

TEXTO DE LA ORDENANZA N° 207/2021

TEMA: MODIFICACION CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD.

VISTO:El Código de Planeamiento Urbano vigente, (Expte. 153/98) y

CONSIDERANDO:

Que, el mismo se puso en vigencia en el año 1999.

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

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

Que, es necesario actualizar el Código de Planeamiento para que vuelva a ser una herramienta que permita el desarrollo armónico de la ciudad.

Que, en virtud de las excepciones solicitadas por vecinos al Concejo Deliberante y las dificultades en la resolución de los expedientes de obra, el Departamento Ejecutivo ha estudiado las modificaciones necesarias a realizar al Código de Planeamiento Urbano.

Que, se realizaron instancias de consultas sobre la modificación del Código de Planeamiento a los Colegios Profesionales relacionados con la actividad de la construcción.

Que, para la realización de la presente actualización del Código de Planeamiento se contó con la invaluable colaboración del Equipo de Planificación del Ministerio de Infraestructura, Planeamiento y Servicios Públicos de la Provincia de Chubut.

Que, además se realizó la contratación de una profesional para trabajar en conjunto con la entonces Secretaría de Planificación Urbana, Estudios y Proyectos en la elaboración de las modificaciones al Código de Planeamiento Urbano vigente.

Que, en el marco del Programa de la Mejora de la Calidad Institucional financiado por el BID en el año 2015 la ciudad cuenta además con un Plan Director realizado por la Universidad de la Patagonia San Juan Bosco, que se encuentra en este momento en fase de actualización con la incorporación de numerosos proyectos que se han realizado durante los últimos años.

Que, en virtud de las reuniones mantenidas, de los estudios y conclusiones de las mismas, surgió como necesidad que el Código de Planeamiento Urbano tenga los siguientes lineamientos:

- *Compatibilización de una ciudad que es cabecera de la zona noroeste de la Provincia del Chubut, con un gran potencial económico y que está adquiriendo gran importancia turística dentro de la Patagonia.*
- *Creación de una normativa que abarque las piezas urbanísticas actuales y que se anticipe intencionadamente sobre el futuro operando con una idea primaria de actuación que apunte a maximizar la eficacia del uso del territorio, fortaleciendo y preparando sus distintas piezas de cara a un futuro de crecimiento competitivo.*
- *Puesta en valor de las potencialidades de las zonas y barrios existentes a través del ordenamiento de las actividades y de su arquitectura.*
- *Regulación de los cambios de escala, particularmente en las futuras expansiones de la ciudad, aspirando a razonables calidades medias, oportunidad posible aún en Esquel y que otras ciudades ya no tienen.*
- *Apertura de suelos para futuras urbanizaciones mediante la incorporación al área urbana de importantes áreas.*
- *Actualización de los usos del suelo de acuerdo a los avances tecnológicos que se sucedieron en los últimos tiempos.*
- *Puesta en valor de las rutas de acceso y las principales avenidas como corredores turísticos*
- *Creación de una amplia y variada oferta de áreas residenciales calificadas, tanto en faldeos como en áreas planas.*
- *Protección de los faldeos forestados contiguos a la planta urbana.*

- Mecanismos que posibiliten que se generen suficientes áreas de recreación comunitarias y equipamiento urbano dentro de la ciudad.
- Acentuación del carácter del área microcentro de la ciudad.
- Apertura de una amplia y variada oferta de suelo de servicios dentro de la planta urbana en compatibilidad con los corredores turísticos.
- Implementación de mecanismos que otorguen cierta flexibilidad al Código en situaciones especiales.

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

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

Que, el Equipo de Planificación del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Chubut ha establecido de común acuerdo con el Ejecutivo Municipal, y luego de una serie de reuniones mantenidas con la comunidad, un plan urbanístico con los siguientes programas a ejecutar:

- Subcentros de Gestión Urbana – integración y relación con otros subcentros.
- Programa Hídrico.
- Movilidad urbana
- Descentralización
- Gestión y Usos del Suelo – Suelo ocioso
- Espacio Público
- Suelo Productivo.
- Proyectos Metropolitanos.
- Turismo.

Que, el Artículo 427 (Evaluación global) del CPU vigente habilita la realización de revisiones parciales o globales cuando se estime oportuno.

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

POR ELLO:EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE ESQUEL, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley XVI N° 46, sanciona la presente

ORDENANZA

ART. 1º:APRUÉBASE en todos sus términos la Actualización del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Esquel, que como Anexo 1 forma parte de la presente Ordenanza.

ART. 2º: Fíjese como fecha de entrada en vigencia del presente Código de Planeamiento Urbano la de los treinta (30) días corridos posteriores a la promulgación de la presente.

ART. 3º:Derógase toda norma municipal que se oponga a la presente.

ART. 4º:Regístrese, comuníquese, y cumplido, archívese. -
Esquel, 20 de diciembre de 2021.

Lic. Lorena Anderson
Secretaria Legislativa a/c
H. Concejo Deliberante
Ciudad de Esquel

Ing. Gerardo Filippini
Presidente a/c
H. Concejo Deliberante
Ciudad de Esquel

Dada en la Sala de Sesiones del H.C.D. en la 17º Sesión Ordinaria del 2021, bajo Acta N° 29/2021, registrada como Ordenanza N° 207/2021.

POR TANTO: Téngase como Ordenanza Municipal, regístrese, dese al Boletín Municipal y cumplido, archívese.



CODIGO DE PLANEAMIENTO DE LA CIUDAD DE ESQUEL

Actualización año 2021

ÍNDICE

TÍTULO I - NORMAS GENERALES.....	8
CAPÍTULO 1 - OBJETIVOS, INSTRUMENTOS Y PRINCIPIOS.....	8
CAPÍTULO 2 - DIRECTRICES.....	9
CAPÍTULO 3 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	10
CAPÍTULO 4 - ÁREA DE ATENCIÓN PREFERENCIAL.....	11
CAPÍTULO 5 - PAISAJE PROTEGIDO.....	12
TITULO II - FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS.....	14
CAPÍTULO 1 - FRACCIONAMIENTOS Y SUBDIVISIONES DEL SUELO.....	14
Sección I - Disposiciones Generales.....	14
Sección I-a - Disposiciones <i>para zonas inundables y anegables</i>	15
Sección I-b - Disposiciones <i>para zonas de pendientes considerables</i>	16
Sección I-c - Disposiciones <i>para el Área de Servicios Industriales y Playa de Transferencia de Cargas – (Parque Industrial)</i>	16
Sección II - De las Calles.....	16
Sección III - Del Macro-trazado vial oficial.....	18
Sección IV - De las Obras de Infraestructura.....	19
Sección V - De la Cesión de Espacios para Reserva Fiscal.....	20
Sección VI - De la pre - factibilidad de los fraccionamientos.....	21
Sección VII - Procedimientos administrativos para la aprobación de los fraccionamientos.....	21
Sección VIII - De la subdivisión de parcelas edificadas.....	23
Sección IX - Propaganda sobre fraccionamientos.....	24
CAPÍTULO 2 - CONJUNTOS HABITACIONALES.....	25
Sección I - Normas generales.....	25
Sección II - Aprovechamientos urbanísticos.....	25
TITULO III - NORMAS ESPECÍFICAS POR ZONAS.....	28
CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES.....	28

Sección I - Zonificación primaria.....	28
Sección II - Áreas de Usos especiales.....	28
CAPÍTULO 2 – ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA.....	29
Sección I - Disposiciones generales.....	29
ZONA MICRO CENTRO - MC.....	29
ZONA CENTRO - C.....	30
ZONA RESIDENCIAL 1 - R1.....	31
ZONA RESIDENCIAL 2 – R2.....	32
ZONA RESIDENCIAL 3 – R3.....	33
ZONA RESIDENCIAL 4 – R4.....	34
ZONA MIXTA 1 – M1.....	35
ZONA MIXTA 2 – M2.....	36
ZONA SUBURBANA 1 – S1.....	37
ZONA SUBURBANA 2 – S2.....	38
CAPÍTULO 3 - CORREDORES URBANOS.....	40
Sección I - Disposiciones generales.....	40
Sección II - Aprovechamientos urbanísticos especiales.....	41
CAPÍTULO 4 - PARQUES URBANOS.....	43
CAPÍTULO 5 - ÁREAS RESIDENCIALES EN ZONAS CON PENDIENTE.....	44
CAPÍTULO 6 - CORREDOR TURÍSTICO A LA HOYA.....	45
Sección I - Disposiciones generales.....	45
CAPÍTULO 7 - CUMBRES DEL CERRO EXCURSIÓN.....	46
CAPÍTULO 8 - CERRO EL TERO Y LAGUNA LA ZETA.....	47
CAPÍTULO 9 - ÁREA RURAL.....	48
TÍTULO IV - NORMAS SOBRE USOS.....	49
CAPÍTULO 1 - CALIFICACIÓN DE USOS.....	49
CAPÍTULO 2 - CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE USOS PARTICULARES.....	51
CAPÍTULO 3 - USOS PERMITIDOS, NO PERMITIDOS Y CONDICIONADOS.....	53

Sección I - Disposiciones comunes.....	53
Sección II - Especificaciones complementarias Área Centro.....	53
Sección III - Especificaciones complementarias Corredores Urbanos.....	53
Sección IV - Especificaciones complementarias Área Residencial Urbana.....	53
Sección V - Especificaciones complementarias Áreas R3 y R4.....	54
Sección VI - Especificaciones complementarias Áreas mixtas.....	54
VI - 1 - Area Mixta M1.....	54
VI - 2 - Area Mixta M2.....	54
Sección VII – <i>Recomendaciones para Alto Río Percy, Laguna Larga y Barrio Los Cóndores</i>	54
Sección VIII – <i>Recomendaciones para áreas cercanas a zonas boscosas con riesgo de incendio</i>	55
TÍTULO V - NORMAS GENERALES SOBRE CONDICIONES URBANAS....	56
CAPÍTULO 1 - NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN.....	56
Sección I - Pendientes y alturas.....	56
Sección II - Áreas descubiertas entre volúmenes edificados.....	56
Sección III - Fachadas.....	58
Sección IV - Calidad de la edificación.....	58
CAPÍTULO 2 - ACERAS Y CERCOS.....	59
Sección I - Aceras.....	59
Sección II - Cercos.....	60
CAPÍTULO 3 - MARQUESINAS Y OTRAS CONSTRUCCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO	61
CAPÍTULO 4 - GESTIÓN AMBIENTAL Y CONSERVACIÓN URBANA.....	62
CAPÍTULO 5 – ZONAS ANEGABLES.....	63
TÍTULO VI - NORMAS ADMINISTRATIVAS, DE CONTROL Y DE CONSULTA PÚBLICA.....	64
CAPITULO 1 - SOLICITUDES DE PERMISOS DE OBRA.....	64
CAPÍTULO 2 - CONSULTAS TÉCNICAS EXTERNAS.....	65
CAPÍTULO 3 - NORMAS E INSTRUMENTOS DE CONTROL.....	67
CAPÍTULO 4 - AUDIENCIA PÚBLICA.....	68

TÍTULO VII - NORMAS COMPLEMENTARIAS.....69

TÍTULO VIII - NORMAS DE APLICACIÓN.....71

TÍTULO I - NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1 - OBJETIVOS, INSTRUMENTOS Y PRINCIPIOS

Artículo 1º (Objetivo).-

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

Artículo 2º (Instrumentos).-

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

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

Artículo 3º (Principios).-

Los principios contenidos en este Título y emergentes de esta Ordenanza serán de aplicación directa. Asimismo servirán de criterio interpretativo para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la aplicación de sus disposiciones.

CAPÍTULO 2 - DIRECTRICES

Artículo 4° (Objetivos de las Directrices).-

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

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

Artículo 5° (Contenido de las Directrices).-

Las Directrices tendrán los siguientes contenidos:

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

Artículo 6° (Procedimiento).-

La aprobación de las directrices se ajustará al siguiente procedimiento:

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

Artículo 7° (Aplicación).-

La Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad observará que las solicitudes de permisos de fraccionamiento del suelo y apertura de calles, de usos, de edificación y urbanización, cumplan con lo establecido en las directrices.

CAPÍTULO 3 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

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

Artículo 9º (Clasificación primaria del suelo).-

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

- a el suelo urbano, de uso real o potencial, y configuración esencialmente urbana;
- b el suelo suburbano, de uso real o potencial, de configuración futura como posible suelo urbanizable a mediano o largo plazo; esta declaración del suelo puede hacerse sobre un suelo clasificado primariamente como rural o como urbano. Abarca las zonas S1 (Suburbana 1) y S2 (Suburbana 2) indicadas en el Plano de Zonificación que forma parte del presente Código.
- c el suelo rural, con actividades y configuración propias del suelo rústico. El suelo rural comprende todo el territorio que no está clasificado como Urbano ni como Suburbano ni ninguna otra clasificación secundaria comprendida en el presente Código.

Artículo 10º (Suelo suburbano).-

El suelo suburbano es una modalidad de suelo rural localizado próximo al núcleo urbano con una configuración paisajística rural y con un potencial de uso rural dominante en coexistencia con otros programas complementarios especiales (de servicios, residenciales, industriales, etc.);

Artículo 11º (Manejo del suelo suburbano).-

El manejo del **suelo suburbano** responderá a las siguientes pautas:

- a se gestionará como suelo no urbanizable mientras persistan los usos dominantes actualmente en curso;
- b se manejará como pieza unitaria a cautelar, minimizándose las afectaciones sobre el mismo;
- c se asumirá la incertidumbre sobre su futuro, señalando posibles vocaciones si ello se estimase posible y conveniente;
- d el Honorable Concejo Deliberante podrá proceder a declarar la caducidad de esta clasificación secundaria del suelo, cuando se cumplan las siguientes condiciones simultáneas:
 - i si en forma fundada ello se considera de pertinencia y oportunidad, sea dentro de revisiones globales del presente Código, sea por otras coyunturas territoriales favorables;
 - ii si pasaron tres años de la vigencia de la presente Ordenanza; pasado este plazo podrá cambiarse o no la clasificación del suelo; asimismo, al evaluarse el plan podrá renovarse nuevamente esta clasificación de suelo diferido por otros tres años, y así sucesivamente.

CAPÍTULO 4 - ÁREA DE ATENCIÓN PREFERENCIAL

Artículo 12° (Objetivo).-

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

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

Artículo 13° (Aplicación).-

La declaración de Área de atención preferencial habilitará:

- a que, durante la tramitación normal de una solicitud de fraccionamientos, edificación o habilitación de usos, las oficinas técnicas competentes podrán solicitar:*
 - i una ampliación informativa al interesado en relación al proyecto;*
 - ii dictámenes técnicos externos a la Oficina Técnica Competente o a la Municipalidad;*
 - iii el cumplimiento de condicionamientos particulares complementarios, congruentes con las directrices y demás pautas establecidas.*
- b La exigencia de garantías especiales a favor del Municipio, y de otras acciones de policía en caso de apartamientos a lo previsto, sí el Ejecutivo Municipal lo estima necesario.*

CAPÍTULO 5 - PAISAJE PROTEGIDO

Artículo 14° (Objetivo).-

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

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

Artículo 15° (Aplicación).-

La declaración de Paisaje protegido habilitará:

- a que, durante la tramitación normal de una solicitud de fraccionamientos, edificación o habilitación de usos, las oficinas técnicas competentes podrán solicitar:
 - i una ampliación informativa al interesado en relación al proyecto;
 - ii dictámenes técnicos externos a la Oficina Técnica Competente o a la Municipalidad;
 - iii el cumplimiento de condicionamientos particulares complementarios, congruentes con las directrices y demás pautas establecidas.
- b La exigencia de garantías especiales a favor del Municipio, y de otras acciones de policía en caso de apartamientos a lo previsto, si el Ejecutivo Municipal lo estima necesario.

En el caso que hubiera algún tipo de fraccionamiento en Áreas de Paisaje Protegido se aplicarán los indicadores urbanísticos correspondientes a la Zona Residencial 4 (R4).

Artículo 16° (Adhesión al Código de Aguas y el Código Ambiental de Chubut).-

A fin de preservar la calidad del agua y sin perjuicio de lo explícitamente reglamentado en la Ley Provincial N° 4.148 "Código de Aguas" y Ley Provincial N° 5.439 "Código Ambiental de la Provincia de Chubut" y sus correspondientes decretos reglamentarios, queda expresamente prohibido:

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

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

TITULO II - FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS

CAPÍTULO 1 - FRACCIONAMIENTOS Y SUBDIVISIONES DEL SUELO

Sección I - Disposiciones Generales

Artículo 17° (Remisión).-

En materia de fraccionamiento y subdivisiones del suelo se aplicará la legislación provincial vigente en la materia.

Artículo 18° (Fraccionamientos dentro del Ejido Municipal).-

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

Artículo 19° (Tipos de fraccionamientos).-

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

Artículo 20° (Definición de loteo).-

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

- a que cree núcleos urbanos o modifique los existentes;
- b cuyo funcionamiento y aptitud permita la localización de carácter urbano de usos relacionados con la residencia y actividades conexas;
- c que genere la incorporación de superficies al uso público y la cesión de espacios para reserva fiscal;
- d que, aún sin cesión de calles, la cantidad de parcelas resultantes de la subdivisión del suelo superen el número 8. sin perjuicio de tener que cumplir con los indicadores urbanísticos de la zona donde se encuentren

Artículo 21 (Definición de subdivisión simple).-

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

- a no se creen núcleos urbanos, tengan o no usos relacionados a la residencia
- b no sea necesaria cesión de calles y espacios para reserva fiscal, llegándose a las parcelas a través de caminos internos dentro de la parcela;
- c cuando el inmueble más chico que resulte de la subdivisión tenga una superficie igual o mayor a 4.000 m²;
- d cuando la cantidad de lotes no supere el número de 8.

Artículo 22 (Niveles de construcción en casos de subdivisión simple).-

Aún cuando se trate de una subdivisión simple, las construcciones que se realicen en las parcelas resultantes deberán cumplir con niveles de construcción que tendrán relación a una futura urbanización del sector donde se encuentre y su relación con el resto de la planta urbana de la ciudad. Se tendrá en cuenta para ello las pendientes necesarias para escurrimientos y conexiones de redes cloacales que deberán ser, en lo posible, sin la utilización de bombeos. Estos niveles serán establecidos por las oficinas técnicas municipales de acuerdo a los criterios indicados en el presente artículo.

Artículo 23 (Disposiciones de la parcela).-

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

Artículo 24 (Prohibición de parcelamiento sin acceso directo a la vía pública).-

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

Artículo 25 (Delimitaciones).-

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

Artículo 26 (Remanentes de mensura).-

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

Artículo 27 (Subdivisión de parcelas edificadas).-

Solo se autorizará la subdivisión de parcelas edificadas cuando se demuestre que las parcelas resultantes y construcciones que se desean mantener se ajusten al presente Código y al de Edificación. Solo se permitirán subdivisiones menores a las indicadas en el presente código cuando el destino de la parcela sea destinado a la construcción de instalaciones de empresas prestatarias de servicios públicos (por ejemplo cisternas de agua potable, estaciones transformadoras, equipos de comunicaciones de internet).

Artículo 28 (Separación de fracciones de parcelas, redistribución y englobamiento de parcelas).-

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

Artículo 29 (Obras de Infraestructura).-

En los loteos se exigirá, en lo que corresponda, la ejecución de las obras de infraestructura exigidas al momento de presentar proyectos de construcción.

Sección I-a - Disposiciones para zonas inundables y anegables.

Artículo 30° (Zonas inundables).-

A los fines de la aplicación del presente código, se entiende por zonas inundables a aquellas que son atravesadas por agua en forma frecuente producto de la crecida y/o desborde de ríos o arroyos.

Artículo 31° (prohibición de loteos o construcción en zonas inundables).

No se permitirán loteos o construcciones de tipo permanente en zonas inundables, salvo que se ejecuten obras que aseguren la contención del cauce y caudal del curso de agua.

Artículo 32° (Zonas anegables).

A los fines de la aplicación de la presente ordenanza, se entiende por zonas anegables a aquellas que son la combinación de aguas estancadas o que corren muy lentamente y suelos fangosos (*conocidos en la zona como mallines*).

Artículo 33° (Delimitación de las zonas anegables)

Las zonas anegables se indican en el **Plano de Zonificación Urbana con Zonas Anegables, Drenajes Superficiales y de Pendientes a Considerar** que forma parte de este Código.

En el caso que fuese necesario dictaminar sobre el carácter anegable o no de un lugar específico, la Secretaría de Ambiente, en base a estudios técnicos, delimitará y determinará las características de la zona.

Artículo 34° (Obras de drenaje y relleno en loteos en zonas anegables).

En las zonas anegables se podrá construir, previa ejecución de obras de drenaje de napas, cambio de suelos, y/o rellenos previamente aprobadas y autorizadas por las oficinas técnicas municipales previo visado del proyecto de relleno de acuerdo a lo indicado en el Capítulo 5 del Título V presente código.

Sección I-b - Disposiciones para zonas de pendientes considerables.

Artículo 35° (Zonas de pendientes a considerar).-

A los fines de la aplicación del presente código, se entiende por zonas de pendientes a considerar a aquellos sectores donde la combinación de pendiente natural del terreno y el tipo de suelo requieran de trabajos de contención del mismo con el fin de asegurar la estabilidad y/o la seguridad de las construcciones tanto de propiedad privada como de la vía pública.

Artículo 36° (Delimitación de las zonas de pendientes a considerar)

Las zonas de pendientes considerables se indican en el **Plano de Zonificación Urbana con Zonas Anegables, Drenajes Superficiales y de Pendientes a Considerar** que forma parte de este Código.

En el caso que fuese necesario dictaminar sobre el carácter de la pendiente de un lugar específico, la Secretaría de Obras Públicas, en base a estudios técnicos, delimitará y determinará las características de la zona.

Artículo 37° (Obras de drenaje y relleno en loteos en zonas de pendientes a considerar).

Los proyectos de construcciones a ejecutar en zonas de pendientes a considerar, deberán incluir un estudio de suelos y el proyecto de las obras de contención de taludes que resulten necesarias, las que serán parte integral de la obra a ejecutar.

Sección I-c - Disposiciones para el Área de Servicios Industriales y Playa de Transferencia de Cargas – (Parque Industrial)

Artículo 38° (Remisión).-

Todas las disposiciones referidas al Área de Servicios Industriales y Playa de Transferencia de Cargas se remitirán a las ordenanzas particulares para esta zona y a las reglamentaciones internas que se establezcan dentro de marco de las ordenanzas vigentes en la materia.

Sección II - De las Calles

Artículo 39° (Trazado vial y conectividades).-

Las calles públicas que se proyecten deberán:

- a) *Respetar el macro-trazado oficial establecido por la Municipalidad de Esquel, con sus anchos establecidos, de existir el mismo en el área objeto de fraccionamiento;*

- b *Respetar el trazado vial y amanzanamiento indicado en el **plano de Trazados Viales y Amanzamientos Futuros** que forma parte del presente código. Estos trazados podrán modificarse de mediar causa técnicamente justificada, cuidando siempre de sostener la continuidad de las calles y evitando quiebres innecesarios en su trazado.*
- c *Lograr una adecuada conectividad y vertebración vial con el trazado ya existente a juicio fundado de la Administración Municipal.*

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

La Oficina de Planeamiento Municipal visará solicitudes de fraccionamiento con aperturas de calles, observando que se cumplan los requisitos del presente código. Este trámite se hará en forma previa al visado de las oficinas de Catastro Municipal.

Artículo 40° (Calidad de la infraestructura vial).-

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

Artículo 41° (Ancho de las vías públicas) .-

El ancho de las vías públicas será el establecido por:

- a *el macro-trazado oficial, en las vías públicas así definidas;*
- b *el Ejecutivo Municipal, al responder al trámite de consulta previa del permiso de fraccionamiento.*

En concordancia con las calles existentes, las nuevas calles a abrir tendrán un ancho de 20 mts y los macrotrazados o avenidas un ancho de 40 mts, salvo que mediaran situaciones especiales como:

- i *calles en terrenos con fuerte pendiente donde el ancho de 20 mts implique riesgos de deslizamientos u obras muy complejas de contención de suelos;*
- ii *calles que no tengan una longitud mayor a los 250 mts entre sus extremos, en los que podrá haber calles de ancho igual o superior a los 16 mts*

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

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

Artículo 42° (Calle lateral a rutas provinciales o nacionales).-

Cuando el loteo o subdivisión simple se encuentra lindante con rutas provinciales o nacionales, deberá proyectarse una calle lateral a las mismas, con un ancho no inferior a los 20 m., medida que podrá ser modificada según lo que establezcan las normas de organismos de vialidad provincial o nacional.

Artículo 43° (Macro-trazado oficial sobre cursos de agua).-

En los casos que el inmueble a fraccionar sea lindero al Arroyo Esquel, al Arroyo Chico, al Arroyo Seco, o cualquier otro que se encuentre en el ejido municipal o a los afluentes de cualquiera de ellos, se exigirá el trazado de calle sobre sus márgenes a partir de la línea de máxima creciente o de resaca, con un ancho mínimo de 20 metros, o lo que establezcan normas de orden superior a este código.

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

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

Artículo 44° (Cesión de suelo para vías públicas).-

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

Artículo 45° (Apertura de las calles a cargo del propietario del suelo a fraccionar).-

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

El mantenimiento de tales vías quedará a cargo de la Municipalidad recién una vez emitida la aprobación final o registro del fraccionamiento.

Artículo 46° (Apertura de calles sobre el límite de dos linderos).-

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

Artículo 47° (Senderos públicos).-

Es de interés municipal la realización de *senderos públicos* constituidos por vías públicas formadas por pasajes peatonales en suelo rústico. Para ello:

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

Artículo 48° (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°, o la que las oficinas técnicas municipales determinen en base a la calidad y tipo de suelo en relación a la posibilidad de deslizamientos de los mismos.

En los casos en que la inclinación supere los 45°, el profesional ingeniero habilitado actuante deberá presentar el proyecto de tratamiento (escalonado de la pendiente, enverdecimiento, obras en piedra, muros de contención, etc.), el cual deberá ser visado por la Oficina Técnica Competente del Ejecutivo Municipal.

Artículo 49° (Manejo de las escorrentías).-

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

Artículo 50° (Exigencia del Estudio de Impacto Ambiental en la apertura de cualquier calle o camino en áreas de faldeos).-

La Municipalidad podrá exigir Estudios de Impacto Ambiental previo a la apertura de cualquier calle o camino, público o privado, especialmente los localizados en áreas de faldeos dentro del Área Urbana del Ejido.

Tales trazas constituyen potenciales vías públicas de la ciudad, con posibles afectaciones topográficas y ambientales expresamente prescriptas en las leyes provinciales vigentes a las que adhirió la Municipalidad.

Sección III - Del Macro-trazado vial oficial

Artículo 51° (Macro-trazados viales oficiales con consideraciones especiales).-

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

- a *La apertura de un camino de cintura, aproximadamente entre 300 a 400 metros al noroeste de la Ruta N° 259 a Trevelín, con las siguientes características*

- :I - ancho de 20 metros;*
- II- rol de conector de la expansión direccional hacia Trevelín;*
- b La apertura de una vía de conexión paralela al Arroyo Chico, a ambos lados del mismo*
- c La transformación de las ruta 259 entre la Avenida Yrigoyen, 4 km hacia Trevelín (cercanías al control policial) en una avenida de dos manos con boulevard central, en una configuración similar a las avenidas existentes en la ciudad.*
- d La transformación de las ruta 259 entre el puente de la Avenida Ameghino, 2,5 km aproximadamente hacia el aeropuerto (en una avenida de dos manos con boulevard central, en una configuración similar a las avenidas existentes en la ciudad.*
- e Avenidas perpendiculares al arroyo Chico con conectividad a la ruta 259.*

Artículo 52º (Macro-trazados viales a implementarse).-

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

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

- a Vías primarias de conexión de las continuaciones de las Avenida Ameghino y de la Avda. Alvear con la Ruta N° 259.*
- b La continuación del camino de cintura al noroeste de la Ruta N° 259 a Trevelín.*
- c La mejora y eventual nuevo trazado de la continuación norte de la Avda. Hipólito Yrigoyen (Camino del Arenal), concebido como vía alternativa y panorámica de conexión con la Laguna de La Zeta.*
- d Un camino por Valle Chico como eventual bypass del tránsito pesado de atravesamiento de Esquel, uniendo la Ruta N° 259 rumbo al Aeropuerto y rumbo a Trevelín.*

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

Una vez definidos tales macro-trazados se implementarán las restricciones de dominio que correspondan.

Mientras ello no ocurra, en caso de solicitudes de loteos en las áreas donde se estima que se realizarán tales macro-trazados, las Oficinas de Planeamiento de la Municipalidad podrán condicionar su aprobación, tomando las previsiones que se estimen necesarias para el pleno logro de lo aquí establecido.

Sección IV - De las Obras de Infraestructura

Artículo 53º (Infraestructura mínima, cordón cuneta y enripiado de calles).-

Todo loteo en áreas urbanas o suburbanas deberá ser provistos de las siguientes obras de infraestructura:

- a Agua potable, con proyecto aprobado por organismo competente.*
- b Energía eléctrica y alumbrado público, debiendo ésto contar como mínimo con dos luminarias por cuadra, y ambos con proyecto aprobado por organismo competente.*
- c Desagües cloacales, con proyecto aprobado por organismo competente, que se exigirán en los siguientes casos:*
 - i. Cuando el fraccionamiento se encuentre a una distancia no mayor de 150 m de la red cloacal existente y técnicamente sea factible su conexión.*
 - ii. Cuando existan napas freáticas altas que impidan la construcción de pozos absorbentes. En este caso se podrá adoptar alguna otra alternativa de tratamiento de líquidos cloacales debidamente autorizada por las oficinas técnicas ambientales de la Municipalidad de Esquel.*
- d Apertura, cordón cuneta, tratamiento y enripiado de las calles que se cedan, de conformidad a lo regulado en el presente Código y a las especificaciones técnicas municipales vigentes.*
- e Adecuación del nivel del terreno al proyecto de rasante que se determine para las vías públicas.*
- f Obras de drenajes que resulten necesarios para deprimir la napa freática que posibilite la construcción de edificios en la urbanización.*

Artículo 54° (Plazo de ejecución de las obras de infraestructura).-

El plazo de ejecución de las obras indicadas en los apartados del artículo precedente no podrá exceder los 18 meses desde la obtención del visado del proyecto definitivo. En caso que se exceda este límite, se deberá realizar una nueva presentación a las oficinas técnicas municipales a los efectos de corroborar si hubieron cambios en la zona que ameriten modificaciones en el proyecto.

Artículo 55° (Plazos relativos de ejecución de las infraestructuras).-

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

Sección V - De la Cesión de Espacios para Reserva Fiscal

Artículo 56° (Cesión obligatoria de suelo para reserva fiscal) .-

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

Artículo 57° (Cesión para reserva fiscal en fraccionamientos parciales).-

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

Artículo 58° (Perfeccionamiento de la cesión).-

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

Artículo 59° (Localización de las parcelas a ceder).-

La ubicación de las parcelas destinadas a reservas fiscales, será determinada por la Corporación Municipal mediando la intervención del área de Planificación Urbana Municipal, preferentemente dentro del área fraccionamiento. Se podrá aceptar parcelas de igual o mayor superficie en otro sector de la ciudad si la situación lo amerita.

La Reserva Fiscal será destinada a los siguientes funciones:

- a *Espacios verdes,*
- b *Equipamientos comunitarios,*
- c *Mejoramiento de la urbanización e infraestructura del sector,*
- d *Destino fijado en el artículo siguiente.*

Artículo 60° (Permuta y enajenamiento del suelo cedido como reserva fiscal).-

La Corporación Municipal, con previa autorización del Honorable Concejo Deliberante podrá permutar o enajenar, total o parcialmente, las parcelas para reserva fiscal cuando sea conveniente para el interés público, bajo las siguientes condiciones:

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

Sección VI - De la pre - factibilidad de los fraccionamientos

Artículo 61° (Solicitud obligatoria de la resolución de su pre-factibilidad).-

Todo fraccionamiento requerirá una resolución de su pre - factibilidad o factibilidad primaria desde una perspectiva urbanística de interés público, dictada por las oficinas de Planificación Urbana de la Municipalidad, a solicitud del propietario.

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

Artículo 62° (Criterios a ser observados para la pre-factibilidad).-

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

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

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

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

Artículo 63° (Resolución favorable de pre-factibilidad).-

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

Artículo 64° (Instancias administrativas).-

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

Sección VII - Procedimientos administrativos para la aprobación de los fraccionamientos

Artículo 65° (Consulta sobre los trazados viales).-

El interesado en realizar loteos consultará a las Oficinas de Planificación Urbana Municipal sobre la exigencia de otros anchos mínimos de calles que estén explícitamente establecidos en el presente Código para:

- a *los macro-trazados definidos;*
- b *las restantes calles genéricas, en concordancia con este Código.*

Artículo 66° (Presentación del anteproyecto de mensura y fraccionamiento).-

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

Artículo 67° (Relacionamiento planimétrico).-

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

Artículo 68° (Requisitos para la visación del proyecto definitivo).-

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

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

Artículo 69° (Convenio entre el propietario y la Municipalidad para garantía de la ejecución de las obras de infraestructura).-

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

- a *Las obras de servicios públicos, apertura y enripiado de calles y cordón cuneta que deberá realizar el propietario,*
- b *garantía ofrecida, en concordancia con el artículo respectivo,*
- c *plazo de ejecución de las obras indicadas en el inciso a),*
- d *multa por incumplimiento,*
- e *forma de rescisión del Convenio, y*
- f *ejecución de la garantía.*

Artículo 70° (Excepciones al requerimiento de Convenio de garantía).-

Las subdivisiones simples quedarán exceptuadas de la suscripción del Convenio al que se hace referencia en los artículos anteriores.

Artículo 71° (Fraccionamientos para Conjuntos Habitacionales).-

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

Artículo 72° (Prorroga para la ejecución de las obras de infraestructura).-

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

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

Artículo 73° (Garantía a favor del Municipio).-

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

- a *Garantía hipotecaria, la cual podrá constituirse sobre un inmueble distinto del que se pretenda fraccionar.*
- b *Aval bancario.*

- c Seguro de caución.
- d Títulos nacionales.
- e Dinero en efectivo.

Artículo 74° (Estimación del monto de la garantía).-

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

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

Artículo 75° (Ejecución municipal de las obras de infraestructura).-

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

Artículo 76° (Inspección final de las obras civiles del fraccionamiento).-

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

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

Artículo 77° (Aprobación final del fraccionamiento).-

Para la Aprobación Final del fraccionamiento se deberá cumplir con:

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

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

Artículo 78° (Devolución o cancelación de la garantía).-

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

Sección VIII - De la subdivisión de parcelas edificadas

Artículo 79° (Subdivisión de parcelas edificadas).-

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

- a que las edificaciones existentes se hayan realizado con anterioridad a la puesta en vigencia del presente Código de Planeamiento;
- b que se cumpla lo dispuesto en el Código de Edificación con referencia a la superficie mínima de locales, patios, iluminación y ventilación, según su clase y destino, siempre que estos parámetros subsistan en cada nueva parcela surgida de la subdivisión proyectada;
- c que las unidades que se pretenda desglosar tengan independencia constructiva como de servicios; a los efectos de la verificación de los incisos precedentes la Oficina de Planeamiento exigirá la presentación de los planos de las construcciones existentes;

- d *la autoridad de aplicación no dará curso a ningún pedido de fraccionamientos si los planos de construcciones no han sido aprobados por la Dirección de Obras Particulares;*
- e *cuando pretendan crearse parcelas, una con frente a la calle y otra interior, las mismas deberán cumplir con los incisos anteriores, y además cumplir con las siguientes condiciones:*
 - i - *que el lote interior tenga una superficie mínima de 180 m2, excluida la correspondiente al pasillo cuyo ancho mínimo será de 2.50 metros;*
 - ii - *que la parcela frentista tenga un frente mínimo de 10 metros y una superficie no inferior a 200 m2.*

Sección IX - Propaganda sobre fraccionamientos

Artículo 80° (Requisitos para la propaganda sobre fraccionamientos).-

Sólo se podrá realizar propaganda de loteos en medios gráficos, radiales o cualquier medio digital (internet, redes sociales, sitios web, páginas web de inmobiliarias, etc.) luego de que:

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

Artículo 81° (Fidelidad de la propaganda).-

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

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

Artículo 82° (Incumplimientos constatados).-

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

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

- a *multa: VEINTE (20) MÓDULOS por día de publicación u ofrecimiento público;*
- b *suspensión de la habilitación comercial del oferente de lotes del fraccionamiento.*

CAPÍTULO 2 - CONJUNTOS HABITACIONALES

Sección I - Normas generales

Artículo 83° (Régimen aplicable).-

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

Artículo 84° (Definición de Conjunto Habitacional).-

Se entiende por Conjunto Habitacional a un agrupamiento de más de 12 unidades habitables, localizado en parcelas de mediano o gran tamaño, que es construido con financiamiento estatal y/o privado destinado a programas de vivienda.

Artículo 85° (Emplazamiento).-

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

Artículo 86° (Directriz general).-

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

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos

Artículo 87° (Superficie mínima de la parcela global).-

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

Artículo 88° (Subdivisiones prediales mínimas).-

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

- a de 200 m²,
 - b con un frente mínimo de la subdivisión de 6,25 metros cuando las edificaciones estén constituidas por viviendas en dúplex, y un frente mínimo de 10 metros para unidades habitacionales desarrolladas sólo en planta baja.
- Ello es aplicable para subdivisiones prediales con independencias dominiales o para unidades funcionales de uso habitacional en caso de dominios indivisos del conjunto habitacional.*

Artículo 89° (Organización predial).-

Se admitirán Conjuntos Habitacionales con:

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

Artículo 90° (Cuerpos de edificación continuos).-

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

Artículo 91° (Alturas máximas de edificación).-

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

Artículo 92° (Alturas máximas de edificación en el caso de calles primarias en áreas planas).-

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

Artículo 93° (Retiro frontal).-

Las edificaciones de hasta 6 metros de altura en la línea de frente del edificio tendrán los retiros frontales aplicables en las zonas en que se localizan. Todas las edificaciones sobre calles de menos de 20 mts de ancho o peatonales deberán tener un retiro frontal de 3 metros.

Artículo 94° (Asoleamiento).-

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

Artículo 95° (Factor de Ocupación del Suelo).-

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

Artículo 96° (Factor de Ocupación Total).-

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

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

Artículo 97° (Áreas con destino público).-

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

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

Artículo 98° (Estacionamientos).-

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

- a *1 sitio por cada 2 viviendas o unidades habitacionales si las viviendas están ubicadas en lotes de frente menor a 10 m;*
- b *1 sitio por cada vivienda o unidad habitacional si las viviendas están ubicadas en lotes de frente igual o mayor a 10 m.*

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

Artículo 99° (Calles vehiculares y peatonales).-

Las circulaciones vehiculares y peatonales dentro de los predios de los conjuntos habitacionales deberán cumplir con las normas provinciales y municipales vigentes en cuanto a

dimensiones, perfiles, rasantes y pavimentos, y en particular se deberá ajustar a lo establecido en el art. 20º de la Ley N° 22.431, modificado por la Ley N° 24.314.

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

- a para calles vehiculares principales, 14 metros como ancho mínimo;
- b para calles vehiculares secundarias, 10 metros de ancho mínimo, con una longitud máxima de 90 metros;
- c para calles peatonales con accesos a unidades habitacionales, 6 metros de ancho mínimo, con una longitud máxima de 40 metros.

La longitud máxima de tales calles se mide desde el borde de la vía pública externa al Conjunto Habitacional.

En todos los casos se deberán respetar los macrotrazados viales establecidos.

Artículo 100º (Infraestructuras).-

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

Artículo 101º (Instancias consultivas).-

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

Artículo 102º (Validez de los aprovechamientos urbanísticos para las solicitudes de organizaciones intermedias).-

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

TITULO III - NORMAS ESPECÍFICAS POR ZONAS

CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES

Sección I - Zonificación primaria

Artículo 103° (Delimitación del Ejido de Esquel. Remisión).-

La delimitación del Ejido del Municipio de Esquel es la establecida en las leyes provinciales dictadas en la materia.

Artículo 104° (Delimitación de las áreas urbana y suburbana).-

Estas áreas están delimitadas en el Plano de Zonificación Urbana que forma parte del presente código.

Sección II - Áreas de Usos especiales

Artículo 105° (Definición de las Áreas de Usos especiales).-

Las Áreas de Usos especiales (AUE) son:

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

Artículo 106° (Gestión de las Áreas de Usos especiales).-

Las Áreas de Usos especiales se gestionarán:

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

Artículo 107° (Ámbitos designados como Áreas de Usos especiales).-

Se designan como Áreas de Usos Especiales las zonas especificadas en el Plano de Zonificación Urbana que forma parte de este Código.

CAPÍTULO 2 – ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA

Sección I - Disposiciones generales

ZONA MICRO CENTRO - MC

Artículo 108° (Delimitación).-

Esta zona comprende las parcelas localizadas dentro del polígono indicado como MicroCentro (MC) en el Plano de Zonificación Urbana que forma parte de este Código.

Artículo 109° (Superficie mínima de la parcela).-

La superficie mínima de la parcela será de 300 m².

Artículo 110° (Frente mínimo de la parcela).-

El frente mínimo de la parcela será de 12,50 metros.

Artículo 111° (Altura máxima de edificación).-

La altura máxima de edificación será de 12 metros más gálibo sobre línea municipal. La altura máxima de cubreras en caso de utilizar techumbres inclinadas será de 15 metros cumpliéndose que:

- a) *la planta entre los 12 y los 15 metros sea una planta de buhardillas, no pudiendo ser una planta tipo;*
- b) *en todas las fachadas, tanto frontales, posteriores, y medianeras, entre los 12 y los 15 metros, sólo puede utilizarse hasta un 40% del plano virtual de la fachada en ese nivel.*

Cuando se traten de predios mayores a 1000 m² y frentes mínimos mayores o iguales a 20 metros o que se encuentren contemplados dentro de los premios en situaciones especiales, se admitirán alturas máximas de edificación de 15 metros más gálibo sobre línea municipal y alturas máximas de cubreras de 17.50 metros sí:

- a) *en todas las fachadas, tanto frontales, posteriores, y medianeras, entre los 15 y los 17.50 metros, sólo se utiliza hasta un 40% del plano virtual de la fachada en ese nivel;*
- b) *las partes vistas de las medianeras se tratan arquitectónicamente;*
- c) *se resuelven los techos en forma inclinada, de acuerdo a las pendientes establecidas en el artículo correspondiente;*
- d) *la planta entre los 15.00 y los 17.50 metros es una planta de buhardillas, no pudiendo ser una planta tipo;*
- e) *no se admitirán techos con terminaciones brillantes, debiendo ser los coeficientes de absorción mayores a 0.65; de utilizarse chapas metálicas las mismas serán prepintadas, no galvanizadas.*

La altura máxima de las construcciones en el o los muros del fondo del lote será de 3,50 mts, Se permitirá exceder esta altura máxima con una construcción que copie la silueta del muro medianero o divisorio preexistente, o con instalaciones de agua o termomecánicas y sus correspondientes recubrimientos de mampostería o chapa.

Artículo 112 (Factor de Ocupación del Suelo - FOS).-

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

Artículo 113° (Factor de Ocupación Total - FOT).-

El Factor de Ocupación Total (FOT) será de 2.0

Artículo 114° (Retiro frontal).-

No se exigirá retiro frontal. Se admitirán voladizos de hasta 1,20 mts sobre todo el plano de fachada. En las parcelas ubicadas en las esquinas se permitirá construir sobre el sector de la ochava, con un volumen construido que esté en voladizo solo hasta la continuación de la línea municipal. No se permitirá la construcción de columnas o elementos de sostén sobre la ochava.

Artículo 115° (Retiro lateral).-

No se exigirá retiro lateral.

Artículo 116° (Retiro posterior).-

No se exigirá retiro posterior o de fondo.

Artículo 117° (Premios en situaciones especiales).-

En esta zona se ampliarán los indicadores urbanísticos en las construcciones que se encuadren en los siguientes casos:

- 1 *POR RETIRO DE FRENTE DE 3 METROS: Las construcciones que dejen en el frente un retiro de 3 metros recibirán un incremento en el FOT de 0,20.*
- 2 *POR INCREMENTO EN EL RETIRO DE FRENTE: Las construcciones que además del retiro optativo de 3 metros indicado en el inciso 1 dejen en el frente un retiro mayor recibirán como premio un incremento al FOT de 0,05 por cada metro adicional de retiro de frente pudiendo computar un premio máximo de 0,10 por este concepto*
- 3 *POR EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE: Las construcciones que se realicen como edificios de perímetro libre, cumpliendo con un retiro de frente de 5 metros, retiros laterales de 4 metros y retiro de fondo equivalente al 10% de la profundidad del lote con un mínimo de 5 metros, recibirán como premio un incremento al FOT de 0,70 (que se sumará al premio de los incisos 1 y 2).*

ZONA CENTRO - C

Artículo 118° (Delimitación).-

Esta zona comprende las parcelas localizadas dentro del polígono indicado como Centro (C) en el Plano de Zonificación Urbana que forma parte de este Código.

Artículo 119° (Superficie mínima de la parcela).-

La superficie mínima de la parcela será de 300 m².

Artículo 120° (Frente mínimo de la parcela).-

El frente mínimo de la parcela será de 12,50 metros.

Artículo 121° (Altura máxima de edificación).-

La altura máxima de edificación en el Centro será de 9 metros más gálibo sobre línea municipal; la altura máxima de cumbreras será de 12.00 metros.

Cuando se traten de predios que se encuentren contemplados dentro de los premios en situaciones especiales, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- a) *en todas las fachadas, tanto frontales, posteriores, y medianeras, entre los 9 metros y los 12 metros, sólo se utiliza hasta un 40% del plano virtual de la fachada en ese nivel;*
- b) *las partes vistas de las medianeras se tratarán arquitectónicamente;*
- c) *se resuelven los techos en forma inclinada, de acuerdo a las pendientes establecidas en el artículo correspondiente;*
- d) *la planta entre los 9.00 y los 12 metros es una planta de buhardillas, no pudiendo ser una planta tipo;*
- e) *no se admitirán techos con terminaciones brillantes, debiendo ser los coeficientes de absorción mayores a 0.65; de utilizarse chapas metálicas las mismas serán prepintadas, no galvanizadas.*

La altura máxima de las construcciones en el o los muros del fondo del lote será de 3,50 mts, Se permitirá exceder esta altura máxima con una construcción que copie la silueta del muro medianero o divisorio preexistente, o con instalaciones de agua o termomecánicas y sus correspondientes recubrimientos de mampostería o chapa.

Artículo 123° (Factor de Ocupación del Suelo - FOS).-

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

Artículo 124° (Factor de Ocupación Total - FOT).-

El Factor de Ocupación Total (FOT) será de 1,70

Artículo 125° (Retiro frontal).-

No se exigirá retiro frontal. Se admitirán voladizos de hasta 1,20 mts sobre el plano de fachada. En las parcelas ubicadas en las esquinas se permitirá construir sobre el sector de la ochava, con un volumen construido que esté en voladizo solo hasta la continuación de la línea municipal. No se permitirá la construcción de columnas o elementos de sostén sobre la ochava.

Artículo 126° (Retiro lateral).-

No se exigirá retiro lateral.

Artículo 127° (Retiro posterior).-

No se exigirá retiro de fondo.

Artículo 128° (Premios en situaciones especiales).-

En esta zona se ampliarán los indicadores urbanísticos en las construcciones que se encuadren en los siguientes casos:

- 1 *POR RETIRO DE FRENTE DE 3 METROS: Las construcciones que dejen en el frente un retiro de 3 metros recibirán un incremento en el FOT de 0,20.*
- 2 *POR INCREMENTO EN EL RETIRO DE FRENTE: Las construcciones que además del retiro optativo de 3 metros indicado en el ítem 1 dejen en el frente un retiro mayor recibirán como premio un incremento al FOT de 0,05 por cada metro adicional de retiro de frente pudiendo computar un premio máximo de 0,10 por este concepto*
- 3 *POR EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE: Las construcciones que se realicen como edificios de perímetro libre, cumpliendo con un retiro de frente de 5 metros, retiros laterales de 4 metros y retiro de fondo equivalente al 10% de la profundidad del lote con un mínimo de 5 metros, recibirán como premio un incremento al FOT de 0,40 (que se sumará al premio de los ítems 1 y 2) y podrán tener una altura máxima de 13,00 metros*

ZONA RESIDENCIAL 1 - R1

Artículo 129° (Delimitación).-

Esta zona comprende las parcelas localizadas dentro del polígono indicado como Residencial 1 (R1) en el Plano de Zonificación Urbana que forma parte de este Código.

Artículo 130° (Superficie mínima de la parcela).-

La superficie mínima de la parcela será de 300 m².

Artículo 131° (Frente mínimo de la parcela).-

El frente mínimo de la parcela será de 12,50 metros.

Artículo 132° (Altura máxima de edificación).-

La altura máxima de edificación será de 9 metros más gálibo sobre línea municipal; la altura máxima de cubreras será de 12 metros.

La altura máxima de las construcciones en el o los muros del fondo del lote será de 3,50 mts,

Se permitirá exceder esta altura máxima con una construcción que copie la silueta del muro medianero o divisorio preexistente, o con instalaciones de agua o termomecánicas y sus correspondientes recubrimientos de mampostería o chapa.

Artículo 133° (Factor de Ocupación del Suelo - FOS).-

El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de hasta 70%

Artículo 134° (Factor de Ocupación Total - FOT).-

El Factor de Ocupación Total (FOT) será de 1,40

Artículo 135° (Retiro frontal).-

No se exigirá retiro frontal. Se admitirán voladizos de hasta 1,20 mts sobre la Línea Municipal. En las parcelas ubicadas en las esquinas se permitirá construir sobre el sector de la ochava, con un volumen construido que esté en voladizo solo hasta la continuación de la línea municipal. No se permitirá la construcción de columnas o elementos de sostén sobre la ochava.

Artículo 136° (Retiro lateral).-

No se exigirá retiro lateral.

Artículo 137° (Retiro posterior).-

No se exigirá retiro de fondo.

Artículo 138° (Consideraciones especiales).-

En esta zona se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1 *Se admitirán todos los usos turísticos (hotelería, cabañas, hostels, etc.)*
- 2 *Se permitirá la vivienda multifamiliar en cualquier formato, y la subdivisión en Propiedad Horizontal.*
- 3 *Los usos comerciales podrán tener una superficie cubierta de hasta 1000 m²*

ZONA RESIDENCIAL 2 – R2

Artículo 139° (Delimitación).-

Esta zona comprende las parcelas localizadas dentro del polígono indicado como Residencial 2 (R2) en el Plano de Zonificación Urbana que forma parte de este Código.

Artículo 140° (Superficie mínima de la parcela).-

La superficie mínima de la parcela será de 300 m².

Artículo 141° (Frente mínimo de la parcela).-

El frente mínimo de la parcela será de 12,50 metros.

Artículo 142° (Altura máxima de edificación).-

La altura máxima de edificación será de 6 metros sobre la línea de edificación; la altura máxima de cumbreras será de 9 metros.

La altura máxima de las construcciones en el o los muros del fondo del lote será de 3,50 mts, Se permitirá exceder esta altura máxima con una construcción que copie la silueta del muro medianero o divisorio preexistente, o con instalaciones de agua o termomecánicas y sus correspondientes recubrimientos de mampostería o chapa.

Artículo 143° (Factor de Ocupación del Suelo - FOS).-

El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de hasta 70%

Artículo 144° (Factor de Ocupación Total - FOT).-

El Factor de Ocupación Total (FOT) será de 1,40

Artículo 145° (Retiro frontal).-

Las edificaciones tendrán un retiro frontal de 3 mts desde la Línea Municipal. Se admitirán voladizos de hasta 1,20 mts sobre la línea de frente del edificio.

Artículo 146° (Retiro lateral).-

No se exigirá retiro lateral.

Artículo 147° (Retiro posterior).-

No se exigirá retiro de fondo.

Artículo 148° (Premios en situaciones especiales).-

En esta zona se ampliarán los indicadores urbanísticos en las construcciones que se encuadren en los siguientes casos:

- 1 *POR EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE: Las construcciones que se realicen como edificios de perímetro libre, cumpliendo con un retiro de frente de 5 metros, retiros laterales de 4 metros y retiro de fondo equivalente al 10% de la profundidad del lote con un mínimo de 5 metros, recibirán como premio un incremento al FOT de 0,60 y podrán tener una altura máxima de 13,00 metros*

Artículo 149° (Consideraciones especiales).-

En esta zona se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. *Se admitirán todos los usos turísticos (hotelería, cabañas, hostels, etc.)*
2. *Se permitirá la vivienda multifamiliar en cualquier formato y la subdivisión en Propiedad Horizontal.*
3. *Los usos comerciales podrán tener una superficie cubierta de hasta el 40% de la parcela.*

ZONA RESIDENCIAL 3 – R3

Artículo 150° (Delimitación).-

Esta zona comprende las parcelas localizadas dentro del polígono indicado como Residencial 3 (R3) en el Plano de Zonificación Urbana que forma parte de este Código.

Artículo 151° (Superficie mínima de la parcela).-

La superficie mínima de la parcela será de 700 m².

Artículo 152° (Frente mínimo de la parcela).-

El frente mínimo de la parcela será de 20,00 metros.

Artículo 153° (Altura máxima de edificación).-

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

La altura máxima de las construcciones en el o los muros del fondo del lote será de 3,50 mts, Se permitirá exceder esta altura máxima con una construcción que copie la silueta del muro medianero o divisorio preexistente, o con instalaciones de agua o termomecánicas y sus correspondientes recubrimientos de mampostería o chapa.

Artículo 154° (Factor de Ocupación del Suelo - FOS).-

El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de hasta 40%

Artículo 155° (Factor de Ocupación Total - FOT).-

El Factor de Ocupación Total (FOT) será de 0,7

Artículo 156° (Retiro frontal).-

Las edificaciones tendrán un retiro frontal de 3 mts desde la Línea Municipal.

Artículo 157° (Retiro lateral).-

Las edificaciones tendrán un retiro lateral de 3 metros medidos desde todos los Ejes Medianeros que intersectan con la Línea Municipal.

Artículo 158° (Retiro posterior).-

No se exigirá retiro de fondo.

Artículo 159° (Premios en situaciones especiales).-

En esta zona se ampliarán los indicadores urbanísticos en las construcciones que se encuadren en los siguientes casos:

- 1 *POR EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR O ALOJAMIENTO TURISTICO: Las construcciones que se realicen como edificios de perímetro libre, constituyendo un único bloque edilicio y que cumplan con retiro de frente de 10 metros, retiros laterales de 10 metros y retiro de fondo equivalente al 10% de la profundidad del lote con un mínimo de 10 metros, recibirán como premio un incremento al FOT de 0,30 y podrán tener una altura máxima de 13,00 metros. Este es el único caso de vivienda multifamiliar permitido por lo tanto esta tipología se podrá subdividir por el régimen de propiedad horizontal.*

Artículo 160° (Consideraciones especiales).-

En esta zona se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1 *No se permite la vivienda multifamiliar (permanente) en cualquier formato ni la subdivisión por PH con excepción de la tipología indicada en "PREMIOS". Sólo se permite la vivienda unifamiliar lo cual equivale a una unidad funcional por parcela.*
- 2 *Se permiten todos los usos turísticos, hotelería, hosterías, complejos de cabañas y departamentos para alquiler turístico, pero no se permite la subdivisión por PH de los mismos, ni el cambio de uso a vivienda multifamiliar, por lo tanto debe tener servicios conjuntos (no se permiten varios medidores).*
- 3 *Donde no haya edificaciones, los ejes divisorios se materializarán con cercos vivos. En zonas con riesgo de incendio de interfase se realizará la consulta a la Secretaría de Ambiente respecto de las características de los cercos vivos.*

ZONA RESIDENCIAL 4 – R4

Artículo 161° (Delimitación).-

Esta zona comprende las parcelas localizadas dentro del polígono indicado como Residencial 4 (R4) en el Plano de Zonificación Urbana que forma parte de este Código.

Artículo 162° (Superficie mínima de la parcela).-

La superficie mínima de la parcela será de 1200 m².

Artículo 163° (Frente mínimo de la parcela).-

El frente mínimo de la parcela será de 25,00 metros.

Artículo 164° (Altura máxima de edificación).-

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

La altura máxima de las construcciones en el o los muros del fondo del lote será de 3,50 mts,

Se permitirá exceder esta altura máxima con una construcción que copie la silueta del muro medianero o divisorio preexistente, o con instalaciones de agua o termomecánicas y sus correspondientes recubrimientos de mampostería o chapa.

Artículo 165° (Factor de Ocupación del Suelo - FOS).-

El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de hasta 30%

Artículo 166° (Factor de Ocupación Total - FOT).-

El Factor de Ocupación Total (FOT) será de 0,5

Artículo 167° (Retiro frontal).-

Las edificaciones tendrán un retiro frontal de 5 mts desde la Línea Municipal.

Artículo 168° (Retiro lateral).-

Las edificaciones tendrán un retiro lateral de 4 metros medidos desde todos los Ejes Medianeros que intersectan con la Línea Municipal.

Artículo 169° (Retiro posterior).-

No se exigirá retiro de fondo.

Artículo 170° (Consideraciones especiales).-

En esta zona se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1 *No se permitirá la vivienda multifamiliar (permanente) en cualquier formato ni la subdivisión por PH. Sólo se permite la vivienda unifamiliar lo cual equivale a una unidad funcional por parcela.*
- 2 *Se permitirán todos los usos turísticos, hotelería, hosterías, complejos de cabañas y departamentos para alquiler turístico, pero no se permite la subdivisión por PH de los mismos, ni el cambio de uso a vivienda multifamiliar, por lo tanto debe tener servicios conjuntos (no se permiten varios medidores).*
- 3 *Donde no haya edificaciones, los ejes divisorios se materializarán con cercos vivos. En zonas con riesgo de incendio de interfase se realizará la consulta a la Secretaría de Ambiente respecto de las características de los cercos vivos.*

ZONA MIXTA 1 – M1

Artículo 171° (Delimitación).-

Esta zona comprende las parcelas localizadas dentro del polígono indicado como Mixta 1 (M1) en el Plano de Zonificación Urbana que forma parte de este Código.

Artículo 172° (Superficie mínima de la parcela).-

La superficie mínima de la parcela será de 300 m².

Artículo 173° (Frente mínimo de la parcela).-

El frente mínimo de la parcela será de 12,50 metros.

Artículo 174° (Altura máxima de edificación).-

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

La altura máxima de las construcciones en el o los muros del fondo del lote será de 3,50 mts, Se permitirá exceder esta altura máxima con una construcción que copie la silueta del muro medianero o divisorio preexistente, o con instalaciones de agua o termomecánicas y sus correspondientes recubrimientos de mampostería o chapa.

Artículo 175° (Factor de Ocupación del Suelo - FOS).-

El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de hasta 80%

Artículo 176° (Factor de Ocupación Total - FOT).-

El Factor de Ocupación Total (FOT) será de 1,8

Artículo 177° (Retiro frontal).-

No se exigirá retiro frontal. Se admitirán voladizos de hasta 1,20 mts sobre la Línea Municipal. En las parcelas ubicadas en las esquinas se permitirá construir sobre el sector de la ochava, con un volumen construido que esté en voladizo solo hasta la continuación de la línea municipal. No se permitirá la construcción de columnas o elementos de sostén sobre la ochava.

Artículo 178° (Retiro lateral).-

No se exigirá retiro lateral.

Artículo 179° (Retiro posterior).-

No se exigirá retiro de fondo.

Artículo 180° (Premios en situaciones especiales).-

En esta zona se ampliarán los indicadores urbanísticos en las construcciones que se encuadren en los siguientes casos:

- 1 *POR RETIRO DE FRENTE DE 3 METROS: Las construcciones que dejen en el frente un retiro de 3 metros recibirán como premio un incremento al FOT de 0,09.*
- 2 *POR INCREMENTO EN EL RETIRO DE FRENTE: Las construcciones que además del retiro optativo de 3 metros indicado en el inciso 1 dejen en el frente un retiro mayor recibirán como premio un incremento al FOT de 0,03 por cada metro adicional de retiro de frente pudiendo computar un premio máximo de 0,06 por este concepto*
- 3 *POR REDUCCION EN EL USO DEL FOS: Las construcciones que reduzcan la utilización del FOS en un 10% o más, recibirán como premio un incremento máximo del FOT de 0,15.*

Artículo 181° (Consideraciones especiales).-

En esta zona se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1 *Se permiten parcelas de superficie mínima 200 m² y ancho mínimo 10 mts. exclusivamente en nuevos loteos desarrollados dentro del marco de algún programa de desarrollo social estatal.*
- 2 *Se permiten parcelas de superficie y ancho mínimo distintos al requerido por la zonificación solo si se llevan adelante dentro de un programa de regularización de asentamientos preexistentes a la puesta en vigencia de este Código.*
- 3 *Se admiten todos los usos turísticos .*

ZONA MIXTA 2 – M2

Artículo 182° (Delimitación).-

Esta zona comprende las parcelas localizadas dentro del polígono indicado como Mixta 2 (M2) en el Plano de Zonificación Urbana que forma parte de este Código.

Artículo 183° (Superficie mínima de la parcela).-

La superficie mínima de la parcela será de 700 m².

Artículo 184° (Frente mínimo de la parcela).-

El frente mínimo de la parcela será de 20,00 metros.

Artículo 185° (Altura máxima de edificación).-

La altura máxima de edificación será de 9 metros.

La altura máxima de las construcciones en el o los muros del fondo del lote será de 3,50 mts, Se permitirá exceder esta altura máxima con una construcción que copie la silueta del muro medianero o divisorio preexistente, o con instalaciones de agua o termomecánicas y sus correspondientes recubrimientos de mampostería o chapa.

Artículo 186° (Factor de Ocupación del Suelo - FOS).-

El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de hasta 60%

Artículo 187° (Factor de Ocupación Total - FOT).-

El Factor de Ocupación Total (FOT) será de 1,5

Artículo 188° (Retiro frontal).-

Las edificaciones tendrán un retiro frontal de 5 mts desde la Línea Municipal.

Artículo 189° (Retiro lateral).-

Las edificaciones tendrán un retiro bilateral de 3 metros.

Artículo 190° (Retiro posterior).-

No se exigirá retiro de fondo.

Artículo 191° (Premios en situaciones especiales).-

En esta zona se ampliarán los indicadores urbanísticos en las construcciones que se encuadren en los siguientes casos:

- 1 *POR SUPERFICIE DE LA PARCELA: Las construcciones en parcelas de superficie igual o mayor a 1400m² y frente igual o mayor a 20 metros, recibirán como premio un incremento al FOT de 0,4 y podrán tener una altura máxima de 13,00m.*

Artículo 192° (Consideraciones especiales).-

En esta zona se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1 *En esta zona no se permitirá la subdivisión en Propiedad Horizontal (PH).*

ZONA SUBURBANA 1 – S1

Artículo 193° (Delimitación).-

Esta zona comprende las parcelas localizadas dentro del polígono indicado como Suburbana 1 (S1) en el Plano de Zonificación Urbana que forma parte de este Código.

Artículo 194° (Superficie mínima de la parcela).-

La superficie mínima de la parcela será de 10.000 m².

Artículo 195° (Frente mínimo de la parcela).-

El frente mínimo de la parcela será de 60,00 metros.

Artículo 196° (Altura máxima de edificación).-

La altura máxima de edificación será de 18 metros

Artículo 197° (Factor de Ocupación del Suelo - FOS).-

El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de hasta 20%

Artículo 198° (Factor de Ocupación Total - FOT).-

No hay límite en esta zona para el FOT.

Artículo 199° (Retiro frontal).-

Las edificaciones tendrán un retiro frontal de 15 mts desde la Línea Municipal, a excepción de las parcelas con frente a la Ruta Nacional 259, que tendrán un retiro frontal de 30 mts desde la línea municipal.

Artículo 200° (Retiro lateral).-

Las edificaciones tendrán un retiro lateral de 15 metros medidos desde todos los Ejes Medianeros que intersectan con la Línea Municipal.

Artículo 201° (Retiro posterior).-

Las edificaciones tendrán un retiro de fondo o posterior de 15 metros medidos desde el eje medianero del fondo de la parcela.

Artículo 202° (Consideraciones especiales).-

En esta zona se permitirán urbanizaciones con las siguientes consideraciones:

- 1 *Contarán con un único acceso a la ruta por una sola vía perpendicular cada 500m. de frente*
- 2 *El frente mínimo será de 100m, el frente máximo de 200m.*
- 3 *Dentro del predio se trazará una calle colectora de 20 metros de ancho*
- 4 *Se exigirá un trazado de calles que recorra la totalidad del perímetro del módulo propuesto*
- 5 *Se realizarán manzanas que no superen los 14.000m², preferentemente regulares*
- 6 *La urbanización se regirá por los indicadores de la zona Residencial 3 - R3 (tamaño y frente de lotes, FOS, FOT, alturas, premios, usos, etc.)*
- 7 *Se deberá proponer un sistema de gestión de los servicios (agua, cloacas, residuos) autosustentable tanto desde lo operativo como desde lo ambiental.*
- 8 *Los proyectos de servicios de infraestructura tendrán que prever una futura conexión a los servicios de agua, energía eléctrica, gas y cloacas de la ciudad. Para ello deberán tener el visto bueno de las empresas prestadoras de esos servicios.*
- 9 *El servicio de recolección de residuos deberá ser autogestionado por el módulo de urbanización, el proyecto de servicios deberá tener el visto bueno del área de Ambiente y recolección de residuos municipal*
- 10 *No se permite la subdivisión en Propiedad Horizontal (PH).*

ZONA SUBURBANA 2 – S2

Artículo 203° (Delimitación).-

Esta zona comprende las parcelas localizadas dentro del polígono indicado como Suburbana 2 (S2) en el Plano de Zonificación Urbana que forma parte de este Código.

Artículo 204° (Superficie mínima de la parcela).-

La superficie mínima de la parcela será de 50.000 m².

Artículo 205° (Frente mínimo de la parcela).-

El frente mínimo de la parcela será de 150,00 metros.

Artículo 206° (Altura máxima de edificación).-

La altura máxima de edificación será de 18 metros

Artículo 207° (Factor de Ocupación del Suelo - FOS).-

El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de hasta 20%

Artículo 208° (Factor de Ocupación Total - FOT).-

No hay límite en esta zona para el FOT.

Artículo 209° (Retiro frontal).-

Las edificaciones tendrán un retiro frontal de 30 mts desde la Línea Municipal o 40 mts desde el eje de camino público de acceso a la parcela.

Artículo 210° (Retiro lateral).-

Las edificaciones tendrán un retiro lateral de 30 metros medidos desde todos los Ejes Medianeros o divisorios que intersectan con la Línea Municipal o 40 mts desde el eje de camino público de acceso a la parcela.

Artículo 211° (Retiro posterior).-

Las edificaciones tendrán un retiro de fondo o posterior de 30 metros medidos desde el eje medianero o divisorio del fondo de la parcela.

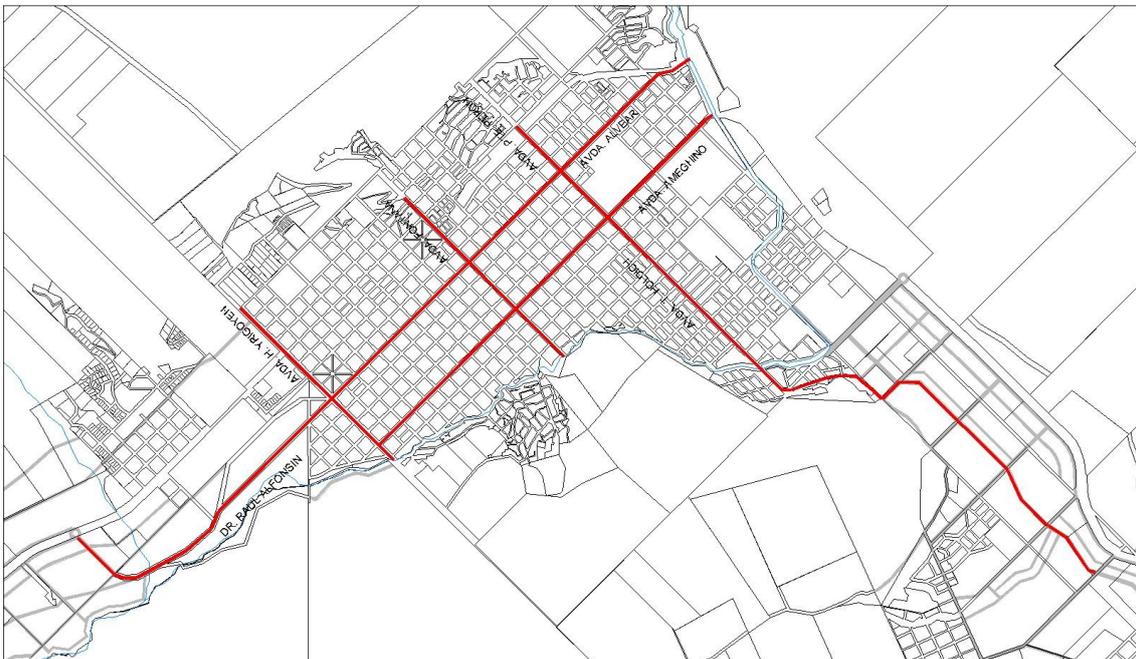
CAPÍTULO 3 - CORREDORES URBANOS

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 212° (Delimitación).-

Los *corredores urbanos* (CU) están constituidos por:

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



Artículo 213° (Directrices).-

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

Artículo 214° (Declaratoria de manejo especial).-

Los *corredores urbanos* son considerados como áreas de Atención Preferencial.

Artículo 215° (Pautas cualitativas generales).-

Los *corredores*, en concordancia con su calidad de *áreas de atención preferencial*, se gestionarán de acuerdo a las siguientes pautas cualitativas ordinarias de carácter general:

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

Artículo 216° (Pautas cualitativas particulares).-

En los corredores urbanos regirán las siguientes pautas cualitativas ordinarias de carácter particular, que afirmarán distintas especificidades según las zonas que atraviesen:

- a Se debe dejar un retiro frontal obligatorio de 3 metros en Av. Irigoyen y Av. Ameghino, excepto en Ameghino entre Fontana y Perito Moreno; los restantes indicadores de retiros se regirán según la zona.
- b Se ampliarán al máximo los usos comerciales en los Corredores Urbanos

Artículo 217° (Premios en situaciones especiales).-

En los Corredores Urbanos se ampliarán los indicadores urbanísticos en las construcciones que se encuadren en los siguientes casos:

- 1 **POR SUPERFICIE DE LA PARCELA:** *Las construcciones en parcelas de superficie igual o mayor a 1400m² y frente igual o mayor a 20 metros, recibirán como premio un incremento al FOT del 20%, valor que se sumará al premio que le pudiere corresponder por esa zona.*

Sección II - Aprovechamientos urbanísticos especiales

Artículo 218° (Hotelería en predios mayores a 800 m2).-

Para programas de hotelería localizados en la Avda. Ameghino en toda su extensión, en la Avda. Fontana entre Avda. Ameghino y Avda. Alvear, y en la Avda. Alvear entre Avda. H. Yrigoyen y Avda. Perón, se admitirán alturas máximas de edificación de 9 metros más gálibo sobre línea municipal y alturas máximas de cumbreras de 13.50 metros sí:

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

Artículo 219° (Hotelería en predios mayores a 2000 m2).-

Para programas de hotelería localizados en la Avda. Ameghino en toda su extensión, en la Avda. Fontana entre Avda. Ameghino y Avda. Alvear, y en la Avda. Alvear entre Avda. H. Yrigoyen y Avda. Perón, se admitirán alturas máximas de edificación de 12.00 metros más gálibo sobre línea municipal y alturas máximas de cumbreras de 16.50 metros sí:

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

Artículo 220° (Equipamientos públicos. Localización).-

Podrán localizarse equipamientos públicos como gimnasios o similares sobre los corredores urbanos.

Artículo 221º (Complejo de cabañas).-

En caso de un *complejo de cabañas*, tal como fue definido en el Título VIII, localizados en R2, regirán las siguientes pautas:

- a se admitirá un FOS máximo de 25%;
- b sí hubiera un uso anterior en el predio -residencial o de servicios, la incorporación de cabañas se toma como uso condicionado.

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

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

CAPÍTULO 4 - PARQUES URBANOS

Artículo 222° (Delimitación).-

Estas zonas comprende las zonas localizadas dentro del polígono indicado como Parque Urbano (PU) en el Plano de Zonificación Urbana que forma parte de este Código.

Artículo 223° (Directriz).-

Estas zonas se destinan a la preservación de espacios verdes dentro de la zona urbana, con fines de esparcimiento social, deportivo y recreativo.

Artículo 224° (Construcciones dentro de estas zonas).-

Se permitirán construcciones dentro de estas zonas cuyo uso sea complementario a las actividades que se realicen en las mismas.

CAPÍTULO 5 - ÁREAS RESIDENCIALES EN ZONAS CON PENDIENTE

Artículo 225° (Tratamiento en los barrios periféricos y asentamientos espontáneos).-

Las Áreas con pendiente ubicadas en Zona Mixtas M1 en los barrios Matadero, Ceferino Namuncurá y Lennart Englund, localizados en el Cerro Excursión (Cerro La Cruz) y los asentamientos Barrio La Estación, Bella Vista, Don Bosco y Cañadón de Borquez ubicados en el Cerro del Tero se delimitarán en concordancia con las actuaciones de gestión social y regularización dominial.

Artículo 226° (Directriz general en los barrios periféricos y asentamientos espontáneos).-

Las actuaciones públicas en esta área responderán a las siguientes orientaciones:

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

Artículo 227° (Superficie mínima de la parcela en los barrios periféricos y asentamientos espontáneos).-

La superficie mínima de la parcela surgirá conforme a los procesos de posesión y regularización que se realicen. En parcelas a crear la superficie mínima deberá ser 200 m², a menos que por razones de construcciones preexistentes, trazado de calles o pendientes de terreno, deba determinarse una superficie menor.

Artículo 228° (Frente mínimo de la parcela en los barrios periféricos y asentamientos espontáneos).-

El frente mínimo de la parcela surgirá conforme a los procesos de posesión y regularización que se realicen. En parcelas a crear el frente mínimo será de 10 metros.

Artículo 229° (Alturas máximas de edificación en los barrios periféricos y asentamientos espontáneos).-

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

CAPÍTULO 6 - CORREDOR TURÍSTICO A LA HOYA

Sección I - Disposiciones generales

Artículo 230° (Zonificación y delimitación).-

El Corredor Turístico a La Hoya está constituido por:

- a el Camino al Centro de Deportes de Invierno de La Hoya, desde su intersección con la Avda. Alvear;
- b el territorio frentista o próximo al camino, a ambos lados del mismo, con sus distintos status de planeamiento.
Primariamente, por su contiguidad con la ciudad interesa delimitar las siguientes zonas:
 - i - un área constituida por parte de las tierras del Regimiento del Ejército Argentino, definida por el polígono ubicado entre los siguientes límites: Parcela 9 - Sector 2 - Circunscripción 3, afluente del Arroyo Esquel que nace en la Laguna R21 (Willmanco), línea de resaca de la misma hasta su intersección con los límites de Lotes 22 y 56, vías del FFCC hasta su intersección con el Arroyo Esquel cerrando la figura en el vértice sur de la Parcela 9 - Sector 2 - Circunscripción 3.
 - ii. - el restante suelo rústico adyacente.

Artículo 231° (Directriz general).-

Se manejará el Corredor a La Hoya como un área a cautelar para su eventual re-utilización a largo plazo, con atributos de conectividad, paisajísticos, y de soporte para un futuro ensanche de la ciudad.

Artículo 232° (Declaratoria de manejo especial).-

Se declara el Corredor a La Hoya como Área de atención preferencial, aplicándose en lo pertinente las correspondientes normas del del presente Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 233° (Pautas cualitativas particulares).-

Regirán las siguientes directrices particulares:

- a Se reconocerá el valor paisajístico y turístico del Camino al Centro de deportes de invierno de La Hoya, estableciéndose una servidumbre non edificandi de 50 metros en torno a su eje, a partir de su encuentro con la traza del FNGR.
- b Se declara el área parcial del Ejército antes delimitada (DRE), como un suelo de urbanización diferida, clasificado con una vocación de suelo residencial a muy largo plazo.
- c En caso de cambio de clasificación del suelo, este se condicionará a la formulación y aprobación legislativa de un previo Plan Urbano para todo el área norte de la ciudad de Esquel, elaborado por las Oficinas Técnicas Competentes de la Administración Municipal.
- d Tal Plan Urbano deberá atender la compatibilización de la calidad de Conector Turístico con los asentamientos que se habiliten, considerando particularmente su alta visibilidad.
- e Se establece una tutela hídrica de 200 metros en torno a la actual toma de agua, condicionándose la localización de cualquier actividad a un previo informe favorable de las Oficinas Técnicas Competentes.
- f A largo plazo se preverá un acceso más directo al Camino de la Hoya, atravesando parte del actual predio del Regimiento del Ejército Argentino.

CAPÍTULO 7 - CUMBRES DEL CERRO EXCURSIÓN

Artículo 234° (Delimitación).-

Comprende los faldeos del Cerro Excursión, conocido corrientemente como Cerro La Cruz.

Artículo 235° (Directriz general).-

Se preservará el Cerro Excursión como un espacio emblemático fundamental de la ciudad de Esquel, con sus calidades paisajísticas naturales.

Artículo 236°.- (Declaratoria de manejo especial).

Se declara el Cerro Excursión como *Paisaje Protegido*, exceptuándose el Barrio Ceferino ya mensurado y los asentamientos frentistas a la costanera del Arroyo Esquel, sí ello correspondiese a juicio de las Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Municipal. Se aplicará en lo pertinente al Paisaje Protegido las correspondientes normas del presente Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 237° (Directrices particulares).-

Se cautelará todo el Cerro, incluido sus forestaciones y atributos paisajísticos.

Particularmente, las cumbres del Cerro Excursión definidas a partir del límite altimétrico 800 sobre el nivel del mar aproximadamente se manejarán en concordancia con su calidad de *Paisaje Protegido*, de acuerdo a las siguientes orientaciones particulares:

- i. - se gestionará como un mirador público de la ciudad y su microregión;*
- ii. - se prohibirá toda nueva construcción, instalación o montaje de equipamientos tecnológicos, que no se inscriba en planes sectoriales que desarrolle el Ejecutivo Municipal en concordancia con las orientaciones de este Código y demás normas vigentes;*
- iii. - en concordancia con la pauta anterior, cuando tales construcciones o instalaciones se estimen convenientes o necesarias, ellas deberán formularse con gran cuidado paisajístico, debiendo tener la aprobación de las Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Municipal, pudiéndose exigir las documentaciones gráficas, escritas, Estudios de Impacto Ambiental y Paisajístico, y las garantías que se estimen convenientes en cada caso, pudiéndose solicitar un dictamen técnico a la Comisión Consultiva de Urbanismo.*

CAPÍTULO 8 - CERRO EL TERO Y LAGUNA LA ZETA

Artículo 238° (Delimitación).-

Comprende el Cerro el Tero, en la zona especificada por el Plan de Manejo prescripto en Artículos siguientes. Incluye la Laguna La Zeta, la zona conocida “La Cascada” y áreas contiguas, tal como está indicado en el plano de Zonificación urbana que forma parte del presente Código.

Artículo 239° (Directriz general).-

Se gestionará la Laguna La Zeta y áreas contiguas como el gran espacio recreativo de la ciudad, con un manejo global de interés municipal que preserve sus atributos ambientales y paisajísticos.

Artículo 240° (Declaratoria de manejo especial – Plan de Manejo).-

Se declara el Cerro el Tero, incluida La Zeta, “La Cascada” y áreas contiguas, como *Área de atención preferencial* y como *Área de Paisaje Protegido*, aplicándose en lo pertinente las correspondientes normas del presente Código de Planeamiento Urbano y del Plan de Manejo de La Zeta, sus reglamentaciones y zonificaciones posteriores vigentes.

Artículo 241° (Directrices particulares).-

Esta área, en concordancia con su calidad de *área de atención preferencial*, se gestionará de acuerdo a las siguientes orientaciones particulares:

- i. - se manejará con cuidado como un Parque Recreativo, de acuerdo a criterios de calidad y según Plan de Manejo La Zeta vigente, el cual integrará dimensiones urbanísticas y ambientales, y contrapartidas y tiempos de cumplimiento respecto a los usufructuarios autorizados del mismo;*
- iii. - se admitirá sólo la localización de programas y edificaciones calificadas, en concordancia con las directrices anteriores, pues aunque su usufructo directo pueda ser restringido, afecta ambiental y paisajísticamente a toda la comunidad, siendo de interés municipal las instancias de cooperación público - privada para lograr tales calidades;*
- v. - las construcciones y demás afectaciones paisajísticas que se realicen dentro de las concesiones de uso vigentes o a realizar deberán tener la aprobación de las Oficinas Técnicas Competentes de la municipalidad, pudiéndose exigir las documentaciones gráficas y escritas y las garantías que se estimen convenientes en cada caso.*
- vi - el no cumplimiento de esta norma por parte de los concesionarios u otros usufructuarios autorizados, habilita el cese de las habilitaciones correspondientes;*
- vii - particularmente se preservarán las forestaciones y defensas hídricas contiguas a la ciudad.*

CAPÍTULO 9 - ÁREA RURAL

Artículo 242° (Directriz general).-

Además de los ya señalados, se considera de interés municipal un manejo cuidadoso de los siguientes elementos territoriales en Suelo Rural:

- a *la vía del FNGR (La Trochita);*
- b *la Estación del FNGR de Nahuel Pan;*
- c *el Camino al Parque Nacional Los Alerces;*
- d *el Centro de deportes de invierno de La Hoya;*
- e *emprendimientos turísticos con edificaciones de más de 2.000 m2.*

Artículo 243° (Pautas particulares).-

Se manejarán con las siguientes pautas particulares:

- a *se establece una servidumbre non edificandi cautelar de 20 metros a partir de la línea predial adyacente a la zona de camino de la vía del FNGR (La Trochita);*
- b *se cautelará la Estación Nahuel Pan del FNGR;*
- c *los emprendimientos turísticos con edificaciones de más de 2.000 m2 estarán condicionados a su tramitación especial en la Secretaría de Obras Públicas, Planificación y Obras Particulares;*

TÍTULO IV - NORMAS SOBRE USOS

CAPÍTULO 1 - CALIFICACIÓN DE USOS

Artículo 244° (Objetivo de la calificación de usos).-

La calificación de usos es un instrumento primario de ordenamiento territorial que tiene por objetivo regular las actividades que pueden desarrollarse en el territorio.

Artículo 245° (Procedimiento).-

La calificación de usos será establecida en instancias legislativas salvo en aquellos casos en que expresamente ello deba resolverlo el Ejecutivo Municipal.

Artículo 246° (Calificación primaria de usos).-

Se reconocerá la siguiente calificación primaria de usos:

- a **uso permitido**, que es el que puede desarrollarse en una parcela de una determinada zona de acuerdo a la normativa vigente;
- b **uso condicionado**, el que por su naturaleza, escala o inserción concreta pudiera ser incompatible con los usos predominantes, complementarios, o con el carácter del área, supeditándose expresamente su autorización al cumplimiento de determinados requisitos ya fijados o a establecer expresamente en cada caso.
- c **uso no permitido**, el que no puede desarrollarse en una parcela de una determinada zona de acuerdo a la normativa vigente.

Artículo 247° (Calificaciones complementarias de usos).-

A nivel procedimental se manejarán las siguientes calificaciones complementarias:

- a **uso conforme**, uso permitido expresamente autorizado por el Municipio a solicitud de los directamente interesados;
- b **uso no conforme**, el cual refiere a cualquier actividad no ajustada al presente Código de Planeamiento Urbano o a otras normas posteriores de planificación, no habiendo obtenido un uso conforme anterior a la puesta en vigencia de tales normas, o habiendo caducado el mismo. Todo uso conforme autorizado con anterioridad a la vigencia del presente Código, desarrollado o no desarrollado, pero que no cumple sus normas, se considerará un uso condicionado, en concordancia con lo detallado en el presente código.
- c **uso no consignado**, aquel no consignado expresamente o implícitamente dentro de los usos indicados en las normas vigentes;
- d **uso especialmente condicionado**, aquel que autoriza fundadamente la Administración Municipal a propuesta de un interesado y bajo la exclusiva responsabilidad del mismo, debiéndose cumplir con todos los requisitos normativos particulares señalados en el presente código.

Artículo 248° (Restricciones a los usos).-

Todos los usos, no sólo los condicionados, están sometidos a distintas restricciones que se señalarán en las normas correspondientes, como los "grados de molestias" (sonoras, de olores, polvo, etc.), paisajísticas, de complementaciones de actividades, etc.

Artículo 249° ("Grados de molestia" en aplicación).-

Las actividades de servicios, productivas e industriales se clasifican según su "grado de molestia", generándose restricciones locacionales, rigiendo la clasificación detallada del cuadro adjunto al texto de este Código.

Se utiliza una escala convencional con grados de molestias decrecientes, de 1 a 5.

Artículo 250° (Usos conformes previamente autorizados que no cumplen con el presente Código).-

Todo *uso conforme* autorizado con anterioridad a la vigencia del presente Código, desarrollado o no desarrollado, pero que no cumple sus normas, se considerará un *uso condicionado*.

Los condicionamientos a los mismos podrán ser establecidos expresamente por el presente Código y por las Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Municipal.

Tales usos condicionados podrán restringirse a ser desarrollados hasta un cierto tiempo, caducando al cumplirse el mismo, transformándose en *usos no conformes*. Cuando se establezcan tales períodos de tiempo a partir de los cuáles *el uso será no conforme*, se dará difusión a los mismos, comunicándolo a los propietarios involucrados.

Artículo 251º (Uso Especialmente Condicionado).-

La Administración Municipal podrá autorizar fundadamente una actividad como uso especialmente condicionado cuando lo solicita un interesado bajo su exclusiva responsabilidad, debiéndose cumplir con los siguientes requisitos procedimentales:

- a *solicitar el interesado la conformidad municipal para el desarrollo de un uso condicionado, prohibido o no consignado;*
- b *fundamentar su baja afectación arquitectónico - urbanística y ambiental y su concordancia con la letra y el espíritu de las restantes normas vigentes;*
- c *declarar explícitamente al Municipio la responsabilidad por las afectaciones que puedan realizarse;*
- d *dejar garantías a favor del Municipio en caso de incumplimiento;*
- a *las Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Municipal estudiarán la solicitud en los plazos que correspondan, y de expedirse favorablemente, de lo cual no esta obligado, otorgará su conformidad a un uso especialmente condicionado, el cual revestirá un carácter precario, sin perjuicio de otras sanciones que puedan aplicarse de incumplirse las no afectaciones antes señaladas;*
- e *las Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Municipal, cuando se proceda a la Evaluación del presente Código, en concordancia con lo señalado en el presente Código, elevarán un Informe sobre la inclusión detallada de los usos especialmente condicionados y su posible gestión como usos permitidos, regulares o condicionados.*

La habilitación de un *uso especialmente condicionado* no excluye del cumplimiento en tiempo y forma de las demás normas vigentes en relación a tramitación de los permisos de construcción sí ello correspondiese.

Artículo 252º (Usos no consignados).-

A nivel general los usos no consignados en la presente normativa sólo pueden ser permitidos no precariamente, o expresamente prohibidos, por el Honorable Concejo Deliberante, en concordancia con las pautas normativas vigentes.

CAPÍTULO 2 - CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE USOS PARTICULARES

Artículo 253° (Usos habitacionales).-

Se afirmarán las vocaciones existentes, minimizándose las posibles conflictividades por coexistencias de usos incompatibles. Paralelamente se admitirá su localización en nuevas áreas de urbanización.

Artículo 254° (Carpinterías).-

Su criterio de ordenación es semejante al de los talleres mecánicos, admitiéndose carpinterías artesanales de superficie acotada en las áreas mixtas.

Artículo 255° (Locales bailables).-

Se priorizará su localización en las zonas no residenciales. Las áreas definidas para la instalación de comercios y servicios y los predios linderos a la Ruta Nacional 259 son áreas con suelo vacante que podrán albergar estos usos. En el Área Centro se permitirá su instalación *condicionada*, para aprovechar el recurso físico existente y potenciar la vitalidad nocturna del área sin afectar los usos residenciales subsistentes.

Artículo 256° (Establecimientos educativos).-

Los establecimientos educativos, por su gran compatibilidad, podrán localizarse en todo el Área Urbana sin grandes restricciones.

Artículo 257° (Estaciones de servicio).-

Se priorizará su localización en los Corredores Urbanos y Periféricos, dada su lógica conectividad, su mayor maniobrabilidad y el no atravesamiento de tejidos barriales.

La localización de las estaciones de servicio variará según sus prestaciones, planteándose tres rangos:

- a *estaciones de servicio tipo A, con prestaciones a automóviles, camiones y ómnibus;*
- b *estaciones de servicio tipo B, con prestaciones a automóviles, incluido lavado y engrase,*
- c *estaciones de servicio tipo D, con prestaciones a automóviles, no incluido lavado y engrase.*

Artículo 258° (Instalaciones agro - industriales).-

Se contendrá su expansión al suroeste de la ciudad, sobre la Ruta Nacional 259, proponiendo abrir nuevo suelo en el área de Valle Chico y áreas contiguas hacia el Aeropuerto, dada su mejor orientación respecto a los vientos dominantes, una buena disposición de suelo y menor presión urbana sobre el mismo.

Artículo 259° (Área de Servicios Industriales y Playa de Transferencia de Cargas - Parque Industrial).-

Dada la importancia para la ciudad y la región del Área de Servicios Industriales, la existencia de redes de servicios de Energía Eléctrica, Agua y Cloacas, la factibilidad de conexión de Gas Natural y su accesibilidad a la Ruta Nacional N.º 40 se considerará el terreno donde se ubica el Parque Industrial como Área de Atención Preferencial.

Se priorizará la reubicación en el Parque Industrial de aquellos usos preexistentes dentro de la ciudad que colisionan con la reglamentación del presente código, por ejemplo depósito de oxígeno, gas envasado, carbón.

A los efectos de la aplicación tanto del cuadro de usos permitidos del presente código, como de política ambiental e impositiva municipal, el Parque Industrial se considerará como zona urbana.

Se establecen para esta área los siguientes indicadores urbanísticos:

1. *Superficie mínima de la parcela: la superficie mínima de la parcela de 1.000,00 m²*
2. *Frente mínimo de la parcela: el frente mínimo de la parcela será de 20 m*

3. *Altura máxima de edificación: la altura máxima de edificación será de 18 m, excepto instalaciones especiales (chimeneas, ventilaciones, etc) que requieran mayor altura*
4. *Factor de ocupación del suelo (FOS) : será de hasta el 100%*
5. *Factor de ocupación total (FOT): no hay límite para el FOT*
6. *Retiro frontal: no se exigirá retiro frontal*
7. *Retiro lateral: no se exigirá retiro lateral*
8. *Retiro posterior: no se exigirá retiro de fondo*
9. *Grado de molestia: sin restricciones*

Artículo 260° (Actividades extractivas).-

Por su incompatibilidad con las actividades urbanas, sólo se admitirán actividades extractivas permitidas en la reglamentación particular existente en *Suelo Rural*. En suelo sub urbano sólo se admitirá si ello esta expresamente autorizado dentro de las pautas particulares de cada zona.

Las nuevas canteras que se autoricen:

- a *en la tramitación del uso conforme deberán presentar un Plan de manejo, incluida su estrategia de abandono o cierre;*
- b *deberán presentar Estudios de Impacto Ambiental, en concordancia con la normativa vigente.*

Artículo 261° (Estacionamientos en la parcela. Remisión).-

Para los estacionamientos se remite a las indicaciones de los cuadros adjuntos. En el Microcentro no se admitirán estacionamientos abiertos como uso exclusivo.

CAPÍTULO 3 - USOS PERMITIDOS, NO PERMITIDOS Y CONDICIONADOS

Sección I - Disposiciones comunes

Artículo 262° (Usos permitidos, no permitidos y condicionados. Remisión a los cuadros adjuntos).-

Los usos permitidos, no permitidos y condicionados para cada zona se regirán por los artículos específicos señalados en esta Ordenanza y por los Cuadros adjuntos, que forman parte integral de la misma.

Sección II - Especificaciones complementarias Área Centro

Artículo 263° (Especificaciones complementarias Área Centro).-

Los siguientes usos estarán permitidos si cumplen con las pautas que se detallan a continuación:

- a *las bailantas o discotecas, y los pubs y confiterías bailables mayores a 200 m², sólo se admitirán en el Microcentro, condicionándose su habilitación a lo señalado en el presente código;*
- b *los pubs y confiterías bailables menores a 200 m² se admitirán en todo el Centro, condicionándose su habilitación a lo señalado en el presente código;*
- c *los emprendimientos anteriores se condicionan a:*
 - i. *- el estricto cumplimiento de las correspondientes normas de ruidos molestos;*
 - iii. *- la ubicación no inmediatamente contigua a programas de habitación permanente o transitoria o a programas de salud con pernocte.*
- d *la venta de vehículos, respuestos y accesorios, admitiéndose locales de hasta 200 m² en el Microcentro y de hasta 1.000 m² en el resto del Centro. En ambos casos se permitirán locales secundarios para la prestación de servicios técnicos.*

Sección III - Especificaciones complementarias Corredores Urbanos

Artículo 264° (Especificaciones complementarias Corredores Urbanos).-

En los predios frentistas a los distintos Corredores urbanos, se admitirán los usos urbanísticos propios de las zonas de planeamiento en las que se encuentran, agregándose las siguientes especificaciones:

- a *se admitirán salas velatorias en todas las avenidas,*
- b *se admitirán nuevas estaciones de servicio Categoría A, B, y D sobre Zonas Mixtas; a lo largo de la Avda. Alvear y las Avdas. Holdich - Perón se admitirán las Categorías A, B y D, en la Avda. Ameghino e Yrigoyen se permitirán Categorías A y B*
- c *se permitirán comercios mayoristas con depósito, de hasta 200 m² para los grados de molestia 3, 4 y 5 en las avenidas en toda su extensión, salvo en las zonas Centro y M donde se mantienen los aprovechamientos ya señalados para cada zona.*
- d *se admitirán industrias grados 4 hasta 200 m² y Grados 5 hasta 500 m² en toda la extensión de las avenidas, salvo en las zonas C y M donde se mantienen los aprovechamientos ya señalados*

Sección IV - Especificaciones complementarias Área Residencial Urbana

Artículo 265° (Especificaciones complementarias Área residencial urbana).-

Los siguientes usos estarán permitidos si cumplen con las pautas que se detallan a continuación:

- a *actividades deportivas cubiertas, admitiéndose las mismas en edificios de hasta 500 m²;*
- b *usos culturales cubiertos, admitiéndose los mismos en edificios de hasta 500 m²;*

- c *comercio mayorista ubicados sólo en zonas C y R no más de 1.000 m² de superficie cubierta;*
- d *servicios administrativos públicos, los cuáles pueden localizarse en el área C sin límites de áreas, y en M, R1 y R2 condicionándose a una superficie menor a 500 m² de superficie cubierta.*

Sección V - Especificaciones complementarias Áreas R3 y R4

Artículo 266° (Especificaciones complementarias Áreas R3 y R4).-

Los siguientes usos estarán permitidos si cumplen con las pautas que se detallan a continuación:

- a *restaurante y casa de te, podrán localizarse en sí tienen menos de 300 m² cubiertos*
- b *espacios deportivos cubiertos, que se admitirán en sólo hasta 500 m²*
- c *los campings, centros recreativos, espacios para exteriores, y espacios recreativos al aire libre, podrán localizarse sólo en R3, estando condicionado su aprobación a que no constituyan actividades molestas a juicio fundado de la oficina de Planeamiento Urbano Municipal*
- d *comercio diario y abastecimiento, y comercio periódico, podrán localizarse en R1 y R2 si tienen menos de 100 m² cubiertos; y podrán localizarse en R3 si tienen menos de 130 m² cubiertos*

Sección VI - Especificaciones complementarias Áreas mixtas

VI - 1 - Area Mixta M1

Artículo 267° (Especificaciones complementarias Áreas mixtas).-

Los siguientes usos estarán permitidos si cumplen con las pautas que se detallan a continuación:

- a *comercios mayoristas con depósito, transporte y depósito, Grados de molestia 3, 4 y 5, de hasta 1000 m² de superficie cubierta*
- b *servicios generales, Grados de molestia 3, 4 y 5*
- c *talleres de automotores, Grados de molestia 3, 4 y 5, hasta 1.000 m² de superficie cubierta;*
- d *industrias, Grados de molestia 3 hasta 200 m² de superficie cubierta, Grado de molestia 4 hasta 200 m² de superficie cubierta, Grado de molestia 5 hasta 500 m² de superficie cubierta;*
- e *criadero de chinchillas, viveros ornamentales, huertas e invernaderos, hasta 200 m² de superficie cubierta.*

VI - 2 - Area Mixta M2

Artículo 268° (Especificaciones complementarias Áreas mixtas).-

Los siguientes usos estarán permitidos si cumplen con las pautas que se detallan a continuación:

- a *la residencia como:*
 - i *- uso complementario de otras actividades en la misma parcela;*
 - ii *- vivienda agrupada de pequeña escala, si es en predios de hasta 1000 m² y con un máximo de 10 unidades habitacionales.*
- b *comercios con Grado de molestia 2, en predios de hasta 2.500 m²*
- c *industrias, Grados de molestia 3, 4 y 5, hasta 500 m²*
- d *criadero de chinchillas, viveros ornamentales, huertas e invernaderos, hasta 200 m².*

Sección VII – Recomendaciones para Alto Río Percy, Laguna Larga y Barrio Los Cóndores

Artículo 269° (Recomendaciones para zona de Alto Río Percy).-

Se encomienda al Departamento Ejecutivo la delimitación exacta de la zona de Alto Río Percy que se encuentra zonificada como S1 en el presente código, como así también el estudio de la

pertinencia de establecer una zonificación e indicadores urbanísticos particulares para este sector.

Artículo 270° (Recomendaciones para zona de Laguna Larga).-

Dada la situación geográfica e hidrológica de la Laguna Larga, se encomienda al Departamento Ejecutivo Municipal conformar una comisión integrada por personal técnico de la Municipalidad de Esquel, el Parque Nacional Los Alerces y el área de Bosques de la Provincia de Chubut que estudie la delimitación exacta de la zona de la Laguna Larga que se encuentra zonificada como S1 en el presente código, como así también el estudio de la pertinencia de establecer una zonificación e indicadores urbanísticos particulares para este sector.

Artículo 271° (Recomendaciones para zona del Barrio Los Cóndores).-

Se encomienda al Departamento Ejecutivo la delimitación exacta de la zona conocida como Barrio Los Cóndores que se encuentra zonificada como R3 en el presente código, como así también el estudio de la pertinencia de establecer una zonificación e indicadores urbanísticos particulares para este sector.

Sección VIII – Recomendaciones para áreas cercanas a zonas boscosas con riesgo de incendio

Artículo 272° (Recomendaciones para zonas con riesgo de incendio de interfase).-

El Departamento Ejecutivo a través de la Secretaría de Ambiente determinará cuáles son las zonas de interfase con riesgo de incendio.

En las zonas de interfase, a los fines de disminuir el riesgo de propagación de incendios se establecen las siguientes restricciones:

1. *Arbolado dentro del predio alejado cinco metros (5m) como mínimo de las construcciones existentes o a ejecutar y de los ejes medianeros;*
2. *No se admitirán cubiertas de techos de chapas de cartón o tejas.*
3. *No se admitirán construcciones de madera sin el adecuado tratamiento ignífugo;*
4. *Cercos medianeros y sobre línea municipal: ver Art. 292*

TÍTULO V - NORMAS GENERALES SOBRE CONDICIONES URBANAS

CAPÍTULO 1 - NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

Sección I - Pendientes y alturas

Artículo 273° (Construcciones sobreelevadas).-

Sobre las alturas máximas permitidas podrán ubicarse tanques de reserva de agua, salida de máquinas de ascensores, conductos y chimeneas hasta una altura de 2.50 metros sobre la altura máxima de cumbreras, estos elementos deberán tratarse arquitectónicamente armónicamente con el resto del edificio.

En el caso de edificios religiosos podrá admitirse que algunos elementos parciales superen tales alturas, si sus afectaciones urbanísticas no son adversas al entorno urbano.

Sección II - Áreas descubiertas entre volúmenes edificados

Artículo 274° (Definición de espacio urbano).-

Se denomina espacio urbano el espacio aéreo abierto determinado por las vías circulatorias urbanas y los espacios productos de las restricciones al dominio de las tierras urbanas.

Artículo 275° (Función del espacio urbano y de los patios).-

Es función del espacio urbano y patios proveer de iluminación natural y ventilación a los distintos locales de los edificios. Los locales designados como de 1ª y 3ª categoría en el Código de Edificación sólo podrán iluminarse y ventilarse por el espacio urbano o patios de 1ª categoría. Los demás locales lo podrán hacer también por patios de 2ª.

Artículo 276° (Conformación del espacio urbano).-

El espacio urbano esta conformado por:

- el espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- Los patios apendiculares que queden incorporados a los espacios anteriores.

Artículo 277° (Definición de patios apendiculares del espacio urbano).-

Se consideran extensiones del espacio urbano a aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio. La abertura (a) debe ser igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio no inferior a 2 m.

Artículo 278° (Definición de Patio).-

Se denomina patio a las areas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos de las parcelas.

Artículo 279° (Definición de Patio de 1ª Categoría).-

Son aquellos que se ajustan como mínimo a las dimensiones expresadas en el siguiente cuadro:

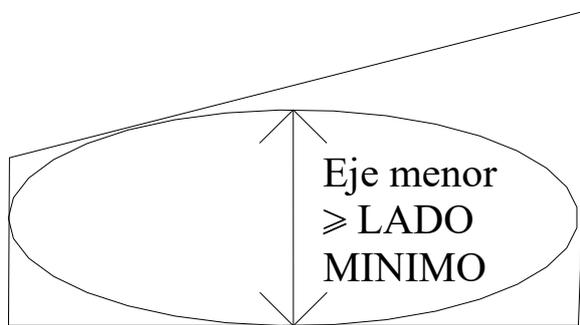
Altura máxima sobre cota de parcela	Área mínima	Lado mínimo
6 m	12 m ²	3 m
9 m	18 m ²	4 m
más de 9m	25 m ²	4 m

Los patios ubicados en una cota superior a los 9 m deberán tener además de lo especificado precedentemente uno de los lados abierto al espacio urbano. Cuando el patio no tenga forma regular deberá poderse inscribir un círculo o elipse de diámetro o eje menor igual o mayor que el lado mínimo

Artículo 280° (Definición de Patio de 2ª Categoría).-

Son aquellos que cumplen como mínimo con las dimensiones establecidas en el siguiente cuadro:

Altura máxima sobre cota de parcela	Área mínima	Lado mínimo
6 m	8 m ²	2 m
9 m	12 m ²	3 m
más de 9m	16 m ²	3 m

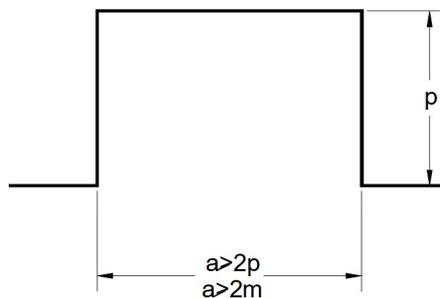


Cuando el patio no tenga forma regular deberá poderse inscribir un círculo o elipse de diámetro o eje menor igual o mayor que el lado mínimo

Artículo 281° (Extensiones apendiculares de los patios).-

Se consideran extensiones de los patios a aquellos apéndices abiertos a un lado del patio que cumplen con la relación ancho(a) mayor o igual al doble de su profundidad (p), y no menor de 2 m para los de 1ra categoría y de 1,50 m para los de segunda categoría

Extensiones Apendiculares de Patios



Extensiones Apendiculares del Espacio Urbano

Artículo 282° (Normas comunes a todas las áreas descubiertas).-

Las áreas descubiertas cumplirán las siguientes prescripciones:

- a *Los lados de las áreas descubiertas serán las distancias entre paramentos, siempre que los mismos no tengan salientes o voladizos que superen los 0.50 m. Cuando existiera un saliente de más de 0.50 m el lado del área descubierta se medirá a partir de los 0,50 m del borde del alero. En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, se deberá tomar la medida del lado normal al muro divisorio, hasta una paralela situada a 0.15 m del eje del mismo. Cuando en un área descubierta se ubique una escalera podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2.20 m sobre el solado del área descubierta.*
- b *El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela determinada por la Oficina Técnica Competente del Ejecutivo Municipal. El arranque de los patios es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación a través de él.*
- c *Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios, no podrán cubrirse o techarse.*

Sección III - Fachadas

Artículo 283° (Tratamiento de las fachadas).-

Todas las fachadas de un edificio deberán recibir similar calidad de tratamiento, así como los volúmenes correspondientes a locales que sobresalgan del perfil de la edificación .

Artículo 284° (Salientes de las fachadas sobre la Línea Municipal).-

Sólo se permitirán salientes de la Línea Municipal:

- a *en planta baja, para el caso de umbrales y antepechos que podrán rebasar el plano correspondiente en 0,20 m. como máximo;*
- b *en plantas altas, cuando ello este expresamente establecido en las normas aplicables al área concreta de la ciudad en la que se localice la edificación.*

Toda saliente, exceptuando balcones, deberá tener muro ciego sobre la línea divisoria. Las aberturas sobre el frente deberán dejar una distancia mínima de 0,40 m a la misma. En el caso de aberturas laterales deberán estar separadas de la línea divisoria como mínimo 1,20 m.

Sección IV - Calidad de la edificación

Artículo 285° (Calidad de la edificación).-

Se establecen las siguientes disposiciones generales referentes a calidad de edificación:

- a *Se deberán emplear materiales y sistemas constructivos que garanticen adecuada durabilidad y aislación higrotérmica, en función del uso y las condiciones climáticas. Todos los locales habitables deberán tener la aislación térmica prevista en el Art 3.1.8 y ordenanzas complementarias del Código de Edificación (normas IRAM 11.604 y 11.625). En caso de viviendas que no se encuadren en la operatoria FONAVI, no se exigen tales requisitos si el comitente declara conocerlos.*
- b *Los muros y/o revestimientos de fachadas se realizarán utilizando preferentemente materiales de uso tradicional en la zona.*
- c *Para el caso de sistemas constructivos no tradicionales de construcción en serie se exigirá el certificado de aptitud técnica de organismos técnicos nacionales competentes en la materia y presentación de la documentación referente al sistema en cuestión. Las Oficinas Técnicas Competentes de la Municipalidad extenderán el certificado de aptitud para la zona y eventualmente informarán sobre restricciones al uso o implantación*

CAPÍTULO 2 - ACERAS Y CERCOS

Sección I - Aceras

Artículo 286° (Obligación de construir y conservar aceras).-

Todo propietario de parcela para la cual la Municipalidad pueda dar línea y nivel definitivos está obligado a construir y conservar la acera correspondiente al frente del predio.

Artículo 287° (Exoneración temporaria de construcción de aceras convencionales).-

En las Áreas Residencial R2, R3 y R4, se exime temporariamente la construcción de aceras en los términos señalados en los artículos siguientes. En estas áreas los espacios de vereda correspondiente a cada parcela deberán estar parqueadas y permitir circular a través de los mismos.

El Ejecutivo Municipal reglamentará las exigencias para el tratamiento de los espacios frentistas a las vías públicas, en consonancia con un menor impacto ambiental.

Artículo 288° (Normas particulares sobre aceras).-

La construcción de aceras deberá responder a las siguientes pautas:

- a *En relación a la pendiente de las aceras:*
 - i. - *La pendiente transversal será del 2 % (2 cm por metro).*
 - ii. - *La pendiente longitudinal no podrá superar el 12 %. En caso de ser mayor el desnivel, deberán ejecutarse escalones reglamentarios y rampas para discapacitados.*
- b *Cuando hubiera diferencia entre una acera nueva y una contigua existente, la transición se hará preferentemente con un plano inclinado (máximo 12 %) o mediante escalones con rampa para discapacitados. La transición se hará sobre la vereda que no esté al nivel definitivo.*
- c *En relación a los materiales y anchos de acera:*
 - i. - *En todas las calles de ancho igual o mayor a 20 m. se exige una acera de ancho total de 5 m., de los cuales 1,50 m. deberán ser efectuados con materiales antideslizantes aprobados por las Oficinas Técnicas Competentes y el resto destinado a parqueización, de los cuales 1,00 m. podrá construir solado sobre la línea del cordón. Excepto en el Área Centro donde dicho solado tendrá un mínimo de 3,00 m., de los cuales 1,00 m. será obligatorio construir sobre la línea del cordón.*
 - ii. - *Cuando el ancho de la calle fuese inferior a 20 m. la Oficina Técnica Competente reglamentará para cada caso el ancho total de la acera, pero deberá contar con un solado de las mismas características que las señaladas en el punto anterior de por lo menos 1,50 m. de ancho.*

Artículo 289° (Entrada de vehículos).-

Toda entrada de vehículos estará ubicada a una distancia mayor o igual a 1 m. de la intersección de la Línea Municipal (L.M.) con la Línea Municipal de Esquina (L.M.E.) debiendo proveerse solado a todo el ancho que abarque dicha entrada y hasta el cordón de la acera.

Artículo 290° (Obligatoriedad de construir rampas para discapacitados en todos los edificios de carácter público).-

Es obligatorio construir rampas para discapacitados en todos los edificios de carácter público, oficiales y privados, a los efectos de facilitar el acceso y desplazamiento de las personas discapacitadas a los espacios de atención al público.

Artículo 291° (Disposiciones referentes a espacios de carga, descarga y estacionamiento vehicular).-

Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobra de vehículos de carga, deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y no afecten el tránsito en la vía pública.

Sección II - Cercos

Artículo 292° (Obligación de construir cercos en terrenos baldíos).-

Todo propietario de terreno baldío está obligado a construir y conservar un cerco que materialice el límite con la vía pública, de una altura mínima de 1,60 metros, pudiendo ejecutarse con tejidos o cercos vivos, excepto en el área Centro y Micro centro, en las que deberán materializarse en mampostería de bloques revocados o ladrillos a la vista.

También será obligatorio el cerco divisorio sobre ejes medianeros cuando se construyan barrios de viviendas.

En las zonas residenciales R3 y R4 los cercos divisorios y sobre línea municipal serán de alambre, mallas metálicas y/o mampostería, pudiendo incluirse tramos de cercos vivos de no más de dos metros (2 m) de longitud intercalados alternativamente. Los tramos de cercos vivos tendrán una altura máxima de dos metros (2 m) y estarán conformados exclusivamente por latifoliadas (ligustros, cupressus, laurel cerezo).

En las zonas Centro, Micro Centro, y/o Corredores Urbanos, aquellos baldíos, locales o viviendas deshabitadas u obras en construcción, deberán construir un cerco ciego que evite visuales desagradables y mantenerlo pintado y limpio, según las reglas del arte.

CAPÍTULO 3 - MARQUESINAS Y OTRAS CONSTRUCCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 293° (Canteros).-

Los canteros tendrán las siguientes características:

- a *se ubicarán sobre vereda urbana en sentido longitudinal a la calle a una distancia de 0,80 m del cordón y de un máximo de 1 m de ancho (ver figura 1),*
- b *serán preferentemente a nivel de la vereda, admitiéndose alturas máximas de construcción de 0,50 m. previamente avalada por las Oficina Técnica Competente,*
- c *ocuparán como máximo el 50 % del frente de local comercial en el que se ubiquen,*
- d *se ubicarán a más de 1 m de salidas de vehículos.*

Artículo 294° (Aleros, carteles y marquesinas).-

La construcción de aleros y marquesinas tendrán las siguientes características deberán contar con la previa autorización de la Oficina de Planeamiento Municipal:

- a *Su ubicación no deberá obstruir la visibilidad vehicular.*
- b *Su altura no deberá obstruir el libre paso de personas y vehículos, tanto en la vereda como la calzada vehicular, debiendo quedar en la vereda una altura mínima de paso de 2,40 mts.*
- c *Para la instalación de carteles luminosos o iluminados, deberá tenerse en cuenta la afectación que pudiera realizarse en viviendas cercanas al cartel y al tránsito vehicular, pudiendo el Departamento Ejecutivo Municipal prohibir la iluminación del mismo si no se corrigen las molestias que pudiera ocasionar al tránsito vehicular o a los vecinos.*
- d *No se podrán ubicar tapando ventanas en altura correspondientes a locales de primera categoría.*

Estas prescripciones también se aplicarán en el resto de las áreas urbanas.

Artículo 295° (Recovas).-

Las recovas tendrán las siguientes características:

- a *se ubicarán en el frente del local hasta 1 m antes de la proyección del cordón de la vereda,*
- b *se podrán construir desde los 2.60 m de altura,*
- c *no se podrán ubicar tapando ventanas en altura correspondientes a locales de primera categoría,*
- d *las columnas se deberán ubicar entre 1.20 y 1.80 m desde la línea del cordón de la vereda,*
- e *el 30% de la superficie cubierta de la recova será traslúcido.*

Artículo 296° (Normas constructivas).-

Las normas constructivas son las siguientes:

- a *aleros y marquesinas, exigiéndose:*
 - i *- la ejecución de canaletas de lluvia a criterio del proyectista, no permitiendo el libre escurrimiento de agua sobre vereda urbana.*
 - ii *- el cálculo estructural elaborado por profesional matriculado.*
- b *recovas, exigiéndose:*
 - i *- la ejecución de canaletas de lluvia a criterio del proyectista, no permitiendo el libre escurrimiento de agua sobre vereda urbana,*
 - ii *- el cálculo estructural elaborado por profesional matriculado.*
 - iii *- las columnas no excederán los 20 cm de lado ó diámetro y se ubiquen en el espacio previsto para los canteros.*

CAPÍTULO 4 - GESTIÓN AMBIENTAL Y CONSERVACIÓN URBANA

Artículo 297° (Gestión Ambiental).-

Las distintas actuaciones públicas y privadas propenderán a una buena gestión ambiental, cumpliéndose con las normas nacionales, provinciales y municipales en lo pertinente.

Artículo 298° (Conservación de edificios).-

Todo propietario u ocupante está obligado a conservar el edificio y sus instalaciones complementarias en perfecto estado de solidez e higiene, de manera de no comprometer la seguridad de sus habitantes y terceros.

Artículo 299° (Limpieza y mantenimiento de terrenos baldíos).-

Todo propietario está obligado a mantener su predio libre de desperdicios, vegetación indeseable, animales dañinos y otros elementos que atenten contra la higiene y estética.

Artículo 300° (Mantenimiento y cuidado de los árboles).-

Todo propietario u ocupante está obligado a mantener y cuidar los árboles ubicados frente a su predio.

Si por razones de proyecto fuese necesario eliminar algunos árboles de la acera, el propietario deberá:

- a *solicitar la autorización a la Oficina Técnica Competente;*
- b *reponer dicho árbol dentro del tramo de vereda correspondiente al frente de su parcela.*

CAPÍTULO 5 – ZONAS ANEGABLES

Artículo 301° (Proyecto de rellenos en terrenos ubicados en zonas anegables).-

Los proyectos de relleno para terrenos ubicados en zonas anegables deberán ser presentados previamente a su ejecución a la Secretaría de Obras Públicas para su evaluación y posterior visado.

Esta presentación la podrá hacer un profesional matriculado y habilitado con las incumbencias correspondientes debiendo incluir:

- Plano general de ubicación.*
- Indicación de espesor previsto del cambio de suelo que fuese necesario, relleno a ejecutar y método de compactación a utilizar*
- Red de drenajes a ejecutar, indicando diámetro, pendiente y material de las cañerías. El diámetro de las cañerías deberá ser igual o superior a 400 mm. La red de drenajes a construir deberá confluir a una zona de alivio ubicada en la cota más baja del lote a fraccionar, al curso de agua más cercano o a la red de drenajes existente que desagüe en un curso de agua.*

Artículo 302° (Materiales a utilizar en terraplenamientos y rellenos).-

El material a utilizar para la ejecución de terraplenamiento y rellenos en zonas anegables deberán estar libre de ramas, material orgánico y residuos de cualquier clase.

A modo orientativo, deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

Granulometría:

Tamices	% Pasante
38 mm (1 ½ ")	100
25 mm (1")	80 - 100
19 mm (¾")	60 - 90
9,5 mm (⅜")	45 – 70
4,8 mm (N.º 4)	-
2 mm (N.º 10)	30 - 55
420 µ (N.º 40)	-
74 µ (N.º 200)	2 - 15

Constantes físicas y contenido de sales:

Límite líquido (%)	% Pasante
Índice Plástico (%)	100
Valor soporte (%)	80 - 100
Sales totales (%)	60 - 90
Sulfatos (%)	45 – 70 -

TÍTULO VI - NORMAS ADMINISTRATIVAS, DE CONTROL Y DE CONSULTA PÚBLICA

CAPITULO 1 - SOLICITUDES DE PERMISOS DE OBRA

Artículo 303° (Certificado de uso conforme).-

Será obligatorio requerir un Certificado de Uso Conforme para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a actividades nominadas en la presente Ordenanza.

Artículo 304° (Solicitud).-

La solicitud del Certificado de uso conforme especificará:

- a nombre y domicilio del usuario;*
- b ubicación de la parcela;*
- c medidas y superficie de la parcela;*
- d superficie cubierta existente y proyectada total y la proyección horizontal sobre la parcela;*
- e especificación de la función o actividad a desarrollar;*
- f especificaciones del tipo de producto que elabora, comercializa, almacena o distribuye;*
- g motivo que justifica el pedido (ampliar, reconstruir, transformar, etc.).*
- h una declaración del interesado del conocimiento de las normas de planeamiento aplicables en su caso.*

Artículo 305° (Ampliación de información).-

Las Oficinas Técnicas Competentes de la Municipalidad podrán solicitar fundadamente cualquier ampliación de datos ante cada caso en particular.

Artículo 306° (Tiempo de tramitación).-

El Municipio expedirá el Certificado de Uso Conforme dentro de los 5 días hábiles a partir de la presentación, siempre que no sea necesario efectuar consultas a otras reparticiones, o requerir la ampliación de datos por parte del solicitante.

Artículo 307° (Obligatoriedad).-

En caso de ser aprobada la solicitud, el Certificado de uso conforme otorgado deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación.

Artículo 308° (Validez).-

El Certificado de uso conforme perderá su validez si dentro de los 6 meses desde su otorgamiento no es utilizado para los fines antes previstos.

Artículo 309° (Constancia de zonificación y uso).-

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la enajenación de inmuebles, se dejará constancia de la zonificación respectiva y/o de su condición de edificio o uso no conforme.

Artículo 310° (Obligaciones respecto a las restantes pautas normativas).-

La obtención del Certificado de Uso Conforme no exime al solicitante del cumplimiento de todas las restantes pautas normativas y condicionamientos que la Administración pueda establecer ajustado a derecho.

CAPÍTULO 2 - CONSULTAS TÉCNICAS EXTERNAS

Artículo 311° (Consultas técnicas externas).-

El Municipio, en concordancia con lo establecido en la presente Ordenanza, podrá apelar a la cooperación público - privada en su aplicación, recurriendo a asesorías técnicas externas locales en materia urbanística en aquellas situaciones especiales o extraordinarias explícitamente prescriptas en el presente Código.

Artículo 312° (Comisión Consultiva de Urbanismo).-

En concordancia con el artículo anterior, se podrá constituir una Comisión Consultiva de Urbanismo, grupo técnico ad-hoc, honorífico y de visibilidad pública toda vez que sea requerido por el Ejecutivo Municipal, integrado por representantes del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Chubut (CACH) y/o el Concejo Deliberante.

Artículo 313° (Procedimiento).-

La Comisión Consultiva de Urbanismo dará opinión técnica exclusivamente en la materia de su competencia y en las situaciones que se prescriben a continuación:

- a *en el análisis particular de las solicitudes de edificación comprendidas en las situaciones expresamente prescriptas en el presente Código, debiendo ser convocada por el Ejecutivo Municipal luego de haber recibido sus Oficinas Técnicas Competentes la correspondiente solicitud.*

En tal caso, la comisión Consultiva de Urbanismo evaluará el grado de afectación urbanística de las propuestas objeto de análisis; para ello:

- i. *- se analizarán las modalidades de articulación con el sitio (locacionales, volumétricas, de perfiles, etc.) en función del espíritu y de la letra del presente Código;*
ii. *- se abstendrá del juicio global sobre los proyectos arquitectónicos cuando estos sean objeto de consulta.*

- b *La Comisión Consultiva de Urbanismo también podrá asesorar sobre las modificaciones o ampliaciones normativas al presente Código que se estimen de interés general, si el Ejecutivo Municipal o el Honorable Consejo Deliberante lo estimase conveniente y procediese a su convocatoria*

Esta Comisión sólo podrá analizar las situaciones antes señaladas, no correspondiendo que se expida sobre:

- a *consultas del Ejecutivo Municipal sobre trámites concretos no encuadrados en las situaciones antes señaladas;*
b *consultas del Honorable Concejo Deliberante sobre eventuales excepciones normativas.*

Artículo 314° (Constitución de la Comisión Consultiva de Urbanismo).-

La Comisión Consultiva de Urbanismo tendrá las siguientes características:

- a *no se trata de una comisión permanente sino de una comisión asesora ad-hoc que será constituida a solicitud municipal en cada circunstancia en que se plantee alguna de las situaciones prescriptas en el artículo anterior, designándose en cada caso a sus miembros;*
b *estará integrada por tres miembros titulares que serán arquitectos honorarios externos a la Municipalidad, designados por el Ejecutivo Municipal y por el Concejo Deliberante respectivamente*
c *sus miembros la integrarán para asesorar exclusivamente en las situaciones para las que fueron convocados, cesando luego de tales actuaciones en la integración de la comisión.*

En ningún caso sus miembros podrán integrar la Comisión al analizarse una solicitud de edificación en las que participen como técnicos del interesado, debiéndose convocar en tal caso a un miembro suplente.

Artículo 315° (Funcionamiento de la Comisión Consultiva de Urbanismo).-

Los miembros de la Comisión Consultiva de Urbanismo actuarán en la misma de acuerdo a su leal saber y entender a título individual en el marco de la normativa vigente, elaborando en conjunto entre sus miembros un Informe Ejecutivo escrito para cada caso en consulta.

El Ejecutivo Municipal llevará un registro de tales Informes Ejecutivos, los cuáles serán públicos.

Asimismo, el Ejecutivo Municipal establecerá las reglas complementarias de funcionamiento que considere convenientes.

Artículo 316° (Carácter no vinculante de los Informes de la Comisión Consultiva de Urbanismo).-

Las valoraciones técnicas contenidas en el Informe de la Comisión Consultiva en Urbanismo, cualquiera sea su naturaleza, son de carácter no vinculante, pues orientan pero no obligan al Municipio.

Artículo 317° (Instancias consultivas complementarias).-

En situaciones extraordinarias o en caso de proyectos de eventual gran impacto urbanístico, el Ejecutivo Municipal o el Concejo Deliberante, a instancia propia, de la Comisión Consultiva de Urbanismo o a petición de otras partes, podrá consultar complementariamente a entidades sectoriales, a otros expertos o a los vecinos, pudiendo implementar mecanismos de audiencia pública.

CAPÍTULO 3 - NORMAS E INSTRUMENTOS DE CONTROL

Artículo 318° (Aplicación).-

Las normas contenidas en el presente título regirán complementariamente a las disposiciones de control y punitivas vigentes.

Artículo 319° (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 320° (Evaluación anual).-

El Ejecutivo Municipal 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 321° (Faltas graves).-

Se consideran faltas graves las violaciones referidas a:

- a *la apertura de caminerías que no cumplan con las directrices urbanísticas y con las normas homologadas en la materia;*
- b *las actuaciones antrópicas irregulares en las áreas cauteladas como Paisaje Protegido, sean acciones de construcción, subdivisión del suelo, forestación u otras; tal gravedad esta agravada dado el especial interés público otorgado al manejo de tales ámbitos protegidos; ello es sin perjuicio de las actuaciones que quepan en el marco de las normas ambientales específicas en la materia;*
- c *las actuaciones irregulares en las Áreas de Atención Preferencial;*
- d *subdivisiones posteriores irregulares en los módulos autónomos de urbanización.*

Artículo 322° (Sanciones).-

Las faltas respecto al cumplimiento del cuerpo normativo podrán penalizarse con distintas acciones concomitantes:

- a *gravámenes sobre la propiedad inmueble, generándose recargos acumulativos respecto al valor del mismo;*
- b *la exigencia de suspender las obras y/o de restituir la situación, o de realizar las correspondientes acciones mitigatorias;*
- c *la exigencia a las empresas prestatarias de servicios que no otorguen los mismos si los predios y/o construcciones existentes no cumplen con las normativas vigentes.*
- d *la activación automática, luego de establecido la falta, del uso no conforme para el predio en cuestión.*

Artículo 323° (Nuevos mecanismos de control).-

Se encomienda al Ejecutivo Municipal profundizar en términos innovadores en nuevos mecanismos de cooperación, control y gestión urbanística, como:

- a *la implementación de auditorías urbanísticas periódicas en acuerdo con organizaciones intermedias locales y/o regionales, sean profesionales, empresariales, vecinales, etc.;*
- b *acuerdos de inspectoría de caminos con la Administración de Vialidad Provincial.*

CAPÍTULO 4 - AUDIENCIA PÚBLICA

Artículo 324° (Audiencia pública).-

El Municipio podrá apelar a la consulta público - privada en la aplicación de lo establecido en el presente Código, recurriendo a Audiencia pública en aquellas situaciones especiales o extraordinarias explícitamente prescriptas en la presente Ordenanza u otras normas, o ponderadas como tal por las autoridades locales.

Artículo 325° (Autoridad convocante).-

El Honorable Concejo Deliberante o el Ejecutivo Municipal podrán actuar como autoridad convocante, de acuerdo a lo señalado expresamente en las correspondientes normas, o a propia iniciativa.

Artículo 326° (Procedimiento para la audiencia pública).-

El procedimiento para la Audiencia pública será el siguiente:

- a *La convocatoria a Audiencia pública deberá hacerse a través de los medios de comunicación con un mínimo de 30 (treinta) días de anticipación a la fecha estipulada, procediéndose a su más amplia difusión.*
- b *Los particulares, a título individual o grupal, y las instituciones públicas y privadas podrán consultar los antecedentes que se someterán a audiencia, a partir del momento de la convocatoria.*
- c *Los vecinos, organizaciones intermedias, comunicadores, funcionarios u otros actores sociales podrán asistir a la audiencia y emitir su opinión.*

Artículo 327° (Carácter no vinculante) .-

Las observaciones y ponencias de los participantes no serán sometidas a votación, pero se labrará acta de la audiencia que servirá para su evaluación final por parte de la autoridad convocante, sin que por ello esta instancia tenga carácter vinculante.

TÍTULO VII - NORMAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 328° (Definiciones).-

Las siguientes palabras y expresiones utilizadas en esta Ordenanza se les ha utilizado con el significado que se precisa a continuación:

a Definiciones relativas al terreno:

- **Parcela.-** superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.
- **Predio.-** Sinónimo de parcela.
- **Manzana.-** superficie de terreno delimitada por la vía pública registrada como tal por el Catastro.
- **Vía pública.-** avenida, calle, callejón, pasaje, senda, paso abierto al tránsito, declarado expresamente "vía pública" por la Municipalidad.
- **Línea Municipal.-** Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para una futura vía pública.
- **Línea municipal de esquina.-** Línea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por dos Líneas Municipales concurrentes, según se reglamenta en estas normas y que delimita la vía pública en las esquinas.
- **Frente de parcela.-** Segmento de la Línea Municipal comprendido entre las divisiones laterales y que limita una parcela sobre vía o lugar público.
- **Línea divisoria lateral de parcela.-** Línea que intercepta a la Línea Municipal o la divisoria de fondo.
- **Línea divisoria de fondo de parcela.-** La opuesta o las opuestas a la Línea Municipal.
- **Cota de la parcela.-** Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.
- **Nivel de cordón.-** Cota establecida por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponde con el medio del frente de parcela, y referida al plano de comparación para la nivelación general de la Ciudad.
- **Área de retiro de fondo.-** Área de retiro posterior computada a partir de una línea o poligonal paralela a la línea divisoria de fondo de parcela.

b Definiciones relativas a la edificación:

- **Edificio, edificación o construcción.-** Cualquier estructura construida para soportar, cubrir o albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, y que está fijada al suelo en forma permanente.
- **Fachada principal** Parámetro exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Municipal o con la de retiro obligatorio.
- **Ampliar.-** Modificar un edificio aumentando la superficie y/o volumen edificado, o aumentando las capacidades instaladas de las instalaciones.
- **Reconstruir.-** Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.
- **Reformar.-** Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. También se aplica a la modificación de una instalación sin modificar su capacidad o prestaciones.
- **Transformar.-** Modificación de un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, no procediéndose a ampliación alguna.
- **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.).-** Indicador que refiere a la máxima superficie que puede ser ocupada por la edificación en un predio en relación a su área total. Para el cálculo del F.O.S. se computarán las proyecciones horizontales de todas las superficies cubiertas, incluidos subsuelos y/o sótanos, y de todas las superficies semicubiertas. No se computarán:
 - i. - aleros salientes hasta un máximo de 1 metro medido perpendicularmente al punto de arranque de la fachada;
 - ii. - balcones, terrazas, galerías salientes hasta un máximo de 1.20 metros, descubiertos o cubiertos hasta una saliente máxima de 1.50 metros;
 - iii. - Los solados impermeables y los pisos de tramas semipermeables si no superan el 30% de la superficie libre de la parcela.
- **Factor de Ocupación Total (F.O.T.).-** Indicador que refiere a la superficie cubierta total edificable en relación al área total del predio. Se calcula sumando los factores de ocupación del suelo de cada planta. No se computan:
 - i. - la superficie cubierta o semicubierta por debajo de la "cota de nivel" establecida para la parcela si esta destinada a estacionamientos o locales de servicios centrales;
 - ii. - los balcones, galerías, terrazas cubiertas y similares, que se cuantifican por la mitad de su superficie.
- **Altura máxima de edificación.-** Es la cota máxima indicada para el área o sector del lote en el cual se encuentre la edificación, medida desde la cota natural de la parcela -en todos los puntos de la misma- hasta el punto más alto de la cubierta, no computándose en dicha altura los siguientes elementos sobreelevados:

conductos, chimeneas, balizamiento, tanques de agua y salas de máquinas de ascensores, los cuales deben ser tratados arquitectónicamente en todas sus fachadas.

- **Altura máxima de cubrerías.-** Refiere a la altura máxima de edificación tal como fue definida anteriormente. Cuando se trata de techos planos, sin las pautas de pendientes establecidos, no es de aplicación este indicador de aprovechamiento.
- **Altura máxima de edificación en la fachada.-** Es la cota máxima indicada para el área o sector del lote en el cual se encuentre la edificación, medida verticalmente desde la cota natural de la parcela en el plano de la línea municipal y el encuentro con el plano superior de la cubierta
- **Cubierta Principal.-** Techumbre con pendiente con uno o más faldones; excluye los faldones quebrados que cubren lucarnas o galerías. Debe ser visible desde la fachada
- **Cubierta Secundaria.-** Techumbre con pendiente constituida por los faldones quebrados que cubren lucarnas o galerías claramente distinguibles de la cubierta principal.
- **Volumen edificable.-** Volumen máximo que puede construirse en una parcela de acuerdo a las ordenanzas vigentes.
- **Volumen edificado.-** Volumen total construido en una parcela.
- **Volumen no conforme.-** Volumen edificado que no se ajusta a las prescripciones vigentes.
- **Galibo.-** Traza del plano imaginario entre la altura máxima de edificación y la altura máxima de cubrerías.
- **Construcciones auxiliares.-** Construcciones generalmente livianas asignadas a usos complementarios.

c Definiciones relativas al uso:

- **Uso.-** El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, edificio o estructura asentados en él, ha sido proyectado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.
- **Uso predominante.-** El que se considera principal para una determinada área, deseándose su mantenimiento y/o localización prospectiva.
- **Uso complementario.-** El que se considera compatible con el uso predominante, pudiéndolo afirmar al satisfacer funciones subsidiarias o enriquecedoras del uso predominante. La complementación de los usos puede darse en una misma parcela, edificación o en distintas parcelas.
- **Uso permitido.-** El que puede desarrollarse en una parcela de una determinada zona de acuerdo a la normativa vigente.
- **Uso condicionado.-** El que por su naturaleza, escala o inserción concreta pudiera ser incompatible con los usos predominantes, complementarios, o con el carácter del área, supeditándose su autorización al cumplimiento de determinados requisitos ya fijados o a establecer expresamente en cada caso.
- **Uso especialmente condicionado.-** El que autoriza fundadamente la Administración Municipal a propuesta de un interesado y bajo la exclusiva responsabilidad del mismo, debiéndose cumplir con todos los requisitos normativos particulares señalados en el artículo respectivo del presente Código.
- **Uso no conforme.-** Cualquier actividad no ajustada al presente Código de Planeamiento Urbano o a otras normas posteriores de planificación, no habiendo obtenido un uso conforme anterior a la puesta en vigencia de tales normas, o habiendo caducado el mismo.

d Definiciones relativas a la edificación y al uso:

- **Complejo de cabañas.-** Conjunto de cuatro o más unidades habitacionales en un mismo predio destinadas en su mayoría para el alojamiento turístico. Tales cabañas se organizan según cuerpos de edificación independientes; pueden ser construcciones en material o madera, en forma de bungalows o construcciones en "A".
- **Vivienda multifamiliar.-** Conglomerado de entre cuatro a veinticuatro unidades habitacionales en una misma parcela, generalmente constituyendo un edificio único, bajo esta denominación se excluyen a los complejos de cabañas.

TÍTULO VIII - NORMAS DE APLICACIÓN

Artículo 329° (Vigencia).-

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de 60 días corridos de su promulgación. Los proyectos de expedientes que hayan ingresado a la Municipalidad con fecha previa a la promulgación de la presente ordenanza podrán regirse por la normativa anterior o la del presente Código.

Artículo 330° (Delimitaciones).-

En caso de ajustes de las delimitaciones de zonas a través de límites altimétricos aproximados, en su aplicación precisa si correspondiese se respetará el cumplimiento de la letra y el espíritu de los atributos urbanísticos, ambientales y topográficos de cada zona.

Artículo 331° (Interpretación de los recaudos escritos y gráficos de la presente Ordenanza).-

Forman parte de la presente Ordenanza los siguientes elementos complementarios:

- 1 *Pieza N°1, denominada Plano general del Ejido Municipal,*
- 2 *Pieza N°2, denominada Plano general Zonificación Urbana,*
- 3 *Pieza N°3, designada Cuadro de usos,*
- 4 *Pieza N°4, denominada Grados de Molestia,*
- 5 *Pieza N°5, nominada como Planilla Síntesis.*

De estas piezas, la 1, 2 y 5 tienen un objetivo meramente indicativo para facilitar la lectura de la Ordenanza. En cambio, las Piezas 3 y 4 forman parte integral e inescindible del texto.

Artículo 332° (Aplicación en los trámites ya iniciados).-

En los casos de trámites de permisos de construcción u otras habilitaciones iniciadas previo a la promulgación de esta Ordenanza, se aplican las ordenanzas anteriores, salvo que hayan pasado los plazos de validez anteriormente vigentes y se soliciten reanudaciones de trámites de permisos.

Artículo 333° (Derogaciones).-

Deróguense, parcial o totalmente, las Ordenanzas, que se oponen a la presente.

Artículo 334° (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 335° (Evaluación global).-

Sin perjuicio de otras revisiones parciales o globales que se estimen de oportunidad, el presente Código de Planeamiento Urbano y su aplicación serán evaluados globalmente por las Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Municipal en el término de tres años a partir de su puesta en vigencia, recomendándose fundadamente las medidas que correspondiesen.