ORDENANZA Nº 2659/12

TITULO: "CÓDIGO DE PLANEAMIENTO AMBIENTAL URBANO DE VILLA LA ANGOSTURA".-

VISTO:

La Ordenanza Nº 1414/03 y el expediente Nº 131-SPOySP-2012; Y

CONSIDERANDO:

Que; en fecha 10 de diciembre de 2012 ingresa nota del Secretario de Planeamiento Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Villa La Angostura, Ingeniero Carlos Reyes, adjuntando el proyecto de modificación del Código de Planeamiento Ambiental Urbano de esta localidad;

Que; las modificaciones consignadas en dicho proyecto son el resultado del último año de trabajo desarrollado en la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos;

Que; los cambios plasmados fueron elaborados y analizados en distintas instancias de trabajo y que se han tomando los aportes realizados por distintos actores de la comunidad que en forma desinteresada sumaron sus conocimientos e inquietudes;

Que; las modificaciones planteadas son el resultado del consenso obtenido entre las propuestas del Departamento Ejecutivo Municipal y los integrantes del Complade, como así también con los representantes de las seis instituciones, quienes participaron de los talleres propuestos por el área de planificación;

Que; es necesario adecuar el presente Código a la realidad actual que persiste en Villa La Angostura;

Que; la Carta Orgánica Municipal en su artículo 95 inciso 14 dice: "14. Sancionar normas relativas al saneamiento, preservación del ambiente, protección de la vida animal y vegetal, para la conservación del suelo, salubridad e higiene urbana y en materia urbanística, edilicia, rural, y de los espacios públicos, uso del suelo, subsuelo y espacio aéreo";

Por ello y conforme a lo dispuesto en el Art. 107 de la Carta Orgánica Municipal.

El Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa La Angostura
En Sesión Ordinaria del día 27 de diciembre de 2012- ACTA Nº 1504.-
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA

ARTICULO 1º) DERÓGASE la Ordenanza Nº 1414/03

ARTICULO 2º) APRUÉBASE el Código de Planeamiento Ambiental Urbano de Villa La Angostura que forma parte integrante de la presente Ordenanza como Anexo I.-

ARTICULO 3º) PASE al Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese. Cumplido. Publíquese. Archívese.

Fdo Silvana Gordillo (Presidente CD)
Beatriz Tyczynski (Secretaria CD)

NUESTRA CASA ENTRE EL BOSQUE Y EL LAGO

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO AMBIENTAL URBANO

AUTORIDADES MUNICIPALES

INTENDENTE
Prof. Roberto E. Cacault

VICE INTENDENTE
Guillermo Caruso

CONCEJO DELIBERANTE

Presidente
Dra. Silvana M. Gordillo

Vicepresidente
Dr. Guillermo A. Hensel

Concejales
Amanda B. Rial
Bruno B. Barbagelata
José L. Picón
Valeria R. Navarro
Gustavo A. Zwanck

EQUIPO DE TRABAJO

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
Ing. Carlos Reyes
Arq Paula Esteban Arbasetti
Ing. Daniel Meier
Juan Pablo Sosa
Arq. Romina David
Sebastián Zanata
Emilio Molla

COLABORADORES
Secretario Economía Andrés Abate
Secretario de Turismo Marcelo García Leyenda

ENTIDADES:
Colegio de Arquitectos Regional IV
Consejo de Ingenieros y Agrimensores
Asociación de Inmobiliarias de Villa La Angostura
Cámara de Comercio, Industria y Producción de Villa La Angostura
Asociación de Hoteles, Restaurantes y Afines de Villa La Angostura
Junta Vecinal Barrio Norte
Junta Vecinal Barrio Puerto Manzano
Junta Vecinal Barrio Epulafquen
Junta Vecinal Barrio Villa Correntoso
Biblioteca Popular
ONG Alerta Angostura
Comisión de Patrimonio Histórico

PRÓLOGO

La presente ordenanza, denominada Código de Planificación Ambiental Urbana de Villa La Angostura, que sanciona el Concejo Deliberante y promulga el Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Villa la Angostura, tiene los siguientes objetivos:

OBJETIVOS:

Establecer pautas de usos del suelo en función de las distintas unidades ambientales que se encuentran en el ejido urbano, y de esta manera prevenir impactos no deseados como la regresión del espacio físico natural producida por las innumerables intervenciones sobre este, con una degradación cualitativa en términos de calidad de vida de los que aquí habitan.

Generar indicadores urbanos que permitan orientar un desarrollo que satisfaga a la población local y a los turistas preservando los recursos naturales.

Con el propósito de conseguir el cumplimiento de los objetivos enunciados, esta Ordenanza reglamentará todo asunto relacionado con el diseño ambiental urbano de nuestro ejido municipal.

INDICE TEMÁTICO **PAG.**

CAPITULO 1 – DISPOSICIONES GENERALES		6
1.1.	ALCANCES	6
1.2	ACTUALIZACIONES DEL CODIGO	7
1.3	IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA DE UNIDADES	7
1.4	TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES	7
1.4.1	RELATIVOS AL USO	7
1.4.2	RELATIVOS AL TERRENO	7
1.4.3	RELATIVOS AL TEJIDO URBANO	7
1.4.4	RELATIVOS A LAS VIAS DE CIRCULACIÓN	7/8
1.4.5	RELATIVOS A LA OCUPACIÓN DEL SUELO	8
1.4.6	RELATIVOS A LA SUBDIVISIÓN DE TIERRAS	8
1.5.	ABREVIATURAS	8
CAPITULO 2 – DISPOSICIONES RESPECTO A SUBDIVISIÓN DEL SUELO		9
2.1	DISPOSICIONES PARA URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES	9
2.2	DISPOSICIONES RESPECTO AL AMANZANAMIENTOS Y TRAZADO VIAL	9/10
2.3	DISPOSICIONES RESPECTO AL TRAZADO Y AMOJONAMIENTO DE PARCELAS	10/11
2.4	DISPOSICIONES RESPECTO A ESPACIOS VERDES Y RESERVAS FISCALES MUNICIPALES	11/12
2.5	DISPOSICIONES RESPECTO A OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	12/14
2.6	DISPOSICIONES RESPECTO A LA INICIACION DE TRÁMITE	14/15
2.7	DISPOSICIONES RESPECTO DEL PROYECTO DEFINITIVO	15
2.8	DISPOSICIONES RESPECTO DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN CATASTRAL	15
2.9	EXHIBICION DE INDICADORES URBANÍSTICOS	15
2.10	DISPOSICIONES RESPECTO DE LA PROPAGANDA	15
CAPITULO 3 – SUELOS NO URBANIZABLES		16
3.1.	SUELOS INTANGIBLES	16
CAPITULO 4 – CLUBES DE CAMPO O COMPLEJOS RECREATIVOS RESIDENCIALES		17
4.1.	DEFINICIONES Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	17
4.2	SERVICIOS ESENCIALES	17
4.3	TRATAMIENTO DE CALLES Y ACCESOS	17
4.4	INDICADORES URBANÍSTICOS	18
4.5	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	18
CAPITULO 5 - FRANJA DE RESTRICCION CONSTRUCTIVA		20
5.1.	CONFORMACION Y DISPOSICIONES ESPECIALES	20
5.2	PROTECCION SOBRE LOS CAUCES DE LOS CURSOS DE AGUA	20

CAPITULO 6 – LOTES CON TRATAMIENTO ESPECIAL DE RETIROS 20
6.1. PROPORCIONALIDAD SOBRE RETIROS 20
6.2 MODIFICACION DE RETIROS POR MOTIVOS AMBIENTALES 20
6.3 INVASION DE RETIROS LINDEROS 20
6.4. LOTES PASANTES 20

CAPITULO 7 – ESQUEMA DE BANDAS 21
7.1. DESCRIPCIÓN GENERAL 21
7.2 DESCRIPCION AMBIENTAL 21
7.3 CRITERIOS DE ZONIFICACION 22
7.4 FICHAS URBANÍSTICAS 22

CAPITULO 8 – BANDA BOSQUE 23
8.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES 23
8.3 DESCRIPCION CATASTRAL 23
8.3.4. AREA UNICA "AA" BANDA BOSQUE 23

CAPITULO 9 – BANDA COSTERA 24
9.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES 24
9.2. BANDA COSTERA LACUSTRE – DESCRIPCIÓN CATASTRAL - 24
9.2.1 SUB AREA "A" ULTIMA ESPERANZA 24
9.2.2 SUB AREA "B" RIO CORRENTOSO 24

9.2.3 SUB AREA "C" LAGO CORRENTOSO 24
9.2.4 SUB AREA "D" COSTA OESTE 24
9.2.5 SUB AREA "E" PUERTOS 24
9.2.6 SUB AREA "F" MALLIN GRANDE 24
9.2.7 SUB AREA "G" PENINSULA CUMELEN 24
9.2.8 SUB AREA "H" RIO BONITO 25
9.2.9 SUB AREA "I" PENINSULA MANZANO 25
9.2.10 SUB AREA "J" MUELLE DE PIEDRA 25
9.3. BANDA COSTERA INTERIOR – DESCRIPCIÓN CATASTRAL- 25
9.3.1 SUB AREA "Za" BANDURRIAS – ARAUCO 25
9.3.2 SUB AREA "Zb" VILLA CORRENTOSO 25
9.3.3 SUB AREA "Zc" EPULAFQUEN 25
9.3.4 SUB AREA "Zd" SELVANA 25/26
9.3.5 SUB AREA "Ze" LAS BALSAS 26
9.3.6 SUB AREA "Zf" FALDEO DEL BAYO 26
9.3.7 SUB AREA "Zg" ALTO MANZANO 26
9.3.8 SUB AREA "Zh" LOMA GUACHA 26

CAPITULO 10 – BANDA CENTRAL 27
10.1. CARACTERÍSTICA GENERAL 27
10.2. SUB AREA DE BANDA CENTRAL – DESCRIPCIÓN CATASTRAL - 27
10.2.1 SUB AREA "K" BARRIO NORTE 27
10.2.2 SUB AREA "L" CASCADA YNACAYAL 27
10.2.3 SUB AREA "M" PARQUE INDUSTRIAL 27
10.2.4 SUB AREA "N" ALTO PIEDRITAS 27
10.2.5 SUB AREA "O" LAS PIEDRITAS 27
10.2.6 SUB AREA "P" LOS VOLCANES 27
10.2.7 SUB AREA "Q" PASCOTTO 28
10.2.8 SUB AREA "R1" AVENIDA ARRAYANES 28
10.2.9 SUB AREA "R" CENTRO 28
10.2.10 SUB AREA "S" EL ONCE 28/29
10.2.11 SUB AREA "T" NORTE RUTA 231 29
10.2.12 SUB AREA "U" TRES CERROS 29
10.2.13 SUB AREA "V" PEUMAYEN 29
10.2.14 SUB AREA "W" LAGUNA CALAFATE 29
10.2.15 SUB AREA "X" BARRIO MALLIN 29
10.2.16 SUB AREA "Y" HOSPITAL 29

CAPITULO 11 - USOS- 30
11.1. DESCRIPCION GENERAL 30
11.2 CONSIDERACIONES ESPECIALES 30
11.3 USOS PERMITIDOS 30

CAPITULO 12 – NORMAS COMPLEMENTARIAS 31
12.1. CRITERIO PARA APROBADOS CON ANTERIORIDAD
A LA VIGENCIA DE LA ORDENANZA Nº 1414/03 31
12.2 RESOLUCION POR ANALOGÍA DE USOS NO CONTEMPLADOS EN ANEXOS 1 y 2 31
12.3 SUBDIVISION Mínima por Bandas 31
12.4 VOLUMENES por Bandas y Superficie 31
12.5 DENSIDAD 31
12.6 EQUIPARACION DE FOS y FOT 32
12.7 RETIRO LATERAL EN SUB AREA R

ANEXO 1 – CLASIFICACION USOS PERMITIDOS 33
ANEXO 2 – CLASIFICACION USOS PERMITIDOS MEDIANTE PLAN DE GESTION 34
ANEXO 3 - INDICADORES BANDA COSTERA LACUSTRE E INTERIOR 35
ANEXO 4 – INDICADORES BANDA CENTRAL 36

ESQUEMA GENERAL DE BANDAS 37
BANDA COSTERA AREA LACUSTRE 38
BANDA COSTERA AREA INTERIOR 39
BANDA CENTRAL 40

ANEXO 1

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO AMBIENTAL URBANO
DE VILLA LA ANGOSTURA

CAPÍTULO 1
DISPOSICIONES GENERALES

1.1 ALCANCES

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados con el uso del suelo, los volúmenes edificables y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento ambiental urbano y edilicio en el Ejido Municipal de Villa La Angostura.

1.2 ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO

A los efectos de mantener este Código actualizado, queda establecido que todo proceso que implique la modificación, ampliación, actualización e inclusive la consideración de situaciones no previstas en este Código, deberá ser tratado dentro de la esfera del Departamento Ejecutivo y del Concejo Deliberante, debiendo aplicarse la mayoría agravada establecida en el inciso 5 del artículo 113 de la Carta Orgánica Municipal.

"1.2.1: Situaciones No Contempladas: Para cualquier situación o circunstancia no contemplada en este Código, el Concejo Deliberante, resolverá al respecto utilizando la herramienta de innovación en usos"

1.2.1.1: Innovación en Usos Comerciales: El presente Código prevé que para toda innovación en los usos establecidos en cada subárea, se deberán utilizar los procesos definidos a continuación:

a) **Iniciativa de Uso:** Todo interés de innovar en los usos comerciales establecidos. Puede darse por interés vecinal ante la necesidad de un uso no contemplado o por iniciativa particular de quien intenta radicar un uso no contemplado.

b) **Informe Técnico:** Toda propuesta de innovación será analizada por el Departamento Ejecutivo Municipal en un plazo de 15 días, en los términos del punto 1.2 del Anexo 1 de la Ordenanza 1414.

c) **Consenso Vecinal:** Proceso de análisis de toda iniciativa de uso que deberá cumplimentarse en un plazo máximo de 45 días.
En las áreas donde exista Junta Vecinal legalmente constituida, se realizará el análisis mediante asamblea de vecinos de acuerdo al Artículo 16º) de la Ordenanza 734/96, en la misma se debatirá, constando en actas la iniciativa de innovación y el grado de aceptación o rechazo por parte de los vecinos.

d) **Encuadre Social:** Análisis en cuenta los siguientes aspectos:

d.1) Grado de participación en las alternativas de consenso

d.2) Conveniencia Social de innovación propuesta

d.3) Dictámen Técnico:

- Parámetros de calidad y escala del uso propuesto.
- Inserción e impacto social y ambiental.
- Situación actual y futura.

1.3. IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA DE UNIDADES

Toda documentación a presentar, referida a este Código, deberá ser escrita en idioma nacional, salvo tecnicismos que no tengan traducción a nuestra lengua; asimismo es obligatorio el uso del Sistema Métrico Legal Argentino (S.I.M.E.L.A.).

Cualquier documentación que deba presentarse, y que estuviera escrita en idioma extranjero, deberá acompañarse con su respectiva traducción al idioma nacional, debiendo además consignarse las equivalencias de unidades extrañas a la del sistema decimal mencionado.

1.4 TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES

A los efectos de la correcta interpretación de palabras y expresiones empleadas en este Código, los que a continuación se detallan tienen el siguiente significado:

1.4.1 RELATIVOS AL USO

Uso: Es el propósito o destino para el cual el terreno, el edificio o estructura en él diseñados; construidos; ocupados; utilizados o mantenidos, en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tengan máximas posibilidades de desarrollarse en la zona.

1.4.2. RELATIVOS AL TERRENO

Línea Municipal (L.M.): Es la línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública. Toda parcela debe tener acceso a esta vía pública.

Línea Municipal de Ochava (L.M.O.): Es el retiro obligatorio de esquina, cuya línea es perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las 2 (dos) líneas municipales concurrentes, gravado de servidumbre y cesión forzosa. Cuando el ángulo mencionado es igual o mayor que 135° (ciento treinta y cinco grados) se prescinde de la Línea Municipal de Ochava (L.M.O.).

Línea de Edificación: La que resulta de aplicar las disposiciones sobre retiros de frente, laterales, de fondo, y de la franja de restricción constructiva.

Parcela: Área dividida de terreno, designada como tal en planos registrados por la autoridad competente. Sinónimo: "lote".

1.4.3 RELATIVOS AL TEJIDO URBANO

Volumen Construible: Toda aquella estructura a construir o construida, sea esta cubierta o semicubierta, que supere los 4 m² (cuatro metros cuadrados) de superficie proyectada sobre el suelo (F.O.S.), sin interesar los destinos o usos que se le den a la nombrada estructura.

Altura Máxima: Se entiende por tal a la medida vertical tomada en el punto de la "cota del terreno natural de la parcela" de éste punto al más alto de la cubierta terminada de un edificio.

Altura de la Fachada: Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la línea municipal o retiro, a partir de la cota de la parcela.

Fachada Principal: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen externo hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Municipal o con la de retiro obligatorio.

Edificio: Cualquier estructura construida para cubrir o albergar personas, animales o bienes de cualquier clase, y que esté fija al suelo.

Unidad Habitacional: Estructura construida para alojamiento individual, donde sea posible desarrollar todas las actividades de la residencia.

Superficie Cubierta: Suma total de las áreas cubiertas de un edificio en cada planta, piso o nivel, definidas por los parámetros exteriores y los entrepisos. Los balcones y aleros de más de 1.00 m (un metro) de saliente, se computan en la planta sobre la que se proyectan.

1.4.4 RELATIVOS A LAS VIAS DE CIRCULACION

Vía Pública: Autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda, paso abierto al tránsito público, que conforman el sistema circulatorio de la ciudad.

Vías Primarias de Circulación: Son las de vinculación urbana entre distintos sectores del ejido.

Vías Secundarias de Circulación: Las que posibilitan la distribución y dispersión del tránsito vehicular entre distintos sectores del ejido.

Vías Terciarias de Circulación: Las que posibiliten el acceso vehicular y/o peatonal a las unidades habitacionales.

Cul de Sac: Culminación de vías secundarias con característica de rotonda, de 30 m (treinta metros) de diámetro utilizada para acceder a determinados lotes que no poseen comunicación con otras vías de circulación.

Calzada: Franja de la vía pública destinada a circulación vehicular.

Vereda: Franja de la vía pública destinada a circulación peatonal. Sinónimo "acera".

1.4.5 RELATIVOS A LA OCUPACION DEL SUELO

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Es la relación entre la suma de las superficies construidas de todas las plantas integrantes de un edificio y la superficie de la parcela, y expresa el total de superficie cubierta en metros cuadrados que es posible construir en la parcela.

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): Es la relación entre la superficie edificada sobre el suelo y la superficie de la parcela, y expresa la superficie de suelo que es posible ocupar.

1.4.6 RELATIVOS A LA SUBDIVISION DE TIERRAS

Simple Subdivisión: Cualquier clase de fraccionamiento de tierras en lotes o parcelas, que no requiera apertura de nuevas vías públicas.

Urbanización: Es la subdivisión que conforme con las disposiciones de este Código, requiere la apertura de nuevas vías públicas con sus respectivas obras de arte; infraestructura de servicios; previsión de espacios verdes y de reservas fiscales.

Espacio Verde: Es la superficie de una subdivisión o urbanización destinada a espacios libres, forestados, para la recreación activa o pasiva; son de dominio público.

Reserva Fiscal: Es la superficie de una subdivisión o urbanización, destinada a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad educación, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicación y recreación; son del dominio privado municipal.

1.5 ABREVIATURAS

Las abreviaturas utilizadas en este Código tienen los siguientes significados:

C.A.N:	***Colegio de Arquitectos de Neuquen – Regional 4.***
Co.M.Pla.De:	***Concejo Municipal de Planificación y Desarrollo.***
C.P.A.G.I.N:	***Colegio de Agrimensura e Ingeniería de Neuquén.***
C.P.A.U:	***Código de Planeamiento Ambiental Urbano.***
D.E.M:	***Departamento Ejecutivo Municipal.***
D.G.C:	***Dirección General de Catastro.***
F.O.S:	***Factor de Ocupación del Suelo.***
F.O.T:	***Factor de Ocupación Total.***
C.D:	***Concejo Deliberante.***
H.M:	***Altura máxima.***
L.E:	***Línea de Edificación.***
L.M:	***Línea Municipal.***
L.M.O:	***Línea Municipal de Ochava.***
N:	***Unidad Habitacional.***
N.C.	***Nomenclatura Catastral.***
V:	***Volumen construible.***

CAPÍTULO 2
DISPOSICIONES RESPECTO A SUBDIVISION DEL SUELO

2.1 DISPOSICIONES PARA URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES

A partir del presente Código, toda subdivisión que se pretenda realizar deberá efectuarse mediante urbanización o simple subdivisión.

2.1.1 Los inmuebles para ser sometidos al régimen de **PROPIEDAD HORIZONTAL**, pero que no reúnan los requisitos para ser considerados como "Club de Campo" deberán ajustarse a las siguientes pautas:

a) Para someter al régimen de **PROPIEDAD HORIZONTAL** se fija la superficie máxima del lote en 5.000 m^2 (cinco mil metros cuadrados).

b) Lotes de superficies mayores a 5.000 m^2, podrán subdividirse en **PROPIEDAD HORIZONTAL**, previa cesión de calles públicas para la continuidad de la trama vial.

c) Para lotes mayores a 20.000 m2 podrán subdividirse en **PROPIEDAD HORIZONTAL**, previa cesión de calles públicas para la continuidad de la trama vial, como así también el proporcional a Espacios Verdes y Reserva fiscal.

En cada unidad individual se respetará el F.O.S. y F.O.T. que corresponda según la zona en que se encuentre.
(Ordenanza nº 1548: 17/11/04): Determina criterio para el régimen de aprobados con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza nº 1414/03.- ***(Ver capítulo 12, normas complementarias).***
(Texto anterior) (Ordenanza nº 2045: 10/04/2008): *Determina suspensión por el plazo de 120 (ciento veinte) días todo proyecto de subdivisión por el régimen de para lotes mayores a 20.000 m².* ***(Ver capítulo 12, normas complementarias).***

2.1.2 Podrán subdividirse mediante Simple Subdivisión los inmuebles que no requieran la apertura de calle pública. Todo inmueble que requiera la apertura de una o más calles públicas solo podrá subdividirse mediante Urbanización, a la cual se dotará de los servicios comprendidos en este Capítulo bajo el título "Disposiciones Respecto a Obras de Infraestructura".

2.1.3 En todo lote indiviso en que se construya más de una vivienda unifamiliar, deberán realizarse todas las obras de infraestructura de agua corriente, luz, apertura y enripiado de calles de acuerdo a la zona que pertenezca y que cubra los requerimientos de cada unidad habitacional.-

2.1.4 Se establece para las parcelas de propiedad y/o dominio público en todo el ejido de Villa la Angostura, con destino a enajenación para atender necesidades habitacionales, las siguientes normas:

2.1.4.1 Los indicadores urbanísticos a aplicarse en los loteos de interés social serán determinados por el D.E.M y esto será ad referéndum de la aprobación del C.D.
2.1.4.2 El D.E.M. está facultado para determinar la Infraestructura a exigir y/o realizar cuando se trate de loteos o planes de viviendas a ejecutar por el Estado Nacional, Provincial o Municipal.

2.2 DISPOSICIONES RESPECTO AL AMANZANAMIENTO Y TRAZADO VIAL

2.2.1 Cuando se proyecte realizar una Urbanización y sea lindante con otra ya aprobada, deberá ajustarse su trazado vial haciéndolo coincidir con los ejes del trazado anteriormente aprobado, en lo
referido a vías de circulación primaria y/o secundaria; reduciendo en lo posible el número de cruces y empalmes sobre las vías primarias.

2.2.2 El trazado vial deberá ajustarse en lo posible a la topografía del terreno, produciendo el menor movimiento de suelo y la formación de taludes o contrataludes que dificulten el acceso a las parcelas resultantes. El proyecto, dirección y ejecución deberá contar con la aprobación final de la Municipalidad

2.2.3 En las manzanas rectangulares, el lado mayor no podrá exceder los 150 m (ciento cincuenta metros) y el lado menor los 60 m (sesenta metros). Cuando las manzanas linden con vías primarias tendrán medidas que permitan respetar las distancias mínimas o máximas entre las intersecciones.

2.2.4 Las manzanas irregulares deberán cumplir la condición de poder inscribir un rectángulo de las medidas máximas mencionadas en el artículo anterior siempre que la topografía del terreno lo permita, y esa condición no obligue a alterar el trazado de las calles.

2.2.5 El Relieve topográfico de las manzanas deberá tener una altimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las vías de circulación colindantes y que el trazado de estas aseguren el correcto desagüe pluvial de toda el área.

2.2.6 Cuando se trate de Urbanizaciones o Subdivisiones que adopten el sistema de amanzanamiento, o se trate de lotes indivisos (Club de Campo o Complejo Recreativo Residencial), deberá cederse acceso público vehicular, a una distancia no menor de 300 m (trescientos metros), y acceso público peatonal a todos aquellos lugares que tengan valor turístico, ya sean lagos, cascadas, desembocaduras de ríos, bosques de especies de interés

especial o miradores; salvo cuando impedimentos geográficos lo hicieran impracticable, requiriendo en estos casos la aprobación del Concejo Deliberante.

2.2.7 Podrán preverse pasajes peatonales públicos para vincular las zonas de equipamiento de la urbanización con las áreas servidas por los mismos.

Sí por características topográficas del área, la longitud de una manzana superase los 300 m (trescientos metros) sin poder ser interrumpida por una vía vehicular por superar ésta la pendiente máxima permitida, esa vía podrá reemplazarse por un pasaje peatonal, cuyo ancho será determinado por la Municipalidad, lo cual no exceptuará la condición de que todo lote o parcela tenga acceso vehicular.

2.2.8 Se jerarquizará el trazado vial mediante la asignación de anchos de calles diferenciados, según las características que se le asigne a cada vía.

2.2.9 Deberá proponerse una red vial que se adecue con la existente a la cual se fuera a empalmar. A tales efectos se determinan los siguientes anchos de calles:

Vías Primarias: 30 m
Vías Secundarias: 17 m
Vías Terciarias: 15 m
Vías Peatonales: 5 m

En todos los casos el ancho de vías o calles se medirá desde línea a línea Municipal.

Se determinan para las calles antes enunciadas y para las existentes los siguientes anchos de calzadas y veredas (expresados en metros):

	CALLES	CALZADAS	VEREDAS
●●	15	8	3,5
●●	17	9	4
●●	30	20	5

2.2.10 Las calles no podrán tener pendientes superiores al 9% (en un tramo que no podrá superar los 50 m (cincuenta metros). En vías primarias y secundarias, y en tramos curvos, las pendientes no podrán ser superiores al 6%.

Se considera tramo curvo, al que tenga un radio menor o igual a 150 m (ciento cincuenta metros).

Los radios de curvas referidos al eje de calzada no podrán ser menores de 20 metros (veinte metros).

El "Cul de Sac" no tendrá un diámetro inferior a 30 m (treinta metros).

2.2.11 Cuando se realicen operaciones de mensura, subdivisión o englobamiento de lotes, particulares o fiscales, con frente a la Av. Nahuel Huapi, entre la calle Las Frambuesas y Piuquén, la nueva L.M. deberá preverse a 15 m (quince metros) del eje del pavimento existente y la franja resultante
pasará al dominio público como ampliación de esa arteria, circunstancias que deben constar en los respectivos planos.

Las construcciones que se realicen deberán prever el retiro correspondiente a su área; y el retiro de frente deberá calcularse a contar de la nueva L.M. establecida para esa arteria, a 15 m
(quince metros) del eje del pavimento. Los correspondientes "Certificados de Amojonamientos" que se presenten para los trámites de edificación deberá prever también la L.M., la cual deberá materializarse con mojones de hierro en hormigón.

Se prohíbe todo tipo de construcción permanente o provisoria, primaria o secundaria, galpón, garaje, gabinete de gas, pilar de luz, u otras, dentro del área ubicada a menos de 15 m (quince metros) del eje del pavimento existente.

2.3 DISPOSICIONES RESPECTO AL TRAZADO Y AMOJONAMIENTO DE PARCELAS

2.3.1 Las parcelas deberán ser de forma regular, pudiéndose aceptar en casos debidamente fundamentados cualquier otra forma justificada por la topografía del terreno.

2.3.2 Las líneas divisorias laterales de parcelas deberán formar un ángulo de 90º con la Línea Municipal. En casos especiales tales obligaciones podrán no ser respetadas siempre que las necesidades del trazado así los justifiquen o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90º, o este sea un paralelogramo.

Defínese por L.M. la correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva.

2.3.3 En las parcelas de forma no rectangular y cuyo perímetro tenga más de cuatro lados, ninguno de sus lados menores podrá tener una longitud menor al 50% de la medida mínima establecida para su frente.

Este artículo es aplicable para los lotes de las zonas residenciales y de topografía accidentada. En los casos de simple subdivisión se regirá por las reglamentaciones correspondientes.

2.3.4 La relación proporcional de las parcelas “frente fondo” deberá ser la especificada para cada área.

En casos especiales dicha proporción podrá ser mayor hasta igualar la dimensión del frente (1 a 1) y en ningún caso menor atendiendo la superficie mínima fijada.

2.3.5 Cada parcela resultante irregular o de perímetro poligonal, deberá cumplir las siguientes condiciones:
a) La medida de su frente y su línea lateral mayor no deberá ser inferior a la relación frente fondo a que corresponda.
b) Inscribir un rectángulo, perpendicular y apoyado en la L.M, con la relación frente fondo, y las medidas mínimas de frente y superficie correspondiente a su área.
Autorízase al D.E.M. a resolver sobre presentaciones, en que se planteen irregularidades respecto a la aplicación de los incisos **a)** y **b)**, hasta un 6% (seis por ciento).

2.3.6 Todas las parcelas deberán tener acceso desde la vía pública. El área factible de ocupar deberá tener una ubicación tal que, desde el eje de la calle donde se sitúa la parcela, el posible camino de acceso a ésta no tenga una inclinación mayor al 10% en toda su longitud, sin requerir para ello terraplenes, rellenos o extracciones de suelo excesivas.

2.3.7 El propietario del lote o urbanización estará siempre obligado a mantener los lotes en condiciones de higiene y libres de malezas mientras los mismos no hayan sido vendidos.

2.3.8 Se adoptará como tolerancia para la mensura de inmuebles, la que se hallare en vigencia en la D.G.C. de la Provincia.

2.3.9 Cuando el propietario de un lote en equina construya la vereda correspondiente, los esquineros de manzana deberán materializarse con bulón de hierro de altura coincidente con la rasante de vereda.

2.3.10 Las curvas se amojonarán cuando ello fuere posible, en el punto de intersección de las tangentes trazadas en el punto de arranque y fin de la curvas correspondientes el centro de la curva y como máximo cada 10 m (diez metros) de porción de arco.

2.3.11 La poligonal de mensura deberá quedar amojonada en la misma forma que se exige para los esquineros de manzana.

2.3.12 Será obligación entregar amojonado el lote a cada comprador, con Certificado de Amojonamiento. Igual norma deberá seguir cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, como Reserva Fiscal o Espacio Verde.

2.3.13 Las operaciones de mensura de Urbanizaciones, Clubes de Campo o por el régimen de y Simples Subdivisiones, se regirán por las Disposiciones de este Código y las normas pertinentes que rijan a nivel Provincial.
La Municipalidad verificará la mensura y el amojonamiento, previo a autorizar el plano de mensura.

2.3.14 El amojonamiento de los esquineros de manzanas se deberá efectuar con hierro ángulo de 25 mm (veinticinco milímetros) á 37 mm (treinta y siete milímetros) de ala, con un espesor no menor de 3 mm (tres milímetros) y 0,50 m (cincuenta centímetros) de longitud, fijado al terreno natural por un dado de hormigón de 0,20 m x 0,20 m (veinte por veinte centímetros) y 0,50 m (cincuenta centímetros) de profundidad. Los lotes se amojonarán con hierro de 10 mm (diez milímetros) de diámetro por 0,50 m (cincuenta centímetros) de longitud, empotrados en hormigón. Los esquineros sobre veredas se materializarán con bulón de hierro a nivel de rasante de la misma, y sus dimensiones deberán ser de 19 mm (diecinueve milímetros) de diámetro por 12,5 cm (doce centímetros y medio) de longitud.

2.4 DISPOSICIONES RESPECTO A ESPACIOS VERDES Y RESERVAS FISCALES MUNICIPALES

2.4.1 Espacio Verde o de Utilidad Pública: En toda subdivisión por urbanización o por loteo deberá dejarse el 15% de la superficie total subdividida para espacio verde, en una sola fracción y sobre uno de los límites de la subdivisión. Sí en alguno de los predios vecinos ya existieran algunas reservas, la superficie destinada a Espacio Verde deberá ser contigua a aquella quedando la ubicación de la misma a elección de la Municipalidad.

2.4.2 En toda la modificación de estado parcelario que involucre lagos, lagunas, ríos y arroyos, se regirán por el Código Provincial de Aguas (Ley 899) y las normas vigentes de aplicación por los Entes específicos en la materia a nivel nacional y provincial respectivamente se tomarán a partir del punto más alto de dicha pendiente, sólo las áreas, que así se especifiquen.

2.4.3 En toda nueva urbanización atravesada o limitada por lagos, lagunas, ríos, arroyos, deberá dejarse libre y de dominio público una franja de Espacio Verde no menor de 10 m (diez metros) a contar desde su línea de ribera, hacia ambos lados, en forma paralela y contigua a este Espacio Verde se materializará una calle pública, con las dimensiones previstas para las Vías Secundarias; cuando la topografía del terreno hiciera desaconsejable la apertura de esa calle para tránsito vehicular, la misma, conservando su ancho, quedará como vía peatonal.

Las urbanizaciones a realizarse en las sub áreas de la banda Costera, ÁREA Lacustre: “A” – Última Esperanza; “F” – Mallín Grande; “H” – Río Bonito y “J” – Muelle de Piedra, deberán ceder una franja de tierra publica en forma paralela y contigua al lago de 50 m (cincuenta metros) de ancho a contar desde la línea de ribera, en la cual el municipio trazara el tendido costanero.

2.4.4 La superficie reservada para espacios verdes y/o franja verde de cursos o espejos de agua, pasará al Dominio Público a Perpetuidad, sin más formalidades que la aprobación del plano; y la Municipalidad no podrá darle otro destino que el que exprese su denominación, no pudiendo ser parcelado ni enajenado, ni ocuparse con construcciones.

En aquellas parcelas cuya existencia fuese anterior a la promulgación del presente Código y no cumplan con lo fijado en **2.4.2** y **2.4.3**, no se podrá realizar en el espacio que correspondiera a Espacio Verde ninguna construcción, ni realizar mejoras que signifiquen un cambio sustancial a la situación existente. En caso de no acogerse a lo fijado en este punto, deberán ceder al Dominio Público la faja de terreno determinadas según los puntos mencionados y convenir con la Municipalidad el permiso de construcción y usos pertinentes.

2.4.5 Reserva Fiscal Municipal: Además de la Reserva de Espacios Verdes, en toda urbanización se deberá ceder al Dominio Privado Municipal el 5% de la superficie total a subdividirse, las que serán destinadas a la localización del equipamiento comunitario.

2.4.6 Dentro del 15% de reserva para Espacio Verde, podrá computarse hasta un 20% de las superficies afectadas y retiros o franjas verdes del borde de los cursos y espejos de agua citados en el punto **2.4.3** no se tendrá en cuenta en este cómputo la superficie de la calle pública paralela.

2.4.7 Será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal y al Dominio Privado Municipal, las superficies que correspondan para Espacio Verde, Utilidad Pública y Reserva Fiscal para Equipamiento Comunitario.

2.4.8 Toda transferencia a favor del Dominio Municipal, ya sea superficie de calle, espacios verdes o libres, estará exenta de formalidad de Escritura Pública. A fin de suplir la misma el Escribano Municipal labrará las minutas administrativas a favor de la Municipalidad y las inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

2.5 DISPOSICIONES RESPECTO A OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Todas las obras de infraestructura serán proyectadas y ejecutadas por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fijen los organismos con competencia y la autoridad de aplicación de la Municipalidad.

El D.E.M. está facultado para determinar la Infraestructura a exigir y/o realizar cuando se trate de loteos o planes de viviendas a ejecutar por el Estado Nacional, Provincial o Municipal

Para cada obra de infraestructura, se deberá presentar:

a- Planos Generales de las distintas Obras de Infraestructura, aprobados por el Colegio Profesional correspondiente y certificados por los prestatarios de cada uno de los servicios correspondientes, indicando factibilidad.
b- Corte indicando anchos de vereda, ubicación de arbolado y su compatibilización con otras infraestructuras previstas.
c- Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras. Dicho plazo no podrá exceder los tres años.
d- Cómputo y Presupuesto de las obras a ejecutar.
e- Toda otra documentación que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, sea necesaria a los fines de aclarar debidamente todo lo atinente a la provisión de Infraestructura a la nueva urbanización.

Toda la documentación antedicha será firmada por profesional habilitado al efecto.

2.5.1 En toda urbanización, subdivisión, fraccionamiento o club de campo será obligatorio y a cargo del loteador la realización de obras de infraestructura aseguradas por organismos oficiales.

La urbanización deberá ser provista con las redes de agua corriente potable y redes cloacales, se determinará necesidad de factibilidad de planta de tratamientos de efluentes; deberá ser provista de energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, el que será transferido sin cargo por los urbanizadores a la Municipalidad de Villa la Angostura; red de gas; red de colectores pluviales, obras de contención en taludes y contrataludes, arbolado de calles; parquización y limpieza de espacios verdes; cordón cuneta; calles compactadas y enripiadas (concepto que deberá ser extendido a todas las bocacalles) y provisión de carteles nomencladores en todas las esquinas de la urbanización.

Todas las obras de infraestructura serán proyectadas y ejecutadas por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fijen los organismos con competencia y la autoridad de aplicación de la Municipalidad.

El D.E.M. está facultado para determinar la Infraestructura a exigir y/o realizar cuando se trate de loteos o planes de viviendas a ejecutar por el Estado Nacional, Provincial o Municipal.

2.5.1.1 Calles y Veredas: En toda urbanización se exigirá a cargo del propietario la ejecución de las obras viales necesarias, con el objeto de garantizar el acceso permanente vehicular y peatonal, comunes de transporte a cada una de las parcelas resultantes de la subdivisión, desde la ruta, camino general o centro urbano más próximo.
Calles: Las calles deberán trazarse de acuerdo con las funciones, teniendo en cuenta para ello las conexiones indispensables y los anchos respectivos de los existentes en las zonas o loteos y urbanizaciones colindantes, o lo establecido por el DEM Las superficies resultantes deben transferirse al dominio público municipal.
Veredas: las mismas deberán materializarse en forma acabada a los fines de garantizar la circulación peatonal en forma continua.

2.5.1.2 A partir de la presente, será obligación del loteador materializar en todos los loteos, la obra de cordón cuneta, en todas las esquinas de la nueva urbanización, rampas para discapacitados**,** conforme Ley Nacional de Accesibilidad Universal N° 24.314, modificatorias y/o Decretos reglamentarios vigentes, según lo disponga el Organismo Municipal de Aplicación; la localización de las mismas en la manzana, será coincidente con el sector reservado al cruce de peatones.

2.5.1.3 Se considerará obra vial necesaria a:

- Cortes de árboles y malezas, con destronque, desraizamiento y posterior retiro de ese material de la calzada.
- Nivelación de terreno hasta que las calles tengan la pendiente admitida por el punto **2.2.10** de este Código, pero sin originar taludes o contrataludes con pendientes que dificulten el acceso a las parcelas.
- Abovedamiento (flecha) y excavación de cunetas, para facilitar los desagües pluviales.
- Enripiado de todas las calles con un mínimo de 15 cm (quince centímetros) de espesor.
- Construcción de las obras de arte necesarias.
- Limpieza, emparejamiento, afinación y reforestación de todos los taludes, contrataludes y veredas.

Estas obras no podrán implicar el corte de mayor número de árboles que los estrictamente necesarios para la apertura de las calzadas previstas para cada calle proyectada, en la zona de vereda se dejarán los ejemplares autóctonos como arbolado público.

2.5.2 Agua Corriente Potable: Toda Urbanización deberá ser provista del servicio de Agua Corriente Potable al frente de todas las parcelas resultantes y los espacios públicos, mediante la construcción de las obras necesarias, incluyendo la captación, reserva, potabilización y distribución; cuyo proyecto, dirección y ejecución deberá contar con la aprobación del Ente que corresponda y la aprobación final del Ejecutivo Municipal.

2.5.3 Energía Eléctrica; Gas Natural; Alumbrado Público y Otros Servicios:
Energía Eléctrica: Toda Urbanización deberá ser dotada de este servicio al frente de todas las parcelas resultantes y los espacios públicos, mediante la construcción de todas las obras necesarias, cuyo proyecto, dirección y ejecución deberá contar con la aprobación del Ente que corresponda y la aprobación final de la Municipalidad. El servicio deberá ser provisto obligatoriamente en forma subterránea, colocándose los gabinetes especiales a altura de piso.
Gas Natural: Toda Urbanización deberá ser dotada de este servicio al frente de todas las parcelas resultantes y las Reservas Fiscales mediante la construcción de las obras necesarias, cuyo proyecto, dirección y ejecución deberá contar con la aprobación del Ente que corresponda y la aprobación final de la Municipalidad.
Alumbrado Público: Toda Urbanización deberá ser dotada del alumbrado para servir a las parcelas resultantes y los espacios públicos, mediante la construcción de todas las obras necesarias, cuyo proyecto, dirección y ejecución deberá contar con la aprobación del Ente que corresponda y la aprobación final de la Municipalidad. El servicio deberá ser provisto obligatoriamente en forma subterránea.
Canal de Servicio: Toda Urbanización deberá ser dotada con un canal de servicio subterráneo que permita proveer de Servicio Telefónico a las parcelas resultantes y las Reservas Fiscales, mediante la construcción de todas las obras necesarias, cuyo proyecto y ejecución deberá contar con la aprobación de la Empresa o Ente que corresponda y la aprobación final de la Municipalidad.
Otros Servicios: Todo otro servicio público o privado, que ocupe el espacio público, deberá ser provisto obligatoriamente en forma subterránea.
DEL ARBOLADO DE CALLES Y PARQUIZACION DE ESPACIOS VERDES: Es obligación del loteador ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de espacios verdes según las especificaciones que, para cada caso, determine el Organismo Municipal con competencia en el tema. Los espacios verdes deberán dotarse, como mínimo, de veredas perimetrales, alumbrado interior y provisión de agua. Así como deberá realizar el arbolado urbano con las especies indicadas en Ord 1504. La ubicación de los espacios verdes y/o comunitarios estará sujeta a las necesidades urbanas, siendo requisito indispensable para dicha determinación, las actuaciones del D.E.M., previo informe de situación de las oficinas de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente. Así como determinación de áreas no aptas tales como zonas marginales o desechables, como costas de canales, bordes de ruta, barrancas o espacios remanentes no funcionales.

2.5.3.1. Las empresas prestadoras que necesiten empalmarse a los tendidos aéreos ya existentes para extender nuevos cableados aéreos, sea por remodelación, extensión o conexión a nuevos usuarios de energía eléctrica, telefonía o televisión, deberán requerir la autorización al D.E.M.

2.5.4 Tratamiento de Efluentes: Deberá ejecutarse la red cloacal suficiente y necesaria para poder evacuar la carga máxima de la urbanización planteada, debe dejarse prevista en cada parcela la acometida cloacal de empalme pertinente. Hasta tanto se cuente en la localidad con la planta de tratamiento cloacal las parcelas resultantes deberán estar dotadas con un sistema de tratamiento de los efluentes cloacales mediante la construcción de las obras necesarias, cuyo proyecto, dirección y ejecución deberá contar con la aprobación final del Ejecutivo Municipal.

2.6 DISPOSICIONES RESPECTO A LA INICIACION DE TRÁMITE

Todo interesado en efectuar una Urbanización o Club de Campo, deberá presentar una Prefactibilidad de Plan Maestro ante la Oficina de Planificación, u organismo que la reemplace. El mismo deberá estar suscripto por profesional matriculado en el C.A.N. y /o C.P.A.G.I.N. y el Propietario; acompañado de una Solicitud de Visado dirigida al Intendente Municipal. El Anteproyecto contendrá:

Nombre o Razón Social del propietario. Quién obrase en representación deberá probar tal carácter en forma fehaciente mediante firma Certificada

Acreditar la titularidad del dominio mediante fotocopia autenticada del Título de Propiedad o Certificado del Registro de la Propiedad del Neuquen, donde conste que el propietario no se encuentra inhibido y que no existen gravámenes sobre el inmueble.

Certificado de Libre Deuda Municipal del Inmueble.

Pago de las tasas correspondientes

Informe de Impacto Ambiental.

Antecedentes. Plano de mensura y subdivisión aprobado del que proviene el inmueble objeto de este trámite.

Para la evaluación del proyecto presentado deberá presentarse toda la documentación necesaria para la comprensión total y acabada de la propuesta, a escala proporcional y apta al tamaño de fraccionamiento donde conste:

- **Red Vial** , calles y veredas (primaria, secundaria y terciaria).
- **Parcelamiento** con medidas y destino de las parcelas.
- **Espacios Verdes y Reserva Fiscal** para equipamiento comunitario.
- **Balance de superficie** por manzanas y total, indicando las Reservas.
- Esquema de la red de provisión de agua potable.
- Esquema de la red de energía eléctrica y alumbrado público.
- Esquema de la red de gas natural.
- Esquema de tratamiento de los efluentes cloacales.
- Esquema de canal de servicio para señales

Una vez evaluada la propuesta por el DEM, se emitirá un visado de prefactibilidad en caso de aceptar el proyecto propuesto para poder seguir con las tramitaciones correspondientes, de no ser así se procederá a desestimar la propuesta.

Se establece un plazo de sesenta días hábiles para emitir un dictamen respecto a la documentación recibida. El visado del plan maestro no significa la aprobación definitiva.

2.6.1 Luego de examinar toda la documentación presentada, el Ejecutivo Municipal considerará la Solicitud y procedera a su aprobación o rechazo. Cuando se requiera alguna excepción al presente código normativo, se remitirá el expediente con las opiniones técnicas al C.D.

En conformidad con lo dictaminado por el C.D, y este Código, el Departamento Ejecutivo resolverá al respecto, en un plazo no mayor de 15 (quince) días hábiles, procediendo de la siguiente manera:

En caso de no autorizarlo se notificará formalmente a las partes interesadas y se archivarán las actuaciones, debiendo el interesado iniciar un nuevo expediente ajustándose a las normas vigentes.

Una vez obtenida la prefactibilidad el proponente deberá presentar la totalidad de la documentación con los proyectos ejecutivos de los elementos presentados para obtener la aprobación del proyecto que tendrá una validez de 180 días (ciento ochenta) días corridos.

Sí cumplido este plazo no se hubiera dado entrada al expediente respectivo, el visado otorgado quedará automáticamente sin efecto, archivándose las actuaciones sin más trámite considerándoselo tramite desistido, bastando para la comunicación de tal vencimiento el sello y fecha consignada en los planos. En caso de insistir en la operación, deberá iniciarse nuevamente el trámite de esta etapa de anteproyecto, conforme a las Ordenanzas vigentes al momento.

2.7 DISPOSICIONES RESPECTO DEL PROYECTO DEFINITIVO

Todos los proyectos deberán ajustarse a lo exigido bajo el punto **2.5** “Disposiciones Respecto a Obras de Infraestructura” y serán presentados con tres juegos de copias, firmados por profesionales competentes matriculados en la Provincia del Neuquén; y con las aprobaciones por los organismos competentes.

2.8 DISPOSICIONES RESPECTO DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN CATASTRAL

Con la aprobaron definitiva de la Oficina de Planificación, u organismo que la reemplace se podrá dar comienzo a los tramites catastrales.

Para la obtención del visado catastral deberá presentarse la documentación anteriormente aprobada como si también los planos de la subdivisión propuesta y la documentación accesoria requerida por el D.E.M.

2.9 EXHIBICION DE INDICADORES URBANISTICOS

2.9.1 Establécese la obligatoriedad para inmobiliarias, estudios de arquitectura, ingeniería, agrimensura y empresas constructoras, la exhibición de los Indicadores Urbanísticos contemplados en el presente Código.

2.9.2 La Municipalidad proveerá copia de planos de Zonificación y carteles. Para el caso de copia de planos, la misma se hará con cargo.

2.9.3 En el caso de plantearse un loteo social en tierras privadas o públicas éste deberá adaptarse a lo exigido en la presente norma legal.-

2.10 DISPOSICIONES RESPECTO DE LA PROPAGANDA

2.11.1 En todo elemento de propaganda, deberá constar en forma clara la identificación del expediente respectivo y la zonificación que le corresponde. La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la Urbanización o Club de Campo de que se trate; no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente aprobadas.

2.11.2 Cuando el propietario de un proyecto con visación previa realizare propaganda antes de haber obtenido la Aprobación Definitiva, la misma contendrá en forma clara y legible, la mención: “Urbanización Sujeta a Aprobación Definitiva”.

CAPÍTULO 3
SUELOS NO URBANIZABLES

3.1 SUELOS INTANGIBLES

3.1.1 Declárese la intangibilidad de los mallines, los que no podrán ser sometidos a ningún tipo de explotación o aprovechamiento, debiendo conservar su flora e hidrología natural, quedando expresamente prohibido cualquier modo de canalización o drenaje que pudiera alterar el natural escurrimiento de las napas freáticas.

3.1.2 Las tierras comprendidas en el punto **3.1**, sean estas de propiedad privada o fiscal, no podrán ser sometidas a Urbanizaciones bajo ninguna de sus formas, ni sometidas a Simples Subdivisiones, o Subdivisiones prediales en; debiendo mantener su actual parcelamiento catastral, el que únicamente podrá ser modificado para casos de englobamiento.

3.1.3. A los fines de una correcta identificación, el Departamento Ejecutivo individualizará todas las tierras comprendidas en el punto **3.1**.

CAPÍTULO 4
CLUBES DE CAMPO O COMPLEJOS RECREATIVOS RESIDENCIALES

4.1 DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS. DESAFECTACIÒN.

Se entiende por Club de Campo, o Complejo Recreativo Residencial, a un área territorial de extensión limitada que dentro del ejido no se adapte a las condiciones de urbanización y subdivisiones, y reúna las siguientes características básicas:

a) Esté localizada en la Banda Costera, áreas Lacustre e Interior.

b) Una parte de la misma se encuentre equipada para las actividades deportivas y sociales en pleno contacto con la naturaleza. En todo proyecto de club de campo o complejo recreativo residencial que se presente para su aprobación, quedará especificado y delimitada el área común de esparcimiento en una sola unidad y con una superficie mínima y factores de ocupación establecidos en el punto **4.4.1**.

c) El área restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas.

d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica que la convierta un todo no escindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificada pero podrán reemplazarse unas actividades por otras. Tampoco podrá dividirse dicha área, ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

4.1.1 La creación de "Clubes de Campo o Complejos Recreativos Residenciales", están supeditados al cumplimiento de los siguientes requisitos:
El Club de Campo o Complejo Recreativo Residencial, por ser una subdivisión debe ajustarse con respecto al trámite de aprobación, a lo dispuesto bajo el título 2.8. “Disposiciones Respecto de Trámite de Aprobación” de la presente norma.
No deberá entorpecer, interferir y/o interrumpir la trama vial urbana. Cuando a criterio del Departamento Ejecutivo interrumpa la trama vial urbana podrá admitirse, previa cesión de calles públicas que permitan la continuidad de la trama vial.

4.1.2 Desafectación como Club de Campo. La desafectación del inmueble al régimen de Club de Campo no habilita su subdivisión o fraccionamiento sin mediar una nueva autorización municipal en concordancia con las normas que correspondan.
Establecese que, a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, las presentaciones relacionadas con la aprobación de urbanizaciones inscriptas bajo la figura de Clubes de Campo deberán prever la cesión al dominio municipal del catorce (14) por ciento de la superficie total del predio, el que deberá ubicarse por fuer del loteo o área restante que se va a afectar a la subdivisión bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
Su ubicación real, será propuesta por el propietario o por el profesional que éste delegue a tal fin y deberá contar con el consenso del área de Catastro Municipal.

4.2 SERVICIOS ESENCIALES
VER CAPITULO 2.5: DISPOSICIONES RESPECTO A OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

4.2.1 Eliminación de Residuos: Deberá efectuarse la recolección de residuos domiciliaria en forma diaria y utilizando para su eliminación, el mismo sistema vigente en el Municipio.-

4.3 TRATAMIENTO DE CALLES Y ACCESOS
VER CAPITULO 2.5.1.

4.3.1. En toda nueva urbanización bajo el régimen de “Club de Campo” que fuera atravesada o limitada por lagos, lagunas, ríos o arroyos, deberá dejarse un espacio verde de uso común a lo largo de su costa, no menor a 30 m (treinta metros) de ancho, a contar del borde de su creciente máxima, y hacia ambas márgenes en el caso de los cursos de agua. La superficie resultante podrá computarse como área común de esparcimiento, pero quedará inhibida de la realización de construcciones, tal lo establecido en el Capítulo 5, bajo el título “Franja de Restricción Constructiva”.

4.4 INDICADORES URBANISTICOS
4.4.1 Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores:

F.O.S: 0,08
F.O.T: 0,15
H.M: 9 metros

Los proyectos deberán ajustarse al resto de las normas urbanísticas de cada área.

La relación de superficie entre el área común de esparcimiento y el área total del Club de Campo o Complejo Recreativo Residencial, no podrá ser menor a la fijada en la siguiente tabla:

UNIDADES HABITACIONALES	MINIMO del ÁREA COMUN de ESPARCIMIENTO	Factores de Ocupación para el Área Común de Esparcimiento
Menos de 20	**30%**	**FOS: 3,5 % - FOT: 6 %**
Entre 21 y 30	**40%**	
Más de 30	**50%**	

La superficie de la sub parcela, o unidad individual mínima resultante, no será menor de 5.000 m^2 (cinco mil metros cuadrados), sin considerar los espacios comunes; podrá construirse un máximo de 1 (una) unidad habitacional principal y otra de servicios. En todos los casos la superficie cubierta de la unidad de servicios no podrá ser superior al 30% (treinta por ciento) de la unidad principal.

4.4.2 El área común de esparcimiento deberá ser arbolada, parquizada y equipada de acuerdo a la finalidad del Club o Complejo, y la cantidad prevista de usuarios.

4.4.3 La Red de Circulación Interna deberá proyectarse de modo que se elimine al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz.

Las calles principales tendrán un ancho mínimo de 17 m (diecisiete metros), con acera de 4 m (cuatro metros) como mínimo a cada lado de la calzada, que tendrá u ancho mínimo de 9 m (nueve metros).

Las calles secundarias y las salidas de núcleos habitacionales tendrán un ancho mínimo de 15 m (quince metros), con acera de 3. m (tres metros) de ancho mínimo a cada lado de la calzada, que tendrá un ancho mínimo de 6 m (seis metros); en estas los "Cul de Sac" deberán tener un diámetro mínimo de 20 m (veinte metros).

Las calles no podrán tener pendientes superiores al 9% en un tramo mayor de 50 m (cincuenta metros).

4.4.4 Al proyectar un "Club de Campo" o "Complejo Recreativo Residencial", deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajísticos tales, como arboledas, particularidades topográficas, ríos, arroyos, así como todo otro elemento de significación de los aspectos indicados.

4.4.5 En todos los casos, se garantizará que los Organismos Públicos, en ejercicio del poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

4.5 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

La infraestructura de servicio, así como el equipamiento comunitario propio del área urbana será siempre responsabilidad de los titulares de dominio de los Clubes de Campo o Complejo Recreativo Residencial.

4.5.1 La construcción, operación, funcionamiento y mantenimiento de la infraestructura de servicio; así como el equipamiento comunitario propio del área urbana será siempre responsabilidad de los titulares de dominio de los Clubes de Campo o Complejo Recreativo Residencial.

CAPÍTULO 5
FRANJA DE RESTRICCIÓN CONSTRUCTIVA

5.1 CONFORMACIÓN Y DISPOSICIONES ESPECIALES

5.1.1 Todo lote colindante a lagos, lagunas o ríos tendrá una restricción constructiva de 35 m (treinta y cinco metros) quedando así constituida la "franja de restricción constructiva".

5.1.2 A los efectos de la presente norma entiéndase por "línea de ribera", a la línea determinada por el mayor nivel ordinario de las aguas. En los ríos o arroyos esta deberá determinarse en función de la pendiente natural del curso, en su intersección con la configuración topográfica del suelo.
Observar (Ordenanza nº 2156: 18/12/2008) LINEA DE RIBERA, estará determinada por el dictamen que surja de RECURSOS HÍDRICOS DE LA PROVINCIA DE NEUQUEN y demás ORGANISMO COMPETENTES.-

5.1.3 Dentro del espacio comprendido por la franja de restricción constructiva no se permitirá la realización de ningún tipo de construcciones y/o edificios, sean estas cubiertas, semicubiertas o descubiertas, que requieran o no de la aprobación municipal, y aún cuando sean temporarias o provisoras; exceptuando los cercos que delimiten la propiedad y los caminos internos. Esta restricción equivale a la intangibilidad absoluta de la franja de restricción constructiva.

5.1.4 Todo manejo forestal, raleo, poda, o cualquier otra intervención sobre la vegetación arbórea y/o arbustiva que se pretenda realizar sobre la franja de restricción constructiva debe ser aprobado por el Departamento Ejecutivo Municipal.

5.1.5 Todo manejo de suelo, extracción o incorporación de material, y también en los casos que sea necesaria realizar movimientos de suelo para la construcción de caminos vehiculares internos, será obligatoria la presentación previa del proyecto a escala, presentando planos suscriptos por profesional habilitado, con curvas de nivel cada 0,50 m (cincuenta centímetros) de los perfiles actuales y los proyectados; un informe de impacto ambiental con ubicación e identificación de especies arbustivas y arbóreas existentes, declaración de impacto y plan de mitigación.

El proyecto quedará sujeto a la aprobación del Departamento Ejecutivo Municipal; y el movimiento de suelo no podrá iniciarse hasta dictada la Resolución Municipal de aprobación.

(ORDENANZA Nº 1663: 07/09/2005)
5.2 PROTECCION SOBRE LOS CAUCES DE LOS CURSOS DE AGUA

5.2.1 Establézcase un área de protección, consistente en la prohibición de intervenciones antrópicas, sobre los cauces de los cursos de agua que forman parte de la red de drenaje natural.

5.2.2 El área de protección para cada curso, se establece de acuerdo a las superficies de la cuenca de aporte, régimen y caudales, de acuerdo a las siguientes categorías:

a) 15 metros de ancho hacia cada margen a partir de la línea de ribera, para cursos de agua de primera magnitud, considerándose a los siguientes cursos de agua: Arroyo Las Piedritas, El Colorado y La Estacada.
b) 10 metros de ancho hacia cada margen a partir de la línea de ribera, para cursos de agua de segunda magnitud y paliocauces, de régimen permanente o semipermanente. En este punto se consideran los demás cursos no descriptos en el inciso a).
c) **(Ordenanza nº 1683: 26/10/2005):** Establece para las Áreas protegidas Municipales "Arroyo Paisil y Arroyo Colorado", que como planes de uso se toman las restricciones del punto 5.2

5.2.2.1 En aquellos lotes, que por aplicación de los retiros establecidos en el presente punto, no se pueda usar el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) correspondiente, se permitirá la invasión de los restantes retiros, hasta un **50%,** a fin de usar el FOS permitido.

5.2.3 Las obras de arte a realizarse dentro del área de protección de cursos de agua como taludes, encauzamientos, entubados, protección de riberas, puentes, tomas de agua, captaciones para generación de energía y otras, deberán contar con previa autorización de la Autoridad de Aplicación correspondiente.

5.2.4 Se excluye de la presente norma a:
a) Zona urbana que cuenta con Plan de Manejo Hídrico Municipal, barrios Las Piedritas (Banda Central O), Centro (Banda Central R); Av. Arrayanes (Banda Central R1); El Once (Banda Central S desde Bv. Nahuel Huapi hasta calle Millaqueo); Peumayen (Banda Central V); El Mallin (Banda Central X)
b) Ríos Correntoso y Bonito, por contar con legislación particular al respecto.

CAPÍTULO 6
LOTES CON TRATAMIENTO ESPECIAL DE RETIROS
6.1 PROPORCIONALIDAD SOBRE RETIROS
(Ordenanza nº 2156: 18/12/2008):
6.1.1. En aquellos lotes remanentes y lotes parcelarios que por la aplicación de los retiros que correspondan, no puedan hacer uso del total del factor de ocupación de suelo correspondiente al área en que se encuentren, las construcciones a realizar podrán invadir los retiros, de frente, laterales, y/o de fondo, en forma proporcional a los correspondientes para el área respectiva, hasta un máximo del 50 % de los mismos. En ningún caso podrán invadir la franja de restricción constructiva.-

(Ordenanza nº 1575: 22/12/2004):
6.2 MODIFICACION DE RETIROS POR MOTIVOS AMBIENTALES

6.2.1 En aquellos lotes que por razones medioambientales no permitan emplazar la construcción respetando los retiros, el Departamento Ejecutivo Municipal, mediante Disposición fundada en dictámenes técnicos y amparados en el Encuadre Ambiental de Proyecto (Anexo II, Ord Nº 1187) o la Evaluación Ambiental que corresponda, podrá contemplar una reducción de hasta el 50 % (cincuenta) de los retiros mínimos.-

6.2.2 La porción de lote que generó la reducción de retiros, será declarada como “Reserva Intangible” la cual tendrá restricciones al uso del suelo y la imposibilidad futura de implantar edificaciones sobre la misma, lo que quedará debidamente asentado en el expediente donde se tramite lo actuado.-

6.2.3 No obstante lo anterior, el proyecto deberá contemplar medidas accesorias que minimicen los efectos derivados de la nueva implantación, que correspondan a juicio de Departamento Ejecutivo Municipal.-
Las alturas máximas permitidas a construir sobre el suelo invadido serán:
Seis metros sobre la línea máxima de invasión (50 %). Desde ese punto se proyectará una pendiente virtual hasta la línea de retiro obligatorio con la altura máxima permitida en la Subárea. El medio construido sobre terreno invadido no puede superar dicha línea.-
Se contemplará un aumento proporcional de los retiros no invadidos a los efectos de mantener la superficie de implantación en el lote.-

6.2.4 Todos los indicadores urbanísticos a aplicar, se modifiquen o no, se regirán bajo la interpretación establecida en el punto 1.6.3. de la Ord. 1414.-

(Ordenanza nº 2223: 07/07/2009):
6.3 INVASION DE RETIROS LINDEROS

6.3.1 Las construcciones que invadan retiros laterales o de fondo y/o estén construida sobre el lote lindero (que sobrepasen los limites del lote y apoyados sobre el lindante) y que el propietario sea el mismo titular, se permitirá documentar la construcción ante oficina técnica por medio del profesional actuante.-

6.3.2 En caso de venta de uno de unos de los inmuebles se deberán regularizar las construcciones según lo establecido por la normas en vigencia corrigiendo esta situación, caso contrario demoler la parte que invade, hasta cumplimentar los retiros mínimos establecidos para el subárea que corresponda.-

(Ordenanza nº 2218: 07/07/2009):
6.4. LOTES PASANTES

6.4.1. En los lotes pasantes de una calle a otra, se determinará una línea divisoria por el centro geométrico del lote, y los indicadores a aplicar serán los de la calle correspondiente a cada mitad de lote.-

(Ordenanza nº 2409: 15/11/2010):
6.5. Para todos los lotes con frente a las vías primarias del ejido municipal, determinadas en este código de planeamiento urbano, el retiro de frente será de 10 mts, con excepción de los lotes ubicados con frente a la ruta 231, donde el retiro de frente será de 20 mts, y en las vías primarias ubicadas en las sub-áreas R, R1, R2, S y O1, donde los retiros de frente seguirán siendo los indicados en los anexos correspondientes a dichas sub-áreas.-

CAPÍTULO 7
ESQUEMA DE BANDAS

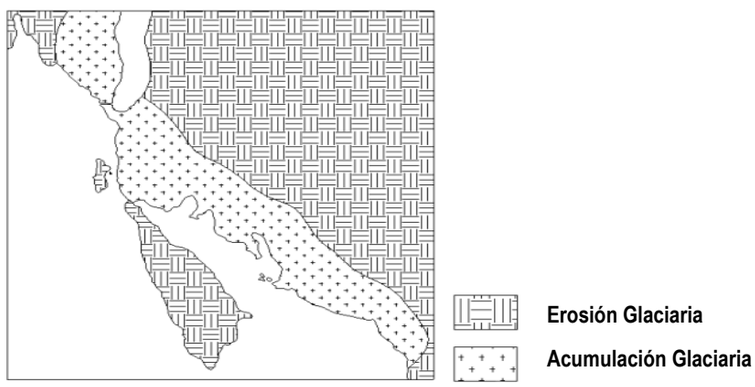
7.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

El presente Código de Planeamiento Ambiental Urbano intenta darle sentido a la geografía de Villa La Angostura recomponiendo los vínculos entre el lago y la costa con el bosque, con la montaña y con los asentamientos humanos existentes y futuros. Para ello se adopta el criterio de macro ordenamiento consistente en la definición de un sistema de bandas que clasifican ámbitos territoriales diferenciados por sus atributos ambientales.

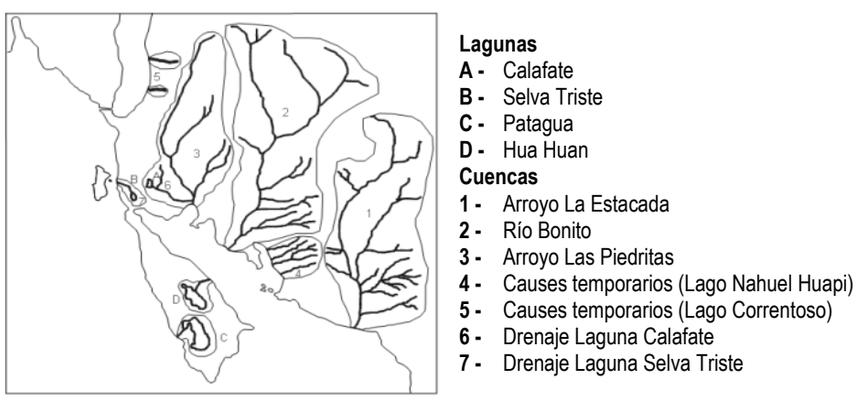
7.2 DESCRIPCIÓN AMBIENTAL

A los efectos de hacer comprensible la división de bandas impuesta se comenta:

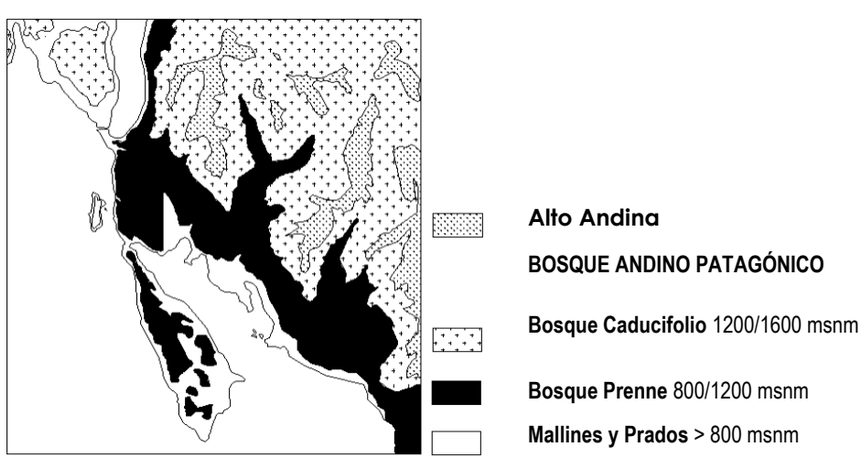
La historia geológica de la zona cordillerana marcó para Villa La Angostura dos áreas definidas por pendientes y calidad de suelo, un área de cerros y valles donde la erosión glaciaria talló la actual fisonomía y otra área de acumulación de los suelos arrastrados que son lindantes a la zona de costa.



Sobre la fisonomía de nuestro suelo se apoyan las siete cuencas identificadas en el plano, estas nutren a los bosques que allí habitan, desde sus nacientes hasta su llegada al lago son un componente vital de nuestro paisaje y nuestro hábitat.



Nuestros bosques dan sustento a nuestra geografía conteniendo los suelos que lo soportan y protegiendo las cuencas desde sus nacientes. Estos bosques son habitados en su mayoría por distintas especies de Nothofagus, entre ellos: Lengas, Coihues y Ñires, acompañados por Radales, Cipreces, Notros y Maitenes entre otros.



Esta realidad ambiental impone un diseño natural sobre nuestro espacio que debe ser acompañado con el planeamiento urbano necesario para un desarrollo sostenible que garantice:
Disminución y control de la futura densidad poblacional y edilicia.
Planeamiento urbano adaptado a límites ambientales.
Ubicación espacial de los usos comerciales.

7.3 CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN

En acuerdo con estos objetivos se determina imponer un criterio de macro zonificación mediante la definición de un Sistema de Bandas Territoriales que respetan la especificidad ambiental, paisajística y la potencialidad urbanística de cada área. Por ello se identifican:

a) Una Banda Bosque.
b) Una Banda Central.
c) Una Banda Costera.

Identificando a su vez dentro de la Banda Costera a:

a) Área Lacustre: El área que esta ligada a la costa de los Lagos Nahuel Huapi y Correntoso.
b) Área Interior: El área de transición entre la Banda Costera y las otras Bandas.

7.4 FICHAS URBANÍSTICAS

Con el fin de lograr una regulación urbanística general con un fuerte cuidado de los usos y la gestión particularizada de cada sub área con mas especificidad, se adopta el sistema de "Fichas Urbanísticas" de cada sub área, y su correspondiente delimitación catastral.

Las Sub Áreas que a continuación se identifican con letras mayúsculas, se incorporaran al presente Código como Anexos:

Anexo AA: Área Única – BANDA BOSQUE.
Anexo A: Sub área ULTIMA ESPERANZA – ÁREA LACUSTRE - BANDA COSTERA.
Anexo B: Sub área RIO CORRENTOSO – ÁREA LACUSTRE - BANDA COSTERA.
Anexo C: Sub área LAGO CORRENTOSO – ÁREA LACUSTRE – BANDA COSTERA.
Anexo D: Sub área COSTA OESTE – ÁREA LACUSTRE – BANDA COSTERA.
Anexo E: Sub área PUERTOS – ÁREA LACUSTRE - BANDA COSTERA.
Anexo F: Sub área MALLIN GRANDE - ÁREA LACUSTRE - BANDA COSTERA.
Anexo G: Sub área PENINSULA CUMELEN – ÁREA LACUSTRE – BANDA COSTERA.
Anexo H: Sub área RIO BONITO – ÁREA LACUSTRE – BANDA COSTERA.
Anexo I: Sub área PENINSULA PUERTO MANZANO – ÁREA LACUSTRE – BANDA COSTERA.
Anexo J: Sub área MUELLE DE PIEDRA – ÁREA LACUSTRE – BANDA COSTERA.
Anexo K: Sub área BARRIO NORTE – BANDA CENTRAL.
Anexo L: Sub área CASCADA INACAYAL – BANDA CENTRAL.
Anexo M: Sub área PARQUE INDUSTRIAL – BANDA CENTRAL.
Anexo N: Sub área ALTO PIEDRITAS – BANDA CENTRAL.
Anexo O: Sub área LAS PIEDRITAS – BANDA CENTRAL.
Anexo P: Sub área LOS VOLCANES – BANDA CENTRAL.
Anexo Q: Sub área LOS COIHUES – BANDA CENTRAL.
Anexo R: Sub área CENTRO – BANDA CENTRAL.
Anexo R 1: Sub área AVENIDA ARRAYANES – BANDA CENTRAL.
Anexo R 2: Sub área NAHUEL HUAPI **(Ordenanza nº 1895: 27/12/2006)**
Anexo S: Sub área EL ONCE – BANDA CENTRAL.
Anexo T: Sub área NORTE RUTA 231 – BANDA CENTRAL.
Anexo U: Sub área TRES CERROS – BANDA CENTRAL.
Anexo V: Sub área PEUMAYEN – BANDA CENTRAL.
Anexo W: Sub área LAGUNA CALAFATE – BANDA CENTRAL.
Anexo X: Sub área EL MALLIN – BANDA CENTRAL.
Anexo Y: Sub área HOSPITAL – BANDA CENTRAL.
Anexo Za: Sub área BANDURRIAS ARAUCO – ÁREA INTERIOR – BANDA COSTERA.
Anexo Zb: Sub área VILLA CORRENTOSO – ÁREA INTERIOR – BANDA COSTERA.
Anexo Zc: Sub área EPULAFQUEN – ÁREA INTERIOR – BANDA COSTERA.
Anexo Zd: Sub área SELVANA – ÁREA INTERIOR – BANDA COSTERA.
Anexo Ze: Sub área LAS BALSAS – ÁREA INTERIOR – BANDA COSTERA.
Anexo Zf: Sub área FALDEO DEL BAYO – ÁREA INTERIOR – BANDA COSTERA.
Anexo Zg: Sub área ALTO MANZANO - ÁREA INTERIOR – BANDA COSTERA.
Anexo Zh: Sub área LOMA GUACHA – ÁREA INTERIOR – BANDA COSTERA.
Anexo 01: Sub área FRACCION PASCOTTO **(Ordenanza nº 1806: 12/07/2006)**

CAPÍTULO 8
BANDA BOSQUE

8.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES
Esta normativa especial para las subdivisiones y la edificación en esta área es a los fines de obtener, como resultado, una buena urbanización en montaña reconociendo las distintas situaciones de pendientes naturales y la importancia de la protección de los valores ambientales y paisajístico de sus bosques, admitiendo la baja urbanización en predios de gran porte atendiendo especialmente el trazado vial que sobre esta zona se impondrá.

8.2 Las tierras que se sitúen en la "Banda Bosque", sean estas de propiedad privada o fiscal, no podrán ser sometidas a Urbanizaciones bajo ninguna de sus formas, ni sometidas a subdivisiones prediales en . En estas tierras solo se permitirán simples subdivisiones, cuando las parcelas resultantes fueren superiores a cincuenta hectáreas.

8.3 DESCRIPCIÓN CATASTRAL

8.3.4 ÁREA ÚNICA "AA" BANDA BOSQUE

La denominada Banda Bosque, comprenderá a la superficie determinada por los polígonos "A" y "B", cuya identificación catastral se describe a continuación:

Polígono "A": Por el limite Este del lote pastoril 16 hasta su limite noreste; desde allí por el límite norte de los lotes pastoriles 16, 15, 14, 13, 12, 11 hasta el vértice noreste de la parcela 162005195800000; desde allí y con dirección Sudoeste hasta el vértice Noroeste de la parcela 162005025670000; desde este punto y por esa línea, avanzando con dirección Sudoeste hasta encontrar el esquinero sudoeste de la parcela 162005164570000, desde aquí en dirección sudoeste a lo largo de la calle Traful por su parte sudeste hasta el límite Sudoeste del lote 162005248680000 y por la parte sur del mismo hasta encontrar el vértice Noreste del lote 162005234620000, desde aquí hasta el vértice Sudeste de la parcela 162005230600000, desde aquí por el límite Sur de la parcela 162005134360000 hasta su vértice sudeste; desde allí en dirección noreste hasta el vértice noroeste de la parcela 162005680660000 y desde allí con dirección sudeste hasta el vértice noroeste de la parcela 162006971580000 y a lo largo del limite norte hasta el vértice noreste de la misma; desde este punto con rumbo Sur y por la misma línea divisoria, hasta alcanzar el esquinero Noreste del lote identificado con nomenclatura catastral 162104579090000; desde este punto en dirección sudeste a lo largo del lado sudoeste y sur de la parcela 16RR02553720000 hasta su vértice sudeste; desde allí a lo largo del lado sur de la parcela 16RR02554720000; desde allí y en dirección noroeste a lo largo de los límites sudoeste, noroeste, noreste y sudeste de la parcela 162104595710000 hasta su vértice F según plano de mensura 2318-3416/88; desde este punto y en dirección Este a lo largo del lindero sur de las parcelas 16RR02556730000 y 16RR02555770000 hasta el vértice noreste de la parcela 162104670360000; desde ese punto a lo largo de los lados estenoreste y sursudeste de la misma parcela hasta su vértice sudeoeste; desde allí y con dirección sur hasta el vértice sudoeste de la parcela 162104664760000 y desde allí a lo largo de su lado sur hasta su vértice sudeste; desde dicho punto y en direcciòn sur hasta el vértice noroeste del polìgono correspondiente a la Sub Àrea H y a lo largo del lìmite norte de la misma en dirección Este hasta el limite noroeste del 2º fraccionamiento de Puerto Manzano y a lo largo de su lìmite norte en direcciòn Este hasta la lindero Oeste del Lote Pastoril 16; por esta línea y con rumbo Sur, hasta el limite Norte de las chacras oficialmente adjudicadas de la "Colonia Agroturística Dr. Ángel Luis Gimeno" hasta alcanzar el limite Este del lote pastoril 16 con el Parque Nacional Nahuel Huapi.

Polígono "B": Desde el Arroyo Las Estacas y límite Norte del lote Pastoril 22 hasta el vértice (mojón de fierro) (4-22)a, del plano de mensura duplicado 419, Tº 59 – Fº 81; desde este punto con dirección Este a través del lote Nomenclatura Catastral 16-RR-25/4676 "Muelle de Piedra", hasta el vértice 40 del plano de mensura C-0155-70 "Calfuco", desde aquí por el límite Este de la Sección Catastral 16-21-76, hasta la Ruta Nacional N° 231; desde aquí con rumbo Este hasta el Arroyo Las Estacas; por este arroyo hasta el límite Norte del Lote Pastoril 22.

CAPÍTULO 9
BANDA COSTERA

9.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES

Esta Banda se extiende a lo largo del frente lacustre de Villa La Angostura, incluyendo las áreas vacantes que aún se encuentran sin subdividir, sobre las cuales se presta especial atención a los fines de obtener una configuración optima de nuestro paisaje lacustre, permitiendo que las futuras intervenciones en esos ámbitos acompañen a esta definición, liberando de posibles dificultades de transito litoral a toda aquellas personas que desee realizarlo, respetando la potencialidad que posee toda esta área para distintas inversiones hoteleras.

9.2 BANDA COSTERA LACUSTRE - DESCRIPCIÓN CATASTRAL

9.2.1 SUB ÁREA "A" ÚLTIMA ESPERANZA

Descripción Catastral:

Desde el punto M hasta el punto A del plano 2704-3121/78, y continuando la misma línea hasta el Lago Nahuel Huapi, todas las fracciones ubicadas al Noroeste, dentro del Lote Pastoril 8.

9.2.2 SUB ÁREA "B" RÍO CORRENTOSO

Descripción Catastral:

Integran esta sub área los siguientes dos sectores:

a) A partir del lote de nomenclatura catastral 16-20-48-2618, inclusive hasta el Río Correntoso, entre la Ruta Nacional 231 y el Lago Nahuel Huapi.

b) Entre el Río Correntoso y el lote de nomenclatura catastral 16-20-54-2054 inclusive, entre la Ruta Nacional 231 y el Lago Nahuel Huapi.

9.2.3 SUB ÁREA "C" LAGO CORRENTOSO

Descripción Catastral:

Encerrado por las siguientes líneas: desde el vértice noreste de la parcela 162005352400000 y a lo largo del límite norte y oeste de la misma, prosigue a lo largo del lindero sudoeste de las parcelas 162005336490000, 162005333540000, 162005325600000 y 162005323640000 hasta el vértice sudeste y en dirección noreste a lo largo del lindero de esta misma parcela hasta su vértice noreste; desde este punto y con dirección sudeste a lo largo de los límites sur de los lotes 162005336710000, 162005330830000 y 162005234140000 hasta el vértice sudeste de esta última parcela; desde allí, a lo largo del lindero sudeste de las parcelas 162005233310000 y 162005223390000 hasta el vértice sudeste de esta última parcela; desde este último punto y en dirección noreste a lo largo de los linderos sudeste de las parcelas 23390000, 28420000, 32450000, 37520000, 50460000, 58540000, 64600000, 70750000 de la sección 52 y las parcelas 162005186150000, 162005024310000, 162005053400000 y oeste de la parcela 162005025670000 hasta su vértice noroeste; desde este punto y a lo largo del lado noreste de la parcela 162005025670000 hasta su vértice noreste; desde este punto y en dirección noreste hasta el vértice noreste de la parcela 162005195800000 hasta el límite con el Lote Pastoril 11; desde el mencionado encuentro con el lindero del Lote Pastoril 11 y en dirección norte a lo largo del mismo hasta el vértice noreste de la parcela 16RR02557700000 y a lo largo del límite norte de la misma en dirección oeste hasta la costa del Lago Correntoso; desde allí y a lo largo de la costa del Lago Correntoso hasta el vértice noreste de la parcela 162005352400000 cerrando el polígono.-

9.2.4 SUB ÁREA "D" COSTA OESTE

Descripción Catastral:

Encerrada por los siguientes límites: 16-20-54-1351 inclusive, por la Ruta Nacional 231 hacia el Sureste; calle Quetrihue hasta la calle Virgen de la Asunción; por la calle Virgen de la Asunción hasta la calle Lago Gallardo; límite Sur del Lote de nomenclatura catastral 16-20-65-2739; Lago Nahuel Huapi hasta el punto de partida.

9.2.5 SUB ÁREA "E" PUERTOS

Descripción Catastral:

A partir del vértice Sureste del Lote de nomenclatura catastral 16-20-65-2739, por la ribera del Lago Nahuel Huapi pasando por Bahía Brava hasta el Istmo de Quetrihue (límite ejido; desde el istmo - plaza E, inclusive), por la costa y pasando por la Bahía Mansa hasta el vértice A del plano expediente Nº 2756-5864/94; desde este punto y con rumbo Norte por la línea del pastoril, las líneas formadas por la línea del pastoril y las líneas formadas por los siguientes puntos B, C, D, E, F, G y 17 del citado plano hasta la calle Neuquén; calle Neuquén, calle Virgen de la Asunción hasta la calle Lago Gallardo y límite Sur del lote de nomenclatura catastral 16-20-65-2739.

9.2.6 SUB ÁREA "F" MALLIN GRANDE

Descripción Catastral:

Partiendo del punto A del plano expediente 2756-5864/94 y con rumbo Norte por la línea divisoria de los Lotes Pastoriles 9 (Sur) y 11 hasta la intersección de la calle Las Frutillas; calle Las Frutillas hasta calle Inacayal; calle Inacayal hacia el Sur hasta calle Las Mosquetas; calle Las Mosquetas; línea Norte de nomenclatura catas-

tral 16-RR-25-5171; desde este vértice y con rumbo Sur por la línea del pastoril hasta el vértice Noroeste del Lote de nomenclatura catastral 16-21-52-9207;

límites Norte y Este del lote de nomenclatura catastral 16-21-52-9207; ribera lacustre y costera hasta el punto de partida.

9.2.7 SUB ÁREA "G" PENINSULA CUMELEN

Descripción Catastral:

Partiendo del vértice Sureste del Lote de nomenclatura catastral 16-21-52-9207 y con rumbo Norte hasta la calle Cabellera de Berenice; por ésta hasta la calle Osa Mayor; por esta calle y en dirección Sureste y continuando por la calle de acceso al barrio Cumelén hasta el vértice W del plano expediente E 2756-0109/96; desde éste vértice por la línea que une los puntos 25 y 1; Oeste de las manzanas I y E de Cumelen; Norte de las manzanas E y F; Este de la manzana F; Norte y Este de la manzana M; desde la intersección de la calle entre manzanas N y O con la línea del Lote Pastoril, desde este punto y con rumbo Sur por la divisoria de los Lotes Pastoriles 13 y 14 hasta el lago Nahuel Huapi; por la ribera y pasando por la Bahía Bustillo y Bahía Las Balsas hasta el punto de partida.

9.2.8 SUB ÁREA "H" RIO BONITO

Descripción Catastral:

Desde la intersección de la Ruta Provincial 66 con la línea divisoria de los Lotes Pastoriles 13 y 14, por la ruta y con dirección noroeste hasta el PL6 de la Planimetría General (DPV); desde este punto y con dirección Noroeste a través del Lote Pastoril 14 hasta el vértice Noroeste del loteo de Puerto Manzano; desde este punto y con rumbo Sur por la línea divisoria de los Lotes Pastoriles 14 y 15 hasta el Lago Nahuel Huapi; por su ribera y con rumbo Este hasta la línea divisoria de los Lotes Pastoril 13 y 14; por esta línea y con rumbo Norte hasta el punto de partida.

9.2.9 SUB ÁREA "I" PENINSULA MANZANO

Descripción Catastral:

Desde el punto ribereño de la línea divisoria de los Lotes Pastoriles 14 y 15 y con rumbo Norte hasta la calle Los Fresnos; por ésta hasta la calle Los Castaños; desde su intersección con la calle Aljaba y por ésta con rumbo aproximado Este hasta la Ruta Nacional 231; desde este punto por la ruta y con rumbo suroeste hasta la línea Sur de la Reserva A; por la ribera y con rumbo Norte, pasando por la bahía y rodeando la Península de Puerto Manzano hasta el punto de partida.

9.2.10 SUB ÁREA "J" MUELLE DE PIEDRA

Descripción Catastral:

Partiendo del vértice costero Suroeste de la Reserva A y en dirección Noroeste hasta la Ruta Nacional 231; por ésta y en dirección aproximado Suroeste hasta el arroyo Las estacas (límite del ejido municipal); por este arroyo aguas abajo hasta el Lago Nahuel Huapi; por su ribera y con rumbo aproximado Noroeste hasta el punto de partida.

9.3 BANDA COSTERA INTERIOR - DESCRIPCIÓN CATASTRAL

9.3.1 SUB ÁREA "Za" BANDURRIAS - ARAUCO

Descripción Catastral:

Comprendida por los loteos aprobados por expediente 2704-3121/78 (Arauco) y expediente 2756-5701/93 (Bandurrias).

9.3.2 SUB ÁREA "Zb" VILLA CORRENTOSO

Descripción Catastral:

Comprendida por el loteo aprobado por expediente C/0113/70, más las manzanas A-B-C-D-N-M-J1-K-I-H-F-E-L-P-, Plaza Primo Capraro del plano protocolizado al Tº 10 – Fº 90.

9.3.3 SUB ÁREA "Zc" EPULAFAUEN

Descripción Catastral:

A partir del vértice sudoeste del lote 162005484500000 en dirección noreste a lo largo de límite sudeste de la parcela 162005323640000 hasta el vértice noroeste de la parcela 162005497530000; desde este punto en dirección sudeste a lo largo de la traza de la calle Antriao hasta su intersección con la calle Traful; a partir de allí tomando dirección noreste a lo largo de la traza de la calle Traful hasta el vértice noroeste 162005234620000; a lo largo del lindero norte y sudeste del lote 162005234620000 y sudeste del lote 162005230600000 hasta su vértice sudeste; desde allí en dirección sudeste a lo largo del lateral sudoeste de la parcela 162005134360000 hasta el vértice noroeste de la parcela 162005660350000 y a lo largo del lindero noroeste de dicha parcela hasta su vértice-mojón 33, a partir de allí hasta los vértice-mojón 20 y J (según plano de mensura 4796-09826/10); a partir de allí y a lo largo de la traza de la calle Antriao hasta su intersección con la Ruta Nacional 231 y siguiendo la traza de la misma en dirección noroeste hasta el vértice sudoeste del lote 162005484500000 cerrando el polígono.-

9.3.4 SUB ÁREA "Zd" SELVANA

Descripción Catastral:

Línea formada por los puntos B,C,D,E,F,G, y 17 del plano expediente nº 2756-5864/94; calle Neuquén; calle Virgen de la Asunción hasta calle Quetrihue, por esta y con rumbo Norte hasta el vértice Suroeste del Lote 54; por la misma línea hasta la calle Amancay, incluyendo en esta sub área al Lote 53 y los Lotes resultantes de la subdivisión del Lote 54 con frente a la Av. Nahuel Huapi; por la calle Amancay y con rumbo este hasta la Av. Nahuel Huapi; línea sur del Lote 75 II, hasta la línea divisoria de los Lotes Pastoriles 9 y 11, desde este punto y con rumbo sur por la línea pastoril hasta el punto de partida.

9.3.5 SUB ÁREA "Ze" LAS BALSAS

Descripción Catastral:

A partir de la intersección de la Avenida Arrayanes (Ruta Nacional 231) con la calle Osa Mayor, por esta arteria y con rumbo Sur hasta el vértice NE del lote de nomenclatura catastral 16-21-48-7406 "Catemu"; desde este vértice por los límites este y Sur del citado lote hasta la divisoria de los Lotes Pastoriles 11 y 12; por esta línea pastoril y con rumbo Sur hasta el vértice Noroeste del lote de nomenclatura catastral 16-21-52-9207; límites Norte y Este del Lote de nomenclatura catastral 16-21-52-9207, hasta la calle Cabellera de Berenice; por esta hasta calle Osa Mayor; por esta calle y en dirección Suroeste y continuando por la calle de acceso al barrio Cumelen hasta el vértice W del plano expediente E 2756-0109/96; desde este vértice por la línea que une los puntos 25 y 1; Oeste de las manzanas I y E de Cumelen; Norte de las manzanas E y F; Este de la manzana F; Norte y este de la manzana N y O con la línea del pastoril, desde este punto y con rumbo Norte hasta la Avenida Arrayanes (Ruta Nacional 231); por la ruta y con rumbo aproximado Noreste hasta la calle Osa mayor.

9.3.6 SUB ÁREA "Zf" FALDEO DEL BAYO

Descripción Catastral:

A partir de la línea divisoria de los lotes pastoriles 13 y 14 con la Avenida Arrayanes (Ruta Nacional 231); por esta y con rumbo aproximado Noroeste hasta la intersección con la proyectada Ruta de Circunvalación; por esta y con rumbo aproximado Noroeste hacia su intersección con la línea divisoria de los Lotes Pastoriles 11 y 12; por la lìnea del lote pastoril 12 con rumbo Norte hasta alcanzar el esquinero Noreste del lote identificado con nomenclatura catastral 162104579090000; desde este punto en dirección sudeste a lo largo del lado sudoeste y sur de la parcela 16RR02553720000 hasta su vértice sudeste; desde allí a lo largo del lado sur de la parcela 16RR02554720000; desde allí y en dirección noroeste a lo largo de los límites sudoeste, noroeste, noreste y sudeste de la parcela 162104595710000 hasta su vértice F según plano de mensura 2318-3416/88; desde este punto y en direcciòn Este a lo largo del lindero sur de las parcelas 16RR02556730000 y 16RR02555770000 hasta el vértice noreste de la parcela 162104670360000; desde ese punto a lo largo de los lados estenoreste y sursudeste de la misma parcela hasta su vértice sudeoeste; desde allí y con dirección sur hasta el vértice sudoeste de la parcela 162104664760000 y desde allì a lo largo de su lado sur hasta su vértice sudeste; desde dicho punto y en dirección Sur hasta la Ruta Nacional 231.

9.3.7 SUB ÁREA "Zg" ALTO MANZANO

Descripción Catastral:

Límite Norte del 2º fraccionamiento del Lote Pastoril 15 hasta el Lote Pastoril 16; límite Norte de las chacras del Lote Pastoril 16; límite Oeste del Lote Pastoril 21, Ruta Nacional 231 y con rumbo Noroeste hasta la calle Aljaba; por ésta hasta su encuentro con la calles Los Castaños; por la calle Los Castaños hasta su encuentro con la calle Los Fresnos; por esta y con rumbo Noroeste hasta la línea divisoria de los Lotes Pastoriles 14 y 15; por la línea del pastoril y con rumbo Norte hasta el punto de origen (vértice NO del loteo de Puerto Manzano).

9.3.8 SUB ÁREA "Zh" LOMA GUACHA

Descripción Catastral:

Lotes 14ª, 14b, 14c, 13, 12, 11, 10ª, 10b, 10c, 9, 8ª, 8b, 8c, 7, 6, 5, 4ª, 4b y 4c de la "Villa Puerto Manzano"; Lote remanente IIb nomenclatura catastral 16-RR-25-4676 del Lote de Muelle de Piedra alto,
Manzanas N, Ny, O de Calfuco, plano C/ 01.

CAPÍTULO 10
BANDA CENTRAL

10.1 CARACTERÍSTICA GENERAL

Área fuertemente urbanizada, donde se concentran los diferentes núcleos de población permanente y estructuras de servicios, estructuralmente ligada a importantes vías de comunicación (Ruta Nacional 231, Av. Nahuel Huapi, Boulevard Quetrihue), también se encuentran aquí suelos muy bien ubicados por su centralidad y que se entienden potencialmente urbanizables.

Es la Banda donde se deberá concentrar la mayoría de los Usos Comerciales, a fin de descomprimir de estos al resto de las Bandas, compuesta por 16 sub áreas que atienden a situaciones ambientales y sociales para su especificidad, son estas 16 micro realidades la que aportan la estrategia de crecimiento futuro de la densidad del área, debiendo sus habitantes participar permanentemente de su configuración.

10.2 SUB ÁREAS DE BANDA CENTRAL - DESCRIPCIÓN CATASTRAL

10.2.1 SUB ÁREA "K" BARRIO NORTE

Descripción Catastral:

Comprende al loteo aprobado por plano 2704-2882/78; el loteo aprobado por plano 2756-5835/01, nomenclatura catastral 16-20-59-1583.

10.2.2 SUB ÁREA "L" CASCADA INACAYAL

Descripción Catastral:

Partiendo del vértice Noroeste del loteo "Cerro Bayo" (plano 2704-2882/78) y continuando en dirección Este hasta la línea divisoria de los Lotes Pastoriles 9 y 11; por el trazado de la proyectada Ruta de Circunvalación hasta el Parque Industrial; límite Oeste del Parque Industrial; desde el vértice Noroeste del Parque Industrial y en dirección aproximada Noroeste a través del Lote Pastoril 11 hasta el vértice D, plano registrado al Fº 1069 – Tº 10 del 18/10/68; línea formada por los siguientes puntos del plano citado: D, C, B, A y I; desde este punto y con rumbo aproximado Suroeste hasta el vértice Norte, del lote de nomenclatura catastral 16-20-55-6387; límite Noroeste del lote citado para continuar por el límite Oeste del Lote de nomenclatura catastral 16-20-55-3189 hasta la calle Picunches; por ésta hasta el punto de partida.

10.2.3 SUB ÁREA "M" PARQUE INDUSTRIAL

Descripción Catastral:

Integran esta Sub área el remanente del lote de nomenclatura catastral 16-20-69-8343; loteo expediente E 2756-7055/03; Lote de nomenclatura catastral 16-20-69-6037; remanente del Lote 1 B (entre Parque Industrial, la proyectada Ruta de Circunvalación y línea divisoria de los Lotes Pastoriles 11 y 12).

10.2.4 SUB ÁREA "N" ALTO PIEDRITAS

Descripción Catastral:

A partir de la intersección de las calles de Los Gringos y Coligüe, por ésta y en dirección Este hasta el Arroyo Las Piedritas; con la misma dirección y por el límite Norte del plan de viviendas (plano 2318-4793/92) hasta Av. Los Araucanos; con la misma dirección aproximada por la calle Huemul hasta la proyectada Ruta de Circunvalación; por esta con rumbo Noroeste; Oeste, Sur y Este del lote de nomenclatura catastral 16-20-69-6037; por la proyectada Ruta de Circunvalación y con rumbo Oeste hasta la línea divisoria de los Lotes Pastoriles 9 y 11; por esta línea pastoril y con rumbo Sur hasta el punto de partida (calle Coligüe)

10.2.5 SUB ÁREA "O" LAS PIEDRITAS

Descripción Catastral:

Desde la confluencia de los Arroyos Las Piedritas y Colorado, por ese punto y en dirección Este hasta la Av. Los Araucanos; desde esta intersección y con rumbo Noroeste por la calle Huemul hasta la calle Licura; desde el vértice Norte y por el límite Noroeste y Suroeste del Lote de nomenclatura catastral 16-20-71-8251; límites Sur de los Lotes de nomenclatura catastral 16-20-71-8152/7955/7658 y 7460; por el límite Suroeste del Lote de nomenclatura catastral 16-20-71-7460 hasta la calle Licura; por la calle Licura y en dirección Suroeste y Este hasta la calle Huenu Hue y la línea divisoria de los Lotes Pastoriles 11 y 12; desde este punto y con rumbo Sur por dicha línea hasta la Ruta Nacional 231; desde este punto por la Ruta Nacional 231 y con rumbo aproximado Oeste hasta la calle Huemul. El límite Oeste de esta Sub área es el limite este del área R (polígono Norte).

10.2.6 SUB ÁREA "P" LOS VOLCANES

Descripción Catastral:

Encerrada por los siguientes límites: desde la intersección de las calles Huemul y Licura; desde el vértice Norte y por el límite Noroeste y Suroeste del Lote de nomenclatura catastral 16-20-71-8251; límite Sur de los Lotes de nomenclatura catastral 16-20-71-8152/7955/7658 y 7460; por el

límite Suroeste del Lote de nomenclatura catastral 16-20-71-7460 hasta la calle Licura; por la calle Licura y en dirección Suroeste y este hasta la calle Huenu Hue y la línea divisoria de los Lotes Pasto-

riles 11 y 12; desde este punto y con rumbo Sur por dicha línea hasta la Ruta Nacional 231; desde este punto por la Ruta Nacional 231 y con rumbo aproximado Este hasta la intersección con la proyectada Ruta de Circunvalación; desde este punto y con rumbo Noroeste por la misma ruta proyectada hasta su vinculación con la calle Huemul y por esta artería y con rumbo Suroeste hasta el punto de origen.

10.2.7 SUB ÁREA "Q" PASCOTTO

Descripción Catastral:

Líneas Norte del polígono Norte de la Sub área "R"; lindero oeste de las parcelas 162007094400000 y 162007087400000; límite sur del polígono de la Sub área N Alto Piedritas**.-**

(Ordenanza nº 1895: 27/12/06)

10.2.8 SUB ÁREA "R1" AVENIDA ARRAYANES

Descripción Catastral:

Comprende la totalidad de los lotes menores a una hectárea con frente total o parcial a la Avenida Arrayanes, de acuerdo al siguiente detalle:

Norte: entre la Terminal de Ómnibus (16-20-70-4586), inclusive, y el Boulevard Pascotto, incluyendo la parte sur del Lote Nomenclatura Catastral 16-RR-25/5470. Sur: Entre el Automivil Club Argentino, lote Nomenclatura Catastal16-20-62-3294 inclusive, hasta el arroyo Las Piedritas. Agregados: Lote Nomenclatura Catastral 16-20,62, 4586; lote N.C. 16-20-62-4088 y el lote Nomenclatura Catastral 16-20-62-4384.-

10.2.8.1 Sub Área "R2" Boulevard Nahuel Huapi

Descripción Catastral:

Comprende los lotes con frente al Boulevard Nahuel Huapi, desde la intersección

(Texto Anterior)Comprende la totalidad de aquellos Lotes menores de una hectárea con frente total o parcial a la Avenida Arrayanes, de acuerdo al siguiente detalle. Norte: entre la Terminal de Ómnibus (16-20-70-4586), inclusive, y el Boulevard Pascotto; se excluye la parte sur del lote rural 16-RR-25-5470. Sur: entre el Automóvil Club Argentino, Lote nomenclatura catastral 16-20-62-3294 inclusive, hasta el Arroyo Las Piedritas. Agregados: Lote nomenclatura catastral 16-20-62-4586; Lote nomenclatura catastral 16-20-62-4088; y Lote nomenclatura catastral 16-20-62-4384.-

10.2.9 SUB ÁREA "R" CENTRO

Descripción Catastral:

Comprendida por los siguientes dos polígonos:

Polígono Norte: A partir de la confluencia de los Arroyos Colorado y Piedritas, por el Aº Las Piedritas con rumbo Sur hasta la calle Las Fucsias; por la calle Las Fucsias y en dirección Este hasta la calle Huemul; por la calle Huemul y en dirección Sur hasta la Avenida Arrayanes; por la Avenida Arrayanes y en dirección Oeste hasta el Boulevard Pascotto; por el Boulevard Pascotto hasta el límite Norte de la Sub área "R1"; límite Norte de la Sub área "R1" hasta su intersección con la Avenida 7 Lagos; por la Avenida Siete Lagos hasta el vértice **Noroeste del Lote de nomenclatura catastral 16-20-62-6778**;**desde este punto por el frente norte de los lotes de la calla Del Chilco hasta el vértice noreste del Lote de nomenclatura catastral 16-20-62-7694; desde ese punto por el contrafrente Este de la primer fila de los Lotes frente a la calle Topa Topa hasta** el contrafrente Norte de la primer fila de Lotes frente a la calle Las Retamas hasta el contrafrente Oeste de la primer fila de Lotes sobre el Boulevard Pascotto hasta la calle Coligüe; desde este punto y en dirección Este hasta el punto de origen.

Polígono Sur: Al Norte, límite Sur de la Sub área "R1" hasta la calle Cerro Bayo; desde este punto por la línea Sur de los Lotes de nomenclatura catastral 16-20-70-4088 y 4091, hasta la calle Millaqueo; por esta arteria y con rumbo Sureste hasta la calle Las Frambuesas, por esta calle y con rumbo Oeste hasta la calle Cerro Bayo; desde este punto y con rumbo Sur hasta el vértice SE del Lote de nomenclatura catastral 16-20-70-1380;desde este punto y con rumbo oeste al vértice SO del mismo lote y con rumbo norte por el contrafrente de aquellos lotes que dan frente a la calle Cerro Bayo hasta el contrafrente del Lote de nomenclatura catastral 16-20-70-1981; desde este punto y con rumbo Oeste por el contrafrente de aquellos lotes que dan frente a la calle Los Maquis hasta el C.P.E.M. Nº 17; desde este punto y con rumbo Sur hasta la calle Los Taiques; desde esta intersección y con rumbo Oeste hasta la Avenida Nahuel Huapi; desde este punto y con rumbo Norte por la Avenida Nahuel Huapi hasta el vértice NO del lote de nomenclatura catastral 16-20-62-2892.

10.2.10 SUB ÁREA "S" EL ONCE

Descripción Catastral:

Límite Sur y Este del polígono Sur de la Sub área "R"; desde este punto con rumbo Este por el límite Sur del "R1" hasta el puente del Arroyo Las Piedritas; con el mismo rumbo Este por la Ruta Nacional 231 hasta el vértice NE del lote de nomenclatura catastral 16-21-48-7406 "Catemu"; desde este punto por los límites Este y Sur del citado lote hasta la línea divisoria de los Lotes Pastoriles 11 y 12; por esta línea y con rumbo Sur hasta el vértice 63, Sureste del Lote de nomenclatura catastral 16-20-72-6692; desde este punto y con rumbo Oeste por el límite Sur del plano de mensura E-2756-3534/99 que dio origen a la citada parcela y calle Las Mosquetas has-

ta la calle Inacayal; por la calle Inacayal hasta la calle Las Frutillas; por la calle Las Frutillas y con rumbo Oeste hasta la línea divisoria de los Lotes Pastoriles 9 y 11; por esta línea y con rumbo Norte hasta la calle Calafate; por la calle Calafate y con rumbo Oeste hasta Avenida Nahuel Huapi; por la Avenida Nahuel Huapi y con rumbo Norte hasta la calle Los Taiques.

10.2.11 SUB ÁREA "T" NORTE RUTA 231

Descripción Catastral:

Comprende el área determinada por los siguientes límites: calle Del Chilco; Avenida Siete Lagos (Ruta Nacional 231), entre calles Confluencia y Cacique Antriao y por el lìmite sudoeste de las parcelas 162005926280000, 162005924370000, 162005922430000, 162005921480000, 162005920550000 y 162005915830000 hasta su límite con el Lote Pastoril 11 y por éste en dirección sur hasta el vértice sudeste de la parcela 162006282940000; a partir de allí en dirección sudoeste hasta la intersección de la calle Del Chilco y la Ruta Nacional 231 cerrando el polígono.-

10.2.12 SUB ÁREA "U" TRES CERROS

Descripción Catastral:

Comprende el área determinada por los siguientes límites: Av. Siete Lagos, entre la Municipalidad y calle Quetrihue; desde esta intersección y por calle Quetrihue con rumbo Sur hasta el barrio Peumayen; límites Norte y Este del barrio Peumayen hasta calle Barbagelata; por la calle Barbagelata en dirección Este hasta calle Obispo De Nevares y Av. Siete Lagos excluyendo los Lotes de nomenclatura catastral 16-20-62-4384 y 16-20-62-4586.

10.2.13 SUB ÁREA "V" PEUMAYEN

Descripción Catastral:

Comprende el barrio Peumayen más toda el área anexa al Sur de este barrio hasta la calle Barbagelata.

10.2.14 SUB ÁREA "W" LAGUNA CALAFATE

Descripción Catastral:

Por Avenida Nahuel Huapi desde Avenida Arrayanes hasta calle Amancay; desde la calle Amancay y con rumbo aproximado Noroeste hasta la calle Vargas; por la calle Vargas y con rumbo aproximado Noroeste hasta calle Primeros Pobladores y Cayun; por esta calle y con rumbo Norte hasta rodear por el Sur, Este y Norte (calle Maestro Pérez) del barrio Calafate hasta la línea Noreste de la Manzana "N" del barrio El Mallín hasta la calle Paisil; y a partir de este punto por la calle Drasckler hasta la calle Barbagelata por la calle Barbagelata y con rumbo Este hasta el cruce de las arterias Arrayanes y Nahuel Huapi.

10.2.15 SUB ÁREA "X" BARRIO MALLIN

Descripción Catastral:

Comprende el área determinada por los siguientes límites; calle Barbagelata entre calles Drasckler y Quetrihue; por esta calle y con rumbo Sureste hasta su intersección con la calle Amancay; por la calle Amancay y con rumbo Sureste hasta la calle Vargas; por la calle Vargas y con rumbo aproximado Noreste hasta calle Primeros Pobladores y Cayun; por esta calle y con rumbo Norte hasta rodear por el Sur, Este y Norte (calle Maestro Pérez) del barrio Calafate hasta la línea Noreste de la Manzana "N" del barrio El Mallín hasta la calle Paisil; y a partir de este punto por la calle Drasckler hasta la calle Barbagelata.

10.2.16 SUB ÁREA "Y" HOSPITAL

Descripción Catastral:

Comprende el área determinada por los siguientes límites: calle Amancay, entre Quetrihue y el punto Noreste, Nº 8 del Lote de nomenclatura catastral 16-20-64-1831, (plano de mensura 2318-0467/81) y desde ese punto en dirección Suroeste hasta el vértice 1376 según plano de mensura expediente E-2756-3483/99 (calle Quetrihue); por esta arteria y con rumbo aproximado Noroeste y Norte de la calle Amancay.

CAPÍTULO 11
USOS

11.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

La necesidad de actualización de los criterios que en su momento determinaron, por imperio de la Ordenanza 314 “Código Urbano y de Edificación” a los usos permitidos en nuestro Ejido Municipal y la adecuación de estos a nuevas pautas de urbanización de nuestro suelo, originaron una nueva ubicación espacial para la gran mayoría de los usos permitidos.

La búsqueda de una identidad cultural compuesta en parte por nuestra producción y artesanías, incorporando a nuestros vecinos al mercado turístico a través de estas actividades, hicieron posible integrar a este Código las actividades primarias como producción y elaboración de artesanías dentro de los usos posibles en todo el territorio municipal.

La concentración de los usos comerciales en la Banda Central permite configurar a gran parte de nuestro suelo con una potencialidad turística de alta exclusividad, donde la estrategia de planeamiento se basa en las innovaciones que las situaciones ambientales y sociales acepten.

Para la definición de los usos permitidos se clasificaron en tipos diferentes, basados en el concepto específico de cada una de las áreas.

11.2 CONSIDERACIONES ESPECIALES

El uso Farmacias quedará habilitado únicamente dentro de la totalidad de las sub-áreas de las Bandas Costera Lacustre y Costera Interior y en las sub-áreas “K”; “L”; “M”; “N”; “O”; “P”; “T”; “U”; “V” e “Y” de la Banda Central.

Cuando se extienda una Licencia Comercial para el rubro “Farmacia” en alguno de las Sub áreas habilitadas, la siguiente Licencia deberá concederse ubicándola en otra de las Sub áreas que no tuvieren este servicio, y de esta forma alternativamente hasta cubrirlas en su totalidad con una Farmacia; cuando esto último ocurra se implementará este mismo mecanismo para autorizar a una segunda Farmacia.

11.3 USOS PERMITIDOS

11.3.1 Clasificación de Usos Permitidos en “Anexo 1”.

11.3.2 Clasificación de Usos Permitidos Mediante Plan de Gestión, en “Anexo 2”.

CAPÍTULO 12
NORMAS COMPLEMENTARIAS
(ORDENANZA Nº 1548:17/11/2004)
12.1 CRITERIO PARA APROBADOS CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DE LA ORDENANZA Nº 1414/03
Aplicase para los casos de subdivisiones por aprobadas con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza 1414/03, los índices urbanísticos contenidos en el **Anexo 1**, que forma parte de la presente Ordenanza.-
12.1.1. Ratificase para los demás índices, indicadores y usos la plena vigencia de las Ordenanzas 1414/03, 1415/03 y 1416/03.-

(Ordenanza nº 1938: 30/05/2007)
12.2. RESOLUCIÓN POR ANALOGÍA DE USOS NO CONTEMPLADOS EN ANEXOS 1 Y 2.
12.2.1 DISPÓNGASE QUE LOS NUEVOS Usos, resueltos por analogía, por aplicación del Artículo 1º), serán incorporados a la clasificación del TIPO para el área específica, con el Plan de Gestión cuando corresponda.-
12.2.2 FACÚLTASE al Departamento Ejecutivo Municipal, a resolver por ANALOGÍA los Usos CONTEMPLADOS en los Anexos I y II de la Ordenanza 1414/03; independientemente del Tipo al que pertenezcan, siempre que el impacto del mismo sea igual o menor a los ya establecidos.-
12.2.3 ESTABLÉZCASE, para aquellos casos en los que no sean aplicables los Artículos anteriores, la resolución en forma particular de los mismos, por éste Concejo Deliberante.-

12.3 SUBDIVISION Mínima por Bandas

- **Banda Central 1.000 m2**
- **Banda Costera 1.500 m2**

12.4 VOLUMENES por Bandas y Superficie

- **Banda Central**

  - Hasta 600 m2 — 1 Volumen
  - Hasta 1.000 m2 — 2 Volúmenes.
  - Por cada 1.000 m2 adicionales — 1 Volumen adicional. (Fracción Minima 500 m2)
    Ejemplo: Lote de 4.499 m2 = **5 V** - Lote de 4.800 m2 = **6 V**

- **Banda Costera**

  - Hasta 900 m2 — 1 Volumen
  - Hasta 1.500 m2 — 2 Volúmenes.
  - Por cada 1.500 m2 adicionales — 1 Volumen adicional. (Fracción Minima 750 m2)
    Ejemplo: Lote de 5.249 m2 = **4 V** - Lote de 5.600 m2 = **5 V**

12.5 DENSIDAD
Incorporación de las variables "densidad" y "unidad mínima"

Las unidades mínimas previstas son las siguientes:

Monoambiente	2 Personas	35 m2
Unidad Familiar	4 Personas	52 m2

En el caso de construcción de monoambientes, la superficie máxima permitida es:

50% de la superficie (FOT) en Banda Central
25% de la superficie (FOT) en Banda Costera

La **densidad máxima permitida** es de **13 m2 por persona**, tomando como referencia los metros cuadrados de construcción que permite el **FOT actual máximo** de cada área.
Toda construcción, sin considerar el uso de la misma, computa cada 13 m2 una persona a los efectos del cálculo de la densidad.

12.6: EQUIPARACION DE FOS y FOT

- Por bandas similares (se determina el valor del índice urbanístico a aplicar por banda y no por área)
- Para distintos tamaños de fracciones de tierra, dentro de una misma área, tomando como referencia la superficie menor.

12.7: Retiro lateral en sub área R: Las construcciones se podrán apoyar sobre una medianera, debiendo dejar Retiro Lateral de 5 m. sobre la opuesta. Criterios para elegir esta opción:
I) Medianeras existentes en la cuadra:

a) en caso de una medianera existente, o proyecto aprobado en un lote lindero, la construcción deberá apoyarse únicamente sobre esa, en caso contrario deberá respetar Retiro Lateral de 3 m. a ambos lados.

b) en caso de que el lote esté entre dos medianeras, la construcción deberá apoyarse obligatoriamente sobre una de ellas.

c) en caso de existir una construcción apoyada en medianera en la cuadra, pero no en el lote lindero, deberá elegirse la medianera a apoyar la construcción, de tal manera que en los lotes intermedios, entre la medianera a materializar y la existente no quede ninguno entre dos medianeras. De no ser esto posible no se permitirá el apoyo sobre ninguna de las medianeras.-

II) Sin medianeras existentes en la cuadra:

a) Cuadras con cantidad de lotes pares: en este caso la primera construcción se deberán apoyar obligatoriamente sobre el Retiro Lateral de de los lotes de esquina, si es sobre este que se realiza la construcción, o dejando medianera por medio, si es en algún lote intermedio, de acuerdo con el siguiente croquis. Las siguientes construcciones se podrán apoyar en las medianeras siguiendo los criterios del punto I.-

b) Cuadras con cantidad de lotes impares: en este caso la primera construcción podrá elegir cualquier medianera para apoyarse. Las siguientes construcciones se podrán apoyar en las medianeras siguiendo los criterios del punto I.

(Ordenanza nº 1606: 13/04/2005)

ANEXO 1 Código de Planeamiento Ambiental Urbano

ANEXO 1 Código de Planeamiento Ambiental Urbano

CLASIFICACION DE USOS PERMITIDOS					
TIPO 1	**TIPO 2**	**TIPO 3**	**TIPO 4**	**TIPO 5**	**TIPO 6**
Restaurante, Alojamiento Hotelero, Albergues, Casa de Te, Vinoteca, Bombonería, Artesanías, Producción de Flores, Producción de Dulces, Producción de Plantas, Consultorios, Estudios Profesionales, Hogar de Niños, S.P.A., Hogar de Ancianos, Casa de Día, Casa de Reposo, Sociedad de Fomento. Viviendas. **(Ord. 2080/08) –** Resto-bar	Delegaciones Org. Públicos, Sedes de Corporaciones, Amaras O Asociaciones Profesionales, Delegaciones Empresas Púb. O Privadas, Locales Partidarios, Antigüedades, Joyería, Disquería, Instrumentos Musicales, Relojería, Venta y Alquiler de Videos, Computación, Art. de Oficina, Alfombras, Cortinados, Iluminación, Mueblería, Bicicletería, Bazar, Muebles de Cocina, Juguetería, Boutique, Confecciones, Venta de Telas, y Cueros, Peletería, Art. de Deportes, Zapatería, Zapatillería, Sastrería, Pantalonera, Lencería, Art. Blanco, Sombrererría, Art. Caza, Camping, Náutica, Repuestos del Automotor, Lotería, Prode, Quiniela, Polirubros, Librería, Papelería, Casa de Copias, Regalos, Cuadros, Óptica, Florería, Santería, Perfumería, Ortopedia, Seguros, Inmobiliaria, Receptoria, Gestaría, Escribanía, Veterinaria, Forrajera, Peluquería-Podología, Manicuría, Belleza, Imprenta y Encuadernación, Academias, Sala de Velatorios y Cocherías, Sala de Prim. Auxilios, Unidades Sanitarias, Consultorios Externos, Biblioteca, Galerías de Arte, Panadería, Confitería, Almacén, Mini mercado, Rosticería, Verdulería, Fabrica de Pastas, Pescaderías, Venta de Comidas Para Llevar, Carnicerías, Electrónica, Locutorios.	Depósitos, Tapicería, Alineación y Balanceo, Cerrajería, Reparación de Art. Eléctricos, Hogar, Oficinas; Garaje de Automóviles, Garaje de Ómnibus y Camiones, Bar, Lácteos, Café, Confitería, Fonda, Pizzería, Autobar, Club Nocturno, Confitería Bailable, Salón de Fiestas, Estudios Superior, Universitario, Medio, Primario y Preescolar, Clínica, Maternidad, Sanatorio, Hospital, Kermés, Parque de Diversiones, Autocine, Bowling, Billar, Pool, Gimnasio, Natatorio, Squash, Patín. Compra y Venta de Vehículos **(Ord. 1551/04**) , Alquiler de autos sin chofer **(Ord. 1569/04).**	Estudio de Radio y Televisión de Baja Potencia y/o Televisión por Cable, Cine, Teatro, Auditorios, Comisaría, Cuartel de Bomberos, Bancos, Casas de Cambio, Compañías de Seguros, Cooperativas y Financieras.	Aserradero, Mueblerías, Carpinterías en General, Elaboración de Productos Alimenticios, Bebidas, Fabrica de Dulces, Conservas de Frutas y/o Verduras, Industrialización de Carnes, Grasa y Productos Afines Artesanales, Industrias de Equipamientos y Afines, Fabricas y Talleres Textiles, Fabrica de Cerámicas y Vidrios, Servicios De Obras Civiles con Actividad Industrial. Industrias Metalúrgicas Mayores Como: Talleres Metalúrgicos, Herrerías, Tornerías. Industrias Metalúrgicas Menores Como: Armado de Muebles Metálicos, Aberturas Metálicas, Talleres de Tapicerías, Imprentas Litográficas, Fabrica de Bloques y Premoldeados, Talleres Artesanales de Envergadura, Lavaderos Industriales, depósito de Gas.	Materiales de Construcción, Maderas, Hierros, Maquinaria Agrícola e Industrial, Accesorios y Herramientas, Automotores De Carga O Pasajeros, Carbón, Leña, Sustancias Químicas No Peligrosas, Plásticos Reforzados, Viviendas Prefabricadas, Piedras y Lajas, Fibrocemento.

Uso Residencial: Este uso está permitido en todo el Ejido Municipal, con excepción del Parque de Servicios Industriales; Banda Central, Anexo M, Sub área parque Industrial.

(Ordenanza nº 1610: 27/04/2005) *Resolución por analogía de usos no contemplados en anexo 1 (Ver Capítulo 12)*

(Ordenanza nº 2409: 15/11/2010): En todas las calles públicas del ejido municipal, se permitirá el mismo uso comercial en ambos lados de las mismas. Si de acuerdo a este código de planeamiento urbano, hubiere para ambos lados de una misma calle pública, diferentes usos comerciales permitidos, regirán indistintamente ambos usos comerciales en los dos lados de la calle.-

ANEXO 2 Código de Planeamiento Ambiental Urbano

CLASIFICACION DE USOS PERMITIDOS MEDIANTE PLAN DE GESTION					
TIPO 1	**TIPO 2**	**TIPO 3**	**TIPO 4**	**TIPO 5**	**TIPO 6**
Golf, Arquería, Tenis, Fútbol 5, Venta y Producción de Productos de Granja, Campings, Cabalgatas, Alquiler de Bicicletas, Actividades de Montaña. **(Ord. 2080/08) –** Resto-bar		Supermercado, Autoservicio, Polideportivos Cerrados, Gomería, Taller Mecánico, Lavandería, Tintorería, Taller de Chapa y Pintura, Lubricentro, Garaje, Estación de Servicio, Lavadero Automatizado.	Terminal de Ómnibus, Fotografía, Centrales de Infraestructura.	La Totalidad de Los Usos del Presente Tipo Requieren Plan de Gestión.	La Totalidad de los Usos del Presente Tipo Requieren Plan de Gestión.
CONCEPTO DEL ÁREA	**CONCEPTO DEL ÁREA**	**CONCEPTO DEL ÁREA**	**CONCEPTO DEL ÁREA**	**CONCEPTO DEL ÁREA**	**CONCEPTO DEL ÁREA**
Áreas de Uso Turístico y Residencial de Baja Escala y Densidad.	Áreas Residenciales de Media Densidad con Posible Expansión Comercial.	Área Residencial de Alta Densidad y Servicios Existentes.	Área de Alta Densidad Comercial y de Servicios.	Área de Usos y Servicios Industriales.	Área de Usos Similares Existentes.

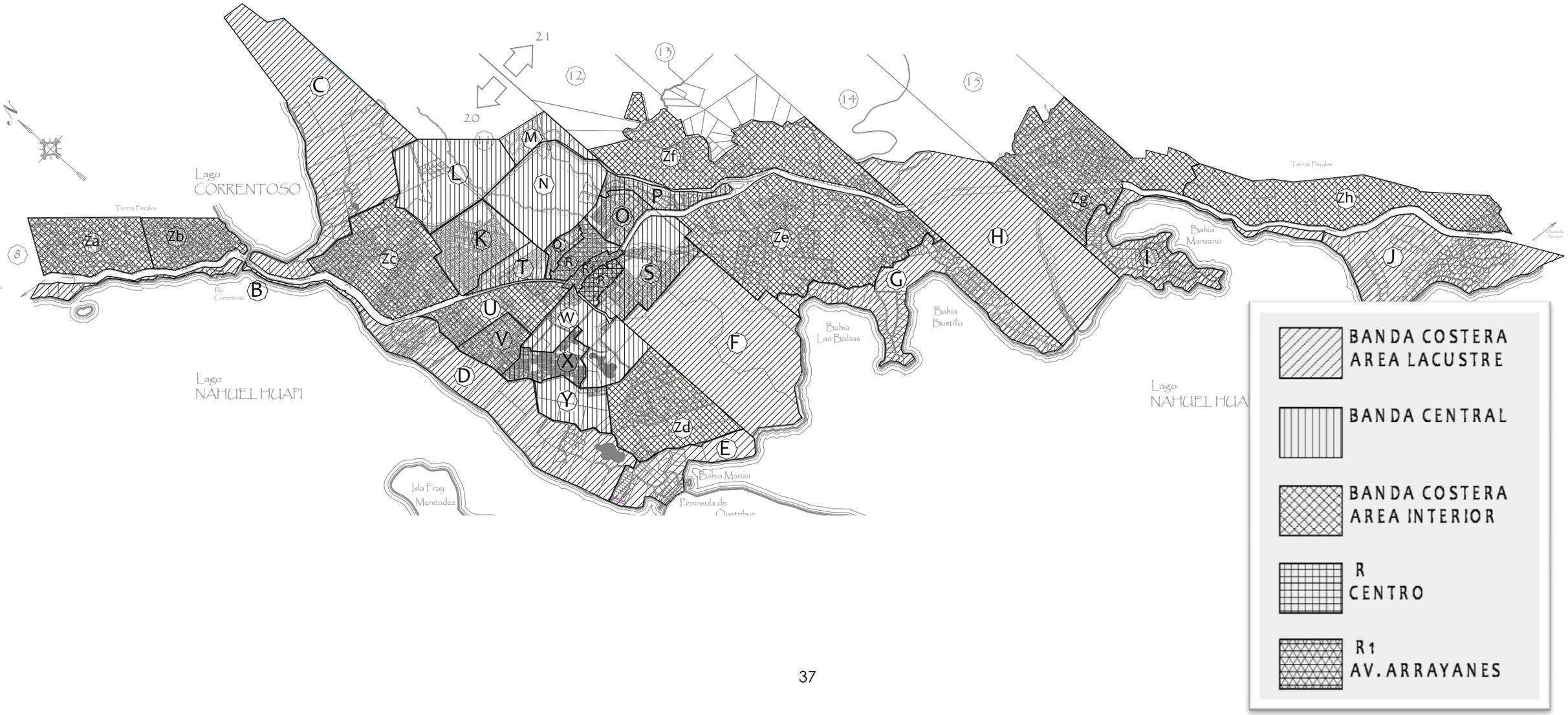
(Ordenanza nº 1610: 27/04/2005) *Resolución por analogía de usos no contemplados en anexo 2 (Ver Capítulo 12)*

ANEXO 3 - INDICADORES BANDA COSTERA LACUSTRE Y BANDA COSTERA INTERIOR

	AREA LACUSTRE									AREA INTERIOR							
ANEXO	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**H**	**I**	**J**	**Za**	**Zb**	**Zc**	**Zd**	**Ze**	**Zf**	**Zg**	**Zh**
SUBDIVISION MÍNIMA	**1.500 METROS**																
[redacted]	**15%**	**15%**	**15%**	**15%**	**Área de crecimiento según propuesta**	**15%**	**Área de crecimiento según propuesta**	**15%**	**15%**	**15%**	**15%**	**15%**	**15%**	**15%**	**15%**	**15%**	**15%**
	30%	**30%**	**30%**	**30%**		**30%**		**30%**	**30%**	**30%**	**30%**	**30%**	**30%**	**30%**	**30%**	**30%**	**30%**
RETIRO LATERAL	6 m	6 m	6 m	6 m		6 m		6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m
RETIRO FRENTE	6 m	6 m	6 m	6 m		6 m		6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m
RETIRO FONDO	6 m	6 m	6 m	6 m		6 m		6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m
DIST. ENTRE VOL.	6 m	6 m	6 m	6 m		6 m		6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m
ALTURA MÁXIMA (*)	9 m	9 m	9 m	9 m		9 m		9 m	9 m	6.50 - 9.00	6.50 - 9.00	6.50 - 9.00	6.50 - 9.00	6.50 - 9.00	6.50 - 9.00	6.50 - 9.00	6.50 - 9.00

(*) En Banda Costera Lacustre, a partir de 3.500 m² altura máxima= 12 m

ANEXO 4 - INDICADORES BANDA CENTRAL

	BANDA CENTRAL																	
ANEXO	**K**	**L**	**M**	**N**	**O**	**P**	**Q**	**R**	**R1**	**R2**	**S**	**T**	**U**	**V**	**W**	**X**	**Y**	**Anexo 01**
SUBDIVISION MÍNIMA	**1.000 METROS**																	
	15%	**15%**	**PARQUE DE SERVICIOS**	**15%**	**50%**	**15%**	**20%**	**40%**	**60%**	**55%**	**20%**	**15%**	**15%**	**20%**	**15%**	**40%**	**15%**	**30%**
	30%	**30%**		**30%**	**70%**	**30%**	**40%**	**90%**	**130%**	**100%**	**40%**	**30%**	**30%**	**40%**	**30%**	**65%**	**30%**	**60%**
RETIRO LATERAL	3 m	3 m		3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	no se solicita	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	1.50 m	3 m	3 m
RETIRO FRENTE	6 m	6 m		6 m	3 m	6 m	6 m	3 m	no se solicita	10 m	6 m	6 m	6 m	3 m	6 m	3 m	6 m	6 m
RETIRO FONDO	3 m	3 m		3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	2 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m	3 m
DIST. ENTRE VOL.	6 m	6 m		6 m	6 m	6 m	6 m	-----	-----	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m
ALTURA MÁXIMA	6.50 - 12.00	6.50 - 12.00		6.50 - 12.00	6.50 - 12.00	6.50 - 12.00	6.50 - 12.00	6.50 - 12.00	6.50 - 12.00	9.50	6.50 - 12.00	6.50 - 12.00	6.50 - 12.00	6.50 - 12.00	6.50 - 12.00	6.50 - 12.00	6.50 - 12.00	6.50 - 12.00

ESQUEMA GENERAL DE BANDAS