INDICE

I – Código Urbano

I – 1 Objetivos

I – 2 Aspectos Generales

I – 2 . 1 Disposiciones Generales

I – 3 Aspectos particularizados

II Zonificación

II – 1 Polígono urbano

II – 2 Carácter

II – 3 Delimitación

II – 4 . División de áreas

II – 4 . 1 Area Residencial Turística

II – 4 . 2 Area Residencial Permanente

II – 4 . 3 Area Expansión Urbana

II – 4 . 4 Area de Desarrollo Turístico – Paleontológico

II – 4 . 5 Area de Servicios

II – 4 . 6 Area de usos Mixtos

II – 4 . 7 Area de Servicios Hidroeléctricos

II – 4 . 8 Area Rural

I- CODIGO URBANO

I- 1 Objetivos

1. Armar la preservación y mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades humanas en el espacio, prescribiendo las acciones degradantes y corrigiendo los efectos de las ya producidas.

2. Proteger el ambiente, previendo la erosión y preservando las áreas y sitios de interés natural, paisajísticos, históricos, arqueológicos, o turísticos, para el uso racional de los mismos.

3. Orientar el desarrollo de Villa El Chocón dentro de una definida estructura urbana, determinando la distribución y densidad de usos y población, así como el carácter y funcionalidad de cada área, acorde a las características particulares y escénicas del lugar.

4. Dividir a Villa El Chocón en áreas, regulando en ellas la ubicación, construcción, y uso para la residencia, comercio, equipamiento y otros usos específicos.

5. Regular la forma de subdivisión de la tierra en cada área, a fin de asegurar la obtención de parcelas apropiadas a cada actividad.

6. Regular la intensidad de uso de los lotes y determinar el área de espacios y superficies libres, para asegurar una adecuado equilibrio ambiental.

7. Proteger el carácter y mantener la estabilidad de las áreas y promover el ordenamiento y conveniente desarrollo de las mismas.

8. Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación de los valores ambientales.

I – 2 **Aspectos Generales**

I – 2 .1 Disposiciones Generales

I – 2 .1. a) Alcances

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico de Villa El Chocón.

I – 2. 1. b) Ambito de Vigencia

Las disposiciones de este Código se extienden a las personas de derecho público y sus bienes cualquiera sea su afectación.
Cualquier situación no contemplada en este Código, la Municipalidad emitirá su dictamen técnico sobre el particular.

I – 2. 1. c) Actualización e Incorporación de Modificaciones.

Este Código se actualizará cada 2 años, reuniendo la experiencia administrativa y profesional relativa a la aplicación de sus disposiciones, pudiendo así aumentar o disminuir su articulado, para mantener la armonía que debe existir entre la reglamentación y las necesidades de la población. Para ello, se convocará a la comunidad, a través de sus diferentes organizaciones intermedias, a fin de posibilitar su participación, conformando un Ente Asesor y Consultivo, de carácter permanente.

I – 2. 1. d) Definición de Términos Técnicos

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

a) Relativo al uso

USO: El uso de una propiedad es el propósito o destino para el cual el terreno, el edificio o estructura asentados en él, han sido diseñados, construidos, ocupados, utilizados, o mantenidos en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en una zona.

USO PREDOMINANTE: El que, señalándose como profesional para una determinada zona, la caracteriza y, por consiguiente, se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover prospectivamente.
USO COMPLEMENTARIO: El que, considérase compatible con el uso dominante dentro de determinado límites, incluso lo convalida, y por ende, en principio, se permite en general.

USO CONDICIONADO: El que, pudiendo ser incompatible con el uso dominante y/o complementario, sólo podrá efectuarse en el futuro, previa autorización especial, tendiente a verificar principalmente que no afecte, las características de la zona y que se cumplimentan determinadas restricciones al dominio establecidas legalmente.

USO ADMISIBLE ESPECIAL: El que, sin pertenecer a las categorías que abarcan los usos predominantes y/o complementarios, podría ser autorizado por razones especiales que justifiquen su localización, a juicio de Municipalidad con el asesoramiento de la Dirección General de Desarrollo Urbano.

USO NO CONFORME: Cualquier actividad que se desarrolla en una parcela en el momento en que este Código tenga vigencia y que no cumple las normas del mismo, según en que está ubicado.

b) Otros conceptos

AMPLIAR: Modificar un edificio aumentando el volumen edificado, modificar una instalación aumentando lo existente.

RECONSTRUIR: Modificar de nuevo en el mismo lugar, lo que ha sido demolido, rehacer una instalación.

REFACCIONAR: Ejecutar obras de conservación.

REFORMAR: Modificar un edificio sin aumentar el "volumen edificado", modificar una instalación sin aumentar la existencia.

TRANSFORMAR: Modificar mediante obras de un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino.

c) Relativo al terreno

COTA DE PARCELA: Cota a nivel del cordón, más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda, en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

COTA NATURAL DE LA PARCELA: Cota del nivel del terreno en su estado natural.

FRENTE DE PARCELA: Dimensión medida sobre la línea municipal.

LINEA MEDIANERA: La que concurre a la línea municipal o a la línea de fondo.
LINEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA: La opuesta y más distante a la línea municipal.

LINEA MUNICIPAL: Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual, o la línea señalada por la Municipalidad para futuras vías públicas.
Toda parcela debe tener acceso a esta vía pública.

LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA Y OCHAVA: Retiro obligatorio de esquina cuya línea es perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por dos (2) líneas municipales concurrentes, grabado de servidumbre y cesión forzosa.

PARCELA: Area dividida de terreno, designada como tal en planos registrados por autoridad competente.

d) Relativo al tejido urbano

RETIROS: Caso en que la edificación debe retirarse de la línea municipal, o de los ejes medianeros, según se indique para cada zona.

EDIFICIO PERIMETRO LIBRE: Se refiere a los edificios cuyos parámetros están retirados de todas las líneas divisorias de parcela y no constituyen medianera.

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, balcones cubiertos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela y comprendidas en las plantas que componen el edificio.

e) Relativo a las vías de circulación

VIA PUBLICA: Autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda, paso abierto al tránsito público, que conforma el sistema circulatorio de la localidad.

VIA PRIMARIA DE CIRCULACION: Las de vinculación urbana entre distintos sectores del ejido. Ancho mínimo 30 metros.

VIA SECUNDARIA DE CIRCULACION: Las que posibilitan la distribución y la dispersión del tránsito vehícular en los sectores. Ancho mínimo 15 metros.

VIA TERCIARIA DE CIRCULACION: Las que posibilitan el acceso vehicular a las unidades habitacionales. Ancho mínimo 10 metros.

VIA PEATONAL: Las que posibilitan el acceso peatonal a las unidades habitacionales. Ancho mínimo 6 metros.

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

VEREDA: Franja de la vía pública destinada a la circulación peatonal.

f) Relativo a la ocupación del suelo

FACTOR DE OCUPACION TOTAL: (FOT) Número que indica la relación entre la superficie cubierta edificable y la superficie total de la parcela. El producto de ese número por la superficie total de la parcela determina la cantidad máxima de superficie cubierta construible.

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO: (FOS) Porcentaje máximo de la superficie total de la parcela que puede ocuparse con la proyección horizontal (real o virtual) de la superficie construída a cualquier nivel.

g) Relativo a la subdivisión de tierras:

SUBDIVISION: Cualquier clase de fraccionamiento de tierras.

URBANIZACION: La subdivisión que conforme a 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 utilidad pública.

ESPACIO VERDE: Superficie de una subdivisión o urbanización destinada a espacios libres forestados para la recreación activa y pasiva, de propiedad pública municipal.

RESERVA FISCAL: Es la superficie de una subdivisión o urbanización destinada a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicación y recreación; de propiedad privada municipal.

I.3. Aspectos Particularizados

I . 3 . 1 . Disposiciones respecto al Uso del Suelo

Es obligatorio requerir permiso municipal para utilizar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos.

La solicitud de permiso de uso especificará: ubicación, medidas y superficie de la parcela, superficie cubierta existente y/o proyectada, uso solicitado, potencia instalada en Kw, nombre y domicilio del usuario; y redes domiciliarias que le sirven.

Todo uso, (edificios e instalaciones de cualquier tipo, existentes o nuevos); que se iniciara con posterioridad a la sanción de este Código sin autorización municipal hará pasible al o a los responsables, de la aplicación de una multa que se fijará por ordenanza impositiva desde el momento en que el mismo comience hasta que se solicitara en legal forma tal autorización.

Sin perjuicio de la aplicación de la multa establecida, la Municipalidad podrá ordenar al o a los responsables, la demolición de las edificaciones o instalaciones realizadas, bajo apercibimiento de efectuarla directamente, a cargo de los infractores.

Sin perjuicio de las disposiciones de este Código, la localización de aquellas actividades susceptibles de producir ruidos excesivos, podrá ser condicionado por la Municipalidad, sobre la base de normas específicas que dicte al respecto.

Ningún edificio o parte de él se erigirá o destinará para otro propósito que el permitido en la zona en la cual dicho predio o edificio esté ubicado, entendiéndose como prohibitivo un uso o destino que no esté expresamente autorizado en cada caso.

La creación o ampliación de las zonas de usos específicos deberá responder a una necesidad fundada, ser aprobada por esta Municipalidad, localizarse el sitio apto para la

finalidad, ajustarse a las orientaciones y previsiones del correspondiente Código de Zonificación y cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso de que se trate.

I . 3 . 2 . Disposiciones respecto a la Subdivisión del Suelo

Toda subdivisión que se realice estará encuadrada en las normas que se establece para las urbanizaciones o simples subdivisiones, de acuerdo a lo indicado para cada zona, en el presente Código.

No se admitirá la subdivisión de terrenos que carezcan de los siguientes servicios públicos: agua, electricidad, apertura de calles, y enripiado.

En toda parcela que se construya más de una vivienda unifamiliar, deberán realizarse todas las obras de infraestructura, agua corriente, luz, de acuerdo a la zona a la que pertenezca cubriendo los requerimientos de cada unidad habitacional.

I . 3 . 3 . Disposiciones respecto al Amanzanamiento y Trazado vial:

En trazado de las manzanas y calles deberán cumplimentarse las siguientes normas y pautas fundamentales:

Cuando se subdivida una fracción comprendida entre dos urbanizaciones existentes, se coordinará racionalmente por medio del nuevo trazado.
El diseño urbano deberá permitir la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las vías de circulación colindantes y el trazado de éstas asegurar el correcto desagüe pluvial de toda el área.

Cuando se trate de urbanizaciones, que adopten el sistema de amanzamiento, o se trate de lotes indivisos, deberá existir acceso público vehicular a todos aquellos lugares que tengan valor turístico, ya sea de ríos, arroyos, bosques de especies de interés especial, los lugares históricos, etc.

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

Si por características topográficas el amanzamiento no puede ser interrumpido por una vía vehicular por superar ésta la pendiente permitida, ésta podrá reemplazarse por un pasaje peatonal cuyo ancho será determinado por el Municipio en su ocasión.

Lo anterior no exceptúa la condición de que todo lote o parcela tenga acceso vehicular.

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

I . 3 . 4 . Disposiciones respecto al Trazado, Amojonamiento y Estaqueado de Parcelas

Las parcelas deberán ser de forma regular, pudiéndose en casos debidamente fundamentados aceptar cualquier otra forma justificada por la topografía del terreno y siendo una de las variables que inciden en el dimensionamiento del lote la inclinación promedio del terreno y la existencia de forestación, que por su valor, el Municipio considere su preservación.

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.

El fondo de las parcelas no deberá dar en ningún caso hacia las vías regionales y arteriales.

La relación proporcional frente-fondo enunciada para cada caso podrá ser menor, en lo referente a fondo hasta igualar la dimensión del frente uno a uno.

Para parcelas irregulares la relación se mantendrá tamándose como frente el mínimo para cada zona y se tomará como fondo la línea imaginaria perpendicular el frente.

En caso de que se proyecten vías de única penetración (cul de sac), la plazoleta de volteo de las mismas deberá lindar con un área verde o integrarse a espacios libres de un ancho no menor que la vía única de penetración, para permitir una futura continuación de dicha vía.

Todas las parcelas deberán tener acceso desde la vía pública. El área factible de ocupar debe ser accesible desde el camino de acceso a la parcela, y su inclinación ser tal que no requiera para ello terraplenes, rellenos o extracciones excesivas.

Se adoptará como tolerancia para la mensura de o los inmuebles la que se hallare en vigencia en la Dirección Provincial de Catastro.

Será obligación del interesado amojonar los lotes y esquineros de manzanas según las normas establecidas por la Dirección Provincial de Catastro.

Cuando el propietario del lote de esquina construya la vereda correspondiente, los esquineros de manzanas deberán materializarse con bulón de hierro de altura coincidente con la rasante de la vereda.

Será obligatorio del interesado entregar amojonado el lote de cada comprador, con acta de amojonamiento, y el área factible a ocupar.

Las operaciones de amojonamiento y estaqueado de los lotes, se regirán por las normas pertinentes que rigen a nivel provincial, sin perjuicio de derecho de la Municipalidad, de verificar la mensura y el replanteo total de la subdivisión.

I . 3 . 5 . Disposiciones respecto a Obras de Infraestructura

A – Calles

En toda urbanización se exigirá a cargo del propietario, la ejecución de las obras viales necesarias, con el objeto de garantizar el acceso permanente con vehículos comunes de transporte, a cada una de las parcelas resultantes de la subdivisión, desde la ruta, camino general o centro urbano más próximo.

Se considerarán obras viales necesarias:

a) Corte de árboles y malezas, con destronque y des-raizamiento y posterior retiro de ese material de la zona de calzada.

b) Nivelación del terreno hasta que las calles tengan la pendiente admitida por el Municipio, pero sin originar taludes con pendientes que impiden el acceso a las parcelas.

c) Abovedamiento (flecha) y excavación de cunetas, para facilitar los desagües pluviales.

d) Enripiado de todas las calles con un mínimo de 15 cm. de espesor.

e) Construcción de las obras de arte necesarias (alcantarillas, etc.)

f) Limpieza, emparejamiento, afinación y reforestación de todos los taludes.

Estas obras no podrán implicar, en los casos de tierras forestadas, 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 deberán dejar los mejores ejemplares autóctonos como arbolado público, reforestado con especies permitidas las zonas de veredas, taludes y lugares depredados.

B - Agua Corriente

Toda subdivisión deberá ser prevista de agua corriente, potable, a todas las parcelas resultantes mediante la construcción de una cañería maestra y colocación de una red distribuidora frente a las mismas. De ser necesario deberá construirse e instalarse la correspondiente fuente de provisión y tanque de reserva. Los materiales a emplearse en la instalación del agua deberán reunir las condiciones y medidas exigidas por O.S.N o la Administración Provincial del Agua.

Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando:

1) La napa a explotar no esté contaminada, ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo.

2) Los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas vigentes.

3) La densidad neta no supere 30 unidades de vivienda por ha. O similar.

C – Energía Eléctrica

Toda subdivisión deberá ser provista de energía eléctrica con redes de distribución, proyecto aprobado por el ente que suministra el fluido eléctrico a Villa El Chocón. Así mismo los espacios públicos y calles deberán dotarse de alumbrado público según proyectos aprobados.

D – Cloacas

Se permitirá la absorción de líquidos cloacales mediante el empleo de pozos de absorción o lechos nitrificantes cuando la densidad neta no supere 30 unidades por Ha. O similar. Se exigirá cloaca cuando las napas puedan contaminarse como consecuencia de las particularidades del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

En caso de que los pozos estén ubicados en las inmediaciones de ríos o arroyos, serán exigidas las cloacas debiendo complementarse con la planta de tratamiento correspondiente.

E – Residuos Líquidos Industriales

En todos los casos, se exigirá planta de tratamiento de acuerdo al residuo específico.

F – Residuos Sólidos

Deberá efectuarse la recolección de residuos domiciliaria y diaria y adoptarse el sistema de eliminación de los mismos vigente en el Municipio.

I . 3 . 6 . Disposiciones respecto a las Reservas para Utilidad Pública y Cesiones Obligatorias.

En toda subdivisión por urbanización o por loteo es obligación de los propietarios transferir al dominio público municipal y al dominio privado municipal, las superficies siguientes:

Espacio Verde: 8% Reserva Fiscal: 6%.

Toda transferencia a favor del dominio municipal, ya sea superficie de calle, espacios verdes o libres, estará exenta de la formalidad de escritura pública. A fin de suplir la misma el Escribano Municipal labrará las actas de transferencia a favor de la Municipalidad.

Dichas actas serán suscriptas por el donante y el jefe del Departamento Ejecutivo Municipal, haciendo constar en ellas el dominio del donante, las medidas lineales de superficie, límites y datos complementarios de ubicación.

Se hará constar asimismo la toma de posesión por parte de la Municipalidad y que no adeuda contribución territorial, ni tasas municipales ni provinciales.

El traspaso al dominio privado de utilidad pública municipal, se efectuará mediante la correspondiente escritura pública que suscribirá el Escribano Municipal una vez aprobado en forma definitiva el loteo, corriendo los gastos de escrituración y demás que se originen, por cuenta exclusiva del o los donantes.

En toda modificación del estado parcelario catastral deberá hacerse las siguientes cesiones de acuerdo al sitio donde se ubica la parcela o fracción a subdividir:

a) Cuando linde con calle proyectada según plano de zonificación adjunto a la presente norma legal, deberá cederse una franja de ancho no inferior a 8 metros con destino a vía de circulación, y de acuerdo al ancho previsto para dicha calle.

b) Cuando linde con ríos dentro el ejido municipal será obligatorio para el o los propietarios, ceder al dominio una faja paralela a la costa de 35 metros a contar de la línea de agua máxima, para uso de esparcimiento de la población, libre de ocupación, con acceso directo a los mismos. Si en el diseño de la urbanización o simple subdivisión surgiera una calle paralela a dicha faja, ésta tendrá un ancho mínimo de 15 metros, debiendo el o los propietarios ceder al dominio municipal, además de la faja de 35 metros ya establecida, el ancho de la calle. Cuando el terreno presente una pendiente cuyo ángulo de inclinación sea superior a 45 grados, los 35 ó 50 metros respectivamente se tomarán a partir del punto más alto de dicha pendiente.

c) En toda urbanización atravesada o limitada por lagunas, ríos, arroyos, desagües o cursos naturales o artificiales de agua, de cursos perennes o intermitentes anuales o estacionarios, deberá dejarse libre y de dominio público una franja de Espacio Verde de no menos de 10 metros a contar de sus bordes, hacia ambos lados, de manera tal que evite la obstrucción del escurrimiento natural de las aguas.

La superficie reservada a perpetuidad para espacios verdes y/o franja verde de cursos o espejos de agua, pasará al dominio público sin más formalidades que la aprobación del plano y la Municipalidad no podrá darle otro destino que el que se exprese en su denominación, no pudiendo ser parcelado ni enajenado, ni edificarse.

Aquellas parcelas cuya existencia es anterior a la promulgación del presente Código y no cumplan con lo fijado en los artículos b) y c) en lo que se refiere a las fajas libres, no se podrán realizar en ellas construcciones ni mejoras que signifiquen un cambio substancial a la situación existente.

En caso de no acogerse a lo fijado en este artículo, deberá ceder al dominio público las fajas de terreno determinadas según los artículos b) y c), y convenir con el Municipio el permiso de construcción y uso pertinentes.

I . 3 . 7 . Disposiciones respecto a la Propaganda

En todo elemento de propaganda de subdivisión y/o edificio en construcción el interesado deberá hacer constar en forma clara la identificación del expediente respectivo, el estado del mismo (etapa del trámite) y el área de la zonificación urbana al que pertenece. La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de que se trate y no podrá enunciarse obras que no se hallen debidamente aprobadas.

En caso de que se constatare su incumplimiento, la Municipalidad deberá inmediatamente proceder a dar amplia publicidad el hecho de la inexistencia de aprobación municipal, del loteo en cuestión y que en tales condiciones el vendedor no podrá escriturar los lotes que ofrece en venta. Al propietario del loteo y a la empresa o persona que lo realice o promocione se les impondrá una multa solidaria de acuerdo a la Ordenanza Impositiva.

I . 3 . 8 . Disposiciones respecto a la Preservación de los Recursos Naturales.

No se alterará la forestación natural de las parcelas, ni se podrán plantar especies exógenas, salvo las permitidas por la Municipalidad. Se permite el uso de cercos vivos para delimitar las parcelas.

Unicamente se permite realizar, las extracciones de las especies que se encuentren en el trazado de las calles, previa presentación y aprobación del expediente de subdivisión de tierras y será tarea de este Municipio determinar las plantas a extraer.

En la ocupación de la parcela se considerarán las especies forestales autóctonas de valor para el entorno inmediato, eliminándose las de exclusiva necesidad para la ejecución de las obras. Para realizar la extracción de cualquier ejemplar arbóreo y la limpieza de la parcela, el propietario deberá presentar previamente el expediente correspondiente de la edificación, cumpliendo con los requisitos que el Municipio determine para el caso. Con la aprobación del mismo, será función de este Municipio determinar cuáles plantas deberán ser eliminadas por afectar la construcción y/o seguridad de la edificación.

Las especies autóctonas aisladas de poco aporte al entorno podrán reemplazarse paulatinamente con ejemplares de mayor valor paisajístico y aptos para la zona, previa autorización tanto de extracción como de forestación por la Municipalidad.

No se alterarán las condiciones naturales de ríos o arroyos, mediante ninguna obra o uso, cuyo fin no sea exclusivamente el bienestar general de la población y sólo bajo condiciones que no afecten su naturaleza.

II . ZONIFICACION

A efectos de desarrollar la propuesta, se han tomado en cuenta las diversas condicionantes y aptitudes del área, para albergar los distintos usos, definiéndose en primera instancia el polígono urbano y dentro de este las zonas según usos y grado de ocupación.

II. 1 . Polígono Urbano

La delimitación del Polígono Urbano, permitirá acotar dentro de límites prefijados el área, que dentro del ejido municipal de Villa EL Chocón se considera urbana.

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en este Código, se define como área urbana a : **"Aquella área que en relación con el resto del Ejido Municipal presenta la mayor artificialización del medio natural y ocupación del suelo, predominando el uso residencial concentrado y que ofrece y ejerce la mayor diversidad y complejidad de funciones respecto a su población y a su área de influencia, con servicios y equipamientos jerarquizados y es factor de atracción de población, cuya actividad predominante es la prestación de bienes y servicios".**

II . 2 . Carácter

Area destinada a la localización de todos los usos y actividades de carácter urbano: residencia, equipamiento administrativo, social, seguridad, educativo, sanitario, comercial, comunicación, infraestructura de servicios y todos aquellos que complementen la prestación de bienes y servicios a su población y área de influencia, siempre que sean compatibles con la residencia y entre sí.

Sólo se permiten usos y actividades de carácter urbano dentro del área definida por este polígono. Fuera del polígono, se podrán permitir usos y actividades consideradas urbanas, sólo cuando éstas presten servicio específico a la población rural, o que por sus características especiales deben mantener una determinada distancia del área urbana y sean complementarias de ésta.

Los límites de este polígono sólo podrán ampliarse cuando la planta urbana actual y las áreas de ampliación previstas en el mismo, alcancen como mínimo un 80 % de consolidación.

II. 3 . **Delimitación**

La descripción del polígono para la sanción del presente Código según plano adjunto.

II . 4 . **División de Areas**

La zonificación del Polígono Urbano tiene como objetivo básico, lograr un equilibrado uso, ocupación y subdivisión del suelo, atendiendo a las potencialidades y condicionantes que posee el área, dirigido a elevar las condiciones de vida de sus habitantes.

El Polígono Urbano de Villa El Chocón está comprendido por el Area Residencial Permanente, el Area Residencial Turística, el Area de Expansión Urbana y el Area de Usos Mixtos.

A los efectos de la aplicación de este Código, en la jurisdicción municipal se determinan las áreas que se detallan a continuación, y para las cuales se definen Usos e Indices Urbanísticos admitidos en cada una de las mismas:

II . 4 . 1 . **AREA RESIDENCIAL TURISTICA**

II . 4 . 1 . 1 . CARÁCTER: Area destinada a viviendas unifamiliares, tanto de uso turístico como residencial permanente.

II .4 . 1 . 2 . DELIMITACION: al NO, camino de acceso a los Barrios I y II; al NE, camino de acceso al dique; al Este, camino de acceso a las oficinas; al Oeste, Barrio I y al SO, el lago Exequiel Ramos Mexía.

II . 4 . 1 . 3 . RESERVA FISCAL: Quedará definida como reserva fiscal para uso de equipamiento comunitario según plano de mensura.

II . 4 . 1 . 4 . USOS:

Predominante

Uso Urbano : Residencial : a) Unifamiliar- Se admitirá una vivienda por lote.

Complementario:

Usos Turísticos: Alojamiento:

a) Hoteles
b) Apart Hotel
c) Hostería con o sin dormis
d) Viviendas de alquiler turístico

Alimentación :

a) Restaurante
b) Confitería
c) Salón de Té

Comercio:

a) Kioscos
b) Artesanías
c) Provedurìa

Deportes: a) Espacios para usos deportivos (canchas de fútbol, volley, tenis, pileta de natación, bicicross.
b) Deportes náuticos (Kayacs, veleros, windsurf)

Servicios: a) Locutorio –Teléfono Público.

II . 4 . 1 . 5 . INDICES URBANISTICOS

II . 4 . 1 . 5 . 1 Factores de ocupación

F.O.S. MIN. 0.16

F.O.S. MAX. 0.40

F.O.T. MAX. 0.40

Superficie libre mínima: 0,60% del total de la superficie del lote. Dentro de la superficie libre mínima del lote se podrá colocar solado hasta un máximo de 0,20% de la superficie total del terreno.

La superficie mínima verde del lote será un 0,40% de la superficie total. Existe la posibilidad de construir hasta 21 metros cuadrados en el área del retiro de fondo, que se computarán dentro del valor máximo del F.O.S.

II . 4 . 1 . 5 . 2 . Estacionamiento

El estacionamiento deberá preverse dentro del lote, de acuerdo al uso previsto considerándose módulo de estacionamiento mínimo una superficie de 20 metros cuadrados. En el caso de ser cubierto deberá respetar los indicadores urbanísticos del área.

II . 4 .1 .6 RETIRO OBLIGATORIO

Retiro de frente: entre 5 y 7 metros de la línea municipal.

Retiro de Fondo: la línea de retiro de fondo queda definida a los 13 metros de la línea de edificación adoptada.

Retiros laterales: será obligatorio un retiro lateral; la distancia mínima al lote medianero será de 3 metros, debiendo tratarse al muro lateral como otra fachada. En plano de mensura se indicará la medianera en la cual se aparecerán las viviendas.

En caso de terrenos escarpados, podrán modificarse los retiros obligatorios y los valores de factor de ocupación de acuerdo a las características particulares del terreno, quedando sujeto al criterio de aprobación de la oficina técnica municipal.

II . 4 . 1 . 7 ALTURA

La altura máxima permitida es de 4.50 metros sin incluir tanque de reserva. Para los usos turísticos de alojamiento (hotel, apart-hotel y hostería) la altura máxima permitida es de 6.00 metros.

II . 4 . 1 . 8 VOLUMETRIA

El volumen edificado debe ser unificado. No podrá ocuparse el terreno con dos o más volúmenes aislados, aun cuando sumen una superficie que cumpla con F.O.S. y F.O.T.
Sólo se admitirá como volumen aislado la superficie permitida como ocupación de fondo, destinada a depósito, botero o prolongación del garage cuya superficie máxima es de 21 metros cuadrados.

II . 4 . 1 . 9 LOTES EN ESQUINA

Se considerará como frente del lote al lado menor del mismo. Regirán para estos lotes los retiros de frente y laterales admitidos para la zona. Por tratarse de una construcción en

esquina, ambas fachadas deberán tener idéntico tratamiento. En caso de existir retiro lateral sobre los ejes medianeros, estos deberán tener tratamiento de fachada.

II . 4 . 1 . 10 . FACHADAS

Todas las fachadas o parámetros exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la Villa Turística. Los principios urbanísticos estarán por sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.

Aprobación: las fachadas de los edificios están sujetas a la aprobación del Municipio. A tal efecto, es obligación la presentación de planos especificando materiales y colores. Este Organismo podrá rechazar los proyectos que a su juicio estén en desacuerdo con la imagen a lograr.

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano total de las mismas.

DISPOSICIONES GENERALES DE DISEÑO

	MATERIALES	**TERMINACION**	**COLOR**
Muros	Mampostería	Revoque grueso y Fino	Natural, blanco, Ocre claro y marfil
Techos	Estructura de techo de madera o losa HºAº	Teja española, Francesa, losa HºAº, Chapa prepintada	Roja
Zócalos	Opcional: piedra bocha, losetas piedra lavada o laja		Natural Laja natural o roja
Aberturas	Chapa doblada de aluminio, hierro o madera		Blanco, verde, marrón, natural

II . 4 . 1 . 11 TANQUES Y/O CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Los tanques y demás construcciones auxiliares, ubicados sobre el edificio, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico, y si son visibles, se tratarán en armonía con las fachadas.

II . 4 . 1 . 11 . 1 Conductos y Desagües

Los conductos de desagües pluviales podrán ser visibles en las fachadas principales, respondiendo al estilo de la misma. Deberán tratarse arquitectónicamente y figurarán en los planos.

II . 4. 1 . 12 PENDIENTES DE TECHOS

Las cubiertas serán predominantemente inclinadas con una pendiente mínima de 20º y un máximo de 35º, admitiéndose hasta un 25% de la superficie de cubierta materializado como losa plana. Queda excluido de este Código la tipología de vivienda alpina.

II . 4 . 1 . 13 CERCOS Y VEREDAS

II . 4 . 1 . 13 . 1 Generalidades

Las veredas deberán extenderse en toda la longitud del frente. El mantenimiento correrá por cuenta de cada propietario.

Los cercos medianeros tendrán una altura máxima de 1.80 metros; se ejecutarán en mampostería revocada sola o combinada con madera o cerco vivo y alambre tejido. No se admitirán cercos o paredones sobre la Línea Municipal, a excepción de rejas que permitan la continuidad de las visuales.

II . 4 . 1 . 13 . 2 Pendientes

Las pendientes transversales de las veredas serán del 2%, arrancando desde el cordón. Los planos de los pisos de dos veredas deben presentar solución de continuidad.

Si por accidentes topográficos, las veredas contiguas presentan distintos niveles, el desnivel se salvará con un plano inclinado. Los planos inclinados se construirán con el mismo material que las veredas.

II . 4 . 1 . 13 . 3 Ancho

Las veredas contarán con una zona para circulación peatonal y otra zona próxima al cordón sin solado no contrapiso, recubierto con césped, decoraciones florales y árboles.

CALLE	VEREDA	CIRC. PEAT.	CANTEROS
7 metros	2.50 metros	1.20 metros	1.30 metros

II . 4 . 1 . 13 . 4 Accesos

Los canteros se podrán interrumpir en coincidencia con los accesos peatonales y vehículares, permitiendo que el solado avance hasta el cordón y manteniendo una proporción mínima del 60% de cantero y 40% de acceso.

Sobre el terreno natural se efectuará un contrapiso sobre el que se asentarán los mosaicos de vereda.

Los materiales de vereda deberán ser antideslizantes. Se propine losetas de piedra lavada y aquellas imitación adoquín.

El Certificado Final de Obra no será extendido hasta que no se complete la construcción de cercos y veredas. No se ubicarán accesos vehiculares en ochavas.

II . 4 . 1 . 14 ARBOLADO

Los árboles que se planten a partir de la demarcación de las unidades funcionales no deberán estar a menos de 1.50 metros del límite de la misma ni de los ejes medianeros. El arbolado urbano tendrá carácter obligatorio y estará a cargo de cada frentista.

II . 4 . 1 . 15 DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES

En los lotes destinados a vivienda unifamiliar no podrán establecerse casas de comercio ni otras actividades comerciales lucrativas.

II . 4 . 2 **AREA RESIDENCIAL PERMANENTE**

II . 4 . 2 . 1 Carácter

Area destinada a viviendas unifamiliares de residencia permanente para la población radicada en la zona, viviendas de uso turístico y equipamiento complementario.

II . 4 . 2 . 2 Delimitación

Al Norte, electroducto, al NE: camino de acceso hasta la rotonda, al Este: camino de acceso a los barrios hasta el límite con el barrio I; al SE: el Area residencial turística; al SO: el lago Ramos Mexía; al Oeste: la calle que circunvala los barrios.

II . 4 . 2 . 3 Reserva fiscal

Queda definida como reserva fiscal para uso de equipamiento comunitario el Centro Cívico y las parcelas ubicadas al noreste del acceso al Centro Cívico definida según plano.

II . 4. 2 . 4 USOS

Predominante

Uso Urbano
Residencial
a) Unifamiliar
Educacional:
a) Preescolar, Jardín de infantes, Guardería
b) Escuela Primaria
c) Escuela Secundaria
d) Escuela Especial
Sanitario:
a) Hospital
Cultural:
a) Biblioteca
b) Asociaciones Culturales
c) Asociaciones Políticas y Gremiales
d) Museo

Religioso:
a) Iglesia
b) Establecimientos Complementarios de actividad religiosa
Seguridad:
a) Comisaría
b) Bomberos
c) Prefectura
Deportes:
a) Gimnasio
b) Asociaciones Deportivas
c) Espacios para usos deportivos: tenis, volley, futbol, piscinas.

Comercial:
- ✔ El uso comercial diario y periódico de influencia ciudadana sólo se admitirá en el Centro Comercial existente propiedad del Municipio. No se admitirán mayoristas.

- ✔ En las parcelas ocupadas por viviendas no se admitirá el Uso Comercial a excepción de aquellas pertenecientes a la Tira A ubicada sobre la Avenida Costanera del Barrio II.

- ✔ No se Habilitarán viviendas para uso religioso.

Barrio II : En estas parcelas se podrán ocupar las cocheras con los siguientes usos comerciales:

a) Kioscos –Artículos de fotografía
b) Artículos deportivos – Camping
c) Bombonería
d) Repostería artesanal
e) Chocolatería y venta de golosinas
f) Heladería
g) Fabricación artesanal y venta de comidas para llevar
h) Farmacia
i) Artesanías
j) Panadería
k) Venta de diarios, periódicos, revistas y libros.

Cuando el uso comercial requiera una mayor superficie para su instalación, se admitirá la ampliación de la cochera a continuación de ésta hacia el centro del lote, ampliando los metros cuadrados existentes en un 50%.

II . 4 . 2 . 5 INDICES URBANISTICOS

II . 4. 2. 5 . 1 Los Indices Urbanísticos actuales adoptados se considerarán Indices Urbanísticos máximos, a excepción de las cocheras de la Tira A del Barrio II.
Para el Área de Reserva Fiscal, los Indices Urbanísticos serán definidos paralelamente al uso de la tierra.

II . 4 . 2 . 5 . 2 Tipología Edilicia

Si bien las cocheras de la Tira A ubicada sobre la Avenida Costanera del Barrio II no podrán modificar su volumetría, se les permitirá adaptar la imagen al uso comercial, retirando el portón actual y colocando cerramiento tipo vidriera.
Los materiales a usar respetarán un porcentaje del 30% de madera y un 70% vidriado. El color de la madera deberá ser natural.

a) Recovas o marquesinas: se podrán ejecutar recovas o marquesinas sobre las veredas en madera tipo pérgola, madera y lona, hierro y madera, cuya pendiente será del 0% (plana).

b) Elementos ornamentales o compositivos y decorativos: se exigirá que predomine la madera en cualquiera de sus usos en un 70%, por ejemplo: carteles, maceteros, bancos, etc.

II. 4 . 2 . 5 . 3 Todas las construcciones existentes deberán mantener la volumetría, altura, superficie construída, y proporciones actuales entre las superficies libres tratadas con solado y las superficies verdes.

II . 4 . 3 **AREA DE EXPANSIÓN URBANA**

II . 4 . 3 . 1 Carácter

Destinada a viviendas familiares de residencia permanente y equipamiento complementario.

II . 4 . 3 . 2 Delimitación: Definida según plano 2318-5204/92

II . 4 . 3 . 3 Reserva fiscal: la que resulta del plano de mensura.

II . 4 . 3 . 4 USOS

<u>Predominante</u>

Uso Urbano: Residencial: a) Unifamiliar.

<u>Complementario</u>

Educacional:
a) Preescolar, Jardín, Guardería
b) Primario

Sanitario:
a) Puesto sanitario, Sala de Primeros Auxilios
b) Consultorios

Religioso:
a) Iglesia
b) Establecimientos complementarios de la actividad religiosa

Administración Pública: Delegaciones Nacionales, Provinciales y Municipales

Servicios

a) Talleres Mecánicos
b) Gomerías
c) Salas velatorias
d) Centrales de Infraestructura (Centrales Telefónicas, Radio F.M, A.M, etc.)
e) Locutorios

Comercial: comercial uso diario y periódico; alimentación.

II . 4 . 3 . 5 INDICES URBANISTICOS

II . 4 . 3 . 5 . 1 Factor de Ocupación

F.O.S.: 0.40

F.O.T.: 0.50

II . 4 . 3 . 5 . 2 Altura: 5.50 m

II . 4 . 3 . 5 . 3 Retiros de frente y fondo

Frente: 3 m

Fondo: 5 m

II . 4 . 3 . 5 . 4 Veredas

II . 4 . 3 . 5 . 4 . 1 Generalidades

Las veredas deberán extenderse en toda la longitud del frente. El mantenimiento correrá por cuenta de cada propietario.
Los cercos medianeros tendrán una altura máxima de 1.80 metros; se ejecutarán en mampostería revocada sola o combinada con madera o cerco vivo y alambre tejido. No se admitirán cercos o paredones sobre la Línea Municipal, a excepción de rejas que permitan la continuidad de las visuales.

II . 4 . 3 . 5 . 4 . 2 Pendientes

Las pendientes transversales de las veredas serán del 2%, arrancando desde el cordón. Los planos de los pisos de dos veredas deben presentar solución de continuidad.

Si por accidentes topográficos, las veredas contiguas presentan distintos niveles, el desnivel se salvará con un plano inclinado. Los planos inclinados se construirán con el mismo material que las veredas.

II . 4 . 3 . 5 . 4 . 3 Accesos

Los canteros se podrán interrumpir en coincidencia con los accesos peatonales y vehículares, permitiendo que el solado avance hasta el cordón y manteniendo una proporción mínima del 60% de cantero y 40% de acceso.

Sobre el terreno natural se efectuará un contrapiso sobre el que se asentarán los mosaicos de vereda.

Los materiales de vereda deberán ser antideslizantes. Se propone losetas de piedra lavada y aquellas imitación adoquín

El certificado final de obra no será extendido hasta que no se complete la construcción de cercos y veredas. No se ubicarán accesos vehículares en ochavas.

II . 4 . 3 . 5 . 4 . 4 ARBOLADO

Los árboles que se planten a partir de la demarcación de las unidades funcionales no deberán estar a menos de 1.50 metros del límite de la misma, ni de los ejes medianeros. El arbolado urbano tendrá carácter obligatorio y estará a cargo de cada frentista.

II . 4 . 4 . **AREAS DE DESARROLLO TURÍSTICO – PALEONTOLÓGICO**

II . 4 . 4 . 1 Carácter

Destinada a la puesta en valor y preservación de hallazgos paleontológicos de interés turístico.

II . 4 . 4 . 2 Delimitación: separada en dos sectores:

a) Cañadón Escondido o de Coria, límite al norte con la ruta 237, al Sur con el lago Ramos Mexía y abarca 300 metros a cada lado del eje del cañadón.
b) Sector huellas, ubicado a 1000 metros al SE., del Area de Expansión Urbana, en la costa del lago y abarca un radio de 500 metros desde la intersección de la línea (del límite) SO, del plano 2318 – 2204/92 con la línea de ribera del lago.

II . 4 . 4 . 3 Usos

Predominantes: Visitas de Turistas.
Complementario: Alimentación, confitería, snack-bar, comercios (artesanías, regalos, souvenirs), kioscos, información turística.

II . 4 . 4 . 4 . Indices Urbanísticos

Aquellos proyectos que se propongan deberán evaluarse ambientalmente a fin de evitar cualquier efecto negativo. Las características de diseño serán definidas en particular para cada uso propuesto; la determinación de los valores estará a cargo de la Oficina Técnica Municipal conjuntamente con asesoramiento de la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II . 4 . 5 **AREA DE SERVICIOS**

II. 4 . 5 . 1 Carácter

Area actualmente ocupada con instalaciones de Gendarmería Nacional y EPEN, cuyo destino es alojar aquellos usos incompatibles con el uso residencial o turístico.

II . 4 . 5 . 2 Delimitación

Límite al NO con prolongación del electroducto; al Sur, con la calle de acceso al dique; al SE con la calle de acceso a la Central Hidroeléctrica; al NE con la divisoria de lotes oficiales 19y 22.

II . 4 . 5 . 3 Usos

Actividades que por sus características impliquen molestias o riesgos a las actividades residenciales o turísticas; la instalación de estas actividades en la jurisdicción municipal será analizada por la Oficina Técnica Municipal, la cual podrá exigir una Evaluación de Impacto Ambiental y aprobará o rechazará el uso propuesto.

II . 4 . 5 . 4 Indices Urbanísticos

Las características de diseño serán definidas en particular para cada propuesta según el uso y tamaño del lote; la determinación de los valores estará a cargo de la Oficina Técnica Municipal conjuntamente con asesoramiento de la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. 4 . 6 **AREA DE USOS MIXTOS**

II . 4 . 6 . 1 Carácter

Area destinada a la actividad agropecuaria.

II . 4 . 6 . 2 Delimitación

Limita al NO con la ruta 237; al SO con el lado NE del plano 2318-5204/92; al SE con la prolongación del lado SE del plano 2318-5204/92 hasta su intersección con la ruta nacional 237.

II . 4 . 6 . 3 . Usos

Predominante: producción primaria de pequeña escala

Complementario: Residencial unifamiliar del propietario de la parcela productiva. Servicios de Ruta.

II . 4 .6 . 4 Indices Urbanísticos

Las características de diseño serán definidas en particular para cada propuesta según el uso y tamaño del lote; la determinación de los valores estará a cargo de la Oficina Técnica Municipal conjuntamente con asesoramiento de la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II . 4 . 7 **AREA DE SERVICIOS HIDROELECTRICOS**

II . 4 . 7 . 1 Carácter

Destinada a la actividad hidroenergética.

II . 4 . 7 . 2 Delimitación

Limita al NO con la calle de acceso a la Central Hidroeléctrica y con la línea 1``y 1`` del plano 2756-6637/95; al NE con la línea 1`` E7 del mismo plano, al SE con el Río Limay y al Oeste, con el dique.

II . 4 . 7 . 3 Usos

Predominante

- Producción hidroenergética
- Administración de la empresa hidroeléctrica

Se declaran de Interés Histórico Municipal todos los edificios ubicados en el área, por lo cual queda expresamente prohibida cualquier modificación de su estado (cambio de lugar, desarme, demolición, ampliación, etc.) sin la previa autorización municipal.

II . 4 . 8 **AREA RURAL**

II . 4 . 8 . 1 Carácter

Destinada a la actividad agrícola, no podrá subdividirse en parcelas para uso urbano.

II . 4 . 8 . 2 Delimitación

Sector al norte de la Ruta 237 y los sectores residuales de las otras áreas.

II . 4 . 8 . 3 Usos

- Predominante: producción primaria (agrícola, ganadera, forestal)
- Complementario: residencial permanente del propietario de la parcela productiva.

II . 4 . 8 . 4 Indices Urbanísticos

En caso se presentarse una propuesta de uso vinculada a la actividad primaria, que no estuviera contemplada y que pudiera desarrollarse en el área, se definirán las características de diseño en particular para ese uso; la determinación de los valores estará a cargo de la Oficina Técnica Municipal conjuntamente con asesoramiento de la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

ANEXO I

II.4.1. **AREA RESIDENCIAL TURISTICA**

II.4.1.4. USOS:

Predominante

Uso Urbano: Residencial: a) Unifamiliar – Se admitirá más de una vivienda por lote, siempre que respete los Índices Urbanísticos.

II.4.1.7. ALTURA

La altura máxima permitida es de 5.50 metros sin incluir tanque de reserva. Para los usos turísticos de alojamiento (hotel, apart-hotel y hostería) la altura máxima permitida es de 6.00 metros. Estas alturas se tomarán desde el nivel o cota promedio del terreno natural.

DISPOSICIONES GENERALES DE DISEÑO

	MATERIALES	TERMINACION	COLOR
MUROS		Ladrillo a la vista/ Rasado	
TECHOS			Negro/zinc
ZOCALOS	Ladrillo visto		

Se permitirá colocar viviendas Prefabricadas no desmontables. Su aprobación quedará sujeta a la Oficina Técnica Municipal.

II.4.1.13.1. CERCOS Y VEREDAS

II.4.1.13.1. Generalidades

Los cercos medianeros tendrán una altura máxima de 1.80 metros; se ejecutarán en madera o cerco vivo y alambre tejido. No se admitirán cercos o paredones sobre la línea Municipal, excepción de rejas que permitan la continuidad de las visuales.

II.4.2.5. INDICES URBANISTICOS

II.4.2.5.4. Ampliaciones permitidas en Barrio I, II, III

BARRIO Nº I

En las viviendas del Barrio I, los índices urbanísticos actuales se consideran índices urbanísticos máximos.

BARRIO Nº II

En estas viviendas se permitirá la ampliación de **un dormitorio y de la cochera,** con características constructivas de materiales idénticas a las que cuentan actualmente dichas viviendas. Se adjunta un plano de ampliación para cada tipo de vivienda.

BARRIO Nº III

En estas viviendas se permitirá la ampliación de un dormitorio, lavadero, cocina y cochera; con características constructivas de materiales idénticas a las que cuentan actualmente dichas viviendas. Se adjunta un plano de ampliación de cada tipo de vivienda.