



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
El Calafate - Dr. José Formenti N° 60 - Tel. 02902 491032
www.calafate.com
E-mail: hcdclcalafate@cotccal.com.ar

EXPEDIENTE N°: 0388/D.P./05
SANCIONADA : 14/04/05.-
DECRETO N° :
PROMULGADA:
ORDENANZA N°: 887/H.C.D./05

VIS TO:

La situación urbanística de El Calafate que enfrentó su rápido crecimiento reciente con sucesivas decisiones y disposiciones de apertura de suelo y de edificación, enfrentándose actualmente a una nueva fase de desarrollo, lo cual abre nuevos desafíos en materia urbanística.

La necesidad planteada a nivel político y de otros actores sociales locales de efectivizar una mejora de la gestión territorial, constituyendo un código de planeamiento urbano una instancia relevante al respecto.

El objetivo sustantivo de un código de planeamiento urbano que consiste en sistematizar las múltiples reglas e instrumentos en esta materia, con sus fundamentos estratégicos, políticos y técnicos, que permitan afrontar más adecuadamente la gestión del territorio.

CONSIDERANDO:

QUE un código de planeamiento urbano da mayor legibilidad a las reglas de juego que se da la sociedad local en materia urbanística, facilitando tanto la gestión y los tiempos de los operadores públicos y privados en su aplicación como del Municipio en su administración y control.

QUE esta localidad se ha dado en el pasado diversas instancias de planeamiento como el plan maestro de Pastor y Bonilla, aplicado durante cerca de tres décadas; la propuesta más reciente de Moscato, y diversas actuaciones de la Municipalidad, tanto a nivel de obras concretas como de regulaciones específicas, las cuales con este nuevo código se aspiran a potenciar en sus aspectos positivos y aún vigentes.

QUE el presente código trata de velar y poner en valor los atributos esenciales y únicos del territorio de El Calafate, con su rica geografía

patagónica y su cultura local. En efecto, esta norma se organiza en función de las grandes zonas geográficas de El Calafate definidas a partir de su actual singularidad pero sobre todo por su vocación como futuros ámbitos territoriales a consolidar. En particular, dentro del área en urbanización, se reconocen y delimitan cuatro ámbitos de gran significación, las llamadas Macrozonas, denominadas Viejo Calafate, la Bahía Redonda y los Primeros Faldeos, la Meseta y el Lago Argentino, las cuales comprenden diversas zonas interiores.

QUE es conveniente asegurar un ordenamiento normativo que posibilite mayores grados de libertad y de flexibilidad arquitectónica y de la inversión privada o pública, cuando los proyectos puedan aportar a la ciudad y su población atributos específicos de espacio, de forestación y equipamientos, para lo cual se habilita un sistema de y estímulos urbanísticos.

QUÉ este código de planeamiento urbano incluye diversos instrumentos, como la clasificación del suelo, la zonificación, con sus criterios de subdivisión y ocupación, la calificación de usos y declaraciones, como así también comprende otras figuras nuevas en el planeamiento local como las directrices y la categorización de las faltas al código. En particular, las directrices, para cada zona u otras situaciones, son las pautas cualitativas que le dan sentido a toda la regulación. Asimismo, la categorización de faltas en función de su gravedad, facilitará el control por del Municipio y de toda la sociedad local.

QUE la formulación de este código resultó de un trabajo técnico externo permanentemente abierto a las inquietudes y aportes de múltiples actores locales, entre ellos, el propio Municipio, tanto a nivel político y técnico del Ejecutivo Comunal como del Consejo Deliberante. Asimismo, su elaboración fue objeto de sucesivas consultas y ajustes con diversos operadores de la sociedad civil como el Colegio de Arquitectos de Santa Cruz, los miembros del Grupo Promotor del Plan Estratégico de El Calafate, diferentes integrantes del sector inmobiliario, de los propietarios del suelo y de otros prestadores de servicios turísticos.

POR CUANTO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE EL CALAFATE
SANCIONA CON FUERZA DE:**



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
El Calafate - Dr. José Formenti N° 60 - Tel. 02902 491032
www.calafate.com
E-mail: hcdclcalafate@cotccal.com.ar

ORDENANZA

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DEL MUNICIPIO DE EL CALAFATE

PROVINCIA DE SANTA CRUZ

TÍTULO I

NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1 OBJETIVOS

ARTÍCULO 1º) (Objetivos).- El ordenamiento urbanístico del Ejido del Municipio de El Calafate se regirá por el siguiente Código de Planeamiento Urbano. Sus principales objetivos son:

- a) Regular los aspectos urbanísticos de competencia municipal de modo que contribuyan y sean compatibles con su desarrollo local.
- b) Establecer un cuerpo normativo unitario de reglas de juego en esta materia.
- c) Ordenar los procesos territoriales en curso u otros que puedan emerger.
- d) Facilitar la acción de la sociedad civil y de los operadores privados y públicos en su manejo en el territorio.

CAPÍTULO 2 DELIMITACIÓN TERRITORIAL

ARTÍCULO 2º) (Delimitación del Ejido Municipal).- En concordancia con el Decreto Nacional N° 7.636 del 13 de marzo de 1948, el Ejido de El Calafate esta delimitado:

- a) al norte, por el margen Sur del Lago Argentino desde el punto determinado por la intersección de dicho margen y una línea imaginaria que prolongue hacia el norte la divisoria de los lotes 143 y 144 hasta la desembocadura del río Centinela en el lado citado;
- b) al oeste, por el río Centinela desde su desembocadura en el Lago Argentino hasta un punto situado a quinientos (500) metros de distancia de la misma, siguiendo un curso aguas arriba;
- c) al sur, desde el punto últimamente mencionado una línea hacia el este de Quince mil novecientos cuarenta y seis (15.946) m, su intersección con el límite oeste del lote pastoril fiscal 143; desde el punto citado unas líneas hacia el sud de tres mil cuatrocientos cinco (3.405) metros y luego una línea hacia el este a diez mil (10.0000) metros hasta su intersección con la divisoria de los lotes 143 y 144;
- d) al este, desde el punto situado en último término hacia el Norte, siguiendo la divisoria de los lotes 143 y 144, una línea de nueve mil ciento sesenta y siete (9.167) metros hasta la margen del lago Argentino.

CAPÍTULO 3

ESTRATEGIA DE PLANEAMIENTO

SECCIÓN 1 – LINEAMIENTOS GENERALES

ARTÍCULO 3º) (Principios).- Los principios, lineamientos y directrices contenidos en este Código de Planeamiento Urbano serán de aplicación directa. Asimismo servirán de criterio interpretativo para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la aplicación de sus disposiciones.

ARTÍCULO 4º) (Estrategia y lineamientos urbanísticos).- Este Código de Planeamiento Urbano se fundamenta en una estrategia de regulación urbanística sustentada en los siguientes 10 lineamientos generales:

1. Alta especificidad de este marco regulatorio, acorde con la extraordinaria singularidad geográfica del sitio, con su actual grado de desarrollo acelerado, y con la acotada disponibilidad de recursos municipales de gestión.

2. Simplicidad en las normas, en sus procedimientos de aplicación y de lectura. Su finalidad es dar mayor legibilidad a las reglas de juego que se de la localidad, facilitando tanto la gestión y los tiempos los operadores privados y públicos en su aplicación como del municipio en su administración y control.

3. Articular más profundamente la urbanización y la singular geografía del ejido, con sus diversos paisajes y lógicas ambientales.

4. Privilegiar una macro - zonificación del territorio que distinga y potencie las grandes zonas según sus propias lógicas geográficas, históricas y de desarrollo, englobando ámbitos menores más singulares, con sus aprovechamientos urbanísticos y sus usos.

5. Potenciar los avances locales en materia de planeamiento, como:

- El plan maestro de José Pastor y José Bonilla, de 1969, aplicado durante cerca de tres décadas, con su aspiración de una explicita integralidad, con un manejo de diversas escalas, con una organización vial jerarquizada y con un sistema de parques, con múltiples avances instrumentales.
- La propuesta de Jorge Moscato, realizada en torno al año 2000, que marcó y anticipó los principales temas de la agenda de la ciudad, promoviendo la concreción del proyecto de la costanera, entre otros
- Diversas actuaciones de la municipalidad, tanto a nivel de obras concretas como de regulaciones específicas.

6. Considerar y articular las regulaciones barriales, potenciando las claves locales, nominando a las zonas de ordenación por nombres alusivos concretos, todo ello inscripto dentro de una estrategia más global de desarrollo de toda la localidad y su ejido.

7. Habilitar premios y estímulos urbanísticos que:

- Abran nuevas posibilidades a los operadores territoriales en concordancia con la estrategia más amplia de desarrollo del municipio.
- Se expresen en alternativas de aprovechamientos urbanísticos, en diversas alternativas programáticas y locacionales.

8. Anticipar determinados problemas o demandas al planeamiento futuro frente a las situaciones más verosímiles en una realidad expansiva y de consolidación.

9. Explicitar la gravedad de las posibles faltas al código, lo cual podrá orientar a la ciudadanía local y a los actores intervinientes respecto a su sentido.

10. Asumir las posibilidades y restricciones de un código de planeamiento urbano, cuya materia es regulatoria, estando abierto a su perfeccionamiento de concretar la municipalidad un futuro plan director de ordenamiento territorial, que también comprendería proyectos y obras concretas.

SECCIÓN 2 - INSTRUMENTOS

ARTÍCULO 5º) (Instrumentos).- Son instrumentos del planeamiento urbano los siguientes:

- a) las directrices
- b) la clasificación del suelo
- c) la zonificación, con sus criterios de subdivisión del suelo y ocupación
- d) la calificación de usos
- e) la declaración de ambiente protegido

DIRECTRICES

ARTÍCULO 6º) (Objetivo de las directrices).- Las directrices son enunciados explícitos que tienen como objetivo fijar sintéticamente el

marco de referencia pública y de alta visibilidad que y
regule la acción de los distintos operadores en las diversas
áreas del ámbito territorial municipal.

ARTÍCULO 7º) (Contenidos de las directrices).- Las directrices tendrán los siguientes contenidos:

- a) las orientaciones en materia territorial, fundadas en sí mismas, consistentes entre sí, que reflejen claramente la intencionalidad político - social de la comunidad;
- b) la fijación de los criterios básicos y las correspondientes previsiones para la gestión territorial;
- c) servirán de criterio interpretativo para las cuestiones nuevas que puedan suscitarse en la aplicación de las disposiciones de este código.

Las directrices se fijarán para el ordenamiento de las macro zonas, de las zonas y de situaciones especiales.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

Todo suelo dentro del ejido municipal estará clasificado primariamente, pudiéndose superponer a esta clasificación una o más clasificaciones secundarias.

ARTÍCULO 9º) (Clasificación y tipos de del suelo).- La clasificación primaria del suelo comprende los siguientes tipos de suelo:

- a) Suelo urbano, ya urbanizado o en urbanización, de configuración predial y usos esencialmente urbanos.

b) Suelo potencialmente urbanizable, suelo que podrá abrirse y urbanizarse como expansión de la localidad, con continuidad o discontinuidad respecto a la actual planta urbana.

c) Suelo de urbanización restringida, en aquella parte del territorio del ejido no apta de baja aptitud para la urbanización dada sus condiciones geográficas, productivas o ambientales.

La clasificación secundaria del suelo se superpone con la clasificación anterior, comprendiendo el Suelo rural, con actividades y configuración propias del suelo rústico.

ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 10º) (Objetivo de la zonificación).- La zonificación es el instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objetivo fijar los criterios de subdivisión del suelo y ocupación para cada ámbito territorial en que se desagrega el ejido.

ARTÍCULO 11º) (Ámbitos de la Macrozonificación).- En el presente código de planeamiento de El Calafate se trabaja con tres ámbitos: macrozonas, zonas y áreas, definiéndose:

a) Macrozonas: Delimitación de gran tamaño utilizada como ámbito de ordenación territorial, definido en función de sus atributos naturales, geográfico, urbanístico y operativo. Puede comprender varias zonas interiores.

b) Zona: Ámbito primario de ordenación territorial. Puede coincidir o englobar varios barrios.

c) Área: Ámbito específico de ordenación territorial. Puede formar parte menor de una zona o tener otras delimitaciones en función de sus atributos.

CALIFICACIÓN DE USOS

ARTÍCULO 12º) (Objetivo de la calificación de usos). La calificación de usos es un instrumento primario de ordenamiento que regula las actividades que pueden desarrollarse en el territorio.

ARTÍCULO 13º) (Tipos de usos). Se definen las siguientes calificaciones de usos:

a) *Uso permitido*, que es el que puede desarrollarse en una parcela de una determinada zona de acuerdo a la normativa vigente.

b) *Uso condicionado*, el que por su naturaleza, escala o inserción concreta pudiera llegar a ser incompatible y no conveniente con el perfil existente y deseado del área, supeditándose su autorización al cumplimiento de determinados requisitos de localización, tamaño, complementariedad respecto a otros usos ya fijados o a establecer expresamente en cada caso.

c) *Uso complementario*, que es aquel que se considera subsidiario respecto a un uso predominante, el cual domina por su notoria mayor proporción en área ocupada y en la imagen resultante del conjunto. La complementación de los usos puede darse en una misma parcela, edificación, o zona.

d) *Uso no permitido*, que es aquella actividad expresamente prohibida y/o explícitamente no permitida.

e) *Uso especialmente condicionado*, aquel que deberá autorizar fundadamente la administración municipal a propuesta de un interesado, debiéndose cumplir con todos los requisitos señalados en la sección específica.

AMBIENTE PROTEGIDO

ARTÍCULO 14º) (Objetivo de la declaración de Ambiente Protegido).- La declaración de ambiente protegido es un instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objeto que:

a) Se reconozca el valor del ámbito territorial objeto de protección como recurso ambiental unitario, de relevancia en sus aspectos físicos, biológicos y antrópicos.

b) Se protejan integralmente sus roles y atributos esenciales, sean hídricos, ecológicos, paisajísticos, históricos, etc.

c) Se vele por un manejo acorde con lo anterior, lo cual es de interés público, implementándose normas especiales y otras acciones consecuentes en aquellas áreas más sensibles y frágiles.

La declaración de ambiente protegido de un área obliga a:

a) Que primen consideraciones de protección ambiental interés público frente a las actuaciones humanas, sean de obras o de usos, cuya autorización se evalúa.

b) Que la administración municipal vele por tal protección ambiental en las eventuales obras o usos que desarrolle, directa o indirectamente, en tales áreas.

c) Que las oficinas técnicas competentes de la municipalidad, durante la tramitación de una solicitud de fraccionamiento o subdivisión del suelo, de edificación o habilitación de usos, puedan solicitar elementos complementarios. Tal es el caso de:

- relevamientos y estudios de evaluación de impacto ambiental o similar,
- dictámenes técnicos externos a la oficina técnica competente o a la municipalidad,
- el cumplimiento de condicionamientos particulares complementarios,
- la exigencia de garantías especiales a favor del municipio (garantía hipotecaria, aval bancario, seguro de caución, títulos nacionales o dinero en efectivo),
- la adopción de las máximas acciones de policía en caso de apartamientos a lo previsto; ante la configuración de faltas graves.

TITULO II

MACROZONIFICACIÓN URBANA

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 15°) (Remisión).- La macro – zonificación será uno de los principales instrumentos de planeamiento que dará cuenta de una relación más consistente entre la extraordinaria geografía del sitio y su urbanización. Asimismo ello habilita una mayor legibilidad de todo el territorio municipal.

ARTÍCULO 16°) (Macrozonas urbanas).- En función de sus atributos geográficos – ambientales, históricos y urbanísticos, se reconocen cuatro grandes macro – zonas dentro del actual Ejido de El Calafate:

- El Viejo Calafate
- Lago Argentino
- Bahía Redonda y Primeros Faldeos
- Meseta Cerro Calafate

Cada macro – zona incluye diversas áreas interiores.

CAPÍTULO 2 VIEJO CALAFATE

SECCIÓN 1 ZONIFICACIÓN Y DIRECTRICES

ARTÍCULO 17°) (Atributos Macrozona Viejo Calafate).- La Macrozona Viejo Calafate esta formada por el núcleo fundacional, por las primeras expansiones del pueblo y por sus chacras dentro del pequeño valle protegido del Arroyo Calafate, que, a la Avda. Libertador, vertebrada el área, con atributos de gran identidad y amabilidad urbana, en especial debido a su forestación protectora y su escala acotada.

ARTÍCULO 18°) (Zonas interiores Viejo Calafate).- La Macrozona Viejo Calafate comprende las siguientes zonas interiores: Avenida Libertador (tramo Centro), el Centro, Casco Viejo, las Chacras, el Barrio Félix Frías, Avda. Libertador (tramo Las Piedras), Las Piedras y las Nuevas Chacras.

ARTÍCULO 19º) (Directrices Macrozona Viejo Calafate).- La Macrozona Viejo Calafate se rige por las siguientes directrices de planeamiento:

1º Se fortalecerá su rol de pieza emblemática de toda la localidad, con una gran calidad ambiental.

2º Se aplicarán los criterios de control más estrictos dentro del Ejido, tanto en sus alturas de edificación, en sus usos y en la gestión de la forestación.

3º Las alturas de edificación serán bajas, regulándose en función de cada barrio y zona, de los programas y de los tamaños del predio de acuerdo al criterio de minimizar las afectaciones al espacio público y a los predios vecinos.

4º La Avda. Libertador será el área de la localidad de máximo cuidado regulatorio, gestionándose como un espacio comercial y turístico de baja altura, emblema vital de El Calafate.

5º A los efectos de conservar la forestación, se flexibilizarán los modos de implantación y de edificación, de acuerdo a pautas precisas que se desarrollarán más adelante.

6º También se intensificará el carácter del área al habilitarse la localización de nuevos usos urbanos en otras zonas de la localidad.

SECCIÓN 2
ZONA AVDA. LIBERTADOR
(TRAMO CENTRO)

ARTÍCULO 20º) (Delimitación).- Comprende los predios frentistas en Av. Libertador localizados en las manzanas y fracciones: 22, 35, 36, 49, 44, 38b, 37, 41, 21 sur, 20 sur, 19, 18, 17, 16a.

ARTÍCULO 21º) (Directriz).- Se conservará y calificará esta zona céntrica direccional como el emblema vital de la localidad, el cual constituye el principal complemento recreativo de los extraordinarios circuitos de la región, a modo de una

auténtica “pasarela urbana”. Por ello se afirmará su perfil como paseo turístico – comercial, gastronómico y recreativo soleado y muy amigable, con una escala acotada dada por su baja altura y por su compacidad, gestionándose con especial cuidado.

ARTÍCULO 22°) (Aprovechamientos urbanísticos). – Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 80%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 1.5
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal y lateral, no se exigen.
- e) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo
- f) Superficie mínima de la parcela = 800 m²
- g) Frente mínimo de la parcela = 18 metros

ARTÍCULO 23°) (Premios opcionales).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, pueden tomarse los siguientes premios opcionales:

- a) La conservación de los árboles de porte se premia con la ocupación del retiro posterior con construcciones de hasta 3.5 m² de altura y una planta, a razón de 15 m² por árbol. Esta ocupación se computa en el FOS y en el FOT.
- b) En la Avda. del Libertador, entre Automóvil Club Argentino y Bustillo, los predios mayores a 2.400 m² y frente mínimo de 30 m, se premian con:
 - Altura máxima edificación = 14 m
 - Planta baja + 2 niveles + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 50%
 - FOT = 1.75

- Retiros frontales y laterales = 6 metros
 - Retiro posterior = 20% de la superficie del predio, 6 m. mínimo
- c) Los paseos de compras o mercados internos, tanto techados como descubiertos, tal como se los define en el Título V, se premian con:
- FOS = 90%
 - FOT = 1.60
 - Retiro posterior = 0

Esta ocupación total del predio esta condicionada a la adecuada conservación de los árboles de porte existentes y a un previo dictamen técnico favorable del Ejecutivo Comunal en relación a sus afectaciones urbanísticas.

ARTÍCULO 24º) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

- a) La altura máxima de edificación se toma:
- Altura máxima en cubrerías = 8.30 metros
 - Altura máxima en arranque de medianeras y líneas de edificación = 6.00 metros

Se respetará un galibo de 30º, sólo sobrepasable con lucarnas o planos ciegos hasta en un 40% del plano de fachada correspondiente a la planta superior. Esta disposición de diferentes alturas máximas en cubrerías y en el arranque no se aplica en edificios de perímetro libre.

- b) Se admiten torretas exentas sobre los 8.30 metros sí:
- Predio mayor a 1.000 m²
 - Frente mínimo = 20 metros
 - Altura máxima torreta = 11.50 metros
 - Área máxima torreta = 40 m²
 - Ancho máximo torreta = 8 metros
 - Retiro lateral = 3.00 metros
 - La torreta es tratada arquitectónicamente en todos sus lados
 - Las pendientes de techo de la torreta están entre 35 y 60 grados
 - Se computa para el FOT.
 - Se levanta no más de una torreta exenta cada 1.000 m² de predio.

c) En el caso de predios frentistas simultáneamente a Avda. Libertador y a otras calles de zonas contiguas, los indicadores urbanísticos y los usos consignados son los de la Avda. Libertador.

d) En los predios frentistas tanto a la Avda. Libertador como a la calle Don Bosco:

- La altura máxima de edificación se computa a partir del nivel medio de la línea predial sobre esta avenida y no sobre la calle Don Bosco.
- No se admiten subdivisiones generando parcelas con frente exclusivo sobre Don Bosco.

e) En los predios frentistas tanto a la Av. Libertador como al pasaje Antonio Soto, dada la conformación natural del terreno:

- Con frente a Av. Libertador se admiten edificaciones de hasta 8.30 metros de altura, computados a partir del nivel medio de la línea predial sobre esta avenida y con una profundidad máxima del 65% del predio.
- Con frente al pasaje Antonio Soto, y en el sector restante del predio se admiten edificaciones con frente a dicho pasaje, computando su altura a partir del nivel medio de la línea predial con frente a dicho pasaje. Se permiten para este sector alturas de hasta 8.30 metros y un retiro frontal de 3 metros sobre el pasaje Soto.
- El FOS y el FOT global, computados ambos sectores, no podrá superar el previsto para el todo el predio en esta zona.

f) No se admiten volados del edificio sobre la vereda, bien algunos elementos constructivos puntuales podrán sobresalir hasta 0.50 metros de la línea de edificación sí no ocupan más del 30% de la superficie de la fachada.

g) Sobre la vereda de la avenida se permiten galerías de 3 metros de altura mínima y apoyos próximos al cordón de la calzada.

h) Se aplica la norma general de excavaciones y rellenos, admitiéndose en los predios de la acera sur excavaciones de la barda previo proyecto de las contenciones autorizado por la Oficina de Obras Particulares (remisión al Título VI – Capítulo 1).

i) En esta zona no se aplica la exigencia general de estacionamientos.

j) Como cercos y muros divisorios se prescriben:

- muretes de material, de 0.60 m de altura
- cercos vivos, de hasta 1.60 m de altura

- divisiones en madera, de hasta 1.60 m de altura

ARTÍCULO 25°) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

Los siguientes usos se condicionan a integrarse a emprendimientos mayores donde se desarrollen fundamentalmente usos permitidos:

- salas de espectáculos y entretenimientos, salones de fiestas, bailantas, clubes nocturnos, confiterías bailables y pubs,
- vivienda multifamiliar, hotel, hostería, y
- educación terciaria.

Estos usos podrán complementar emprendimientos gastronómicos u otros usos permitidos, de acuerdo al cuadro del Título V.

ARTÍCULO 26°) (Faltas graves).- Se califican como faltas graves:

- a) Realizar obras sin el previo permiso de construcción, violando las disposiciones normativas.
- b) Superar la altura máxima de edificación.
- c) Realizar desmontes de suelo no reglados ni autorizados.
- d) Obstruir las veredas públicas por elementos estructurales u otros no acordes con las disposiciones específicas sobre galerías, aleros y ocupación de veredas.

SECCIÓN 3 ZONA CENTRO

ARTÍCULO 27°) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: 16a norte, 18 norte, 19 norte, 20 norte, 21 este, 37 norte, 38b norte, 38c, 38d, 39, 40, 11, 12, 13, 14, 15, 15a, 15b.

ARTÍCULO 28°) (Directriz).- Se afirmará como ámbito céntrico de gran urbanidad, con intervenciones de bajo impacto que acentúen su perfil comercial minorista, turístico, gastronómico y hotelero. Para ello se conjugará:

- una cuidada y acotada admisión de usos compatibles;
- la conservación de las forestaciones;
- el estímulo a las edificaciones esponjadas en predios grandes.

ARTÍCULO 29º) (Aprovechamientos urbanísticos).– Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 80%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 1.4
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal y lateral, no se exigen.
- e) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo
- f) Superficie mínima de la parcela = 600 m²
- g) Frente mínimo de la parcela = 16 metros

ARTÍCULO 30º) (Premios opcionales).– Además de aplicarse el régimen general para esta zona, pueden tomarse los siguientes premios opcionales:

- a) La conservación de los árboles de porte se premia con la ocupación del retiro posterior con construcciones de hasta 3.5 m² de altura y una planta, a razón de 15 m² por árbol. Esta ocupación se computa en el FOS y en el FOT.
- b) La edificación en predios mayores de 1.200 m² y frente mínimo de 24 metros se premia con:
 - altura máxima edificación = 11 m
 - planta baja + 1 nivel + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 60%
 - FOT = 1.5
 - retiros frontal y lateral = 4 metros

- retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo

Este premio no se aplica para el caso de las viviendas multifamiliares.

c) La edificación en predios mayores de 2.400 m² y frente mínimo de 30 metros se premia con:

- altura máxima edificación = 14 m
- planta baja + 2 niveles + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
- FOS = 50%
- FOT = 1.6
- retiros frontal y lateral = 6 metros
- retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo

Este premio no se aplica para el caso de las viviendas multifamiliares.

ARTÍCULO 31º) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

a) La altura máxima de edificación se toma:

- Altura máxima en cubiertas = 8.30 metros
- Altura máxima en arranque de medianeras y líneas de edificación = 6.00 metros

Se respetará un galibo de 30º, sólo sobrepasable con lucarnas o planos ciegos hasta en un 40% del plano de fachada correspondiente a la planta superior. Esta disposición de diferentes alturas máximas en cubiertas y en el arranque no se aplica en edificios de perímetro libre.

b) En los predios frentistas a la calle Moyano, en la acera norte, dentro de la Zona Casco Viejo, pueden localizarse los usos permitidos para la Zona Centro.

c) No se admiten volados del edificio sobre la vereda, sí bien algunos elementos constructivos puntuales podrán sobresalir hasta 0.50 metros de la línea de edificación sí no ocupan más del 30% de la superficie de la fachada.

d) Sobre las veredas se permiten galerías de 3 metros de altura mínima y apoyos próximos al cordón de la calzada.

e) En esta zona no se aplica la exigencia general de estacionamientos.

f) Como cercos y muros divisorios se prescriben:

- muretes de material, de 0.60 m de altura
- cercos vivos, de hasta 1.60 m de altura
- divisiones en madera, de hasta 1.60 m de altura

ARTÍCULO 32°) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

ARTÍCULO 33°) (Faltas graves).- Se califican como faltas graves:

a) Realizar obras sin el previo permiso de construcción, violando las prescripciones normativas.

b) Superar la altura máxima de edificación, al construir una o más plantas de las admitidas, sea una planta tipo o de buhardilla.

c) Obstruir las veredas públicas por elementos estructurales u otros no acordes con las disposiciones específicas sobre galerías, aleros y ocupación de veredas.

SECCIÓN 4

ZONA CASCO VIEJO

ARTÍCULO 34°) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: 6bis, 6, 7, 8, 9, 10, 42, 42c, 1, 2, 3, 4, 5, 5c, 5bis, 3bis, 2bis, 1bis, 5c bis.

ARTÍCULO 35°) (Directriz).- Esta zona denominada Casco Viejo, constituida por uno de los fragmentos consolidados del Viejo Calafate, con su definido trazado en damero, sus construcciones originales y su forestación, se potenciará en su buena urbanidad y en su perfil residencial, en coexistencia con otros usos urbanos compatibles.

ARTÍCULO 36°) (Aprovechamientos urbanísticos). – Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 60%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.9
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 3m. Sobre el retiro no se admite edificación alguna, ni siquiera cocheras.
- e) Retiro bilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros.
Retiro unilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 12 metros y menor de 16 metros.
No se exige retiro lateral sí el frente del predio es menor de 12 metros.
- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo. En el retiro posterior se admiten construcciones auxiliares con usos no habitacionales destinadas a parrilleros, depósitos, útiles de jardín. Serán de hasta 25 m² y 3.5 metros de altura máxima, que se metran para el FOS y el FOT
- g) Superficie mínima de la parcela = 800 m²
- h) Frente mínimo de la parcela = 18 metros

En casos de predios de tamaño especial o de aplicarse premios opcionales, se admiten otros aprovechamientos urbanísticos, tal como se detallan en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 37°) (Premios opcionales).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, pueden tomarse los siguientes premios opcionales:

- a) La conservación de los árboles de porte se premia con la ocupación del retiro posterior con construcciones de hasta 3.5 m² de altura y una planta, a razón de 15 m² por árbol. Esta ocupación se computa en el FOS y en el FOT.

- b) La edificación en predios mayores a 1.200 m² y frente mínimo de 24 metros se premia con:
- altura máxima edificación = 11 metros
 - planta baja + 1 nivel + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 35%
 - FOT = 0.8
 - retiros frontal y lateral = 4 metros
 - retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo.
- c) La construcción en predios mayores a 2.400 m² y frente mínimo de 30 metros se premia con:
- altura máxima edificación = 14 metros
 - planta baja + 2 niveles + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 30%
 - FOT = 1
 - retiros frontal y lateral = 6 metros
 - retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo

Estos premios no se aplican para el caso de las viviendas multifamiliares.

ARTÍCULO 38°) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

- a) Sobre el Arroyo El Calafate no se puede construir en una faja de protección de 8 metros a partir de la línea de ribera.
- b) En los predios frentistas a la calle Moyano, entre la calle Bustillo y el arroyo Calafate pueden localizarse los usos permitidos para esta zona también para la Zona Centro.
- c) Como cercos y muros divisorios se prescriben:
- cercos vivos, de hasta 1.60 m de altura
 - divisiones en madera, de hasta 1.60 m de altura
- d) Los frentistas a la Costanera Padre Agostini tendrán un retiro frontal = 7 metros.

ARTÍCULO 39° (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

Particularmente, los clubes sociales y salones de fiestas se condicionan a un máximo cubierto de 250 m².

ARTÍCULO 40° (Faltas graves).- Se califican como faltas graves:

- a) Realizar obras sin el previo permiso de construcción, violando las disposiciones concretas.
- b) Superar la altura máxima de edificación, al construir una o más plantas de las admitidas, sea una planta tipo o de buhardilla.
- c) Ocupar con construcciones el retiro frontal.
- d) Ocupar el retiro posterior, parcial o totalmente, con construcciones de más de una planta y de más de 3.50 m. de altura de edificación.
- e) Edificar en la faja de protección del Arroyo El Calafate.

SECCIÓN 5 ZONA CHACRAS

ARTÍCULO 41° (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: Quinta 10c, manzana 9a compuesta por: 353, 352, 351, 350, 355, 355a, 354, Quinta A, Quinta B, Quinta C, 5^a; manzana 359 compuesta por: 2e, 2f, 2d, 2c, 3a, 3b, 3c, 4a, 4b. 358, 1b, 362, 361, 363, 364; manzana 1a compuesta por: Quinta 1c, Quinta 1e, Quinta 1f, Quinta 1d, Quinta 13b, Quinta 13c, Quinta 27, Fr. XLII.

ARTÍCULO 42° (Directriz).- Se afirmará esta antigua zona de chacras y medianos como barrio residencial muy calificado englobado por la localidad, compatibilizándose su desarrollo urbano con la potenciación de su magnífica matriz ambiental y forestal.

ARTÍCULO 43° (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 40%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.6
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 3m. Sobre este no se admite edificación alguna, ni siquiera cocheras.
- e) Retiro bilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros.
Retiro unilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 12 metros y menor de 16 metros.
No se exige retiro lateral sí el frente del predio es menor de 12 metros.
- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo. En el retiro posterior se admiten construcciones auxiliares con usos no habitacionales destinadas a parrilleros, depósitos, útiles de jardín. Serán de hasta 25 m² y 3.5 metros de altura máxima, que se metran para el FOS y el FOT
- g) Superficie mínima de la parcela = 800 m²
- h) Frente mínimo de la parcela = 18 metros

En casos de predios de tamaño especial o de aplicarse premios opcionales, se admiten otros aprovechamientos urbanísticos, tal como se detallan en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 44°) (Premios opcionales).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, pueden tomarse los siguientes premios opcionales:

- a) La conservación de los árboles de porte se premia con la ocupación del retiro posterior con construcciones de hasta 3.5 m² de altura y una planta, a razón de 15 m² por árbol. Esta ocupación se computa el FOS y en el FOT.
- b) La edificación en predios mayores a 1.200 m² y frente mínimo de 24 metros se premia con:

- altura máxima edificación = 11 metros
- planta baja + 1 nivel + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
- FOS = 35%
- FOT = 0.8
- retiros frontal y lateral = 4 metros
- retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo.

Este premio no se aplica para el caso de las viviendas multifamiliares.

- c) La construcción en predios mayores a 2.400 m² y frente mínimo de 30 metros se premia con:
- altura máxima edificación = 14 metros
 - planta baja + 2 niveles + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 30%
 - FOT = 1
 - retiros frontal y lateral = 6 metros
 - retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo.

Este premio no se aplica para el caso de las viviendas multifamiliares.

ARTÍCULO 45º) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

- a) En el caso de predios iguales o menores de 375 m², se admite:
- FOS = 50%
 - FOT = 0.75.
- b) Sobre el Arroyo El Calafate no se puede construir en una faja de protección de 8 metros a partir de la línea de ribera.
- c) Se aplica la norma general (Título VI, Capítulo 1), admitiéndose en la subzona delimitada por Aº Calafate, Av. Alem, Almt. Brown, calle 200, Parque Laguna Nimes y Bahía Redonda, rellenos especiales según niveles autorizados o proporcionados por las Oficinas Técnicas Competentes de la Municipalidad.
- d) Como cercos y muros divisorios se prescriben:

- cercos vivos, de hasta 1.60 m de altura
- divisiones en madera, de hasta 1.60 m de altura
- alambrado, de hasta 1.20 metros de altura

ARTÍCULO 46°) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

Particularmente los clubes sociales y salones de fiestas se condicionan a un máximo cubierto de 250 m².

ARTÍCULO 47°) (Faltas graves).- Se califican como faltas graves:

- a) Realizar obras sin el previo permiso de construcción, violando las disposiciones concretas.
- b) Superar la altura máxima de edificación, al construir una o más plantas de las admitidas, sea una planta tipo o de buhardilla.
- c) Ocupar con construcciones el retiro frontal.
- d) Ocupar el retiro posterior, parcial o totalmente, con construcciones de más de una planta y de más de 3.50 m. de altura de edificación.
- e) Edificar en la faja de protección del Arroyo El Calafate.

SECCIÓN 6

ZONA BARRIO FELIX FRIAS

ARTÍCULO 48°) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: 150, Tierras Fiscales, Lotes sin identificación de manzanas, 5a y lotes al sur de 5a.

ARTÍCULO 49°) (Directriz).- Este barrio popular, vertebrado por el Arroyo Calafate y próximo al Centro, se gestionará potenciando su escala acotada, su matriz espontánea distintiva en el Viejo Calafate y la riqueza de su arbolado.

ARTÍCULO 50°) (Aprovechamientos urbanísticos).– Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 40%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.6
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 3m.
- e) Retiro bilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros.
Retiro unilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 12 metros y menor de 16 metros.
No se exige retiro lateral sí el frente del predio es menor de 12 metros.
- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo. En el retiro posterior se admiten construcciones auxiliares con usos no habitacionales destinadas a parrilleros, depósitos, útiles de jardín. Serán de hasta 25 m² y 3.5 metros de altura máxima, que se metran para el FOS y el FOT
- g) Superficie mínima de la parcela = 600 m²
- h) Frente mínimo de la parcela = 16 metros

ARTÍCULO 51°) (Premios opcionales).– Además de aplicarse el régimen general para esta zona, la conservación de los árboles de porte se premia opcionalmente con la ocupación de los retiros con construcciones de hasta 3.5 m² de altura y una planta, a razón de 15 m² por árbol. Esta ocupación se computa en el FOS y en el FOT.

ARTÍCULO 52°) (Otras especificaciones).– También se aplican las siguientes especificaciones:

- a) Sobre el Arroyo El Calafate no se puede construir en una faja de protección de 8 metros a partir de la línea de ribera.

- b) Los indicadores prescriptos se revisarán de adoptarse un programa integral de manejo de este barrio.

ARTÍCULO 53°) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

Artículo 54° (Faltas graves).- Se califican como faltas graves:

- a) Edificar en la faja de protección del Arroyo El Calafate.
- b) Superar la altura máxima de edificación, al construir una o más plantas de las admitidas, sea una planta tipo o de buhardilla.

SECCIÓN 7
ZONA AVDA. LIBERTADOR
(TRAMO BARRIO LAS PIEDRAS)

ARTÍCULO 55°) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: 25, 26, 24, 23b, 23a.

ARTÍCULO 56°) (Directriz).- Esta zona lineal vertebrada por la Avda. Libertador, limitada por una barda y por el Barrio de las Piedras, se fortalecerá como primer portal del Viejo Calafate, con sus construcciones de escala acotada, muchas antiguas, y su calificada forestación.

ARTÍCULO 57°) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 60%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 1.0
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 3 metros
- e) Retiro bilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros.

Retiro unilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 12 metros y menor de 16 metros.

No se exige retiro lateral sí el frente del predio es menor de 12 metros.

- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo. En el retiro posterior se admiten construcciones auxiliares con usos no habitacionales destinadas a parrilleros, depósitos, útiles de jardín. Serán de hasta 25 m² y 3.5 metros de altura máxima, que se metran para el FOS y el FOT.
- g) Superficie mínima de la parcela = 1.000 m², dada la importancia de la actual forestación y la jerarquía de Avda. Libertador.
- h) Frente mínimo de la parcela = 20 metros

ARTÍCULO 58°) (Premios opcionales).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, pueden tomarse los siguientes premios opcionales:

- a) La conservación de los árboles de porte se premia con la ocupación del retiro posterior con construcciones de hasta 3.5 m² de altura y una planta, a razón de 15 m² por árbol. Esta ocupación se computa en el FOS y en el FOT.
- b) La conservación de edificios de interés patrimonial se premia con la ocupación del retiro posterior o lateral. Para el cálculo del FOS se computará el edificio a conservar por el 50% de su superficie. Hasta tanto se cuente con un Inventario detallado de edificios de patrimonial, este lo definirá fundamente el Municipio, por iniciativa propia, de otros actores o del propietario del edificio. En las propiedades en las que se opta por este premio, se inhabilita la demolición del edificio de interés patrimonial por 10 años a partir de la obtención del permiso de construcción, registrándose esta restricción en los planos.
- c) La construcción de hosterías y hoteles en predios mayores a 2.400 m² y frente mínimo de 30 metros se premia con:
- altura máxima edificación = 14 metros
 - planta baja + 2 niveles + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 45%
 - FOT = 1.40

- retiros frontal y lateral = 6 metros
 - retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo
- d) La edificación de hosterías y hoteles en predios mayores a 1.200 m² y frente mínimo de 24 metros se premia con:
- altura máxima edificación = 11 metros
 - planta baja + 1 nivel + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 50%
 - FOT = 1.20
 - retiros frontal y lateral = 4 metros
 - retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo.

ARTÍCULO 59º) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

- a) La altura máxima de edificación se toma:
- Altura máxima en cumbres = 8.30 metros
 - Altura máxima en arranque de medianeras y líneas de edificación = 6.00 metros
- Se respetará un galibo de 30º, sólo sobrepasable con lucarnas o planos ciegos hasta en un 40% del plano de fachada correspondiente a la planta superior.
- Esta disposición diferentes alturas máximas en cumbres y en el arranque no se aplica en edificios de perímetro libre.
- b) Se admiten torretas exentas sobre los 8.30 metros sí:
- Superficie del predio es mayor a 1.200 m²
 - Frente mínimo = 24 metros
 - Altura máxima torreta = 11.50 metros
 - Área máxima torreta = 40 m²
 - Ancho máximo torreta = 8 metros
 - Retiro lateral = 3.00 metros
 - La torreta es tratada arquitectónicamente en todos sus lados
 - Las pendientes de techo de la torreta están entre 35 y 60 grados
 - Se computa para el FOT.
 - Se levanta no más de una torreta exenta cada 1.000 m² de predio.

- c) En el caso de predios frentistas simultáneamente a Avda. Libertador y a otras calles de zonas contiguas, los indicadores urbanísticos y los usos consignados son los de la Avda. Libertador.
- d) En esta zona no se aplica la exigencia general de estacionamientos (Título VI, Capítulo 2), salvo en predios mayores a 2.500 m².
- e) Como cercos y muros divisorios se prescriben:
- muretes de material, de 0.60 m de altura
 - cercos vivos, de hasta 1.60 m de altura
 - divisiones en madera, de hasta 1.60 m de altura
 - alambrado, de hasta 1.20 metros de altura
- f) En predios frentistas a dos calles no se aplica el retiro posterior pero si un retiro frontal de 3 metros.

ARTÍCULO 60º) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

ARTÍCULO 61º) (Faltas graves).- Se califican como faltas graves:

- a) Realizar obras sin el previo permiso de construcción, violando las disposiciones concretas.
- b) Realizar excavaciones no permitidas, como lo es desmontar la barda.
- c) Superar la altura máxima de edificación, sea al construir una o más plantas de las admitidas, sea por superar la altura en el arranque de la construcción.
- d) Ocupar el retiro posterior, parcial o totalmente, con construcciones de más de 3.50 metros de altura y más de una planta.

SECCIÓN 8
ZONA LAS PIEDRAS

ARTÍCULO 62°) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: 200, 32c, Manzana sin N°, 31, 32b, 32a, 33, 33bis, 25 sur, 26 sur, 30, 29, 28, 23b sur, 23a este.

ARTÍCULO 63°) (Directriz).- Esta zona, vertebrada por la Avda. Libertador y por el arroyo, se afirmará como barrio peri central, donde convivan amigablemente actividades residenciales turísticas y permanentes con servicios turísticos y urbanos de escala acotada.

ARTÍCULO 64°) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 50%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.8
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros.
- d) Retiro frontal = 3m. Sobre este no se admite edificación alguna, ni siquiera cocheras.
- e) Retiro bilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros.
Retiro unilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 12 metros y menor de 16 metros.
No se exige retiro lateral sí el frente del predio es menor de 12 metros.
- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo. En el retiro posterior se admiten construcciones auxiliares con usos no habitacionales destinadas a parrilleros, depósitos, útiles de jardín. Serán de hasta 25 m² y 3.5 metros de altura máxima, que se metran para el FOS y el FOT
- g) Superficie mínima de la parcela = 600 m²
- h) Frente mínimo de la parcela = 16 metros

ARTÍCULO 65°) (Premios opcionales).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, pueden tomarse los siguientes premios opcionales:

- a) La conservación de los árboles de porte se premia con la ocupación del retiro posterior con construcciones de hasta 3.5 m² de altura y una planta, a razón de 15 m² por árbol. Esta ocupación se computa el FOS y en el FOT.
- b) La construcción en predios mayores a 2.400 m² y frente mínimo de 30 metros se premia con:
- altura máxima edificación = 14 metros
 - planta baja + 2 niveles + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 30%
 - FOT = 1
 - retiros frontal y lateral = 6 metros
 - retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo
- c) La construcción en predios mayores a 1.200 m² y frente mínimo de 24 metros se premia con:
- altura máxima edificación = 11 metros
 - planta baja + 1 nivel + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 35%
 - FOT = 0.9
 - retiros frontal y lateral = 4 metros
 - retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo.

ARTÍCULO 66°) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

- a) En el caso de predios iguales o menores de 375 m², se admite:
- FOS = 60%
 - FOT = 0.90.
- b) Sobre el Arroyo El Calafate no se puede construir en una faja de protección de 8 metros a partir de la línea de ribera.
- c) Como cercos y muros divisorios se prescriben:
- muretes de material, de 0.60 metros de altura
 - cercos vivos, de hasta 1.60 metros de altura

- divisiones en madera, de hasta 1.60 m de altura

ARTÍCULO 67°) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

Particularmente:

- a) Los conjuntos habitacionales se condicionan a tener un tamaño máximo del predio de 5.000 m².
- b) Los garajes de automotores y ciclomotores se condicionan a un área cubierta de 400 m².

ARTÍCULO 68°) (Faltas graves).- Se califican como faltas graves:

- a) Superar la altura máxima de edificación, al construir una o más plantas de las admitidas, sea una planta tipo o de buhardilla.
- b) Edificar en la faja de protección del Arroyo El Calafate.

SECCIÓN 9 ZONA NUEVAS CHACRAS

ARTÍCULO 69°) (Delimitación).- (Delimitación catastral a ajustar localmente de acuerdo a los recaudos gráficos de equipo técnico.)

ARTÍCULO 70°) (Directriz).- Esta área no urbanizada del Viejo Calafate, vertebrada por el valle sur del arroyo y de gran calidad ambiental, de urbanizarse se lo hará afirmando su carácter de oasis, con un perfil dominante turístico, deportivo y recreativo.

ARTÍCULO 71°) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 5%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.12

- c) Altura máxima de edificación = 11 metros. Se admite hasta una Planta Baja, un (1) Nivel y una (1) planta de buhardilla en 50% de su superficie.
- d) Retiro perimetral = 10 metros. No se admite ninguna ocupación parcial del retiro.
- e) Superficie mínima de la parcela = 10.000 m²
- f) Frente mínimo de la parcela = 60 metros

ARTÍCULO 72°) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

- a) Sobre el Arroyo El Calafate no se puede construir en una faja de protección de 8 metros a partir de la línea de ribera.
- b) Como cercos y muros divisorios se prescriben:
 - cercos vivos, de hasta 1.60 m de altura
 - divisiones en madera, de hasta 1.60 m de altura
 - alambrado, de hasta 1.20 metros de altura

ARTÍCULO 73°) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

Particularmente, se condicionan a integrarse a emprendimientos mayores de hotelería los siguientes usos: los servicios cotidianos y periódicos, los minimercados y el comercio minorista de microescala.

ARTÍCULO 74°) (Faltas graves).- Se califican como faltas graves:

- a) Realizar obras sin el previo permiso de construcción, violando las disposiciones concretas.
- b) Realizar subdivisiones prediales de hecho.
- c) Desarrollar usos no permitidos ni consignados.
- d) Edificar en la faja de protección del Arroyo El Calafate.

CAPÍTULO 2
BAHÍA REDONDA Y PRIMEROS FALDEOS

SECCIÓN 1
ZONIFICACIÓN Y DIRECTRICES

ARTÍCULO 75º) (Atributos Macrozona Bahía Redonda y Primeros Faldeos).- La Macrozona Bahía Redonda y Primeros Faldeos refiere al territorio contiguo a la bahía y los primeros faldeos próximos a la misma. Se trata de un área residencial y de usos mixtos, de transición entre la Bahía Redonda y el Viejo Calafate con la meseta estépica superior.

ARTÍCULO 76º) (Zonas interiores Bahía Redonda y Primeros Faldeos).- La Macrozona Bahía Redonda y Primeros Faldeos comprende las siguientes zonas interiores: Primera Ampliación, Barrios de la Primera Ampliación, Cerro Calafate, Plumas Verdes, Barrio Lago Argentino, Barrios de la Costa, Nuevo Manantiales y Nueva Soberana.

ARTÍCULO 77º) (Directrices Macrozona Bahía Redonda y Primeros Faldeos).- La Macrozona Bahía Redonda y Primeros Faldeos se rige por las siguientes directrices de planeamiento:

1º Se potenciará su carácter de ámbito residencial, con roles subsidiarios turístico – recreativos sobre la costa y de servicios centrales en la zona de usos mixtos al sur del Centro.

2º Se fortalecerá el rol vertebrador y calificador de Costanera y de la Avda. Libertador.

3º Se gestionará cuidadosamente la coexistencia de usos.

4º La banda costera y las planicies periódicamente inundables se tutelan como Ambientes Protegidos.

6° También se intensificará el carácter del área al habilitarse la localización de nuevos usos urbanos en otras zonas de la localidad.

SECCIÓN 2

ZONA PRIMERA AMPLIACIÓN

ARTÍCULO 78°) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: 55a, 53, 52, 51, 74, 72, 50, 45a, 36 sur, 35 sur, 22 sur, 34.

ARTÍCULO 79°) (Directriz).- Esta zona, contigua a la Avda. Libertador y al Centro, se afirmará como ámbito pericentral y residencial en el que complementariamente se desarrolle una mixtura de actividades compatibles, desde servicios locales, usos centrales y actividades residenciales.

ARTÍCULO 80°) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 50%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.8
- c) Altura máxima de edificación = 8,30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 3 metros. No se exige retiro frontal en los predios frentistas a las calles Roca y Campaña del Desierto con excepción del tramo comprendido entre la calle Valentin Feiberg y Automóvil Club Argentino donde se mantiene el retiro frontal de 3 metros.
- e) Retiro bilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros.
Retiro unilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 12 metros y menor de 16 metros.
No se exige retiro lateral sí el frente del predio es menor de 12 metros.
- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo. En el retiro posterior se admiten construcciones auxiliares con usos no habitacionales destinadas a parrilleros, depósitos, útiles de jardín.

Serán de hasta 25 m² y 3.5 metros de altura máxima, que se metran para el FOS y el FOT

- g) Superficie mínima de la parcela = 600 m²
- h) Frente mínimo de la parcela = 16 metros

ARTÍCULO 81°) (Premios opcionales).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, pueden tomarse los siguientes premios opcionales:

- a) La construcción en predios mayores a 1.200 m² y frente mínimo de 24 metros se premia con:
 - altura máxima edificación = 11 metros
 - planta baja + 1 nivel + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 35%
 - FOT = 0.90
 - retiros frontal y lateral = 4 metros
 - retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo.
- b) La construcción en predios mayores a 2.400 m² y frente mínimo de 30 metros se premia con:
 - altura máxima edificación = 14 metros
 - planta baja + 2 niveles + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 30%
 - FOT = 1
 - retiros frontal y lateral = 6 metros
 - retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo

ARTÍCULO 82°) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

- a) En el caso de predios iguales o menores de 375 m², se admite:
 - FOS = 60%
 - FOT = 0.90.
- b) En los predios mayores de 5.000 m² destinados a usos institucionales especiales (sanitarios, educativos, públicos, etc.) se admite:

- altura máxima edificación = 14 metros
 - FOS = 40%
 - FOT = 1.2
 - retiros perimetrales = 6 metros
 - manteniéndose los restantes indicadores generales.
- c) En los predios lindantes a los callejones y corazones públicos de manzana no podrán ocuparse los retiros posteriores contiguos a los mismos.
- d) En las manzanas residenciales se admiten galpones de hasta 100 m², cumpliéndose con todos los demás requisitos de altura máxima, FOS, FOT y retiros.
- e) Como cercos y muros divisorios se prescriben:
- muretes de material, de 0.60 m de altura
 - cercos vivos, de hasta 1.60 m de altura
 - divisiones en madera, de hasta 1.60 m de altura
- f) Se aplica la norma general de estacionamientos.

ARTÍCULO 83º) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

ARTÍCULO 84º) (Falta grave).- Se califica como faltas graves:

- a) Apropiarse irregularmente de los callejones públicos.
- b) Construir edificaciones más altas de las permitidas sobre los callejones públicos.

SECCIÓN 3 ZONA BARRIOS DE LA PRIMERA AMPLIACIÓN

ARTÍCULO 85º) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: 60a, 60b, 60c, 61d, 61c, 61e, 56c, 56d, 71b, 71a, 69b, 69a, 67, 68a, 75a, 75b, 79, 78, 76, 73a, 73b, 65b, 65c, 43, 63a, 64a, 64b, 59 bis, 70, 59, 57, 58.

ARTÍCULO 86°) (Directriz).- Esta zona, contigua a la Primera Ampliación y al Centro, signada por su atravesamiento por calles significativas de la localidad, se afirmará como ámbito residencial complementado por usos de servicios y comerciales sobre tales vías.

ARTÍCULO 87°) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 50%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.8
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 3 metros. Podrá ocuparse hasta un 40% del ancho del retiro frontal, con construcciones de hasta 3.50 metros de altura y una sola planta.
- e) Retiro bilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros.
Retiro unilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 12 metros y menor de 16 metros.
No se exige retiro lateral sí el frente del predio es menor de 12 metros.
- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo. En el retiro posterior se admiten construcciones auxiliares con usos no habitacionales destinadas a parrilleros, depósitos, útiles de jardín. Serán de hasta 25 m² y 3.5 metros de altura máxima, que se metran para el FOS y el FOT
- g) Superficie mínima de la parcela = 600 m²
- h) Frente mínimo de la parcela = 16 metros

Sobre ciertas calles y para destinos comerciales se admiten aprovechamientos mayores, que se explicitan en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 88°) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

- a) En el caso de predios iguales o menores de 375 m², se admite:
- FOS = 60%
 - FOT = 0.90.
- b) En los predios mayores de 5.000 m² destinados a usos institucionales especiales (sanitarios, educativos, públicos, etc.) se admite:
- altura máxima edificación = 14 metros. Se admite hasta una Planta Baja, dos (2) niveles y una (1) planta de buhardilla en 50% de su superficie.
 - FOS = 40%
 - FOT = 1.2
 - retiros perimetrales = 6 metros
- c) En los predios frentistas a la Avda. Libertador, a la calle Automóvil Club Argentino acera oeste y a Campaña del Desierto, entre Automóvil Club y Formenti, no se exige retiro frontal.
- d) En los predios frentistas a la Avda. Libertador, a Automóvil Club Argentino y a Avda. Perón, entre la calle ACA y De Villanustre, para usos no residenciales comerciales y de servicios se admiten:
- FOS = 70%
 - FOT = 1.2
 - manteniéndose los restantes indicadores generales.
- e) En los predios lindantes a los callejones y corazones públicos de manzana no podrán ocuparse los retiros posteriores contiguos a los mismos.
- f) En las manzanas residenciales se admiten galpones de hasta 100 m², cumpliéndose con todos los demás requisitos de altura FOS, FOT y retiros.
- g) Como cercos y muros divisorios se prescriben:
- muretes de material, de 0.60 metros de altura
 - cercos vivos, de hasta 1.60 metros de altura
 - divisiones en madera, de hasta 1.60 metros de altura

h) Se aplican las disposiciones generales de estacionamiento (Título VI, Capítulo 2).

ARTÍCULO 89º) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

En particular, los usos de estaciones de servicio y paseos de compras se condicionan a ubicarse sobre Avda. Libertador.

ARTÍCULO 90º) (Faltas graves).- Se califican como faltas graves:

- a) Obstruir la vereda pública de Avda. Libertador por elementos estructurales u otros no acordes con las disposiciones específicas sobre galerías, aleros y ocupación de veredas.
- b) Apropiarse irregularmente de los callejones públicos.
- c) Construir edificaciones más altas de las permitidas sobre los callejones públicos.

SECCIÓN 4 **ZONA CERRO CALAFATE**

ARTÍCULO 91º) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: 227, 226, 224, 225, 228, 219, 220, 221, 222, 223, 216, 217, 218, 210, 211, 213, 214, 108d, 108a, 108b, 108c, 95b, 95a, 92b, 94c, 94, 94b, 92, 90a, 91a, 90b, Manzana sin N°, 91b, 91c, 61b, 61a, 93, Manzana conformada por: 93b, 94a.

ARTÍCULO 92º) (Directriz).- Facilitar el más intenso aprovechamiento de este barrio residencial en consolidación, con sus predios de orientación norte – sur, admitiéndose ocupar sus bordes optimizando el asoleamiento y localizando usos compatibles.

ARTÍCULO 93º) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 50%

- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.8
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 3 metros. Podrá ocuparse hasta un 50% del ancho del retiro frontal, con construcciones de hasta 3.50 metros de altura y una sola planta.
- e) Retiro bilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros.
Retiro unilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 12 metros y menor de 16 metros.
No se exige retiro lateral sí el frente del predio es menor de 12 metros.
- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo. En el retiro posterior se admiten construcciones auxiliares con usos no habitacionales destinadas a parrilleros, depósitos, útiles de jardín. Serán de hasta 25 m² y 3.5 metros de altura máxima, que se metran para el FOS y el FOT
- g) Superficie mínima de la parcela = 600 m²
- h) Frente mínimo de la parcela = 16 metros

ARTÍCULO 94º) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

- a) En el caso de predios iguales o menores de 375 m², se admite:
 - FOS = 60%
 - FOT = 0.90
 - manteniéndose los restantes indicadores generales.
- b) Como cercos y muros divisorios se prescriben:
 - muretes de material, de 0.60 metros de altura
 - cercos vivos, de hasta 1.60 metros de altura
 - divisiones en madera, de hasta 1.60 metros de altura
 - alambrado, de hasta 1.20 metros de altura

c) En esta zona no se aplica la exigencia general de estacionamientos (Título VI, Capítulo 2).

ARTÍCULO 95°) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

ARTÍCULO 96°) (Falta grave).- Se califica como falta grave construir dos plantas en el retiro posterior.

SECCIÓN 5 ZONA PLUMAS VERDES

ARTÍCULO 97°) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: 127, 107a, 124 norte, 85a, 128, 107, 89, 80, 83, 84, 85, 86, 81, 82, 77, y lotes sur oeste a precisar localmente.

ARTÍCULO 98°) (Directriz).- En esta área residencial, con su predial mayoritariamente de reducidas dimensiones y en ocasiones en pendiente, se admitiría su mayor ocupación compatible con tal matriz predial. Su cañadón oeste se manejará potenciando sus atributos ambientales.

ARTÍCULO 99°) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 50%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.8
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 3 metros.
- e) Retiro bilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros.
Retiro unilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 12 metros y menor de 16 metros.
No se exige retiro lateral sí el frente del predio es menor de 12 metros.

f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo. En el retiro posterior se admiten construcciones auxiliares con usos no habitacionales destinadas a parrilleros, depósitos, útiles de jardín. Serán de hasta 25 m² y 3.5 metros de altura máxima y una sola planta, que se metran para el FOS y el FOT

g) Superficie mínima de la parcela = 600 m².

h) Frente mínimo de la parcela = 16 metros

ARTÍCULO 100°) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

a) En el caso de predios iguales o menores de 375 m², se admite:

- FOS = 60%
- FOT = 0.90.

b) En las parcelas sobre el cajón del cañadón oeste se exige:

- Factor de ocupación del suelo (FOS) = 5%
- Factor de ocupación total (FOT) = 0.12
- Altura máxima de edificación = 11 metros. Se admite una Planta Baja, un (1) Nivel y una (1) planta de buhardilla en 50% de su superficie.
- Retiro perimetral = 10 metros. No se admite ninguna ocupación parcial del retiro.
- Superficie mínima de la parcela = 10.000 m²
- Frente mínimo de la parcela = 60 metros

c) Como cercos y muros divisorios se prescriben:

- cercos vivos, de hasta 1.60 metros de altura
- divisiones en madera, de hasta 1.60 metros de altura

d) Se aplica la norma general de excavaciones y rellenos, con sus restricciones especiales en los predios con bardas y sobre el cañadón (Título VI, Capítulo 1).

ARTÍCULO 101°) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

ARTÍCULO 102°) (Faltas graves).- Se califican como faltas graves:

- a) Rellenos y excavaciones no encuadrados en las normas específicas.
- b) Construcciones mayores de 3.50 metros de altura y de más de una planta en el retiro posterior.

SECCIÓN 6
BARRIO LAGO ARGENTINO

ARTÍCULO 103°) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: 204, 204a, 204b, 204c, 203, 203a, 202, 202a, 202b, Fracción III, 71a, Área Reservada, 102, 100, 101, 103, 106, 105, 104, 109, 110, 110a, 118, 111, 117, 96, 99, 89c, 89bis, 98, 97, 116, 113, 119, 120, 114, 115, 121, 122, 123b, 123c, 131, 133, 135, 123, 124 sur, 125, 126, 136, 132, 134, 500, 501, 502, 503, 504.

ARTÍCULO 104°) (Directriz).- Potenciar esta zona como ámbito residencial, con sus predios bien orientados en sentido norte – sur, admitiéndose una ocupación congruente de los mismos.

ARTÍCULO 105°) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 40%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.6
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro bilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros.
Retiro unilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 12 metros y menor de 16 metros.
No se exige retiro lateral sí el frente del predio es menor de 12 metros.
- e) Retiro frontal = 3 metros.

- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo. En el retiro posterior se admiten construcciones auxiliares con usos no habitacionales destinadas a parrilleros, depósitos, útiles de jardín. Serán de hasta 25 m² y 3.5 metros de altura máxima y una planta, que se metran para el FOS y el FOT
- g) Superficie mínima de la parcela = 600 m².
- h) Frente mínimo de la parcela = 16 metros

ARTÍCULO 106º) (Premios opcionales).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, pueden tomarse los siguientes premios opcionales para la construcción de “grandes superficies” comerciales o de equipamientos:

- a) en los predios mayores a 10.000 m² y frente mínimo de 60 metros, se habilita:
- altura máxima de edificación = 12 metros
 - planta baja más un (1) nivel
 - FOS = 30%
 - FOT = 0.6
 - Retiros perimetrales = 8 metros.
- b) en los predios mayores a 5.000 m² y frente mínimo de 50 metros, se habilita:
- altura máxima de edificación = 12 metros
 - planta baja más un (1) nivel
 - FOS = 35%
 - FOT = 0.7
 - Retiros perimetrales = 6 metros.

ARTÍCULO 107º) (Otras especificaciones).- Como cercos y muros divisorios se prescriben:

- muretes de material, de 0.60 metros de altura,
- cercos vivos, de hasta 1.60 metros de altura,
- divisiones en madera, de hasta 1.60 metros de altura,
- alambrados, de hasta 1.20 metros de altura.

ARTÍCULO 108º) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

En los frentistas a la calle Perón, entre las calles 17 de octubre y Walter Roll, además de los usos generales y condicionados del listado adjunto, se admiten:

- usos administrativos de diversa escala,
- comercio de materiales de construcción con superficies cubiertas menores a 300 m²,
- supermercados con superficies cubiertas menores de 1.500 m²,
- equipamientos culturales menores de 1500 m² de superficie cubierta.

ARTÍCULO 109º) (Falta grave).- Se califica como falta grave ocupar el retiro posterior con dos plantas, sea total o parcialmente.

SECCIÓN 7

ZONA BARRIOS DE LA COSTA

ARTÍCULO 110º) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: 62a, 62b, 62c, 62f, 62g, 62h, 62k, Fracción XI, 312, 313, 314, 311, 310, 309, 321, 320, 319, 328, 515, 516, 517, 326, Manzana compuesta por: 326bis, Fracción XLII, Xa, Xb, VIIIa, XXIb, XXIc, XXIId. Manzana compuesta por: XVIIIa, XVIIIb, XVIIIc, XVIIIId. XIIIa, 333aG, 332H, 331I, 333b, 334D, Manzana F,E compuesta por: CI, CIV, CIIIa, CIV, CV, CVIa, CVII, CVIII. Manzana A compuesta por: Fracción LXXI, Fracción J, LXXXVIIa, XCVIII, XCVII, XCVI, XCV, XCIV, XCIII, XCII, XCI, XC, XX, XXIa, XXIe. Incluye Manantiales Norte y Loteos de la Costa.

ARTÍCULO 111º) (Directriz).- Esta área, fuertemente vertebrada por la Costanera y el frente costero y por la Avda. Libertador, se consolidaría unitariamente como una zona muy calificada en su perfil netamente residencial permanente, de baja altura y con una fuerte restricción y control de los usos.

ARTÍCULO 112°) (Aprovechamientos urbanísticos). – Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 40%.
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.6
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 5 metros
- e) Retiro bilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros.
Retiro unilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 12 metros y menor de 16 metros.
No se exige retiro lateral sí el frente del predio es menor de 12 metros.
- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo. En el retiro posterior se admiten construcciones auxiliares con usos no habitacionales destinadas a parrilleros, depósitos, útiles de jardín. Serán de hasta 25 m² y 3.5 metros de altura máxima y una planta, que se metran para el FOS y el FOT
- g) Superficie mínima de la parcela = 1.200 m².
- h) Frente mínimo de la parcela = 24 metros.

ARTÍCULO 113°) (Premios opcionales).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona pueden tomarse los siguientes premios opcionales, salvo en el sector Manantiales Norte en el que no se aplicarán:

- a) La edificación de hosterías y hoteles en predios mayores a 1.200 m² y frente mínimo de 24 metros se premia con:
 - altura máxima edificación = 11 metros
 - planta baja + 1 nivel + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 35%
 - FOT = 0.8
 - retiros frontal y lateral = 4 metros

- retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo.
- b) La construcción de hosterías y hoteles en predios mayores a 2.400 m² y frente mínimo de 30 metros se premia con:
 - altura máxima edificación = 14 metros
 - planta baja + 2 niveles + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 30%
 - FOT = 1
 - retiros frontal y lateral = 6 metros
 - retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo.

ARTÍCULO 114°) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

- a) En la subzona de Manantiales Norte:
 - Superficie mínima de la parcela = 600 m²
 - Frente mínimo de la parcela = 16 m
 - Los usos serán predominantemente residenciales, deportivos, culturales o sociales afines de la costa, no permitiéndose otros usos a los descriptos.
- b) Los frentistas a la Costanera tendrán:
 - retiro frontal = 7 metros
 - rigiendo una restricción al dominio en la manzana 62, excluida la fracción 62 k, de acuerdo a la ordenanza 724/02.
- c) En los frentistas simultáneos a la Costanera y a la Avda. Libertador primarán las normas especiales de los predios sobre la Costanera.
- d) Como cercos y muros divisorios se prescriben:
 - cercos vivos, de hasta 1.60 m de altura
 - divisiones en madera, de hasta 1.60 m de altura

ARTÍCULO 115°) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

Particularmente:

- a) Se condiciona la construcción de hosterías y hoteles a:
- superficie mínima predio = 1.200 m²
 - superficie máxima predio = 5.000 m²
 - cabiendo los restantes indicadores.
- b) Se admiten como usos condicionados los siguientes servicios si se localizan sobre la Avda. Libertador:
- servicios domésticos cotidianos y periódicos,
 - comercio minorista menor de 50m²,
 - minimercado menor a 80 m².
- c) los usos religiosos se condicionan a un máximo cubierto de 250 m².

ARTÍCULO 116º) (Faltas graves).- Se califican como faltas graves:

- a) Realizar obras sin el previo permiso de construcción, violando las disposiciones concretas.
- b) Superar la altura máxima de edificación permitida.
- c) Construcciones mayores de 3.50 metros de altura y de más de una planta en los retiros laterales y posterior.
- d) Superar el FOS permitido.
- e) Rellenos y excavaciones no encuadradas en las normas específicas.
- f) Toda edificación en el retiro frontal.

SECCIÓN 8

ZONA NUEVO MANANTIALES

ARTÍCULO 117º) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones:
Manzana sin N°, 306d, 306b, 306c, 697, 698, 696, 691, 690, 689, 679, 678, 677, 676, 674, 673, 671, 670, 669, 668, 672, XXXVII, XXXVIIb, XXXVIIa, XL, XLIa, XLI, 370, 371a, 371b,

333, 371c, 328, 327bis, 329, 330b, 323, 324, 325, 322bis, 316, 317, 318, 306a, 306, 307, 308, 304, 305, 302bis, 302, 301, 300, 88a, 88, 88b, 672.

ARTÍCULO 118º) (Directriz).- Se fortalecerá el perfil de sus tres grandes sectores: el contiguo a la Avda. Libertador, gran parte con manzanas ya fraccionadas, que comprende Altos de Manantiales y Blanca Patagonia; el amanzanado superior en el resto del faldeo y la zona de chacras en el cajón del cañadón oeste, en la Rotonda hacia Soberana. En su conjunto se orientará su desarrollo como un área residencial donde coexistirán diversas modalidades residenciales permanentes y turísticas. El valle y cañadón oeste se gestionará como un ámbito de baja urbanización a potenciar en su calidad ambiental, para usos residenciales, recreativos o productivos.

ARTÍCULO 119º) (Aprovechamientos urbanísticos). – Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 40%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.6
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 5 metros.
- e) Retiro bilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros.
Retiro unilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 12 metros y menor de 16 metros.
No se exige retiro lateral sí el frente del predio es menor de 12 metros.
- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo. En el retiro posterior se admiten construcciones auxiliares con usos no habitacionales destinadas a parrilleros, depósitos, útiles de jardín. Serán de hasta 25 m² y 3.5 metros de altura máxima y una planta, que se metran para el FOS y el FOT
- g) Sector Altos de Manantiales y Blanca Patagonia. Los indicadores serán:

- Superficie mínima de la parcela = 600 m²
 - Frente mínimo de la parcela = 16 metros
- h) Sector faldeos superiores:
- Superficie mínima de la parcela = 1.200 m²
 - Frente mínimo de la parcela = 24 metros

ARTÍCULO 120°) (Premios opcionales).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, pueden tomarse los siguientes premios opcionales:

- a) La edificación en predios mayores a 1.200 m² y frente mínimo de 24 metros se premia con:
- altura máxima edificación = 11 metros
 - planta baja + 1 nivel + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 30%
 - FOT = 0.7
 - retiros frontal y lateral = 4 metros
 - retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo.
- b) La construcción en predios mayores a 2.400 m² y frente mínimo de 30 metros se premia con:
- altura máxima edificación = 14 metros
 - planta baja + 2 niveles + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 25%
 - FOT = 0.8
 - retiros frontal y lateral = 6 metros
 - retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo.

Ambos premios no se aplican para vivienda multifamiliar.

ARTÍCULO 121°) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

- a) En los lotes mayores de 2.400 m², se aplicarán los siguientes indicadores:
- Factor de ocupación del suelo (FOS) = 30%
 - Factor de ocupación total (FOT) = 0.50
- b) En los predios frentistas a la Avda. Libertador se admite:

- altura máxima edificación = 11 metros
 - planta baja + 1 nivel + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOT = 0.7
 - manteniéndose los restantes indicadores.
- c) En las parcelas sobre el cajón del cañadón oeste se exige:
- Factor de ocupación del suelo (FOS) = 5%
 - Factor de ocupación total (FOT) = 0.12
 - Altura máxima de edificación = 11 metros. Se admite hasta una Planta Baja, un (1) Nivel y una (1) planta de buhardilla en 50% de su superficie.
 - Retiro perimetral = 10 metros. No se admite ninguna ocupación parcial del retiro.
 - Superficie mínima de la parcela = 10.000 m²
 - Frente mínimo de la parcela = 60 metros
- d) Como cercos y muros divisorios se prescriben:
- cercos vivos, de hasta 1.60 metros de altura
 - divisiones en madera, de hasta 1.60 metros de altura

ARTÍCULO 122º) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

Particularmente, se admiten los siguientes usos condicionados a ubicarse sobre Avda. Libertador:

- estaciones de servicio,
- receptorías de gas envasado,
- comercios minoristas de pequeña escala
- supermercados.

Asimismo, se admiten bailantas, clubes nocturnos, confiterías bailables y pubs condicionados simultáneamente a ubicarse sobre Avda—Libertador y a integrarse en emprendimientos mayores de hotelorías que los engloben.

ARTÍCULO 123º) (Faltas graves).- Se califican como faltas graves:

- a) Realizar obras sin el previo permiso de construcción, violando las disposiciones concretas.
- b) Superar el FOS permitido.
- c) Rellenos y excavaciones no encuadradas en las normas específicas.
- d) Superar la altura máxima de edificación permitida.
- e) Sobre la Avda. Libertador, ocupar u obstruir la vereda pública.
- f) Construcciones mayores de 3.50 metros de altura y de más de una planta en los retiros.

SECCIÓN 9
ZONA NUEVA SOBERANA

ARTÍCULO 124º) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: 360, 621, 622, 625, 624, 623, 620, 619, 615, 616, 610, 614, 618, 617, 613, 609, 605, 608, 612, 611, 606, 607, 603, 602, 601, Manzana compuesta por: LXXIa, LXXI, LXXIII, LXXIV, LXXV, LXXI. Manzana compuesta por: LXXXVIII, LXXVIII, LXXVII.

ARTÍCULO 125º) (Directriz).- Esta área aún no ocupada tiene gran potencial como un futuro barrio costero sobre el arco oeste de la Bahía Redonda, orientándose como un área predominantemente residencial, turística y recreativa.

ARTÍCULO 126º) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 30%.
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.5.
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 5 metros.

- e) Retiro bilateral = 4 metros.
- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo.
- g) Superficie mínima de la parcela = 1.200 m².
- h) Frente mínimo de la parcela = 24 metros.

ARTICULO 127º) (Premios opcionales).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, pueden tomarse los siguientes premios opcionales:

- a) La edificación de hosterías y hoteles en predios mayores a 2.400 m² y frente mínimo de 30 metros se premia con:
 - altura máxima edificación = 11 metros
 - planta baja + 1 nivel + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 25%
 - FOT = 0.6
 - retiros frontal y lateral = 6 metros
 - retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo.
- c) La construcción de hosterías y hoteles en predios mayores a 5.000 m² y frente mínimo de 50 metros se premia con:
 - altura máxima edificación = 14 metros
 - planta baja + 2 niveles + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 20%
 - FOT = 0.7
 - retiros perimetrales = 8 metros

ARTÍCULO 128º) (Otras especificaciones).- También se aplica la siguiente especificación:

- a) Como cercos y muros divisorios se prescriben:
 - cercos vivos, de hasta 1.60 metros de altura
 - divisiones en madera, de hasta 1.60 metros de altura
 - alambrado, de hasta 1.20 metros de altura.

ARTÍCULO 129º) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

Particularmente, se admiten complejos de cabañas y camping condicionados a localizarse en predios no frentistas a la costa.

ARTÍCULO 130º) (Falta grave).- Se califica como falta grave realizar obras sin el previo permiso de construcción, violando las disposiciones concretas.

CAPÍTULO 3 MESETA CERRO CALAFATE

SECCIÓN 1- ZONIFICACIÓN Y DIRECTRICES

ARTÍCULO 131º) (Atributos Macrozona Meseta Cerro Calafate).- La Macrozona Meseta Cerro Calafate refiere a las expansiones sobre la meseta estépica, un área elevada y abierta, con una fuerte presencia del fondo paisajístico del Cerro Calafate. Su atributo sustantivo es su heterogeneidad en fraccionamientos y en actividades, con una insuficiente vertebración.

ARTÍCULO 132º) (Zonas interiores Meseta Cerro Calafate).- La Macrozona Meseta Cerro Calafate comprende las siguientes zonas interiores: Autódromo Viejo, la Zona Industrial y de Servicios, Barrio Salesianos, Altos de Soberana, Balcón Blanca Patagonia, Villa Parque Los Glaciares, Alto Calafate, Barrio Aeropuerto Viejo y Balcón del Aeropuerto.

ARTÍCULO 133º) (Directrices Macrozona Meseta Cerro Calafate).- La Meseta Cerro Calafate se rige por las siguientes directrices de planeamiento:

1º Esta macro – zona se regulará no por un criterio uniforme general sino diferenciador y fragmentado, procediéndose a:

a) intensificar los perfiles y el carácter de las distintas zonas, tanto las actuales como las que puedan generarse,

- b) manejar las diversas zonas como ámbitos o paquetes muy autónomos, que tendrán sus normas específicas, unas muy restrictivas, otras más abiertas,

2º Se apostará a mejorar su vertebración vial, hoy insuficiente.

SECCIÓN 2

AUTODROMO VIEJO

ARTÍCULO 134º) (Delimitación).- (Según Gráfico. Delimitación catastral a ajustar localmente). Comprende las manzanas y fracciones: 464a, 463a, 462a, 461a, 460a, 459a, 458a, 457a, 456a, 455a, 454a, 453a, 452a, 451a, 443, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 468, 468a, 468b, 467, 467a, 467b, 467c, 469e, 469d, 469c, 469b, 469a, 469, 465b, 465a, 465, 450, 425, 424, 415, 414, 413, 416, 423, 426, 449, 466, 466a, 466b, 466c, 466d, 466e, 705, 704, 703, 702, 701, 700, 448, 427, 422, 417, 412, 411, 418, 421, 428, 447, 710, 709, 708, 707, 706, 715, 714, 713, 712, 711, 446, 429, 420, 419, 410, 432. LU23.

ARTÍCULO 135º) (Directriz).- Esta zona, contigua al cajón del Aº Calafate y a la Estancia Huiliche, se desarrollará como un área residencial en la que también puedan cobijarse otras actividades laborales subsistenciales.

ARTÍCULO 136º) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 40%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.6
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 3 metros.
- e) Retiro bilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros.

Retiro unilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 12 metros y menor de 16 metros.

No se exige retiro lateral sí el frente del predio es menor de 12 metros.

- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo. En el retiro posterior se admiten construcciones auxiliares con usos no habitacionales destinadas a parrilleros, depósitos, útiles de jardín. Serán de hasta 25 m² y 3.5 metros de altura máxima y una planta, que se metran para el FOS y el FOT
- g) Superficie mínima de la parcela = 600 m².

h) Frente mínimo de la parcela = 16 metros

ARTÍCULO 137º) (Premio opcional).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, pueden tomarse los siguientes premios opcionales para la construcción de “grandes superficies” comerciales o de equipamientos:

a) en los predios mayores a 10.000 m² y frente mínimo de 60 metros se habilita:

- altura máxima de edificación = 11 metros
- planta baja más un (1) nivel
- FOS = 30%
- FOT = 0.6
- Retiros perimetrales = 8 metros.

b) en los predios mayores a 5.000 m² y frente mínimo de 50 metros se habilita:

- altura máxima de edificación = 11 metros
- planta baja más un (1) nivel
- FOS = 35%
- FOT = 0.7
- Retiros perimetrales = 6 metros.

ARTÍCULO 138º) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

a) Como cercos y muros divisorios:

- cercos vivos, de hasta 1.60 metros de altura
- divisiones en madera, de hasta 1.60 metros de altura

b) En excavaciones y rellenos se aplica la norma general, con sus restricciones especiales en los predios con bardas y pendientes pronunciadas (Título VI, Capítulo 1).

c) En estacionamientos se aplica la norma general.

d) Para Conjuntos Habitacionales rige la norma general (Título VI, Capítulo 3).

ARTÍCULO 139°) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

ARTÍCULO 140°) (Falta grave).- Se califica como falta grave las construcciones mayores de 3.50 m. de altura y de más de una planta en el retiro posterior.

SECCIÓN 3 ZONA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS

ARTÍCULO 141°) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones:
400,401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 430, 431, 435, 436, 437, 439, 444, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 482a, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 482a, Fracción XXII, 3.

ARTÍCULO 142°) (Directriz).- En este parque urbano de servicios logísticos, productivos e industriales se mantendrá el amplio tamaño de sus predios y la focalización en un repertorio muy especializado de usos no residenciales de impacto acotado, con un fuerte dominio de las grandes naves y contenedores.

ARTÍCULO 143°) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 40%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.6
- c) Altura máxima de edificación = 12 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 6 metros.
- e) Retiro bilateral = 4 metros
- f) Retiro posterior = 6 metros
- g) Superficie mínima de la parcela = 1.200 m².
- h) Frente mínimo de la parcela = 24 metros

ARTÍCULO 144°) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

- a) como cerco y muro divisorio se prescribe alambrado, en una altura de hasta 2.20 metros,
- b) la vigencia para esta zona de la norma general de estacionamiento, especialmente en grandes superficies como los supermercados, los corralones de materiales y el comercio mayorista.

ARTÍCULO 145°) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V). Particularmente las oficinas particulares se condicionan a estar englobadas en locales y usos industriales o de servicio más amplios.

ARTÍCULO 146°) (Falta grave).- Se califican como falta grave las afectaciones ambientales adversas, las cuáles serán reglamentadas por el Ejecutivo Comunal.

SECCIÓN 4

BARRIO SALESIANOS

ARTÍCULO 147º) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 523, 524, 525, 511, 510, 509, 508, 522, 521, 520, 512, 514a, 514, 507, Fracción IVc, Fracción IVb, 118a, 513, 519, 519b, 519a, 519c, 519d. Joven Labrador, Gendarme Amarilla, Tiro Federal, Cisterna.

ARTÍCULO 148º) (Directriz).- Se gestionará este incipiente barrio afirmando su vocación residencial, tanto unifamiliar como multifamiliar, complementándose con otras actividades subsidiarias y de pequeña escala.

ARTÍCULO 149º) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 40%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.6
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 3 metros.
- e) Retiro bilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros.
Retiro unilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 12 metros y menor de 16 metros.
No se exige retiro lateral sí el frente del predio es menor de 12 metros.
- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo. En el retiro posterior se admiten construcciones auxiliares con usos no habitacionales destinadas a parrilleros, depósitos, útiles de jardín. Serán de hasta 25 m² y 3.5 metros de altura máxima y una planta, que se metran para el FOS y el FOT
- g) Superficie mínima de la parcela = 600 m².
- h) Frente mínimo de la parcela = 16 metros

ARTÍCULO 150º) (Premio opcional).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, puede tomarse los siguientes premios opcionales para la construcción de “grandes superficies” comerciales o de equipamientos:

a) en los predios mayores a 10.000 m² y frente mínimo de 60 metros que habilita:

- altura máxima de edificación = 12 metros
- planta baja más un (1) nivel
- FOS = 30%
- FOT = 0.6
- Retiros perimetrales = 8 metros.

b) en los predios mayores a 5.000 m² y frente mínimo de 50 metros, se habilita:

- altura máxima de edificación = 12 metros
- planta baja más un (1) nivel
- FOS = 35%
- FOT = 0.7
- Retiros perimetrales = 6 metros.

ARTÍCULO 151º) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

a) Como cercos y muros divisorios:

- cercos vivos, de hasta 1.60 metros de altura
- divisiones en madera, de hasta 1.60 metros de altura

b) En excavaciones y rellenos se aplica la norma general, con sus restricciones especiales en los predios con bardas y pendientes pronunciadas (Título VI, Capítulo 1).

c) En estacionamientos se aplica la norma general.

d) Para Conjuntos Habitacionales rige la norma general (Título VI, Capítulo 3).

ARTÍCULO 152°) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

ARTÍCULO 153°) (Falta grave).- Se califica como falta grave las construcciones mayores de 3.50 m. de altura y de más de una planta en el retiro posterior.

SECCIÓN 5 ALTOS DE SOBERANA

ARTÍCULO 154°) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones:
667, 666, 665, 663, 664, 662, 661, 659, 660, 658, 657, 655, 656, 654, 653, 652, 651, 649, 650, 648, 646, 647, 645, 644, 643, 640, 641, 642, 639, 638, 637, Quinta 149, Quinta 148, Quinta 144, Quinta 75, Quinta 143, Quinta 145, Quinta 146, Manzana compuesta por: Quinta 205, Quinta 206, Quinta 207, Quinta 208, Quinta 209, Quinta 210, Quinta 213, Quinta 211, Quinta 212, Quinta 214, Quinta 147.

ARTÍCULO 155°) (Directriz).- Dada su localización periférica y su amplia matriz predial, su desarrollo se orientará hacia un perfil residencial, turístico, educativo y cultural.

ARTÍCULO 156°) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 20%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.40
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 6 metros.
- e) Retiro bilateral = 6 metros.
- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo.

g) Superficie mínima de la parcela = 2.400 m².

h) Frente mínimo de la parcela = 30 metros.

ARTÍCULO 157º) (Premio opcional).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, puede tomarse el siguiente premio opcional para la construcción en predios mayores a 5.000 m² y frente mínimo de 50 metros que habilita:

- altura máxima de edificación = 14 metros
- planta baja más dos (2) niveles más una (1) planta de en un 50% de su superficie
- FOS = 15 %
- FOT = 0.5
- Retiros perimetrales = 8 metros.

Este premio excluye la edificación de viviendas multifamiliares.

ARTÍCULO 158º) (Otras especificaciones).- También se aplica la siguiente especificación como cercos y muros divisorios:

- cercos vivos, de hasta 1.60 metros de altura,
- divisiones en madera, de hasta 1.60 metros de altura,
- alambrado, de hasta 1.20 metros de altura.

ARTÍCULO 159º) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

ARTÍCULO 160º) (Falta grave).- Se califica como falta grave ocupar los retiros perimetrales.

SECCIÓN 6 BALCÓN BLANCA PATAGONIA

ARTÍCULO 161º) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: 695B, 695A, 694B, 694A, 693B, 693A, 692, 687B, 687A, 686B, 686A, 685B, 685A, 680, 681, 682, 684A, 684B, 683A, 683B, 688A, 688B.

ARTÍCULO 162º) (Directriz).- Dada su localización periférica y su amplia matriz predial, su desarrollo se orientará hacia un perfil residencial, turístico, educativo y cultural.

ARTÍCULO 163º) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 30%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.50
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 4 metros.
- e) Retiro bilateral = 4 metros. Sí el frente mínimo es menor a 20 metros y mayor de 16, se admite un retiro bilateral de 3 metros.
- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo.
- g) Superficie mínima de la parcela = 1.200 m².
- h) Frente mínimo de la parcela = 24 metros.

ARTÍCULO 164º) (Premio opcional).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, puede tomarse el siguiente premio opcional:

- a) En predios mayores de 2.400 m² y frente mínimo de 30 metros se habilita:
 - altura máxima de edificación = 11 metros
 - planta baja más un (1) nivel más una (1) planta de buhardilla en un 50% de su superficie
 - FOS = 20%
 - FOT = 0.5
 - retiros frontal y bilateral = 6m.
 - retiro posterior = 20% superficie predio, 6 metros como mínimo

b) En predios mayores a 5.000 m² y frente mínimo de 50 metros se habilita:

- altura máxima de edificación = 14 metros
- planta baja más dos (2) niveles más una (1) planta de en un 50% de su superficie
- FOS = 15%
- FOT = 0.5
- Retiros perimetrales = 8 metros.

Ambos premios excluyen la edificación de viviendas multifamiliares.

ARTÍCULO 165°) (Otras especificaciones).-

a) Para lotes existentes menores a 1200 m² se aplican los siguientes indicadores.

- altura máxima de edificación = 8.30 metros
- planta baja más un (1) nivel
- FOS = 40%
- FOT = 0.6
- Retiro frontal = 3 metros.
- Retiro bilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros.
- Retiro unilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 12 metros y menor de 16 metros.
- Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo.

b) Se admiten:

- cercos vivos, de hasta 1.60 metros de altura,
- divisiones en madera, de hasta 1.60 metros de altura,
- alambrado, de hasta 1.20 metros de altura.

ARTÍCULO 166°) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

ARTÍCULO 167°) (Falta grave).- Se califican como faltas graves:

a) Realizar obras sin el previo permiso de construcción, violando las disposiciones concretas.

b) Ocupar los retiros perimetrales.

SECCIÓN 7 **VILLA PARQUE LOS GLACIARES**

ARTÍCULO 168°) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: al sureste: X, W, V, U, T, S, R, Q, P, O, N, M, L, K; G, J, F, H; al suroeste: D, C, B, E, A, N, B, K, L, M; 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F; 7A, 7B, 7C, 7D, 7E; 8A, 8B, 8C, 8D, 8E; 5H, 5I, 5J, 5K, 5L, 5G, 5F, 5E, 5D, 5C, 5B, 5a; 4H, 4G, 4I, 4J, 4K, 4A, 4B, 4C, 4L, 4D, 4F, 4E; 3E, 3F, 3H, 3G, 3J, 3D, 3C, 3I, 3B, 3A.

ARTÍCULO 169°) (Directriz).- En esta área de gran legibilidad al entrar a la localidad, y con una cierta regulación local de su primer desarrollo, se fortalecerán los incipientes perfiles y vocaciones de sus tres sectores principales:

- a) el sector suroeste, con un perfil hotelero y residencial;
- b) el sector sudeste, aún no desarrollado, con una vocación residencial;
- c) el sector norte, contiguo al Aeropuerto Viejo y a la Ruta, con una potencial vocación hotelera, residencial y de servicios.

ARTÍCULO 170°) (Aprovechamientos urbanísticos). – Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 40%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.60
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 3 metros.
- e) Retiro bilateral = 3 metros.

f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo.

g) Superficie mínima de la parcela = 600 m².

h) Frente mínimo de la parcela = 16 metros.

ARTÍCULO 171º) (Premios opcionales).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, pueden tomarse los siguientes premios opcionales para la construcción de hotelería y equipamientos culturales en los bordes de cada uno de los tres sectores de referencia:

a) La edificación en predios mayores a 1.200 m² y frente mínimo de 24 metros se premia con:

- altura máxima edificación = 11 metros
- planta baja + 1 nivel + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
- FOS = 35%
- FOT = 0.8
- retiros frontal y lateral = 4 metros
- retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo.

b) La construcción en predios mayores a 2.400 m² y frente mínimo de 30 metros se premia con:

- altura máxima edificación = 14 metros
- planta baja + 2 niveles + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
- FOS = 30%
- FOT = 1
- retiros frontal y lateral = 6 metros
- retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo.

ARTÍCULO 172º) (Otras especificaciones).- También se aplica la siguiente especificación como cercos y muros divisorios:

- cercos vivos, de hasta 1.50 metros de altura,
- divisiones en madera, de hasta 1.50 metros de altura,

ARTÍCULO 173º) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

Particularmente:

a) Los siguientes usos se condicionan a localizarse en los bordes oeste y este del sector suroeste:

- hoteles y hosterías
- equipamiento pre-escolar y escolar y educativo secundario

Asimismo, sobre el borde frentista a la ruta de acceso en el Sector Norte (contiguo al Aeropuerto Viejo), se admiten hostels, complejos de cabañas y apart hotel.

b) Los siguientes usos se condicionan a integrarse a emprendimientos mayores donde se desarrollen fundamentalmente usos permitidos de hotelería:

- salas de espectáculos y entretenimientos
- clubes sociales
- salones de fiestas

c) Se admiten usos religiosos sí el máximo cubierto es de 250 m2.

ARTÍCULO 174º) (Falta grave).- Se califica como falta grave realizar obras sin el previo permiso de construcción, violando las disposiciones concretas.

SECCIÓN 8

ALTO CALAFATE

ARTÍCULO 175º) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones:
Manzana compuesta por: Quinta 311, Quinta 310, Quinta 309, Quinta 308, Quinta 307, Quinta 306, Quinta 305, Quinta 304, Quinta 303, Quinta 302, Quinta 301a, Quinta 301.
Manzana compuesta por: Quinta 327, Quinta 326, Quinta 325.
Manzana compuesta por: Quinta 324, Quinta 323.
Manzana compuesta por: Quinta 322, Quinta 321.
Manzana compuesta por: Quinta 320, Quinta 319.
Manzana compuesta por: Quinta 318.

ARTÍCULO 176°) (Directriz).- Esta zona frentista a la principal carretera de acceso a la localidad, con el fondo escénico del Cerro Calafate, y con sus grandes predios, se orientará hacia diversos emprendimientos de mediana y gran escala.

ARTÍCULO 177°) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes para los predios mayores de 5.000 m²:

- Factor de ocupación del suelo (FOS) = 30%
- Factor de ocupación total (FOT) = 0.50
- Altura máxima de edificación = 11 metros. Se admite hasta una Planta Baja más un (1) nivel más una (1) planta de buhardilla en 50% de su superficie.
- Retiro frontal = 7 metros.
- Retiros bilaterales y posteriores = 7 metros.
- Superficie mínima de la parcela = 5.000 m².
- Frente mínimo de la parcela = 45 metros.

Artículo 178°) (Premios opcionales).- La construcción de hoteles y hosterías en los predios mayores a 10.000 m² se premian con:

- factor de ocupación del suelo (FOS) = 15%
- factor de ocupación total (FOT) = 0.40
- altura máxima de edificación = 14 metros. Se admite hasta una Planta Baja más (2) niveles más 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie.
- retiro frontal = 10 metros.

- retiros bilaterales y posteriores = 10 metros.
- superficie mínima de la parcela = 10.000 m².
- frente mínimo de la parcela = 60 metros.

ARTÍCULO 179º) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

a) Los predios frentistas a la Ruta tendrán un retiro de 15 metros, no admitiéndose usos de vivienda unifamiliar o multifamiliar.

b) Se prescriben como cercos y muros divisorios:

- cercos vivos, de hasta 1.50 metros de altura,
- divisiones en madera, de hasta 1.50 metros de altura,

ARTÍCULO 180º) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

Particularmente:

a) Se condicionan a ser englobados dentro de emprendimientos mayores de hotelería o estaciones de servicio los siguientes usos:

- servicios domésticos cotidianos y periódicos,
- comercio minorista de microescala y minimercados.

b) La vivienda unifamiliar y multifamiliar se condiciona a su localización en los predios no frentistas a la ruta.

ARTÍCULO 181º) (Falta grave).- Se califica como falta grave realizar obras sin el previo permiso de construcción, violando las disposiciones concretas.

SECCIÓN 9
AEROPUERTO VIEJO

ARTÍCULO 182º) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: Quinta 451, 190, 194, 193, 191, 189, 187, 186, 185, 184, Manzana compuesta por 192, Fracción CLVI. Quinta 450a.

ARTÍCULO 183º) (Directriz).- Zona a urbanizar vertebrada vialmente por las dos antiguas grandes pistas oblicuas del Aeropuerto Viejo, orientándose su desarrollo como un área residencial, con actividades de equipamiento y de servicios sobre tales avenidas.

ARTÍCULO 184º) (Aprovechamientos urbanísticos). – Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 40%
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.60.
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 3 metros.
- e) Retiro bilateral = 3 metros.
- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo.
- g) Superficie mínima de la parcela = 600 m².
- h) Frente mínimo de la parcela = 16 metros.

ARTÍCULO 185º) (Premios opcionales).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, pueden tomarse los siguientes premios opcionales en los predios frentistas a las dos calles - avenidas del área (pista del Aeropuerto Viejo y continuación Ruta), destinados a equipamientos de mediano y gran porte, condicionándose su localización a:

- a) La edificación en predios mayores a 1.200 m² y frente mínimo de 24 metros se premia con:

- altura máxima edificación = 11 metros
- planta baja + 1 nivel + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
- FOS = 30%
- FOT = 0.7
- retiros frontal y lateral = 4 metros
- retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo.

b) La construcción en predios mayores a 2.400 m² y frente mínimo de 30 metros se premia con:

- altura máxima edificación = 14 metros
- planta baja + 2 niveles + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
- FOS = 25%
- FOT = 0.8
- retiros frontal y lateral = 6 metros
- retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo.

ARTÍCULO 186°) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

a) En lotes mayores de 2.400 m²:

- Factor de ocupación del suelo (FOS) = 30%.
- Factor de ocupación total (FOT) = 0.50.

b) como cercos y muros divisorios:

- cercos vivos, de hasta 1.50 metros de altura,
- divisiones en madera, de hasta 1.50 metros de altura.

ARTÍCULO 187°) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

Particularmente, se condicionan:

a) a localizarse en predios frentistas a las calles – avenidas constituidas por las pistas del Aeropuerto Viejo y su continuación los siguientes usos:

- salas de espectáculos y entretenimientos,

- clubes sociales y salones de fiestas, bailantas, clubes nocturnos, confiterías bailables, pubs y otros,
 - usos administrativos de diversas escalas,
 - estaciones de servicio,
 - comercio minorista y venta de materiales de construcción hasta 300 m2 cubiertos,
 - supermercados, hipermercados y comercio minorista,
 - galerías o paseos comerciales,
 - equipamiento cultural mayor a 300 m2 cubiertos, equipamientos deportivos cubiertos y de salud de gran escala.
- b) los usos religiosos se admiten condicionados a un máximo cubierto de 250 m2.

ARTÍCULO 188º) (Falta grave).- Se califica como falta grave construcciones en los retiros mayores de 3.50 metros de altura y de más de una planta.

SECCIÓN 10 BALCÓN DEL AEROPUERTO

ARTÍCULO 189º) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: 167, 176, 173, 174, 171, 172, 168, 169, 170, 178, Manzana compuesta por: 153, 177; Manzana: 179, 154, 155, 155a, 161, 160, 157, 151, 152, 159, 158, 164, 163, 162, 165, Manzana compuesta por: Matadero, Corralón Municipal, Club Hípico, Quinta 450d, 807, 806, 805, 804, 808, Fracción CLX, 803, 802, Fracción CLIX, Fracción CLVIII, 801, 800.

ARTÍCULO 190º) (Directriz).- Esta pieza, que comprende tres sectores, el sur actualmente en desarrollo, un sector medio constituido por el Club Hípico y el sector norte a modo del vértice mesetal, se afirmará como un distrito hotelero y gastronómico, con muy buenas vistas a la cordillera y al lago en su balcón de borde.

ARTÍCULO 191º) (Aprovechamientos urbanísticos). – Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 40%

- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.60
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 4 metros.
- e) Retiro bilateral = 4 metros. Sí el frente mínimo es menor a 20 metros y mayor de 16, se admite un retiro bilateral de 3 metros.
- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo.
- g) Superficie mínima de la parcela = 1.200 m², salvo en los predios que balconean el Lago Argentino, de acuerdo a las especificaciones de esta sección.
- h) Frente mínimo de la parcela = 24 metros.

ARTÍCULO 192º) (Premios opcionales).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, pueden tomarse los siguientes premios opcionales:

- a) La construcción de hosterías y hotelería en predios mayores a 2.400 m² y frente mínimo de 30 metros se premia con:
 - altura máxima edificación = 11 metros
 - planta baja + 1 nivel + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 25%
 - FOT = 0.6
 - retiro frontal y bilateral = 6 metros
 - retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo.
- b) La construcción de hosterías y hotelería en predios mayores a 5.000 m² y frente mínimo de 45 metros se premia con:
 - altura máxima edificación = 14 metros
 - planta baja + 2 niveles + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 20%
 - FOT = 0.7

- Retiros perimetrales = 8.00 metros.

ARTÍCULO 193º) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

a) En lotes mayores de 2.400 m²:

- Factor de ocupación del suelo (FOS) = 30%.
- Factor de ocupación total (FOT) = 0.50.

b) En las fracciones que balconean al Lago Argentino (800, 808, CLX, CLIX y CLVIII) los indicadores serán:

- superficie mínima = 5.000 m²
- frente mínimo = 45 metros
- altura máxima edificación = 14 metros
- planta baja + 2 niveles + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
- FOS = 20%
- FOT = 0.7
- Retiros perimetrales = 8.00 metros.

c) como cercos y muros divisorios:

- cercos vivos, de hasta 1.50 metros de altura,
- divisiones en madera, de hasta 1.50 metros de altura,

ARTÍCULO 194º) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

Particularmente, se condicionan:

a) a localizarse en predios frentistas a las calles – avenidas constituidas por las pistas del Aeropuerto Viejo y su continuación los siguientes usos:

- salas de espectáculos y entretenimientos,
- clubes sociales y salones de fiestas, bailantas, clubes nocturnos, confiterías bailables, pubs y otros,
- usos administrativos de diversas escalas,
- estaciones de servicio,

- comercio minorista y venta de materiales de construcción hasta 300 m² cubiertos,
 - supermercados, hipermercados y comercio minorista,
 - galerías o paseos comerciales,
 - equipamiento cultural mayor a 300 m² cubiertos, equipamientos deportivos cubierto y de salud de gran escala.
- c) como usos complementarios de hotelería a ser englobados en emprendimientos mayores se incluyen los siguientes:
- salas de espectáculos y entretenimientos
 - clubes sociales
 - salones de fiestas
 - servicios domésticos cotidianos y periódicos, el comercio minorista de microescala y los minimercados.
- c) En los predios frentistas a la avenida – calle de la ex pista del Aeropuerto Viejo, se condiciona la localización de equipamientos de mediano y gran porte, al cumplimiento de los siguientes indicadores:
- superficie mínima = 2.400 m²
 - frente mínimo = 30 metros
 - altura máxima edificación = 12 metros
 - planta baja + 1 nivel
 - FOS = 30%
 - FOT = 0.5
 - retiros perimetrales = 6 metros
retiros perimetrales = 8 metros, sí la superficie del predio es mayor a 5.000 m².
 - retiro de fondo = 20% de la superficie del predio sí este es menor de 5.000 m².
 - usos: supermercados, centros comerciales, edificios administrativos, clubes.

ARTÍCULO 195º) (Falta grave).- Se califican como faltas graves:

- a) Realizar obras sin el previo permiso de construcción, las disposiciones concretas.

b) Realizar rellenos y excavaciones no encuadradas en normas específicas, como lo es la afectación de los bordes en pendiente de las bardas.

CAPÍTULO 4 LAGO ARGENTINO

SECCIÓN 1 ZONIFICACIÓN Y DIRECTRICES

ARTÍCULO 196º) (Atributos Macrozona Lago Argentino).- La Macrozona Lago Argentino refiere a la banda de suelo costero frentista al mismo, parte inundable, parte urbanizable, con un extraordinario fondo escénico de La Cordillera. Su desarrollo aún es incipiente y muy acotado, con una vocación de espacio público y de suelo turístico – residencial.

ARTÍCULO 197º) (Zonas interiores Lago Argentino).- La Macrozona Lago Argentino comprende las siguientes zonas interiores: Terrazas de Nimes, Lago Argentino hacia El Glaciar y Punta Soberana.

ARTÍCULO 198º) (Directrices Macrozona Lago Argentino).- La Macrozona Lago Argentino se rige por las siguientes directrices de planeamiento:

1º Se potenciará su carácter turístico – recreativo y residencial, privilegiándose su excepcionalidad como frentista lacustre a la Cordillera.

2º Sólo se admitirán fraccionamientos y subdivisiones del suelo de mediano y gran tamaño.

3º La banda costera y las planicies periódicamente inundables se tutelan como Ambientes Protegidos.

4º Se intensificará la actual vocación de Punta Soberana como embrión de un pequeño “barrio – pueblo”.

SECCIÓN 2 TERRAZAS DE NIMES

ARTÍCULO 199º) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones: Quinta 66, Quinta 68, Quinta 74, Quinta 73, Quinta 72, Quinta 81. Manzana compuesta por: 65^a, 65b. Quinta 71, Quinta 70, Fr. CI; Quinta 76, Quinta 80, Quinta 79, Quinta 78, Quinta 67, Quinta 82, Quinta 84, Quinta 77, Fr. CLIIIA, Fr. CXLC; Manzana compuesta por: Fr. LX1b; LXLC. Fr, CLVIIIc; y Fr. S/n. Manzana compuesta por: Quinta 69 y Quinta 64. Manzana compuesta por Planta de Tratamiento de Efluentes y Fr. 12; 12^a; 12b, 13, Ø11; Planta de tratamiento, Basural Municipal, Fr. LVIIIA.

ARTÍCULO 200º) (Directriz).- Se fortalecerá el incipiente perfil residencial y turístico calificado de esta área de geografía dunar, en congruencia con su buena localización contigua al Viejo Calafate, su generosa matriz predial y sus excelentes vistas a la cordillera, al Lago Argentino, a la Bahía Redonda y a la Laguna Nimes.

ARTÍCULO 201º) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 15%.
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.30.
- c) Altura máxima de edificación = 11.00 metros. Se admite hasta una Planta Baja, un (1) Nivel y 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie.
- d) Retiro frontal y bilateral = 7 metros.
- e) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 7 metros como mínimo.
- f) Superficie mínima de la parcela = 5.000 m².
- g) Frente mínimo de la parcela = 45 metros.

ARTÍCULO 202º) (Premio opcional).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, puede tomarse el siguiente premio opcional

para la construcción de hosterías y hoteles en predios mayores a 10.000 m², admitiéndose:

- altura máxima edificación = 14 metros
- planta baja + 2 niveles + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
- FOS = 10 %
- FOT = 0.35
- retiros perimetrales = 10.00 metros
- frente mínimo = 60 metros

ARTÍCULO 203º) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

- a) Sobre la Costanera a la Laguna Nimes y al Lago Argentino, retiro frontal = 10 m.
- b) No se podrá construir en toda la zona en una faja de 25 metros a partir de la línea de máximas crecientes, en concordancia con su condición de Ambiente Protegido.
- c) Como cercos y muros divisorios se prescriben:
 - cercos vivos, de hasta 1.60 metros de altura,
 - divisiones en madera, de hasta 1.60 metros de altura,
 - alambrado, de hasta 1.20 metros de altura.

ARTÍCULO 204º) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

- a) Particularmente se condicionan como usos complementarios a ser englobados en emprendimientos mayores de hotelería:
 - salas de espectáculos y entretenimientos
 - clubes sociales
 - salones de fiestas
 - comercio minorista de microescala y los minimercados.
- b) El actual Basurero Municipal constituye un uso ya existente consignado hasta que se traslade a un área no urbanizable.

ARTÍCULO 205°) (Faltas graves).- Se califican como faltas graves:

- a) Realizar obras sin el previo permiso de construcción, violando las disposiciones concretas.
- b) Superar el FOS permitido.
- c) Realizar rellenos y excavaciones no encuadradas en normas específicas.
- d) Desarrollar usos no permitidos.
- e) Las afectaciones a la faja de la costa del Lago Argentino.

SECCIÓN 3

LAGO ARGENTINO HACIA EL GLACIAR

ARTÍCULO 206°) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones:

Manzana compuesta por: Quinta 184; Quinta 183, Quinta 182, Quinta 181, Quinta 180, Quinta 179, Quinta 178, Quinta 177, Quinta 176. Manzana compuesta por: Quinta 175, Quinta 174, Quinta 173, Quinta 172, Quinta 171, Quinta 170, Quinta 256. Quinta 117, Quinta 116, Quinta 115, Quinta 114, Quinta 113. Manzana compuesta por: Quinta 110, Quinta 109. Manzana compuesta por: Quinta 108, Quinta 107. Manzana compuesta por: Quinta 106, Quinta 105. Manzana compuesta por: Quinta 104, Quinta 103, Quinta 102, Quinta 101, Quinta 100. Manzana compuesta por: Quinta 134, Quinta 135, Quinta 136. Manzana compuesta por: Quinta 137, Quinta 138, Quinta 139, Quinta 140. Manzana compuesta por: Quinta 118, Quinta 119, Quinta 120, Quinta 121, Quinta 122, Quinta 123, Quinta 124, Quinta 125, Quinta 126, Quinta 127, Quinta 128, Quinta 129, Quinta 129a, Quinta 130, Quinta 131, Quinta 132, Quinta 133.

ARTÍCULO 207°) (Directriz).- Esta zona costera frentista al Lago Argentino, con sus vistas y con su fondo escénico excepcionales, con una configuración abierta y un predial de gran tamaño, se orientará cuidadosamente como un área muy singular y de

potencial calificación urbanística dentro del Ejido de El Calafate, intensificando su vocación residencial turística y recreativa.

ARTÍCULO 208º) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 15%,
- b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.30.
- c) Altura máxima de edificación = 11.00 metros. Se admite hasta una Planta Baja, un (1) Nivel y 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie.
- d) Retiro frontal y bilateral = 8 metros.
- e) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 8 metros como mínimo.
- f) Superficie mínima de la parcela = 10.000 m².
- g) Frente mínimo de la parcela = 60 metros.

ARTÍCULO 209º) (Premio opcional).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, puede tomarse el siguiente premio opcional para la construcción de hosterías y hoteles en predios mayores a 10.000 m², admitiéndose:

- altura máxima edificación = 14 metros
- planta baja + 2 niveles + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
- FOS = 10 %
- FOT = 0.35
- retiros perimetrales = 10 metros
- frente mínimo = 60 metros

ARTÍCULO 210º) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

- a) En los predios frentistas a la Avenida Costanera o al lago, retiro frontal = 15m.

b) Sobre el Lago Argentino:

- no se podrá construir en una faja de 25 metros a partir de la línea de máximas crecientes, en concordancia con su condición de Ambiente Protegido.
- no se admiten complejos de cabañas.

c) Como cercos y muros divisorios se prescriben:

- cercos vivos, de hasta 1.60 metros de altura,
- divisiones en madera, de hasta 1.60 metros de altura,
- alambrado, de hasta 1.20 metros de altura.

d) En toda la zona no se admiten construcciones precarias.

ARTÍCULO 211º) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

a) Particularmente se admiten los siguientes usos condicionados a englobarse en emprendimientos mayores de hotelería:

- salas de espectáculos y entretenimientos
- clubes sociales
- salones de fiestas
- comercio minorista de microescala y los minimercados.

b) Se admiten complejos de cabañas y artesanías alimenticias condicionados a ubicarse en predios no frentistas a la costa.

ARTÍCULO 212º) (Faltas graves).- Se califican como faltas graves:

a) Realizar obras sin el previo permiso de construcción, las disposiciones concretas.

b) Subdivisiones irregulares.

c) Desmontes de tierra significativos no acordes con la norma general.

d) Las afectaciones a la faja de la costa del Lago Argentino.

SECCIÓN 4

PUNTA SOBERANA

ARTÍCULO 213°) (Delimitación).- Comprende las manzanas y fracciones siguientes: Sector Bajo: Manzana compuesta por: Quinta 15, Quinta 14, Quinta 13, Fracción XXVIII, Manzana compuesta por: Fracción XXVII, Fracción XXV, Fracción XXVlb, Fracción XXXV, Quinta 90a. Manzana compuesta por: LVI, LV, LXXXIV, XXIIa, XXXIIb, XXXIIa, XXlb, XXX, XXVIIa. Manzana compuesta por: Quinta 13a, Manzana compuesta por: XCV, Fracción XXXIIIa, XXXV, XXXVa, XXXVb, XXXVc, Fracción XXXIVb, Fracción XXXIVA, XXXIII, LIV, LXX. Manzana compuesta por: Fr. LXXX; LXXXI, LXXXII; LXXXIV; LXXXV; XXXIX; LVIII; XLI; LXXXVIII, LXXXVI, LXXIXa. Quinta 155. Sector Alto: Manzana sin N°, 627, 629, 632, 636, 634, 631, 628, 626, 630, 633, 635, Manzana compuesta por: 16, 17, 22, 23, 24, 25 y XCII Manzana compuesta por: 18, 19, 20, 21.

ARTÍCULO 214°) (Directriz).- Esta zona, con su notable ubicación al filo del Lago Argentino y de la Bahía Redonda, con sus vistas a ambas, al istmo y a la Isla Solitaria, se alentará como nuevo casco costero, a modo de pequeño “barrio – pueblo” dentro del territorio municipal. Para ello se afirmará su perfil residencial y recreativo, apostando a una futura mayor compacidad que la actual y a una diversidad de servicios de escala acotada. En la ordenación de esta zona se reconocen dos sectores: uno bajo, frentista a la costa; otro más alto y extendido.

ARTÍCULO 215°) (Aprovechamientos urbanísticos).- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 30%

b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.5

- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal = 5 metros.
- e) Retiro bilateral = 4 metros
- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo.
- g) Sector Bajo:
Superficie mínima de la parcela = 1.200 m².
Frente mínimo de la parcela = 24 metros
- h) Sector Alto:
Superficie mínima de la parcela = 2.400 m².
Frente mínimo de la parcela = 30 metros

ARTÍCULO 216°) (Premios opcionales).- Además de aplicarse el régimen general para esta zona, pueden tomarse los siguientes premios opcionales para la construcción de hosterías y hoteles:

- a) En predios mayores a 2.400 m² y frente mínimo de 30 metros se premia con:
 - altura máxima edificación = 11 metros
 - planta baja + 1 nivel + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 25%
 - FOT = 0.6
 - retiro frontal y bilateral = 6 metros
 - retiro posterior = 20 % de la superficie del predio, con 6 metros como mínimo.
- b) La edificación en predios mayores a 5.000 m² y frente mínimo de 45 metros se premia con:
 - altura máxima edificación = 14 metros
 - planta baja + 2 niveles + 1 planta de buhardilla en 50% de su superficie
 - FOS = 20%
 - FOT = 0.7
 - Retiros perimetrales = 8.00 metros.

ARTÍCULO 217º) (Otras especificaciones).- También se aplican las siguientes especificaciones:

a) En los predios frentistas a la Avenida Costanera o al Lago Argentino, retiro frontal = 8 m, no admitiéndose complejos de cabañas.

b) Como cercos y muros divisorios se prescriben:

- cercos vivos, de hasta 1.60 metros de altura,
- divisiones en madera, de hasta 1.60 metros de altura,
- alambrado, de hasta 1.20 metros de altura.

ARTÍCULO 218º) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

En particular, se permiten los siguientes usos condicionados a cumplir los siguientes requisitos:

a) estaciones de servicio, sí se ubican en predios frentistas a la Costanera;

b) complejos de cabañas y artesanías alimenticias, sí localizan en predios no frentistas a la costa;

c) corralones de materiales, sí se acepta su habilitación por 5 años, explícitamente renovable cada 3 años a partir de su primer quinquenio de autorización.

ARTÍCULO 219º) (Faltas graves).- Se califican como faltas graves:

a) Realizar obras sin el previo permiso de construcción, violando las disposiciones concretas.

b) Superar el FOS permitido.

TITULO III

ORDENACIÓN DEL RESTO DEL EJIDO

ARTÍCULO 220°) (Macro – zonificación general del Ejido).- La macrozonificación general del Ejido se basa en el reconocimiento de las siguientes unidades geográficas y de paisaje sustantivos:

- a) los valles y cañadones, como el del Arroyo Calafate,
- b) la Bahía Redonda y los primeros faldeos, hoy totalmente urbana,
- c) la meseta del Cerro Calafate,
- d) el cinturón de cerros,
- e) la costa del Lago Argentino.

Estos ámbitos habilitan la regulación específica que se plantea en este Título.

ARTÍCULO 221°) (Clasificación del suelo del Ejido. Remisión).- Rige La clasificación del suelo del Ejido establecida en el Título 1 (art. 9°), que comprende los siguientes tipos de suelo:

- a) Suelo urbano, ya urbanizado o en urbanización, de configuración predial y usos esencialmente urbanos
- b) Suelo potencialmente urbanizable, suelo que podrá abrirse y urbanizarse como expansión de la localidad, con continuidad o discontinuidad respecto a la actual planta urbana.
- c) Suelo de urbanización restringida, en aquella parte del territorio del ejido no apta de baja aptitud para la urbanización dada sus condiciones geográficas, productivas o ambientales.

La clasificación secundaria del suelo se superpone con la clasificación anterior, comprendiendo el Suelo rural, con actividades y configuración propias del suelo rústico.

ARTÍCULO 222°) (Suelo potencialmente urbanizable).- Las tierras del Ejido de El Calafate clasificadas como suelo potencialmente urbanizable pueden ser objeto de urbanización si se cumplen:

- a) las disposiciones generales de fraccionamiento del suelo (Título IV),
- b) las especificaciones particulares de apertura del suelo potencialmente urbanizable, consignadas en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 223º) (Especificaciones particulares de apertura del suelo).-
Hasta tanto no se disponga de un Plan de Ordenamiento Territorial global para todo el Ejido, las nuevas aperturas de suelo urbano cumplirán con los siguientes criterios complementarios a las disposiciones anteriores:

- a) Las directrices o pautas particulares de cada macrozona del Ejido en que se encuentre el suelo a abrir, de existir las mismas.
- b) Disponer de una vertebración vial primaria consistente en:
 - una red de una o más avenidas, a una distancia menor de 1.500 metros entre sí;
 - la conexión con el resto del Ejido por vías públicas de primer orden (avenidas o carreteras);
 - prever una adecuada comunicación entre las áreas contiguas linderas.
- c) Los fraccionamientos frentistas o próximos al Lago Argentino deberán disponer de una Avenida Costanera o de una vía paralela a la costa, a una distancia no mayor a 300 metros de la línea de máximas crecientes.
- d) Todo fraccionamiento sobre el Lago Argentino deberá tener una salida pública de primer orden a la costa cada 400 metros y en sitios singulares, sea por la existencia de playas, resguardos, fondos escénicos singulares u otros puntos de interés.
- e) El tamaño máximo de los fraccionamientos deberá ser menor a 200 hectáreas.
- f) Se admiten Clubes de Campo sí su superficie total máxima es menor a 500 hectáreas. Estos pueden localizarse en predios frentistas a la costa siempre y cuando no obstruyan la accesibilidad pública a la misma y su vertebración vial paralela, de acuerdo a lo señalado en otros artículos.

g) Los propietarios del suelo, los desarrolladores públicos o privados, o la Municipalidad, propondrán normas subsidiarias para cada zona a ser aprobadas por las Ordenanzas correspondientes, las cuales deberán cumplir con los siguientes indicadores prediales mínimos:

- En la Macrozona Meseta Cerro Calafate:
Superficie predial mínima = 600 m²
- En la Macrozona Lago Argentino
Superficie predial mínima = 1 hectárea.

ARTÍCULO 224°) (Suelo de urbanización restringida. Delimitación).- El territorio del Ejido de El Calafate clasificado como suelo de urbanización restringida comprende:

- a) la banda costera de 100 m. a partir de la línea de crecientes del Lago Argentino,
- b) Bahía Redonda, con sus planicies inundables y su banda costera hasta el inicio del paseo costanero y su continuación en el loteo de la Costa,
- c) Punta Soberana y el cordón entre la bahía y el Lago Argentino,
- d) el Parque de la Laguna Nimes,
- e) los valles, cañadones y cañones, incluidos el del Arroyo Calafate y el del Río Centinela, de acuerdo a las delimitaciones de la zonificación general,
- f) el cordón de cerros al sur de la localidad, incluido el Cerro El Calafate;
- g) algunos puntos de especial valor paisajístico e histórico, como el Cerro Gualicho y el Balcón del Cerro El Calafate.

ARTÍCULO 225°) (Suelo de urbanización restringida. Protección y restricciones).- Los ámbitos territoriales consignados en el artículo anterior se declaran Ambiente Protegido del Ejido. En concordancia con ello:

a) se declara de interés municipal la protección de sus roles y atributos esenciales, sean hídricos, ecológicos, paisajísticos, históricos, etc.;

b) se limitan sus aprovechamientos urbanísticos en concordancia con las prescripciones de cada zona; en particular se restringe:

- el tamaño mínimo de las subdivisiones, de acuerdo a lo previsto en cada Zona;
- la edificación u otras obras civiles, permanentes o precarias en tales áreas, sólo admitiéndose las mismas excepcional y fundadamente;
- los usos a desarrollar.

Consecuentemente, para su protección pueden aplicarse las medidas planteadas en el Título 1, Capítulo 3, Sección 2.

TITULO IV

FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

RÉGIMEN GENERAL

SECCIÓN 1 - DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 226º) (Loteo).- Loteo es el fraccionamiento o parcelamiento que modifica el núcleo urbano existente o crea otro, habilitando la localización de carácter urbano de usos relacionados con la residencia y actividades conexas, cumpliendo los siguientes atributos:

- a) genere la incorporación de superficies al uso público y la cesión de espacios para reserva fiscal
- b) que, aún sin cesión de calles, las parcelas resultantes de la subdivisión del suelo
 - superen el número 12;
 - se dividan superficies iguales o mayores que 5.000 m².

ARTÍCULO 227°) (Subdivisión simple).- Subdivisión simple es todo parcelamiento con uno o más de los siguientes atributos:

- a) sin cesión de calles y espacios para reserva fiscal,
- b) el inmueble a subdividir no supera los 5.000 m²,
- c) la cantidad de lotes no supera el número de 12.

ARTÍCULO 228°) (Parcelas).- Las parcelas, sean de nuevos loteos o subdivisiones simples, tendrán los siguientes atributos:

- a) superficie mínima = 600 m²
- b) ancho mínimo = 20 m
- c) disposición preferencial de las líneas divisorias laterales en ángulo recto con la línea municipal o según su radio en caso de curvas,
- d) acceso obligatorio de cada parcela a vías públicas,
- e) respeto de las subdivisiones resultantes de cada zona de planeamiento en predios comprendidos en ambas,
- f) remanentes de mensura según dimensiones mínimas de cada zona,
- g) englobamiento de parcelas admitido aún cuando la parcela resultante no se ajustara a las disposiciones de estas normas.

ARTÍCULO 229°) (Requerimientos).- En loteos y subdivisiones :

- a) no se admiten loteos en áreas inundables.
- b) se exigen infraestructuras, de acuerdo a las pautas de este capítulo.

SECCIÓN 2 - TRAZADO GENERAL

ARTÍCULO 230°) (Requerimientos generales).- Para el trazado general se requiere:

- a) respetar el trazado vial oficial, de existir;
- b) lograr una adecuada conectividad y vertebración vial con el trazado ya existente. Si una calle fuera continuación de otra ya existente de mayor ancho, se seguirá con el mismo ancho, al menos hasta llegar a una avenida o vía pública de primer orden;
- c) una calidad de la infraestructura vial en cuanto a dimensiones, pendientes máximas, perfiles, rasantes y pavimentos según normas municipales específicas o externas;
- d) potenciar la orientación del amanzanado y el tipo de parcelario en relación al asoleamiento.
- e) prever calle lateral obligatoria de ancho mínimo = 20 m en loteos y subdivisiones sobre rutas provinciales o nacionales

ARTÍCULO 231º) (Dimensiones de las manzanas).- Las manzanas de los fraccionamientos tendrán las siguientes dimensiones:

- a) lado mínimo = 50 m.
- b) lado máximo = 200 m.
- c) superficie máxima = 15.000 m²

Estos valores rigen en las Macrozonas de El Viejo Calafate y de Bahía Redonda. El Ejecutivo Comunal, fundadamente, puede admitir o sugerir flexibilizar estos valores mínimos en función de la estructuración general, de la singularidad topográfica de la zona y de su mejor conectividad urbana.

ARTÍCULO 232º) (Ancho de las vías públicas). Las vías públicas tendrán los siguientes anchos:

- a) ancho mínimo calles = 20 m
- b) ancho mínimo avenidas = 30 m
- c) anchos menores en senderos públicos o vías de conjuntos habitacionales, si cumplen las normas específicas.

ARTÍCULO 233°) (Cesión de suelo a la Municipalidad).- Será cedido en forma gratuita a la Municipalidad el suelo correspondiente a las vías públicas, incluidas las ochavas en predios en esquina.

ARTÍCULO 234°) (Apertura de calles a cargo del propietario del suelo).- La apertura, el movimiento de suelos necesario para dar a las calzadas las pendientes y perfiles proyectados, y el enripiado inicial, correrán por cuenta del propietario del suelo a fraccionar.

El mantenimiento de tales vías quedará a cargo de la Municipalidad recién una vez obtenida la Aprobación Final del fraccionamiento.

ARTÍCULO 235°) (Senderos públicos).- Se admiten senderos públicos a modo de pasajes peatonales públicos, con un ancho mínimo de 6 metros, sí:

- a) se localizan en áreas urbanas, de interés turístico o recreativo, resolviéndose según circuitos o recorridos de interés a propuesta del propietario y ratificado por la Administración;
- b) los predios linderos a tales senderos tienen su acceso vehicular por calles de ancho mínimo de 20 m, admitiéndose sólo accesos menores peatonales a tales senderos.

ARTÍCULO 236°) (Taludes expuestos).- Los taludes de corte de caminos y plateas de construcción en general deberán tener una inclinación inferior a 45°.

Sí la inclinación supere los 45°, el profesional actuante deberá presentar el proyecto de tratamiento (escalonado de la pendiente, enverdecimiento, obras en piedra, etc.), el cual deberá ser aprobado por la Oficina Técnica Competente del Ejecutivo Comunal.

ARTÍCULO 237°) (Manejo de las escorrentías).- Al procederse a la apertura de calles u otras obras civiles, se tratará de minimizar las afectaciones al curso natural de las escorrentías, a los efectos de no afectar el drenaje.

ARTÍCULO 238º) (Trazado vial oficial de interés público en la costa del Lago Argentino). Se declara de interés público el trazado vial oficial de una avenida vertebradora del frente costero sobre el Lago Argentino, ubicada frentista a la costa del Lago Argentino y/o dentro de los 300 metros de su línea de máxima creciente, con accesos públicos á la costa cada 400 metros como máximo.

SECCIÓN 3 - OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

ARTÍCULO 239º) (Requerimiento de infraestructura mínima).- Todo fraccionamiento tendrá una infraestructura mínima de:

- a) agua potable,
- b) energía eléctrica y alumbrado público,
- c) desagües cloacales : sí
 - i. el fraccionamiento esta a menos de 150 metros de la red cloacal y técnicamente sea factible su conexión
 - ii. existen restricciones para la construcción de pozos absorbentes
- d) calles: apertura, tratamiento y enripiado,
- e) drenajes.

ARTÍCULO 240º) (Requisitos para la ejecución de las infraestructuras).- Para la ejecución de las infraestructuras se exige:

- a) proyectos sectoriales de cada infraestructura aprobados por los organismos competentes;
- b) ejecutarlas en un plazo máximo de 36 meses; y
- c) la apertura y enripiado vial previo a las restantes infraestructuras.

SECCIÓN 4 - CESIÓN DE ESPACIOS PARA RESERVA FISCAL

ARTÍCULO 241º) (Cesión obligatoria y gratuita de suelo para reserva fiscal) .- Todo proyecto de loteo privado o público que se realice sobre una superficie igual o mayor de 1 hectárea (equivalente a 10.000 m²), deberá afectar como mínimo un seis (6) por ciento de la superficie total para espacio de reserva fiscal. Tal cesión será gratuita y obligatoria a favor de la Municipalidad, que la destinará para espacio verde y para equipamiento comunitario en calidad de bien público del Estado Municipal.

ARTÍCULO 242º) (Perfeccionamiento de la cesión).- La cesión de reservas fiscales será perfeccionada con los actos administrativos de la aprobación de las correspondientes mensuras conforme a lo establecido en el Artículo 1810º del Código Civil, sin perjuicio de descargar dichas superficies en las respectivas Actas de Donación.

ARTÍCULO 243º) (Ubicación de las reservas fiscales).- La ubicación de las reservas fiscales será propuesta tentativamente por el propietario del suelo pero será determinada fundada y razonablemente por la Municipalidad.

ARTÍCULO 244º) (Destino de las reservas fiscales).- La Municipalidad solo puede destinar la reserva fiscal a espacio verde o a equipamiento comunitario en calidad de bien público del estado municipal.

ARTÍCULO 245º) (Enajenación de las reservas fiscales).- La Municipalidad sólo podrá enajenar suelo afectado a espacio público y reservas fiscales al incorporar de modo compensatorio otras áreas de mayor calidad en los barrios y zonas donde se realice la enajenación.

En todos los casos de enajenación de espacios públicos y reservas fiscales la Municipalidad deberá informar plenamente a la población en general y realizará una audiencia pública

SECCIÓN 5 - APROBACIÓN Y PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 246°) (Resolución de prefactibilidad).- Todo fraccionamiento requerirá una resolución de su pre - factibilidad desde una perspectiva urbanística de interés público, dictada por el Ejecutivo Comunal a solicitud del propietario. esta resolución no compromete la opinión de la administración sobre la factibilidad definitiva del fraccionamiento, la cual es de exclusiva competencia de los propietarios del suelo.

El Ejecutivo Municipal podrá declarar que el loteo no es primariamente factible o condicionar el mismo sí:

- a) la zona no dispone de los servicios de agua potable, energía eléctrica y desagües cloacales o no están previstas ampliaciones de los mismos por el organismo y/o por los servicios prestadores competentes;
- b) el predio a fraccionarse es de urbanización muy costosa por su ubicación, condiciones topográficas en lo referido al trazado, apertura de calles o prestación de servicios públicos.

El condicionamiento del Ejecutivo Comunal podrá incluir la solicitud de estudios de evaluación de impacto ambiental o similares.

La resolución de pre – factibilidad habilita al propietario a solicitar el visado del proyecto de fraccionamiento.

ARTÍCULO 247°) (Aprobación del proyecto de fraccionamiento).- Para la aprobación del proyecto de fraccionamiento, se procederá a:

- a) La presentación de un anteproyecto de mensura y fraccionamiento con las medidas y superficies de cada una de las parcelas a crear, las del espacio para reserva fiscal con su correspondiente ubicación, el trazado de las calles. Este anteproyecto será aprobado y podrá ser objeto de recomendaciones de ajustes por parte de las oficinas y áreas municipales:
 - de Planeamiento, Espacios Públicos y Obras Públicas en relación a su vertebración vial y a la propuesta y determinación de los espacios a ceder a favor del Municipio;
 - de Catastro, para relacionar planimétricamente el inmueble a fraccionar.

b) La visación del proyecto definitivo. El interesado presentará:

- Nota de presentación
- Copia del diseño preliminar autorizado
- Título de propiedad de la fracción a lotear
- Certificado de factibilidad para la provisión de agua, energía eléctrica, alumbrado público y desagües cloacales, si correspondiera, expedidos por los organismos y/o prestadores de servicios competentes
- Certificado de libre deuda municipal por todo concepto
- 2 copias del plano de mensura
- Plano de nivelación con curvas de nivel acotadas en relación a puntos fijos municipales, y equidistancia no menor a 0.50 m
- Convenio suscripto entre el propietario y la Municipalidad por el cual se garantice la ejecución de las obras de infraestructura en tiempo y forma

c) La constitución por el propietario del terreno de una garantía que podrá efectivizarse mediante garantía hipotecaria, aval bancario, seguro de caución, títulos nacionales y dinero en efectivo. Si las obras de infraestructura no se realizarán dentro del plazo previsto, o no estuvieran totalmente terminadas, la Municipalidad podrá ejecutarlas a través del organismo o de los prestadores que correspondan, haciendo efectiva la garantía en forma total o parcial, sin necesidad de interpelación judicial.

d) Luego de que se ejecuten todas las obras de mensura, civiles y de infraestructura y servicios previstas, a solicitud del propietario el Ejecutivo Comunal realizará una Inspección Final donde se verifique el cumplimiento de las obras civiles realizadas.

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

e) La aprobación final del fraccionamiento, que se expedirá previa:

- inspección final favorable;
- verificación municipal del total cumplimiento del convenio suscripto entre la Municipalidad y el propietario.

SECCIÓN 6 – FALTAS GRAVES

ARTÍCULO 248º) (Faltas graves).- Sin perjuicio del tenor de otras eventuales faltas que puedan configurarse, son faltas graves:

- la apertura clandestina de calles y loteos,
- la venta de loteos irregulares,
- la no concreción por parte de los propietarios del suelo de las obras de infraestructura.

CAPÍTULO 2 CLUBES DECAMPO

SECCIÓN 1 - DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 249º) (Definición de Club de Campo).- Se define Club de Campo como:

- a) una modalidad de asentamiento residencial privado, con una especial sensibilidad en su inserción paisajística, con acotados impactos ambientales y con facilidades infraestructurales y recreativas significativas;
- b) un asentamiento con régimen dominial en Propiedad Horizontal.

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

ARTÍCULO 250º) (Áreas individuales).- Las áreas individuales del Club de Campo son unidades funcionales constituidas por:

- a) las subparcelas de terreno rústico, con o sin edificaciones exentas dentro del mismo;
- b) parte de las edificaciones, con o sin áreas abiertas de jardinería.

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

ARTÍCULO 251º) (Áreas comunes).- Las áreas comunes del Club de Campo comprende no taxativamente:

- a) caminos y vías de uso común dentro del Club de Campo;
- b) espacios abiertos para usos recreativos, tanto rústicos como equipados;
- c) equipamientos de uso común (club house, salas de juego, salones de uso múltiple, piscinas, etc.);
- d) construcciones para servicios de apoyo (vigilancia, depósito de basura, etc.).

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

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

ARTÍCULO 252º) (Localización de los Clubes de Campo).- Los Clubes de Campo sólo podrán localizarse en suelo potencialmente urbanizable, en aquellas Zonas expresamente autorizadas.

ARTÍCULO 253º) (Respeto al medio ambiente).- El proyecto arquitectónico - urbanístico del Club de Campo deberá:

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

c) establecer pautas internas de protección y conservación.

SECCIÓN 2 – INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

ARTÍCULO 254º) (Infraestructura vial).- Todo Club de Campo tendrá:

- a) acceso por circulaciones públicas abiertas con un trazado, pendientes, tratamientos y estado que permitan una adecuada accesibilidad todo el año, debiéndose cumplir con normas especializadas en la materia;
- b) red adecuada de circulaciones primarias y secundarias, que deberán cumplir con normas homologables a las exigidas para vías públicas;
- c) infraestructura interior de estacionamientos, tanto individuales como colectivos, computándose un mínimo de dos vehículos por unidad funcional residencial. tales estacionamientos deberán resolverse con un bajo impacto ambiental y paisajístico.

ARTÍCULO 255º) (Infraestructuras y servicios).- En todo Club de Campo, en relación a sus infraestructuras y servicios, se cumplirá:

- a) con la instalación de de energía eléctrica, gas, agua potable, y saneamiento, disposición de residuos sólidos, con un sistema interno de recolección y disposición;
- b) con las instalaciones generales de agua, gas, energía eléctrica y saneamiento, las cuales constituyen un bien común, aunque en su recorrido atraviesen áreas individuales;
- c) con las áreas comunes como las áreas individuales constituidas por distintas unidades funcionales, las cuales quedan sujetas a servidumbre legal de pasaje, conservación, reparación y control de las distintas infraestructuras pasantes.

ARTÍCULO 256º) (Cercos y divisorias entre subparcelas).- Los cercos y divisorias entre subparcelas tendrán hasta 1.60 metros de altura.

SECCIÓN 3 – APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 257°) (Aprovechamientos urbanísticos).– Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) de cada subparcela = 30%
Factor de ocupación del suelo (FOS) del Club de Campo = 8%
- b) Factor de ocupación total (FOT) de cada subparcela = 0.5
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal subparcela = 5 metros.
- e) Retiro bilateral subparcela = 4 metros
- f) Retiro posterior = 20 % de la superficie de cada subparcela, con 6 metros como mínimo.
- g) Superficie mínima del Club de Campo = 5 ha.
- h) Superficie máxima del Club de Campo = 500 ha.
- i) Superficie mínima subparcela = 1.200 m².
- j) Frente mínimo de la subparcela = 24 metros.

ARTÍCULO 258°) (Regulaciones).– Los Clubes de campo cumplirán con:

- a) La norma general de Clubes de Campo.
- b) La norma particular de la zona en que se localiza.
- c) El Reglamento de Copropiedad.

ARTÍCULO 259°) (Otras especificaciones).– También se aplican las siguientes especificaciones:

- a) Se admiten construcciones más altas en subparcelas mayores a 5.000 m² y frente mínimo de 50 m. con destino a equipamientos:

- altura máxima edificación = 11 m
- planta baja + 1 nivel
- FOS = 20%
- FOT = 0.5
- retiros perimetrales = 6 metros.

b) En el Reglamento de Copropiedad pueden incluirse prescripciones más estrictivas.

ARTÍCULO 260°) (Usos. Remisión).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados, y sus contenidos, se enumeran en la matriz correspondiente (Título V).

SECCIÓN 4 – APROVECHAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 261°) (Etapabilidad).- El Club de Campo puede resolverse en etapas sí cada una se resuelve como sí se tratase de un emprendimiento unitario.

ARTÍCULO 262°) (Plazo de inicio de las obras).- El plazo de inicio de las obras será de (tres) 3 años desde la obtención del visado municipal, pasado el cual caduca dicha autorización.

ARTÍCULO 263°) (Plazo de ejecución del proyecto).- Todo Club de Campo tendrá un plazo de ejecución de 5 años, pudiéndose realizar en fases unitarias del mismo previamente establecidas.

ARTÍCULO 264°) (Responsabilidad por la construcción de las infraestructuras).- La responsabilidad por la construcción de las infraestructuras acorde con el proyecto y con la normativa es del propietario del inmueble y/o promotor del emprendimiento.

ARTÍCULO 265°) (Responsabilidad por el mantenimiento).- La responsabilidad por el mantenimiento es de los condóminos del Club de Campo.

ARTÍCULO 266°) (Reglamento de Copropiedad).- En el Reglamento de Copropiedad se establecerán los derechos y obligaciones

específicos respecto al manejo y goce en las distintas áreas. Su presentación y modificaciones deberán ser avaladas por el Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO 267º) (Eventual Desafectación del Club de Campo).- La eventual desafectación del inmueble al régimen de Club de Campo no habilita su subdivisión o fraccionamiento sin mediar una nueva autorización municipal en concordancia con las normas que correspondan.

TITULO V

USOS

ARTÍCULO 268º) (Objetivo de la calificación de usos. Remisión.). La calificación de usos es un instrumento primario de ordenamiento que regula las actividades que pueden desarrollarse en el territorio, de acuerdo al Art. 12º de este código.

ARTÍCULO 269º) (Tipos de usos. Remisión). Se definen las siguientes calificaciones de usos, de acuerdo a lo visto en el Art.13:

- a) *Uso permitido*, que es el que puede desarrollarse en una parcela de una determinada zona de acuerdo a la normativa vigente.
- b) *Uso condicionado*, el que por su naturaleza, escala o inserción concreta pudiera llegar a ser incompatible y no conveniente con el perfil existente y deseado del área, supeditándose su autorización al cumplimiento de determinados requisitos de localización, tamaño, complementariedad respecto a otros usos ya fijados o a establecer expresamente en cada caso.
- c) *Uso complementario*, que es aquel que se considera subsidiario respecto a un uso predominante, el cual domina por su notoria mayor proporción en área ocupada y en la imagen resultante del conjunto. La complementación de los usos puede darse en una misma parcela, edificación, o zona.
- d) *Uso no permitido*, que es aquella actividad expresamente prohibida y/o explícitamente no permitida.

e) *Uso especialmente condicionado*, aquel que deberá autorizar fundadamente la administración municipal a propuesta de un interesado, debiéndose cumplir con todos los requisitos señalados en la sección específica.

ARTÍCULO 270°) (Uso especialmente condicionado).- La Administración Municipal podrá autorizar fundadamente una actividad como uso especialmente condicionado sí:

- a) se trata de un uso en que este requerimiento de gestión lo exige la legislación municipal;
- b) el interesado fundamenta su presunta baja afectación arquitectónico – urbanística y ambiental, en concordancia con la letra el espíritu de las restantes normas vigentes.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ejecutivo Comunal puede exigirle Estudios de Impacto Ambiental o similar. Asimismo, puede requerir a favor del Municipio a ser ejecutadas en caso de incumplimiento.

El Ejecutivo Comunal, estudiará la solicitud en los plazos que correspondan, y de expedirse favorablemente, otorgará su conformidad a un uso especialmente condicionado. Este uso devendrá en un uso prohibido en caso de constatarse la falta grave consistente en la generación de afectaciones ambientales adversas y de significación.

ARTÍCULO 271°) (Tipos de usos).- Los usos se rigen por la designación, contenidos y requisitos consignados en el correspondiente cuadro adjunto, que es integrante pleno de esta ordenanza, ordenándose por tipo de usos de residencia, servicios, comercio, equipamiento, industria, productivos naturales y rurales.

ARTÍCULO 272°) (Usos condicionados, prohibidos y permitidos).- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados para las diversas zonas están consignados en el correspondiente cuadro adjunto, que es integrante pleno de esta ordenanza.

TITULO VI

ESPECIFICACIONES ESPECIALES

CAPÍTULO 1

PREDIOS EN PENDIENTE, EXCAVACIONES Y RELLENOS

ARTÍCULO 273°) (Criterio general).- En la implantación de los predios y construcciones se prescribe.

- a) Que los edificios se implantarán posando sobre el perfil natural del terreno.
- b) Que las alteraciones al perfil natural del terreno serán limitadas, tanto en relación a las excavaciones como a los rellenos.
- c) En ningún caso las excavaciones o los rellenos que se realicen podrán alterar las características físicas de los terrenos linderos.
- d) No podrá edificarse sobre las bardas o partes del terreno con pendientes naturales mayores a 45 grados.
- e) Las construcciones en terrenos con pendientes se edificarán sobre un plano de implantación que se escalonará, asegurando que los verticales de ese plano tengan una altura menor a 3m.

ARTÍCULO 274°) (Excavaciones).- Se autoriza la realización de excavaciones pudiendo afectar hasta el 40% de la superficie ocupable por construcción. Estas excavaciones deberán ser compatibles con la composición y conservación del suelo circundante, contar con las contenciones correspondientes y ser tramitadas previamente ante la Municipalidad

ARTÍCULO 275°) (Rellenos).- En los espacios exteriores a las construcciones solo se admiten rellenos de hasta 1.20 m sobre el perfil original del terreno. Las fundaciones de los edificios no podrán hacerse sobre el suelo de relleno.

ARTÍCULO 276°) (Alturas).- La altura máxima de edificación se tomará en la línea perimetral de la edificación. Esta altura máxima de edificación puede superarse hasta en 3.00 metros en la sección total de la edificación, admitiéndose solamente un nivel agregado a los ya admitidos como criterio general para la zona.

ARTÍCULO 277°) (Ocupación del retiro de frente).- En caso de predios con pendientes positivas pronunciadas mayores a 20 grados, se permite la ocupación del retiro frontal para la construcción de cocheras que, en ningún caso, podrán superar los 7 metros de ancho o el 20% del frente del lote en el retiro antes mencionado. Para la realización de estas construcciones podrán utilizarse techos planos, que eventualmente generen expansiones de la construcción principal.

ARTÍCULO 278°) (Caminos de acceso).- La realización de caminos de acceso a las construcciones en predios con pendientes positivas no podrán generar rellenos mayores a los establecidos en esta norma.

ARTÍCULO 279°) (Construcciones de grandes superficies).- Para la realización de construcciones mayores a 800 m² de superficie destinados a programas no residenciales se admite la realización de movimientos de tierra y alteración de la conformación natural del terreno bajo las siguientes restricciones.

- a) que la conformación del terreno se resuelva con pendientes dentro del predio que en ningún caso superen el talud natural del terreno o los 45 grados;
- b) que en ningún caso se generen contenciones verticales mayores a los 3 m;
- c) que dichos movimientos de tierra deberán ser evaluados y autorizados previamente por las oficinas municipales competentes, lo cual éstas podrán solicitar la documentación complementaria necesaria para su análisis técnico.

CAPÍTULO 2

ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 280°) (Estacionamientos).- En todo predio, en función de su uso, se requiere prever espacio de estacionamiento dentro del mismo. Ello se aplicará en todo el Ejido, salvo en algunas zonas ya consolidadas (centrales, de predios reducidos, etc.) si expresamente en las disposiciones de cada zona se exonera de este requisito general.

ARTÍCULO 281°) (Superficies mínimas de estacionamiento).- Según cada uso, se preverán las correspondientes superficies mínimas de estacionamiento de acuerdo al correspondiente cuadro adjunto, que es integrante pleno de esta ordenanza.

CAPÍTULO 3

CONJUNTOS HABITACIONALES

ARTÍCULO 282°) (Régimen aplicable).- Para la construcción de conjuntos habitacionales se aplica lo dispuesto en este capítulo, y las restantes disposiciones del presente Código en lo pertinente.

ARTÍCULO 283°) (Definición de conjunto habitacional).- Se entiende por conjunto habitacional a un agrupamiento de más de 10 unidades habitables de interés social localizado en parcelas de mediano o gran tamaño, que es producido masivamente en un proceso único o en etapas programadas.

ARTÍCULO 284°) (Emplazamiento).- Los conjuntos habitacionales se localizarán en predios emplazados dentro de las zonas previstas por el presente Código de Planeamiento.

ARTÍCULO 285°) (Directriz general).- Los conjuntos habitacionales se concebirán no sólo como una solución contingente de residencia, sino como módulos de urbanidad relevantes en la configuración de la ciudad, debiendo estar localizados, resueltos arquitectónicamente y equipados adecuadamente.

ARTÍCULO 286°) (Aprovechamientos urbanísticos).– Los aprovechamientos urbanísticos son los de cada Zona, debiéndose también cumplir con los siguientes:

- a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 40% o el Factor de ocupación del suelo (FOS) de cada Zona si este último fuese menor.
- b) Factor de ocupación total (FOT) de cada subparcela = 1.00
- c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.
- d) Retiro frontal mínimo = 3 metros, o el de la Zona si este fuese menor.
- e) Superficie mínima del Conjunto Habitacional = 2.500 m².
- f) Superficie mínima de cada subdivisión predial = 450 m².
- g) Frente mínimo de la subdivisión predial = 6.5 metros en caso de dúplex.
- h) Frente mínimo de la subdivisión predial = 12 metros en caso de desarrollos en planta baja.

Las subdivisiones prediales anteriores son aplicables a subdivisiones con independencias dominiales o para unidades funcionales de uso habitacional en caso de dominios indivisos del conjunto habitacional.

ARTÍCULO 287°) (Especificaciones complementarias).– Se cumplirá con las siguientes especificaciones particulares:

- a) Se admiten cuerpos de edificación continuos mayores a 50 metros de longitud si se prevén pasajes peatonales cada 50 metros.
- b) Serán de aplicación las normas de la Zona en que se localice.
- c) El 50% de los locales habitables de cada unidad de vivienda deberá recibir un mínimo de 2 horas de sol al día.

ARTÍCULO 288°) (Áreas libres con destino público).- Se deberá prever una dotación de áreas de juego y deportes, jardines y áreas arboladas mínimo equivalente al 6 % de la superficie urbanizada, la cual será objeto de cesión al Municipio. Esta área no podrá cambiar de uso, siendo indivisa y no enajenable.

ARTÍCULO 289°) (Reserva de suelo para servicios y equipamientos).- Deberá npreverse las siguientes reservas mínimas de suelo para servicios y equipamientos:

a) 5 % de la superficie del predio para la ubicación de servicios generales (comercios de abastecimientos, salas de reunión, guarderías, lavaderos, etc.)

b) la previsión de espacios destinados a servicios de primaria, asistencia médica, administración, etc., podrá ser exigida por el Municipio en el caso de la construcción de conjuntos habitacionales mayores a 250 viviendas.

ARTÍCULO 290°) (Calles vehiculares y peatonales).- Las circulaciones vehiculares y peatonales dentro de los predios de los conjuntos habitacionales deberán cumplir con las normas provinciales y municipales vigentes en cuanto a dimensiones, perfiles, rasantes y pavimentos.

CAPÍTULO 4

CONSERVACIÓN DEL ARBOLADO EN PREDIOS PRIVADOS

ARTÍCULO 291°) (Declaración de interés público).- Se declara de interés público la conservación del arbolado dentro de los predios de dominio privado, dados sus efectos ambientales y urbanísticos positivos en la calidad de la localidad en su conjunto.

ARTÍCULO 292°) (Obligatoriedad de la conservación del arbolado privado).- Los propietarios de cada terreno velarán por la adecuada conservación y desarrollo del arbolado en sus propiedades.

ARTÍCULO 293°) (Restricción de dominio).- Al procederse a la construcción de nuevas edificaciones es obligatoria la conservación de los árboles de porte, adaptándose el proyecto para ello, y pudiéndose utilizar la flexibilización de las condiciones de edificación planteados en los artículos siguientes. Asimismo, durante la construcción se velará por evitar cortes, podas u otras afectaciones al arbolado.

ARTÍCULO 294°) (Flexibilización de las condiciones de edificación).- La conservación de los árboles de porte ubicados dentro de la zona edificable de cada predio se premia con la ocupación de los retiros, preferentemente el posterior, con construcciones de una planta y hasta de 3.5 m2 de altura, a razón de 15 m2 por árbol. Ello es establecido dentro de las disposiciones específicas de cada zona. Esta ocupación se computa en el FOS y en el FOT.

El técnico o propietario del terreno que se adhiera a esta modalidad, al solicitar el permiso de construcción previo a la obra y también al solicitar la correspondiente inspección y habilitación final del nuevo edificio, presentará la correspondiente documentación gráfica y fotográfica documentando la pre-existencia y conservación del arbolado correspondiente.

ARTÍCULO 295°) (Retiros por conservación de árboles).- Sobre el eje de cada árbol de porte se respetará un retiro mínimo de 2 metros, a partir del cual recién se puede edificar siempre y cuando sea dicho espacio suficiente para su conservación. Asimismo, se evitarán los pavimentos próximos al arbolado que puedan afectar su conservación.

ARTÍCULO 296°) (Falta grave).- La afectación del arbolado de porte se considera una falta grave, que se sancionará concomitantemente con:

- a) la denuncia ante los organismos competentes y su difusión pública;
- b) la exigencia de prácticas de restitución y compensación con nuevas plantaciones dentro del predio afectado y compensatoriamente en otros predios en que se lo exija a quien incurra en esta falta;

- c) la inhabilitación por un período de tiempo de uno a tres años para obtener el permiso de construcción o la habilitación de los edificios o actividades a desarrollar en los predios de referencia.

ARTÍCULO 297º) (Inventario forestal).- Se encomienda al Ejecutivo Comunal que por sus servicios o a través de organizaciones intermedias, realice un inventario del arbolado de porte actualmente existente en los terrenos de dominio privado del suelo urbano, señalando ubicación, especie, edad y estado.

ARTÍCULO 298º) (La erradicación como excepción fundada y autorizada).- Sólo excepcionalmente se podrán erradicar árboles por causas muy fundadas, previa autorización expresa del Ejecutivo Comunal.

ARTÍCULO 299º) (Remisión).- Estas disposiciones de conservación del arbolado es complementaria de la ordenanza de protección del arbolado público (Ord. 223, del 15/9/1994).

TÍTULO VII

GESTION

CAPÍTULO 1 – PERMISOS DE OBRA

ARTÍCULO 300º) (Certificado de Indicadores Urbanísticos).- Será obligatorio requerir un Certificado de Indicadores Urbanísticos para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a actividades nominadas en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 301º) (Solicitud).- La solicitud del Certificado de Indicadores Urbanísticos especificará:

- a) nombre y domicilio del usuario;
- b) ubicación de la parcela (Zona y Manzana);

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

ARTÍCULO 302º) (Ampliación de información).- Las Oficinas Técnicas Competentes de la Municipalidad podrán solicitar fundadamente cualquier ampliación de datos ante cada caso en particular.

ARTÍCULO 303º) (Tiempo de tramitación).- El Municipio expedirá el Certificado de Indicadores Urbanísticos de los 10 días corridos a partir de la presentación, siempre que no sea necesario efectuar consultas a otras reparticiones, o requerir la ampliación de datos por parte del solicitante.

ARTÍCULO 304º) (Obligatoriedad).- En caso de ser aprobada la solicitud, el Certificado de Indicadores Urbanísticos otorgado deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación.

ARTÍCULO 305º) (Validez).- El Certificado de Indicadores Urbanísticos perderá su validez si dentro de los 6 meses desde su otorgamiento no es utilizado para los fines antes previstos.

ARTÍCULO 306º) (Constancia de zonificación y uso).- En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la enajenación de inmuebles, se dejará constancia de la zonificación

respectiva y/o de su condición de edificio o uso no conforme.

ARTÍCULO 307º) (Obligaciones respecto a las restantes pautas normativas).- La obtención del Certificado de Indicadores Urbanísticos no exime al solicitante del cumplimiento de todas las restantes pautas normativas y condicionamientos que la Administración pueda establecer ajustado a derecho.

ARTÍCULO 308º) (Tramitación y expedición del permiso de construcción en Obra Nueva).- El trámite constará de las siguientes etapas:

- a) Presentación previa, consistente en presentar:
 - el Certificado de Indicadores Urbanísticos, junto a la declaración por parte del interesado del conocimiento del mismo y de las restantes disposiciones de planeamiento vigentes;
 - la Plancheta Catastral del predio correspondiente;
 - los juegos de planos del proyecto.
- b) Visado del proyecto.
- c) Presentación y aprobación definitiva, obteniéndose el correspondiente permiso de construcción.
- d) Comunicación de inicio de obra.
- e) Final de obra, que comprenderá:
 - la solicitud de la misma;
 - la correspondiente inspección;
 - la expedición por parte de la Municipalidad del Certificado de Final de Obra.

Las Oficinas Técnicas Competentes del Ejecutivo Comunal fijarán los criterios y procedimientos complementarios para esta tramitación de permisos de construcción de obras nuevas.

Asimismo, fijarán los procedimientos específicos para la tramitación de obras irregulares y la gestión de las faltas y sanciones previstas en este código.

ARTÍCULO 309°) (Vigencia del permiso de construcción).- Una vez aprobados los permisos de construcción, demolición, refacción o ampliación, estos tendrán una vigencia de 18 meses, pasados los cuales sin que se hayan iniciados las obras, tales permisos caducarán de pleno derecho, perdiendo los interesados los derechos y eventuales tasas que se hubieren abonado. Asimismo, se cumplirán con las siguientes especificaciones:

- a) en el caso de los permisos otorgados con anterioridad a la promulgación de esta Ordenanza, se computará el tiempo a partir de la fecha de promulgación de la presente;
- b) en el caso de grandes obras, el interesado puede solicitar fundadamente al Ejecutivo Comunal un plazo mayor para la vigencia del permiso de construcción;
- c) en el caso de obras iniciadas, paralizadas y reiniciadas, el permiso de construcción será vigente si no transcurrieron más de 18 meses;
- d) en los proyectos u obras en que se venció el permiso de construcción, deberán aplicarse las normativas vigentes al momento de solicitar el nuevo permiso.

CAPÍTULO 2 – FALTAS Y SANCIONES

ARTÍCULO 310° (Aplicación).- Las normas contenidas en el presente título regirán complementariamente a las disposiciones de control y punitivas vigentes.

ARTÍCULO 311° (Observancia municipal).- El Ejecutivo Municipal, en la recepción de solicitudes de habilitaciones de actividades y de proyectos de arquitectura, observará si se cumplen con las normas cualitativas y cuantitativas prescriptas en la presente ordenanza; asimismo, se instruirán las inspectorías que correspondan para el logro de tales fines.

ARTÍCULO 312°) (Evaluación anual).- El Ejecutivo Comunal evaluará anualmente el cumplimiento general de la presente normativa por parte de los distintos operadores territoriales

implicados, informando al Concejo Deliberante, organizaciones intermedias y opinión pública en general.

ARTÍCULO 313°) (Faltas graves).- En función de las afectaciones al interés público y a la urbanidad de toda la localidad, se consideran faltas graves las violaciones referidas a:

- a) las faltas explícitamente prescriptas como graves para las distintas zonas,
- b) la apertura de caminos no ajustada al presente código;
- c) las obras civiles irregulares en el suelo no urbanizable; ello es sin perjuicio de las actuaciones que quepan en el marco de las normas ambientales específicas en la materia.

ARTÍCULO 314°) (Sanciones de las faltas).- Las faltas respecto al cumplimiento de este Código se penalizarán con distintas acciones concomitantes:

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

ARTÍCULO 315°) (Sanciones de las faltas).- Las faltas graves se penalizarán con distintas sanciones concomitantes:

- a) la exigencia de suspender las obras, si aún no fueron culminadas;
- b) la obligación de restituir la situación a un estado reglamentario, procediéndose a las demoliciones y rehabilitaciones que correspondiesen a cargo de los propietarios del suelo.

CAPÍTULO 3 – DEFINICIONES Y CRITERIOS DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 316º) (Definiciones).- Las siguientes palabras y expresiones utilizadas en este Código se les ha utilizado con el significado que se precisa a continuación:

a) Definiciones relativas al ámbito territorial

- **Macrozona.**- Delimitación de gran tamaño utilizada como ámbito de ordenación territorial, definido en función de sus atributos naturales, geográfico, urbanístico y operativo. Comprende varias Zonas.
- **Zona.**- Ámbito primario de ordenación territorial.
- **Área.**- Ámbito específico de ordenación territorial. Puede formar parte menor de una Zona tener otras delimitaciones en función de sus atributos.
- **Línea de ribera.**- Línea de máximas crecientes conocidas, sea fluvial o lacustre.

b) Definiciones relativas al terreno:

- **Parcela.**- Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.
- **Predio.**- Sinónimo de parcela.
- **Manzana.**- Superficie de terreno delimitada por la vía pública registrada como tal por el Catastro.
- **Vía pública.**- Avenida, calle, callejón, pasaje, senda, paso abierto al tránsito, declarado expresamente "vía pública" por la Municipalidad.
- **Superficie mínima de parcela.**- Es el área mínima reglada como superficie del predio que se aplica en caso de realizar nuevas subdivisiones o fraccionamientos regulares del suelo.
- **Línea Municipal.**- Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para una futura vía pública.

- *Ochava – Sinónimo de Línea municipal de esquina.-* Línea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por dos Líneas Municipales concurrentes, según se reglamenta en estas normas y que delimita la vía pública en las esquinas.
- *Frente de predio o parcela.-* Segmento de la Línea Municipal que delimita una parcela de la vía o lugar público, estando comprendido entre las correspondientes divisiones laterales de la parcela.
- *Frente mínimo de parcela.-* Es la dimensión mínima reglada como frente del predio que se aplica en caso de realizar nuevas subdivisiones o fraccionamientos regulares del suelo.
- *Línea divisoria lateral de parcela.-* Línea que intercepta a la Línea Municipal o la divisoria de fondo y que deslinda a cada predio del predio vecino.
- *Línea divisoria de fondo de parcela.-* La opuesta o las opuestas a la Línea Municipal y que deslinda a cada predio del predio vecino.
- *Cota de la parcela.-* Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

c) Definiciones relativas a la edificación:

- *Edificio, edificación o construcción.-* Cualquier estructura construida para soportar, cubrir o albergar personas, animales o muebles de cualquier clase, y que está fijada al suelo en forma permanente.
- *Fachada principal.-* Parámetro exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Municipal o con la de retiro obligatorio.
- *Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.).-* Indicador que refiere a la máxima superficie que puede ser ocupada por la edificación en un predio en relación a su área total. Para el cálculo del F.O.S. se computarán las proyecciones horizontales de todas las superficies

cubiertas, incluidos subsuelos y/o sótanos, y de todas las superficies semicubiertas. No se computarán:

- i. aleros salientes hasta un máximo de 1 metro medido perpendicularmente al punto de arranque de la fachada;
 - ii. balcones, terrazas, galerías salientes hasta un máximo de 1.20 metros, descubiertos o cubiertos hasta una saliente máxima de 1.50 metros;
 - iii. Los solados impermeables y los pisos de tramas semi permeables si no superan el 30% de la superficie libre de la parcela.
- *Factor de Ocupación Total (F.O.T.).*- Indicador que refiere a la superficie cubierta total edificable en relación al área total del predio. Se calcula sumando los factores de ocupación del suelo de cada planta. No se computan los balcones, galerías, terrazas cubiertas y que se cuantifican por la mitad de su superficie.
 - *Retiros:* Distancias mínimas obligatorias entre las líneas divisorias del predio y la edificación.
 - *Retiro frontal:* Distancia no edificable entre la línea municipal y la edificación.
 - *Retiro lateral:* Distancia no edificable entre la línea divisoria lateral de parcela y la edificación.
 - *Retiro unilateral:* Distancia no edificable entre la línea divisoria lateral de parcela y la edificación en uno de los lados laterales del predio.
 - *Retiro bilateral:* Distancia no edificable entre la línea divisoria lateral de parcela y la edificación en ambos lados laterales del predio.
 - *Retiro posterior:* Distancia no edificable entre la línea divisoria de fondo de la parcela y la edificación. Suele indicarse como un porcentaje de la superficie del predio y con un valor mínimo a cumplir. El retiro posterior no se aplica en caso de predios con frente a dos calles, donde en ambas rigen los correspondientes retiros frontales

- *Retiro perimetral:* Distancia no edificable entre las líneas divisorias y municipal y la edificación.
- *Criterio general de aplicación del retiro lateral:*
 - i. sí el frente del predio es menor de 12 metros, no se exige retiro lateral,
 - ii. sí el frente del predio es mayor o igual a 12 metros y menor de 16 metros, se exige retiro unilateral de 3 metros,
 - iii. sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros, se dejará un retiro bilateral igual a 3 metros o mayor de acuerdo a lo que se establezca particularmente para cada zona y rango de predios,.
 - iv. en los casos de predios menores a 12 metros no se admiten retiros totales o parciales menores a 3 metros,
 - v. en los casos de predios de frente menor a 16 metros en los que se exige un retiro lateral de 3 metros, y se presenten construcciones linderas pre-existentes de más de 3.50 metros de altura y/o una planta y un nivel contiguos a la medianera, se habilita arrimarse a la misma, exonerándose de la aplicación del retiro lateral, en parte o en la totalidad de su extensión,
- *Altura máxima de edificación.-* Es la cota máxima indicada para el área o sector del lote en el cual se encuentre la edificación, medida desde la cota natural de la parcela hasta el punto más alto de cubierta, no computándose en dicha altura los siguientes elementos sobreelevados: conductos, chimeneas, balizamiento, tanques de agua y de máquinas de ascensores, los cuales deben ser tratados arquitectónicamente en todas sus fachadas.
- *Altura máxima de cubiertas.-* Refiere a la altura máxima de edificación tal como fue definida anteriormente. Cuando se trata de techos planos, sin las pautas de pendientes establecidos, no es de aplicación este indicador de aprovechamiento.

- *Altura máxima de edificación en el arranque.*- Es la cota máxima indicada para el área o sector del lote en el cual se encuentre la edificación, medida verticalmente desde la cota natural de la parcela en el plano de la línea municipal y/o de la línea divisoria lateral y el encuentro con el plano superior de la cubierta.
- *Galibo.*- Plano imaginario que se traza desde el arranque exterior de los techos, sobre las líneas municipal y divisoria, hasta cumbreras más altas.
- *Planta de buhardilla.*- Planta atípica del último nivel del edificio, con una fuerte predominancia de los techos inclinados, en los que sobresalen buhardillas o ventanas por encima del galibo.
- *Cubierta Principal.*- Techumbre con pendiente con uno o más faldones; excluye los faldones quebrados que cubren lucarnas o galerías. Debe ser visible desde la fachada
- *Cubierta Secundaria.*- Techumbre con pendiente constituida por los faldones quebrados que cubren lucarnas o galerías claramente distinguibles de la cubierta principal.
- *Volumen no conforme.*- Volumen edificado que no se ajusta a las prescripciones vigentes.

d) Definiciones relativas al uso:

- *Uso.*- El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, edificio o estructura a asentarse en él, ha sido proyectada, construida, y utilizada.
- *Uso no conforme.*- Refiere a cualquier actividad desarrollada o a realizar durante la vigencia del presente Código y no acorde con este. Incluye a los usos autorizados o no autorizados con anterioridad a la vigencia de este código.

Véanse otras definiciones en el capítulo correspondiente.

CAPÍTULO 4 - APLICACIÓN

ARTÍCULO 317°) (Vigencia).- El presente Código entrará en vigencia a partir de su promulgación.

ARTÍCULO 318°) (Trámites ya iniciados).- En los casos de trámites de permisos de construcción u otras habilitaciones iniciadas previo a la promulgación de esta Ordenanza, se aplican las ordenanzas anteriores, salvo que hayan pasado los plazos de validez anteriormente vigentes y se soliciten reanudaciones de trámites de permisos, aplicándose lo señalado en la sección sobre las Solicitudes de Permisos de Obra.

ARTÍCULO 319°) (Aplicación).- El presente Código de Planeamiento es aplicable tanto a personas físicas como jurídicas, sean estas últimas públicas o privadas, en relación a los bienes del Ejido Municipal sobre los cuales ejerzan derechos.

ARTÍCULO 320°) (Regularizaciones).- Se habilita un plazo de noventa (90) días a partir de la fecha de promulgación del presente Código para presentar la solicitud de uso conforme con el fin de permitir la regularización de obras realizadas al amparo de normas anteriores. Vencido ese plazo, todas las construcciones deberán cumplir con las regulaciones establecidas en el presente Código.

ARTÍCULO 321°) (Derogaciones).- Deróguense todos aquellos artículos e incisos obrantes en el texto de Ordenanzas anteriores que se opongan a la presente.

ARTÍCULO 322°) (Validez interpretativa).- Para el caso de normas modificatorias de cualquier otra norma concurrente, que directa o indirectamente pudieren presentar discrepancias con algún punto o concepto del presente Código, habrán de tomarse como válidas las indicaciones obrantes en éste último. Los esquemas gráficos adjuntos obrarán como elementos complementarios meramente indicativos en caso de discrepancias o ausencias del presente texto.

ARTÍCULO 323°) (Revisión y evaluación global).- Sin perjuicio de revisiones parciales o globales que se estimen de oportunidad, el



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
El Calafate - Dr. José Formenti N° 60 - Tcl. 02902 491032
www.calafate.com
E-mail: hcdclcalafate@cotccal.com.ar

presente Código de Planeamiento Urbano será revisado en el término de tres (3) años a partir de su puesta en vigencia.

ARTICULO 324°) (Difusión).- Dese amplia difusión a la presente.-

ARTÍCULO 325°) REFRENDARA, la presente Ordenanza el Señor Secretario General de este Honorable Concejo Deliberante, Don Juan Carlos Parengo.-

ARTICULO 326°) TOMEN conocimiento Secretarías de Bloques. Elévese copia al Departamento Ejecutivo Municipal, Comuníquese y Cumplido **ARCHIVASE**.-

JUAN CARLOS PARENGO
Secretario General
HONORABLE C. DELIBERANTE

JOSE HECTOR VIVAR
Presidente
HONORABLE C. DELIBERANTE

POR TANTO:

Téngase por Ordenanza Municipal N° **887/05**. Dése a Boletín Municipal. Comuníquese y cumplido **ARCHIVASE**.-