- d) se alentará un plan específico de calificación forestal suburbana;
- e) se plantearán aprovechamientos urbanísticos de intensidad media, que maximice una utilización del suelo urbanizable de creciente escasez en la jurisdicción municipal.
- f) debería admitirse la localización de usos de servicios de distinto escala, de naturaleza periférica, urbanísticamente compatibles con los asentamientos en curso.

CAPÍTULO 22

LOMA ATRAVESADA Y ÁREAS CONTIGUAS

Artículo 268° (Directriz sobre el carácter del área).- Se concibe como un área de gran valor paisajístico, de alta visibilidad desde el Corredor de la Ruta N° 234. Su posición crecientemente estratégica exige una cautela respecto a sus afectaciones futuras.

Artículo 269° (Delimitación).- Loma Atravesada comprende....

(A delimitar con precisión por la Dirección de Catastro Municipal).

Artículo 270° (Directriz de clasificación del suelo).- Se clasifica esta área como *Suelo de urbanización diferida* (SUD), aplicándose lo establecido en el Capítulo 3 en lo pertinente.

Artículo 271° (Pautas particulares).- Mientras se mantenga esta categorización, se procederá a:

- a) aplicar cautelarmente las pautas vigentes, en concordancia con la Ordenanza 83/84,
- b) admitir Clubes de Campo, de hasta una dimensión máxima de 30 hectáreas.

CAPÍTULO 23

ÁREAS DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA (ACI)

Artículo 272° (Régimen aplicable).- Se aplica lo señalado en el Art. 4° de la Ordenanza 2.210 referido a que en las directrices municipales pueden articularse acciones territoriales conjuntas con otros niveles de la Administración, respetando los correspondientes ámbitos de competencias.

Artículo 273° (Interés municipal).- Por sus afectaciones al actual Ejido es de interés municipal acordar con la Provincia del Neuquén estrategias de manejo urbanístico y ambiental coordinado en los ámbitos territoriales que se señalan en el artículo siguiente como Áreas de Concertación Interadministrativa.

Artículo 274° (Designación y delimitación).- Se designa como Área de Concertación Interadministrativa (ACI) las siguientes áreas en jurisdicción provincial:

a) la delimitada por... , constituida en gran parte por la banda de la meseta superior en torno a la cota 1.000;

Ajustar con la Dirección de Catastro Municipal.

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

Artículo 275° (Directrices para la cooperación).- Se señalan con fuerza de directriz los siguientes criterios ordenadores:

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

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

TÍTULO VIII

CLUBES DE CAMPO

CAPÍTULO 24

DISPOSICIONES COMUNES

Sección I - Normas generales

Artículo 276° (Remisión).- Se aplica en lo pertinente el Decreto Provincial 313/83 sobre Clubes de Campo.

Artículo 277° (Definición de Club de Campo).- Se entiende por Club de Campo a una modalidad de complejo residencial de baja densidad desarrollada en suelo rústico, con una especial sensibilidad en su inserción paisajística, con acotados impactos ambientales y con facilidades infraestructurales y recreativas significativas.

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

Artículo 278° (Áreas individuales).- Las áreas individuales están constituidas por unidades funcionales que pueden ser:

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

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

Artículo 279° (Áreas comunes).- Las áreas comunes están constituidas por la siguiente enumeración no taxativa:

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

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

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

Artículo 280° (Localización de Clubes de Campo).- Los Clubes de Campo deberán localizarse en suelo rural, expresamente clasificado como tal; asimismo podrá ubicarse en suelo de urbanización diferida, si así fuese establecido en la correspondiente directriz de clasificación del suelo.

Artículo 281° (Respeto al medio ambiente).- El proyecto arquitectónico - urbanístico del Club de Campo deberá:

- a) respetar el medio ambiente minimizando las afectaciones negativas sobre el paisaje y sobre el medio biológico;
- b) cumplir con las leyes y reglamentos en materia de evaluación de impacto ambiental, y con otras pautas en la materia;
- c) establecer pautas internas de protección y conservación.

(Profundizar con la Unidad de Gestión Ambiental)

Artículo 282° (Accesibilidad por circulaciones públicas).- Al Club de Campo sólo se podrá acceder por circulaciones públicas abiertas con un trazado, pendientes y tratamientos compatibles con el menor impacto ambiental del suelo rural en que se encuentran.

Artículo 283° (Infraestructura vial).- Los Clubes de Campo deberán contar con una red adecuada de circulaciones primarias y secundarias, que deberán cumplir con normas homologables a las exigidas para vías públicas.

Artículo 284° (Estacionamientos).- Los Clubes de Campo deberán contar con infraestructura interior de estacionamientos, tanto individuales como colectivos, computándose un mínimo de dos vehículos por unidad funcional residencial. Tales estacionamientos deberán resolverse con un bajo impacto ambiental y paisajístico.

Artículo 285° (Instalaciones generales como bien común).- Las instalaciones generales de agua, gas, energía eléctrica y saneamiento, constituyen un bien común, aunque en su recorrido atraviesen áreas individuales.

Artículo 286° (Servidumbre de las infraestructuras pasantes).- Las áreas comunes como las áreas individuales constituidas por distintas unidades funcionales, quedan sujetas a servidumbre legal de pasaje, conservación, reparación y control de las distintas infraestructuras pasantes.

Artículo 287° (Requerimientos de servicios).- Los Clubes de Campo deberán contar con los servicios de energía eléctrica, agua, saneamiento, recolección y disposición de residuos sólidos, con las siguientes especificaciones:

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

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

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

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

Artículo 288° (Cercos y divisorias).- Los límites prediales del emprendimiento y los límites entre las subparcelas no podrán resolverse con muros divisorios sino con cercos lo

más transparentes posibles; asimismo, se admitirán cercos vivos, todo lo cual se precisará para cada caso en el correspondiente reglamento interno.

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 289° (Condicionamiento de los aprovechamientos urbanísticos a las pautas particulares por zonas).- Los aprovechamientos urbanísticos cumplirán con las orientaciones aquí prescriptas y con las pautas particulares establecidas en las correspondientes directrices y normas de zonificación.

Artículo 290° (Superficie mínima del Club de Campo).- La superficie mínima de un Club de Campo será de 10 ha.

Artículo 291° (Porcentaje mínimo del área común en relación al área total).- El porcentaje mínimo del área común en relación a la superficie total del Club de Campo será de 40%.

Artículo 292° (Superficie mínima de las subparcelas).- La superficie mínima de las subparcelas predios dependerá de la aptitud del suelo y de los atributos ambientales y urbanísticos del ámbito de referencia.

La superficie mínima será de 2.500 m²; pudiendo el Municipio establecer fundadamente otros valores mínimos según la pieza urbanística de que se trate, en concordancia con la presente Ordenanza, y atento a un sistema de ordenación por bandas y enclaves.

Asimismo, el Municipio frente a una solicitud deberá expedirse fundadamente sobre la aptitud del suelo, pudiéndose plantear otras restricciones parciales o totales a la urbanización cuando así lo estimase conveniente (en vegas, faldeos, etc.)

Artículo 293° (Factor de ocupación del suelo de todo el conjunto).- El Factor de ocupación del suelo (FOS) de todo el Club de Campo será igual o menor a 6%.

Artículo 294° (Factor de ocupación del suelo de cada subparcela).- El Factor de Ocupación del suelo de cada subparcela será de 15%.

Artículo 295° (Retiros perimetrales en cada subparcela).- Los retiros laterales en cada subparcela serán de 5 metros.

Artículo 296° (Altura máxima de construcción).- La altura máxima de cumbreras será de 8.50m.

Sección III - Disposiciones procedimentales

Artículo 297° (Solicitud para la construcción).- Los permisos de construcción de Clubes de Campo se gestionarán a nivel municipal, sin perjuicio de las autorizaciones requeridas a nivel provincial.

Artículo 298° (Plazos de comienzo para la ejecución del proyecto).- El solicitante del permiso de construcción tendrá un plazo de 3 años para el comienzo de las obras a partir de la obtención del visado municipal, pasado el cual caduca dicha autorización.

Artículo 299° (Plazos de ejecución del proyecto).- El solicitante del permiso de construcción tendrá un plazo de 5 años para la ejecución del proyecto en forma global o parcial, a través de fases unitarias del mismo.

Artículo 300° (Etapabilidad).- El emprendimiento podrá habilitarse en etapas si cada una de ellas se resuelve como si se tratase de un emprendimiento unitario, cumpliéndose todos los requisitos mínimos establecidos en este título.

Artículo 301° (Responsabilidad por la construcción de las infraestructuras).- El propietario del inmueble a afectar como Club de Campo y/o el promotor del emprendimiento serán responsables solidarios por la construcción y puesta en funcionamiento de las infraestructuras en un todo acorde con el proyecto presentado y con la normativa vigente.

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

Artículo 302° (Responsabilidad por el mantenimiento).- El mantenimiento de la infraestructura de servicios y del equipamiento serán de responsabilidad de los condóminos del Club de Campo.

Artículo 303° (Reglamento de Copropiedad y Administración).- En el Reglamento de Copropiedad y Administración se establecerán los derechos y obligaciones específicos respecto al manejo y goce en las distintas áreas. Tal reglamento constitutivo, y sus posibles modificaciones posteriores, requerirá el aval del Ejecutivo Comunal en relación a la observancia de las normas vigentes.

Artículo 304° (Desafectación como Club de Campo).- La eventual desafectación del inmueble al régimen de Club de Campo no habilita su subdivisión o fraccionamiento sin mediar una nueva autorización municipal en concordancia con las normas que correspondan.

TÍTULO IX

NORMAS E INSTRUMENTOS DE CONTROL

CAPÍTULO 25

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 305° (Aplicación).- Las normas contenidas en el presente título regirán complementariamente a las disposiciones de control y punitivas vigentes.

Artículo 306° (Observancia municipal).- El Ejecutivo Municipal, en la recepción de solicitudes de habilitaciones de actividades y de proyectos de arquitectura, observará si se cumplen con las normas cualitativas y cuantitativas prescriptas en la presente ordenanza; asimismo, se instruirán las inspectorías que correspondan para el logro de tales fines.

Artículo 307° (Evaluación anual).- El Ejecutivo Comunal evaluará anualmente el cumplimiento general de la presente normativa por parte de los distintos operadores territoriales implicados, informando al Concejo Deliberante, organizaciones intermedias y opinión pública en general.

Artículo 308° (Faltas graves).- Se consideran faltas graves las violaciones referidas a:

a) la apertura de caminerías que no cumplan con las directrices urbanísticas y con las normas homologadas en la materia;

b) las actuaciones antrópicas irregulares en las áreas cauteladas como *Ambiente Protegido*, *Bosque Protegido* u con otras tutelas específicas, sean acciones de construcción, subdivisión del suelo, forestación u otras; tal gravedad esta agravada dado el especial interés público otorgado al manejo de tales ámbitos protegidos; ello es sin perjuicio de las actuaciones que quepan en el marco de las normas ambientales específicas en la materia;

c) las actuaciones irregulares en las *Áreas de Atención Especial*;

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

e) en los *Módulos Autónomos de Actuación*, actuaciones no permitidas como:

- i. subdivisiones posteriores;
- ii. aprovechamientos urbanísticos dentro del micro-polígono de actuación mayores que los permitidos,
- iii. construcciones fuera del micro-polígono de actuación.

Artículo 309° (Sanciones).- Las faltas respecto al cumplimiento del cuerpo normativo podrán penalizarse con distintas acciones concomitantes:

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

(Monto a precisar a nivel local).

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

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

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

Artículo 310° (Nuevos mecanismos de control).- Se encomienda al Ejecutivo Comunal profundizar innovativamente en nuevos mecanismos de cooperación, control y gestión urbanística, como:

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

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

TÍTULO X

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO 26

PAUTAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 311° (Pendientes de techos).- Las cubiertas principales o secundarias de la edificación deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) un mínimo de 60% de las superficies cubiertas con pendientes comprendidas entre 30 y 45 grados;
- b) el 40% restante puede ser resuelto con pendientes de techos comprendidos entre 8 y 60 grados;
- c) hasta un 30% del total de las superficies cubiertas podrá resolverse como techo plano;

Artículo 312° (Tipo de techumbres y tratamientos).- No se admitirán nuevas construcciones con techos con terminaciones brillantes, debiendo ser los coeficientes de absorción mayores a 0.65.

Se encomienda al Ejecutivo Comunal que estudie medidas de aliento al cambio de terminaciones de techos en el marco de la cooperación público - privada y de comunicación, en concordancia con esta prescripción.

CAPÍTULO 27

DEFINICIONES

Artículo 313º (Definiciones).- Las siguientes palabras y expresiones utilizadas en esta Ordenanza se les ha usado con los significados establecidos en el Art. 85 de la Ordenanza 2210/96 y en el presente artículo:

a) relativas a la ordenación territorial

Bandas territoriales: Ámbito territorial definido por distintas especificidades (atributos ambientales, paisajísticos y urbanísticos) y vocaciones (programáticas y de desarrollo), con una cierta direccionalidad lineal. Pueden ser ámbitos simples o complejos, que pueden ser objeto de regulaciones específicas.

Enclave territorial: Unidad urbanística exenta en el territorio, con sus propias especificidades y vocaciones.

b) relativas al viario

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

- i. la o las principales vías estructuradoras y/o conectoras internas del emprendimiento;
- ii. una vía de atravesamiento del ámbito de actuación urbanística particular, con un rol conector de escala local o zonal de otros ámbitos territoriales, pudiendo o no coincidir con un rol estructurador y/o conector interno del emprendimiento.

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

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

c) relativas a la edificación

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

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

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

Vivienda Multifamiliar.- Agrupamiento de hasta 14 unidades habitables localizada en una parcela.

c) relativas a la forestación

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

CAPÍTULO 28

NORMAS DE APLICACIÓN

Artículo 314° (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 315° (Vigencia).- La presente Ordenanza entrará en vigencia 60 (sesenta) días después de su promulgación y publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 316° (Aprobaciones, modificaciones y revisiones).- De conformidad con lo preceptuado en el art. 124 de la Carta Orgánica Municipal aprobada por Ley N° 1812 de 1989 y con lo establecido en el Título I de la Ordenanza 2210 aprobada el 11 de diciembre de 1996, requerirá dos tercios de votos del total de miembros del Concejo Deliberante, la presente aprobación, o las modificaciones o revisiones futuras de los siguientes artículos:

- a) los correspondientes al Título I y II;
- b) los explícitamente designados como directrices.

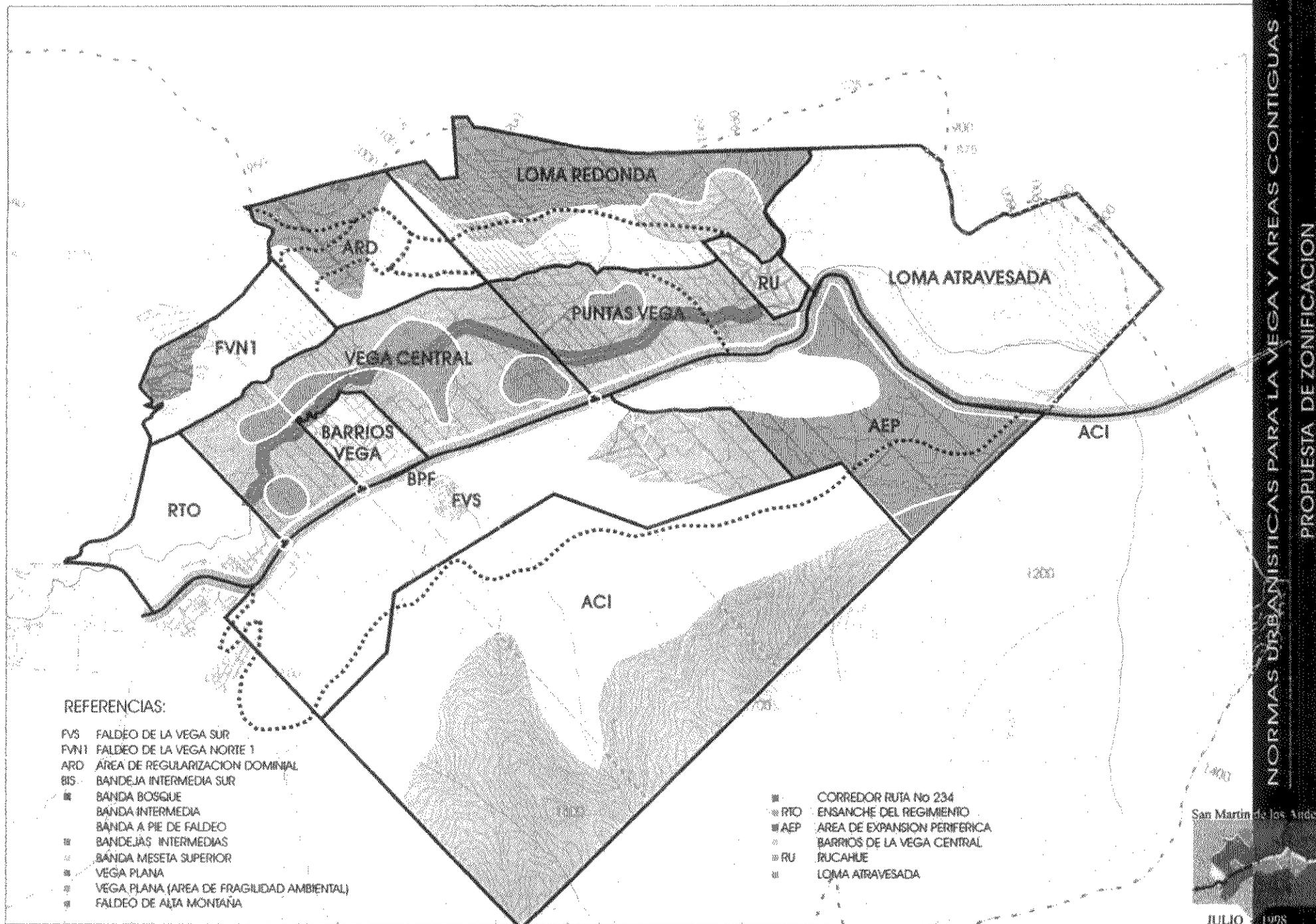
Artículo 317° (Derogaciones).- Deróguense los siguientes artículos e incisos obrantes en el texto de las siguientes Ordenanzas:

A precisar.

Artículo 318° (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 319° (Difusión).- Dese amplia difusión a la presente.-

Artículo 320° (De forma).- Regístrese, comuníquese, publíquese y cumplido, dese al Archivo Municipal.-



NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA VEGA Y ÁREAS CONTIGUAS
 PROPUESTA DE ZONIFICACION

Arq. Diego Capandeguy & Arq. Thomas Sprechmann

REFERENCIAS:

- FVS FALDEO DE LA VEGA SUR
- FVN1 FALDEO DE LA VEGA NORTE 1
- ARD AREA DE REGULIZACION DOMINIAL
- BIS BANDEJA INTERMEDIA SUR
- BANDA BOSQUE
- BANDA INTERMEDIA
- BANDA A PIE DE FALDEO
- BANDEJAS INTERMEDIAS
- BANDA MESETA SUPERIOR
- VEGA PLANA
- VEGA PLANA (AREA DE FRAGILIDAD AMBIENTAL)
- FALDEO DE ALTA MONTAÑA

- CORREDOR RUTA No 234
- RTO ENSANCHE DEL REGIMIENTO
- AEP AREA DE EXPANSION PERIFERICA
- BARRIOS DE LA VEGA CENTRAL
- RU RUCAHUE
- LOMA ATRAVESADA

