

## **ORDENANZA N° 934/2001**

**VISTO:** Lo preceptuado en los Artículos N° 2 y N° 3 de la Carta Orgánica Municipal de Junín de los Andes y el dictado de la Ley 2341 de fecha 19 de Diciembre de 2000, promulgada por Decreto N° 2750/2000, de ampliación del ejido municipal y;

### **CONSIDERANDO:**

Que, en carácter de representantes del Pueblo de Junín de los Andes y con el dictado de la Carta Orgánica Municipal se reconoce el ejercicio pleno de la autonomía municipal, en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero sin más limitaciones que las establecidas en la Constitución Nacional y de la Provincia del Neuquén y sujetas a la Carta Orgánica.-

Que, en el mencionado instrumento normativo Artículo N° 3, con el Título COMPETENCIA EJIDO se establece: “es de aplicación dentro de los límites jurisdiccionales territoriales que por derecho le corresponden al ejido de Junín de los Andes, sin perjuicio de las modificaciones que pudieran producirse en el futuro. En ése territorio el municipio ejercerá las funciones, atribuciones y finalidades inherentes a su competencia. La Municipalidad promoverá la ampliación de su ejido cuando sea apropiado y beneficioso para el desarrollo integral de la ciudad, la región y sus habitantes, sujetándose a lo dispuesto en la Constitución Provincial y en las normas legales específicas”.-

Que, el nuevo límite territorial comprenderá al NORTE partiendo de la intersección entre el límite Este de la Reserva Nacional Lanín- zona Malleo con la margen Sur del Río Malleo, se sigue la misma margen Sur hasta su intersección con la línea límite entre los Departamento Huiliches y Catan Lil, en la desembocadura del Río Malleo en el Río Aluminé. ESTE, desde ése punto se sigue por el límite este del Departamento Huiliches (por los Ríos Aluminé y Collón Cura) hasta interceptar el límite sur del Departamento, en la desembocadura del Río Chimehuín en el Río Collón Cura. SUR, desde este último punto se sigue por el límite sur del Departamento Huiliches (sobre el Río Quilquihue y el Lago Lolog) hasta interceptar la proyección al sur del límite este del Parque Nacional Lanín. OESTE, desde este último punto se sigue hacia el nordeste, por el límite este del Parque Nacional Lanín hasta su intersección con la naciente del Río Chimehuín del en el Lago Huechulafquen. Desde allí se continúa por el límite este de la Reserva Nacional Lanín- Zona Malleo- hasta su intersección con la margen sur del Río Malleo en el punto de partida.-

Que, ha ingresado al nuevo ejido el Loteo Huechulafquen - Villa Huechulafquen, delimitación que está comprendida por los lotes incluidos en los Planos de Mensura N° C/0006/71 O - A-B-B42-C-D-E-F-G-H-I. Este loteo se desarrolla tomando como eje longitudinal el curso del Río Chimehuín, en una longitud aproximada de 9 Km.-

Que, existe desde todos los sectores amplia coincidencia sobre el valor ambiental, turístico, deportivo, recreativo y económico en el área mencionada de ampliación del ejido municipal.-

Que, es necesario analizar dentro de nuestra Ley fundamental varios títulos que llevan a preservar la zona del nuevo ejido como por ejemplo lo reseñado con el Título PROMOCION DEL DESARROLLO Artículo N° 13 que dice: “La Municipalidad promoverá el desarrollo humano, el desarrollo productivo y económico y garantizará la preservación del ambiente por medio de la ejecución de las políticas especiales establecidas en esta Carta Orgánica, sin perjuicio de otras acciones que fuere necesario realizar con los mismos propósitos y objetivos”.-

Que, el Artículo N° 16 de la Carta Orgánica Municipal bajo el Título DERECHOS SUBJETIVOS PUBLICOS dice: “La Municipalidad garantizará a toda persona física o jurídica, a través de una acción expedita, rápida y eficaz, la defensa contra hechos, actos u omisiones de autoridad o de particulares sobre los que recaiga competencia municipal, que afecten o pudieran afectar de cualquier manera, ya sea en condiciones de exclusividad, concurrencia o generalidad, derechos jurídicamente protegidos. ...”.-

Que, con el Título COMPETENCIAS Y ATRIBUCIONES DENTRO DE LOS PRINCIPIOS DE GOBIERNO, COMPETENCIAS, DEBERES Y ATRIBUCIONES MUNICIPALES, el Artículo N° 17 de la Carta Orgánica Municipal, dice: “Son atribuciones de la Municipalidad de Junín de los Andes ... : a)- Ejercer los Derechos y Competencias establecidos en las Constitución Nacional y Provincial propios de su autonomía municipal, con la finalidad de establecer su organización administrativa y los sistemas de control correspondientes, ... b)-

Realizar las acciones específicas relativas a las atribuciones municipales establecidas en la Constitución Provincial, ... c)- Ejercer las acciones necesarias para realizar lo establecido en esta Carta Orgánica. d)- Promover el desarrollo productivo y económico en forma equilibrada y armónica, sin afectar negativamente la calidad de vida. f)- Promover la actividad forestal siempre que no implique entrar en conflicto con otras actividades o ambientes de valor especial. g)- Elaborar y aplicar las medidas tendientes a evitar la contaminación ambiental en lo que del municipio dependa en forma original o delegada. h)- Exigir y reglamentar evaluaciones y monitoreos de impacto integral que contemplen los aspectos ambientales, sociales y económicos, previo a la implementación y durante el funcionamiento de emprendimientos de cualquier tipo. i)- Dictar medidas de protección para los distintos ambientes, incluyendo a sus especies vegetales y animales, pudiendo declarar, a las así categorizadas “Área de valor especial”. j)- Garantizar y reglamentar el libre acceso y uso de los espacios de dominio público, en especial las costas y cuerpos o cursos de aguas naturales o artificiales que se encuentren dentro del ejido; k)- Ejercer todas las facultades no delegadas expresamente por las respectivas Constituciones a la Nación y la Provincia y las que sean concurrentes o hallan sido delegadas al municipio”.-

Que, el Artículo N° 18 de la Carta Orgánica municipal con el Título RELACIONES DEL MUNICIPIO prevé promover políticas de concertación con otros municipios, la Provincia y la Nación y la participación en organismos regionales de planeamiento, promoción, consulta y decisión, siendo esa participación activa en la elaboración y ejecución de Planes de Desarrollo Regional propuestos por organismos Gubernamentales y no Gubernamentales, Provinciales, Nacionales ....”.-

Que, el Artículo N° 19 de la Carta Orgánica Municipal, con el Título EJERCICIO DEL PODER MUNICIPAL norma :” La Municipalidad ejercerá en su territorio el Poder de Policía, el de imposición y las demás potestades municipales ...., en el cumplimiento de sus fines específicos ...”.-

Que, con el Título PLANIFICACIÓN en el Artículo N° 20 de la Carta Orgánica Municipal, establece: “La Municipalidad promoverá la planificación integral para establecer estrategias de desarrollo que contemplen los intereses locales, provinciales, regionales y nacionales. Su principal objetivo será una ciudad funcionalmente equilibrada, integrada y articulada con su entorno rural y natural”.-

Que, dentro del Artículo N° 36 de la Carta Orgánica Municipal como atribuciones y deberes del Departamento Ejecutivo se establece entre otras funciones cc)- Ejercer el poder de policía con sujeción a los principios de legalidad, igualdad, razonabilidad ... , en el marco de las facultades establecidas por la Constitución Provincial. ff)- Preservar, restaurar y mejorar el ambiente, los procesos ecológicos esenciales y los recursos naturales, reduciendo la degradación y contaminación que los afectaren, en un marco de distribución equitativa. Promover la conciencia pública y el desarrollo de modalidades educativas que faciliten la participación comunitaria en la gestión ambiental, ...”.-

Que, dentro de LA RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA, PATRIMONIAL Y POLÍTICA el Artículo N° 104 de la Carta Orgánica Municipal, dice: “Se establece en la presente Carta Orgánica el principio de responsabilidad administrativa, patrimonial y política de los funcionarios y empleados municipales, según correspondiere, por los hechos que ejecutaren, autorizaren u omitieren ejecutar en el ejercicio de sus cargos, en virtud de exceso o defecto en el desenvolvimiento de deberes que le correspondiere y que pudiere perjudicar los intereses de la administración municipal y/o de terceros ...”.-

Que en el Título II, Artículo N° 174 , haciendo mención a zona de Ribera establece: “Las zonas de Ribera de los Ríos y otros cuerpos de agua serán de uso turístico, recreativo y educativo exclusivo con las restricciones legales vigentes. Dentro de las mismas deberá garantizarse el libre tránsito del público y no podrán realizarse modificaciones o nuevas edificaciones a excepción a aquellas establecidas en el Plan municipal de Turismo. En jurisdicción municipal deberán utilizarse los medios legales y reglamentarios disponibles para la implementación y mantenimiento de estas zonas de ribera. El Concejo Deliberante sancionará por Ordenanza las actividades permitidas y las restricciones al dominio y uso para su protección”.-

Que, en los Artículos N° 176 y N° 177 la Carta Orgánica prevé: “La Municipalidad de Junín de los Andes considera la fauna silvestre, acuática y terrestre como patrimonio natural municipal, recurso educativo y recreativo y factor de desarrollo productivo y económico para la comunidad. Impulsará y apoyará su manejo en base a estudios técnicos específicos .... “Adhiriendo a la Ley Provincial de Fauna N° 1034, o la que en el futuro la reemplazare”.-

Que en Título III dentro de los PRINCIPIOS GENERALES DEL CAPITULO I – AMBIENTE URBANO, RURAL Y NATURAL los Convencionales establecieron una Declaración Ambiental General en su Artículo N° 192 y en concordancia con los artículos que le siguen hasta el Artículo N° 201 y donde en términos generales en el mencionado en el primer término :” La municipalidad de Junín de los Andes, considera que el ambiente es esencial para la calidad de vida de los vecinos y utilizará todos los medios necesarios para protegerlos Y PARA CONSERVAR Y RESTAURAR SUS COMPONENTES ALTERADOS, TENDIENDO A LA ELIMINACIÓN DE LAS CAUSAS. TODOS LOS PROYECTOS, PLANES, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO DEBERAN ADECUARSE A LOS PRINCIPIOS Y DIRECTIVAS AMBIENTALES ESTABLECIDOS EN LOS TRATADOS INTERNACIONALES, EN LAS CONSTITUCIONES NACIONAL Y PROVINCIAL, EN ESTA CARTA ORGANICA Y EN LAS NORMAS REGLAMENTARIAS QUE EN CONSECUENCIA SE PROMULGAREN, ... E IMPULSARAN MEDIDAS AMBIENTALES SIMILARES EN LAS AREAS VECINAS A SU EJIDO.-

Que, en el Capítulo V AMBIENTE NATURAL, AREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL Artículo N° 203 de la Carta Orgánica Municipal : “La municipalidad declara “Área de Protección Especial” al segmento del Río Chimehuín, junto a su correspondiente llanura aluvial, comprendido dentro del ejido . Esta área de protección especial deberá ser incorporada al sistema de áreas protegidas municipales mediante ordenanza sancionada al respecto.-

Que, el Artículo N° 204 de la Carta Orgánica Municipal impone al Departamento Ejecutivo contar con una Dependencia referida a los temas de Planeamiento Urbano-Rural y gestión Ambiental y en su punto 1 del inciso a) ordena realizar estudios que cubran todo el proceso de planeamiento para llegar a la formulación del plan de ordenamiento ambiental urbano-rural hecho este que se pretende materializar a través del área de Unidad de Planificación y Gestión en forma conjunta con la Comisión Intergubernamental e Interjudicial que también se pretende implementar para el estudio técnico-político administrativo de trascendental importancia como el que nos ocupa. Que el inciso e) del artículo mencionado indica realizar la zonificación del territorio de jurisdicción municipal en ambientes urbano, rural y natural, definiendo sus posibles pautas de uso y recomendando la designación de áreas que requieren medidas de protección especial.-

Que, la urbanización y las construcciones que se realicen pueden afectar el ambiente y la calidad del agua del Río Chimehuín, de la cual se abastece el sistema de agua potable de la localidad de Junín de los Andes.-

Que deben realizarse trabajos técnicos tendientes a establecer directrices políticas y normativas de manejo urbano ambientales tomando como base los antecedentes que obran en la Provincia del Neuquén en sus distintas áreas específicas y que oportunamente deberán ser normadas con el dictado de las ordenanzas respectivas.-

Que, es preocupación compartida por los estamentos Ejecutivo y Deliberativo y numerosos sectores de la comunidad local y regional el daño ambiental que puede significar un crecimiento descontrolado del área dentro del nuevo ejido municipal.-

Que, el Concejo Deliberante de nuestra ciudad en su máxima representación popular y de acuerdo a las atribuciones y deberes conferidos posee la facultad de disponer medidas precautorias o provisionales, sin necesidad de peticionarlas u obtenerlas de los órganos jurisdiccionales debiendo ordenar el ejercicio de sus funciones de policía del orden constitucional y que de ninguna manera puede delegar en el arbitrio de los particulares en protección y amparo de los derechos e intereses de la comunidad.-

Que el Loteo Huechulafquen es una pieza territorial de suma importancia para el desarrollo de Junín de los Andes y tiene vinculación directa en el eje Junín – Lago Huechulafquen – Volcán Lanín, producto turístico que “pertenece” y es explotado por la localidad.-

Que, en el diseño del loteo, que data de los años 70, no se tuvieron en cuenta variables ambientales, por lo cual se tratará de minimizar el impacto ambiental que generará la urbanización, extremando las medidas de control y mitigación.-

Que, su ubicación es relevante por cuanto se emplaza en una zona de características netamente turístico - deportivas (pesca de salmónidos), Además de ser el Río Chimehuín, la fuente de aprovisionamiento de agua para consumo de Junín de los Andes.-

Que, Se inicia un proceso de antropización en un lugar emblemático para la comunidad de Junín de los Andes.-

Que, si bien este lugar ofrece altas potencialidades, es muy frágil y susceptible de inconsistencias si no se contempla al río, arroyos, lago, mallines, como sistemas a preservar, de allí que todo se haga con miras a la sustentabilidad de este territorio.-

Que, el **paisaje urbano** es lo que pretendemos construir confrontando los atributos naturales con los hechos a implantar.

Que, se hace necesario regular los usos del suelo y factores de ocupación de los distintos sectores.-

Que, se trata de un suelo apto y calificado de ser urbanizable, su topografía es variada y su ubicación es relevante en una zona de alto valor turístico y para la pesca deportiva.-

Que, la gestión de este territorio se hará conjuntamente entre el Municipio de Junín de los Andes, la intendencia del Parque Nacional Lanín y a futuro con los vecinos organizados como Comisión Vecinal además de los organismos provinciales que tienen injerencia en materia hídrica y ambiental.-

Que, a través de las Directrices se pretende crear el instrumento legal a fin de lograr un hábitat que promueva la identidad de los distintos actores: pobladores, turistas, pescadores, todos ellos conviviendo con sus diferencias.-

**POR ELLO Y EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE LA CARTA ORGANICA MUNICIPAL, EN SUS ARTICULOS N° 56 Y 57 Inc. a), EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE JUNIN DE LOS ANDES, REUNIDO EN SESION ORDINARIA SANCIONA CON FUERZA DE:**

## **ORDENANZA**

### **TITULO I** **NORMAS GENERALES**

#### **CAPITULO 1**

##### **OBJETIVOS, INSTRUMENTOS Y PRINCIPIOS**

**Artículo 1° Objetivos**

**Artículo 2° Instrumentos**

**Artículo 3° Principios.**

#### **CAPÍTULO 2**

##### **DIRECTRICES**

**Artículo 4° Objetivos**

**Artículo 5° Contenido**

**Artículo 6° Procedimientos**

**Artículo 7° Aplicación**

#### **CAPÍTULO 3**

##### **PRODUCTO URBANÍSTICO**

**Artículo 8° Objetivo**

**Artículo 9° Procedimiento**

**Artículo 10° Constitución de la Comisión Técnica Asesora**

**Artículo 11° Funcionamiento de la Comisión Técnica Asesora**

**Artículo 12° Homologación por Producto Urbanístico**

**Artículo 13° Aplicación General**

**Artículo 14° Aplicación excepcional**

**Artículo 15° Requerimientos especiales**

#### **CAPÍTULO 4**

##### **AMBIENTE PROTEGIDO**

**Artículo 16°: objetivo**

**Artículo 17° Aplicación**

#### **CAPÍTULO 5**

## **ÁREA DE ATENCIÓN ESPECIAL**

**Artículo 18° Objetivo**

**Artículo 19° Aplicación**

## **TITULO II**

### **NORMAS PARA LOTEO HUECHULAFQUEN**

#### **CAPÍTULO 6**

##### **DIRECTRICES GENERALES**

**Artículo 20° Delimitación del área**

**Artículo 21° Directriz general sobre el carácter del área**

**Artículo 22° Objetivos**

**Artículo 23° Carácter**

**Artículo 24° Modalidades de ocupación**

**Artículo 25° Características de la ocupación**

**Artículo 26° Tramitación como Producto Urbanístico**

#### **SECCIÓN I**

##### **MANEJO DEL RECURSO HÍDRICO**

#### **CAPÍTULO 7**

##### **DIRECTRICES Y NORMAS PARTICULARES**

**Artículo 27° Declaración de ambiente protegido**

**Artículo 28° Tutela Hidrobiológica**

**Artículo 29° Retiros de arroyos y cursos de agua**

**Artículo 30° Sobre modificaciones al régimen hídrico**

**Artículo 31° Normativas Intermunicipales e interjurisdiccionales**

**Artículo 32° Tratamiento de efluentes**

**Artículo 33° Usos en el Río Chimehuín y su frente costero**

**Artículo 34° Usos en la costa del Lago Huechulafquen**

**Artículo 35° Parque Agreste**

**Artículo 36° Área Intangible**

#### **SECCIÓN II**

##### **DETERMINACIÓN DE ZONAS**

#### **CAPÍTULO 8**

##### **ZONA RIBERA DEL CHIMEHUÍN**

**Artículo 37° Delimitación**

**Artículo 38° Usos Permitidos**

**Artículo 39° Indicadores urbanísticos**

**Artículo 40° Relleno de taludes**

**Artículo 41° Manejo de la vegetación**

#### **CAPÍTULO 9**

##### **ZONA VEGA DEL CHIMEHUÍN**

**Artículo 42° Delimitación**

**Artículo 43° Usos permitidos**

**Artículo 44° Indicadores urbanísticos**

**Artículo 45° Manejo de vegetación**

#### **CAPÍTULO 10**

##### **ZONA DE LA PUNTILLA**

**Artículo 46° Delimitación**

**Artículo 47° Usos permitidos**

**Artículo 48° Indicadores urbanísticos**

**Artículo 49° Manejo de vegetación**

#### **CAPÍTULO 11**

##### **ZONA DEL LLANO**

**Artículo 50° Delimitación**

**Artículo 51° Usos permitidos**

**Artículo 52° Indicadores urbanísticos**

**Artículo 53° Lotes sobre cursos de agua**

**Artículo 54° Manejo de vegetación**

## **CAPÍTULO 12**

### **ZONA EL MORRO**

**Artículo 55° Delimitación**

**Artículo 56° Usos permitidos**

**Artículo 57° Indicadores urbanísticos**

**Artículo 58° Manejo de la vegetación**

## **CAPÍTULO 13**

### **ZONA LLANOS DEL MORRO**

**Artículo 59° Delimitación**

**Artículo 60° Usos permitidos**

**Artículo 61° Indicadores urbanísticos**

**Artículo 62° Manejo de la vegetación**

## **CAPÍTULO 14**

### **ZONA FALDEOS DEL CONTRA**

**Artículo 63° Delimitación**

**Artículo 64° Usos permitidos**

**Artículo 65° Indicadores urbanísticos**

**Artículo 66° Manejo de la vegetación**

## **CAPÍTULO 15**

### **ZONA BARRANCAS DEL CONTRA**

**Artículo 67° Delimitación**

**Artículo 68° Usos permitidos**

**Artículo 69° Indicadores urbanísticos**

**Artículo 70° Manejo de la vegetación**

**Artículo 71° Bosquete de Araucarias**

**Artículo 72° Relleno de taludes**

## **CAPÍTULO 16**

### **ZONA LOMAS DEL CONTRA**

**Artículo 73° Delimitación**

**Artículo 74° Usos permitidos**

**Artículo 75° Indicadores urbanísticos**

## **CAPÍTULO 17**

### **ZONA DE LA BOCA**

**Artículo 76° Delimitación**

**Artículo 77° Usos permitidos**

**Artículo 78° Relleno de taludes**

**Artículo 79° Manejo de Vegetación**

## **CAPÍTULO 18**

### **ZONA VILLA HUECHULAFQUEN**

#### **Área Centro Cívico**

**Artículo 80° Delimitación**

**Artículo 81° Usos permitidos**

**Artículo 82° Indicadores Urbanísticos**

**Artículo 83° Uso Comercial**

**Artículo 84° Manejo de vegetación**

#### **Área Lomas de la Villa**

**Artículo 85° Delimitación**

**Artículo 86° Usos permitidos**

**Artículo 87° Indicadores Urbanísticos**

**Artículo 88° Relleno de Taludes**

**Artículo 89° Manejo de vegetación**

#### **Área Altos de la Villa**

**Artículo 90° Delimitación**

Artículo 91° Usos permitidos  
Artículo 92° Indicadores Urbanísticos  
Artículo 93° Relleno de taludes  
Artículo 94° Manejo de vegetación

#### **CAPÍTULO 19**

##### **FIGURAS ESPECIALES DE URBANIZACIÓN**

Artículo 95.- Jurisdicción APN  
Artículo 96.- Modalidad de Ocupación  
Artículo 97.- Englobamiento de Parcelas  
Artículo 98.- Proyecto Arquitectónico  
Artículo 99.- Indicadores Urbanísticos

### **SECCIÓN III** **RED VIAL**

#### **CAPÍTULO 19**

##### **ESTRUCTURA VIAL**

Artículo 100° Carácter de las vías principales  
Artículo 101° Conectividad transversal  
Artículo 102° Conservación de suelos  
Artículo 103° Manejos de Escorrentías

### **SECCIÓN IV** **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

#### **CAPÍTULO 21**

##### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS DE LA IMAGEN**

Artículo 104° Características del cerco perimetral  
Artículo 105° Características constructivas de las cubiertas.  
Artículo 106° Apareamiento  
Artículo 107° Uso de materiales  
Artículo 108° Tendido eléctrico y otras redes

#### **CAPÍTULO 21**

##### **OTRAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

Artículo 109° Seguridad contra incendios  
Artículo 110° Otras disposiciones complementarias  
Artículo 111° Tratamiento de los efluentes  
Artículo 112° Monitoreo de los efluentes  
Artículo 113° Calidad de los efluentes

## **TÍTULO I** **NORMAS GENERALES**

#### **CAPITULO 1**

##### **OBJETIVOS, INSTRUMENTOS Y PRINCIPIOS**

**ARTÍCULO 1°: Objetivos:** el Ordenamiento Urbano Ambiental del Loteo Huechulafquen en el ejido municipal de Junín de los Andes tendrá por objeto regular aspectos urbanísticos compatibles con la preservación del ambiente natural, minimizando los posibles impactos introducidos por la urbanización y preservar la calidad del agua del Lago Huechulafquen y Río Chimehuín , favoreciendo el desarrollo económico social del área en el marco del desarrollo sustentable.-

**ARTÍCULO 2°: Instrumentos:** Además de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, son instrumentos de ordenamiento urbanístico los siguientes:

las Directrices  
la gestión por Productos urbanísticos  
la declaración de Ambiente protegido  
la declaración de Área de atención Especial

**ARTÍCULO 3º: Principios:** Los principios contenidos en este Título y emergentes de esta Ordenanza serán de aplicación directa.

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

## **CAPÍTULO 2** **DIRECTRICES**

**ARTÍCULO 4: Las Directrices:** Son instrumentos de ordenamiento territorial que se aprobarán por vía de Ordenanza y conforme a lo establecido por la Carta Orgánica de la Municipalidad de Junín de los Andes, y que tendrán los siguientes objetivos:

- a) Establecer el marco de referencia pública y de alta visibilidad que oriente y regule la acción de los distintos operadores, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial municipal;
- b) Fijar los criterios básicos y las correspondientes previsiones para la formulación y coordinación de las políticas sectoriales y para la programación de los recursos;
- c) Articular acciones territoriales conjuntas con otros niveles de la Administración, respetando los correspondientes ámbitos de competencias;

**ARTÍCULO 5º: Contenido:** Las Directrices a que refiere el artículo anterior tendrán los siguientes contenidos:

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

la determinación de los tiempos requeridos para cada caso.

**ARTÍCULO 6º: Procedimiento:** La aprobación de las Directrices urbanísticas se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) La iniciativa de formulación de las Directrices de ordenamiento territorial recaerá en el Ejecutivo Municipal y en el Concejo Deliberante, quienes podrán actuar por propia iniciativa, a instancias de otras entidades o a petición de otras partes;
- b) El alcance de las Directrices podrá ser general o particular, debiendo en todos los casos ser consistente en una perspectiva global y fundada;
- c) En todos los casos, se promoverán instancias consultivas con otros operadores públicos y privados y con otros actores sociales, que expliciten sus evaluaciones y sugerencias; y
- d) Cuando la iniciativa corresponda al Ejecutivo Comunal, se confeccionará un Documento Previo, acompañado de los legajos técnicos y evaluaciones del caso, el cual será elevado al Concejo Deliberante para su consideración conjuntamente con el proyecto de Directriz.

**ARTÍCULO 7°: Aplicación:** Las oficinas técnicas competentes de la Municipalidad observarán que las solicitudes de permisos de edificación y urbanización cumplan con lo establecido en las Directrices.

### **CAPÍTULO 3** **PRODUCTO URBANÍSTICO**

**ARTÍCULO 8°: Objetivo:** La gestión por Producto urbanístico es un instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objetivo promover el desarrollo urbanístico y arquitectónico privilegiando los rasgos urbanísticos cualitativos de los emprendimientos de que se trate, en concordancia con las Directrices pertinentes.

**ARTÍCULO 9°: (Procedimiento).**- La homologación de los Productos urbanísticos que se gestionen se realizará como un control de calidad externo a los autores del proyecto.

A tales efectos intervendrá la Comisión Técnica Asesora a que se refieren los artículos siguientes, la cual valorará la satisfacción de las orientaciones definidas en las Directrices correspondientes a cada área, procediéndose de la siguiente manera:

- a) Controlando la calidad de un conjunto de variables claramente definidas que urbanísticamente se consideran relevantes, absteniéndose del juicio global sobre el proyecto arquitectónico;
- b) Tales variables se valorarán en relación a las características específicas de la tipología edificatoria y programática particular en la que se encuadra el proyecto;
- c) Las variables a evaluar por parte de la Comisión Técnica Asesora serán las siguientes:
  - I) Morfología respecto al entorno
  - II) Tratamiento de los espacios exteriores;
  - III) Tratamiento de todas las fachadas y techos;
  - IV) Condiciones de habitabilidad , cuando corresponda;
  - V) Calidad de la construcción y terminaciones; y
  - VI) Cobertura de instalaciones y equipamientos;
  - VII) Compatibilidades y armonías del programa respecto a los usos en el entorno contiguo;
- d) Por vía de Directrices podrán disponerse expresamente otras categorías de análisis complementarias que se juzguen relevantes;
- e) La Comisión Técnica Asesora estudiará cada proyecto, categorizando cada una de las variables anteriores en problemáticas, regulares, buenas y muy buenas;
- f) Los criterios de calidad deseados para cada sector del territorio se definirán en las Directrices correspondientes;
- g) La Comisión Técnica Asesora al valorar los proyectos en estudio no podrá apartarse de lo establecido en las Directrices.

**ARTÍCULO 10°: (Constitución de la Comisión Técnica Asesora):** La Comisión Técnica Asesora será un grupo técnico ad-hoc, honorífico y de visibilidad pública, con las siguientes características constitutivas:

Estará integrada por cuatro miembros titulares que serán un Arquitecto de la Municipalidad, dos Arquitectos honorarios externos a la Municipalidad, designados respectivamente por el Concejo Deliberante y por la Regional III del Colegio de Arquitectos de Neuquén; y un miembro designado por el Consejo Profesional de Agrimensura, Ingeniería y Geología. El miembro designado por el Concejo Deliberante se elegirá por mayoría simple.

b) Los dos miembros honorarios titulares de la Comisión la integrarán durante un año, pudiendo permanecer en ella no más de dos períodos consecutivos;

c) A los efectos de asegurar el funcionamiento continuo de esta Comisión, conjuntamente con la designación de los cuatro miembros titulares, se nombrarán cuatro miembros alternos o suplentes que serán convocados extraordinariamente en caso de imposibilidad de la actuación de los miembros titulares;

**ARTÍCULO 11°: (Funcionamiento de la Comisión Técnica Asesora):** Los miembros de la Comisión Técnica Asesora actuarán en la misma de acuerdo a su leal saber y entender a título individual en el marco de la normativa vigente, elaborando un Informe escrito para cada caso en estudio.-

El Ejecutivo Comunal establecerá las reglas complementarias de funcionamiento que considere convenientes, las cuales serán aprobadas y/o modificadas por el Concejo Deliberante.

**ARTÍCULO 12° (Homologación del Producto Urbanístico):** En el Ejecutivo Comunal recae la decisión sobre la homologación de los proyectos de edificación y urbanización como Productos urbanísticos de acuerdo a los contenidos de las directrices y otras normas complementarias, procediéndose de la siguiente manera:

a) Las valoraciones contenidas en el Informe de la Comisión Técnica Asesora, cualquiera sea su naturaleza, orientan pero no obligan al Ejecutivo Comunal, en quien recaerá en cada solicitud de edificación o urbanización la decisión sobre su aprobación;

b) En caso de que la Comisión Técnica Asesora no se encuentre conformada en tiempo y forma, o de que no se expida dentro de los plazos que oportunamente establezca el Ejecutivo Comunal, este deberá homologar los Productos urbanísticos que se gestionen apoyándose en los informes de sus oficinas técnicas competentes;

c) En situaciones extraordinarias, caso de proyectos de gran impacto urbanístico, el Ejecutivo Comunal, a instancia propia, de la Comisión Técnica Asesora o a petición de otras partes, podrá consultar complementariamente a entidades sectoriales, a otros expertos o a los vecinos, pudiendo implementar mecanismos de audiencia pública.

Una vez cumplidos estos trámites, la homologación final de los proyectos gestionados como Producto urbanístico deberá recaer en el Concejo Deliberante, el que dispondrá de 15 días para tratarlo. En caso de no hacerlo, la anuencia se considerará concedida al cabo de dicho plazo

**ARTÍCULO 13°: (Aplicación general):** Las solicitudes de edificación y urbanización deberán tramitarse como Producto urbanístico cuando ello sea establecido expresamente por vía normativa por tratarse de:

a) Áreas con valores a lograr o a mantener;

b) Emprendimientos con un tamaño, complejidad, función, uso o eventuales afectaciones y conflictos urbanísticos a ser ponderados; y

c) Usos de carácter condicionado y emprendimientos poco calificados que pudieran afectar el carácter del área respectiva.

**ARTÍCULO 14°: (Aplicación excepcional):** La gestión por Producto urbanístico puede ser solicitada por escrito al Ejecutivo Comunal por el solicitante de un permiso de edificación o urbanización que a su juicio cumple con las Directrices pero no con algunas normas complementarias, siendo intención del interesado la solicitud de su aprobación excepcional con la correspondiente anuencia del Concejo Deliberante.

En tal caso, la Comisión Técnica Asesora observará muy especialmente el cumplimiento de las Directrices y la naturaleza, racionalidad y magnitud del apartamiento de las normas complementarias.

**ARTÍCULO 15°: (Requerimientos especiales).**- Las oficinas municipales competentes, a instancias propias o de la Comisión Técnica Asesora, podrán exigir al interesado:

- a) Recaudos gráficos generales o de detalle y escritos complementarios a los presentados en el trámite normal de visado del proyecto;
- b) estudios sectoriales de factibilidad; y
- c) garantías a favor del Municipio, a ejecutarse de no cumplir la obra realizada con las directrices, calidades y plazos acordados.-

#### **CAPÍTULO 4** **AMBIENTE PROTEGIDO**

**ARTÍCULO 16°: (Objetivo):** La declaración de AMBIENTE PROTEGIDO es un instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objeto que:

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

**ARTÍCULO 17°: (Aplicación):** La declaración de AMBIENTE PROTEGIDO habilitará:

- a) Que primen consideraciones de protección ambiental frente a actuaciones antrópicas cuya autorización se evalúe.
- b) Que las Oficinas Técnicas competentes durante la tramitación de una solicitud de obra, puedan solicitar si así correspondiese:
  - a) Una ampliación informativa al interesado en relación al proyecto, incluyendo relevamientos y estudios de evaluación de impacto ambiental.
  - b) Dictámenes técnicos externos a la Oficina Técnica Competente o a la Municipalidad.
  - c) El cumplimiento de condicionamientos particulares complementarios, congruentes con las directrices y pautas cualitativas establecidas.
- c) La exigencia de garantías especiales a favor del Municipio, establecidas fundadamente en cada caso, que podrán efectivizarse mediante:

- ✓ Garantía Hipotecaria, sobre el inmueble o fracción en cuestión.
- ✓ Aval bancario.
- ✓ Seguro de caución.
- ✓ Títulos Nacionales.
- ✓ Dinero en efectivo.

- d) A que se adopten las máximas acciones de policía en caso de apartamientos a lo previsto particularmente, las actuaciones antrópicas irregulares en las áreas así cauteladas se valorarán como faltas graves, a los efectos de su sanción por el Tribunal de Faltas.

#### **CAPÍTULO 5** **ÁREA DE ATENCIÓN ESPECIAL**

**ARTÍCULO 18°: (Objetivo):** La declaración de Área de atención especial es un instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objeto que:

- a) Se reconozca su valor urbanístico especial;

b) Se vele por un manejo acorde con lo anterior, y con las directrices y pautas complementarias que se establezcan en cada caso, pudiéndose implementar normas y exigencias especiales u otras acciones consecuentes en aquellas áreas mas sensibles.-

**Artículo 19°: (Aplicación):** La declaración de **Área de atención especial** habilitará:

a) Que las Oficinas Técnicas competentes durante la tramitación de una solicitud de obra, puedan solicitar si así correspondiese:

- Una ampliación informativa al interesado en relación al proyecto, incluyendo relevamientos y estudios de evaluación de impacto ambiental.
- Dictámenes técnicos externos a la Oficina Técnica Competente o a la Municipalidad.

b) El cumplimiento de condicionamientos particulares complementarios, congruentes con las directrices y pautas cualitativas establecidas.

c) La exigencia de garantías especiales a favor del Municipio, establecidas fundadamente en cada caso, que podrán efectivizarse mediante:

- ✓ Garantía Hipotecaria, sobre el inmueble o fracción en cuestión.
- ✓ Aval bancario.
- ✓ Seguro de caución.
- ✓ Títulos Nacionales.
- ✓ Dinero en efectivo.

d) A que se adopten las máximas acciones de policía en caso de apartamentos a lo previsto particularmente, las actuaciones antrópicas irregulares en las áreas así cauteladas se valorarán como faltas graves, a los efectos de su sanción por el Tribunal de Faltas.-

## TÍTULO II

### DIRECTRICES Y NORMAS PARA LOTEO HUECHULAFQUEN

#### CAPÍTULO 6

#### DIRECTRICES GENERALES

**ARTÍCULO 20°: Delimitación:** Está comprendida por los lotes incluidos en los planos de mensura N°.C / 0006/71 O-A-B-B42-C-D-E-F-G-H-I. Este loteo se desarrolla tomando como eje longitudinal el curso del río Chimehuín en una longitud aproximada de 9,5 Km., en dirección Este - Oeste, desde la Boca del Lago Huechulafquen y con un ancho aproximado de 2,5 Km.-

**ARTÍCULO 21°: Directrices Generales sobre el carácter del área:** Se trata de un área de alto valor paisajístico y ambiental bajo jurisdicción de la Municipalidad de Junín de los Andes.-

- Las costas de Río Chimehuín y Lago Huechulafquen, son de dominio publico y libre acceso con fines turísticos, recreativos, deportivos, y educativos.
- El espacio verde ribereño se define como Parque Agreste, bajo la figura de ambiente protegido y área de atención especial.
- Las construcciones deberán tener tratamiento en las cuatro fachadas, incluso aquellos que admiten tipología entre medianeras. La cubierta, también deberá ser tratada como una quinta fachada.
- Los cursos de agua y su calidad de agua es lo que se quiere cuidar y preservar, tomando los recaudos a fin de que el proceso de urbanización no altere en demasía este recurso.

#### ARTÍCULO 22°:Objetivos

- Minimizar los impactos antrópicos propios de la urbanización en la ribera de río y lago.
- Proteger el Río Chimehuín como sistema natural.
- Minimizar el impacto en la cobertura vegetal, ya que esta contribuye a fijar el suelo de características deleznales.

**ARTÍCULO 23°: Carácter:** Área de suelo urbanizable. Se definen zonas diferenciadas por sus particularidades, aledañas a cursos y espejos de agua – Río Chimehuín y Lago Huechulafquen.-

Se definen las siguientes piezas territoriales, a las que se les aplicará la restricción al dominio en lo que hace al uso y factores de ocupación:

- **De ribera alta**

- “Barrancas del Contra”
- “Barrancas de la Boca”
- “Barrancas del Chimehuín”
- De ribera baja
  - “La Boca”
  - “La Puntilla”
  - “La vega del Chimehuín”
- En la estepa
  - “El morro”
  - “Llanos del morro”
  - “El llano” (incluye tres nodos de servicios comunitarios)
- Lomas del Contra
- Villa Huechulafquen
- Parque agreste

**ARTÍCULO 24°: Modalidades de ocupación:** Se alentarán construcciones de perímetro libre viviendas individuales y emprendimientos de tipo agro - turístico- recreativo, apuntando a una imagen rica en diversidad y homogénea según las zonas. Los retiros regularán la forma edilicia permitiendo el acceso al sol y las visuales en los espacios de cada parcela.-

**ARTÍCULO 25°: Características de la ocupación:** Se declara **ambiente protegido** a la franja de los lotes con costa de río por su alta fragilidad ambiental, los que deberán regirse por la normativa estipulada en el Capítulo 4.-

Se alentará el Englobamiento de lotes, premiándolos con los factores de ocupación. No se admitirán subdivisiones bajo el régimen de propiedad horizontal ni fraccionamientos.

Se podrán gestionar subáreas, bajo la modalidad de figuras especiales de urbanización asociados a usos educativos – turísticos – deportivos – recreativos y rurales.-

**ARTICULO 26°:** Todos aquellos usos que no estén contemplados en la presente normativa y los que por su envergadura demanden una atención especial o no cumplan con las pautas aquí establecidas se tramitarán bajo la figura de producto urbanístico.

## SECCIÓN I MANEJO DEL RECURSO HÍDRICO Costa del Río Chimehuín

### CAPÍTULO 7 DIRECTRICES Y NORMAS PARTICULARES

**ARTÍCULO 27°:** Se declara la zona del Río Chimehuín bajo el amparo de la figura “**Ambiente protegido**”, comprendiendo a todos los lotes ribereños sin excepción.

El río Chimehuín queda comprendido en la categoría de hidrosistema protegido, por lo tanto no se podrá desmontar la vegetación arbórea y se respetarán los retiros establecidos para los sectores, a fin de proteger el área ribereña sin ningún tipo de ocupación, en la franja que se pautó para cada zona, zonas de barrancas y zonas planas.

**ARTÍCULO 28°: Tutela Hidrobiológica:** El frente costero del Río Chimehuín será objeto de la siguiente tutela Hidrobiológica:

- se respetará el área ribereña de lago y río, en relación a la línea de ribera definida por el organismo competente.
- prohibición de afectaciones antrópicas sobre este curso de agua
- uso público de la costa
- los sistemas de saneamiento individual o colectivo que se localicen dentro de una franja de 50 metros de la costa ribereña, deberán garantizar por tecnología y funcionamiento que la calidad del efluente no afectará la calidad de agua del recurso.
- en la faja de 15 metros de la línea de ribera se mantendrá la configuración natural de la costa y de la vegetación costera no admitiéndose obras civiles como taludes, explanadas, obras de relleno y edificaciones.

**ARTÍCULO 29°:** En el caso de arroyos y cursos de agua temporarios, los retiros serán de 5 metros a partir del buzamiento (quiebre de pendientes). Esto se verificará en el plano ecológico que se presente.-

**ARTÍCULO 30°:** No podrá efectuarse ninguna modificación que altere y/o modifique las características de los arroyos y su régimen hídrico (por ejemplo aprovechamiento para consumo humano y/o riego) sin la pertinente evaluación y autorización por parte de la autoridad competente.-

**ARTÍCULO 31°:** Los sistemas de abastecimiento de agua como así también el tratamiento y disposición final de los efluentes cloacales líquidos, semisólidos y sólidos, deberá ajustarse a las normativas vigentes aprobadas por la autoridad Municipal competente.-

**ARTÍCULO 32°: Tratamiento de efluentes:** Cuando el destino de una parcela sea el turístico, debido al aumento de densidad de ocupación en relación con los otros usos, deberá preverse un tratamiento especial de los líquidos cloacales, que se definirá según el proyecto y las características de los suelos, como también someterse a un análisis ambiental (Informe o Estudio de Impacto Ambiental) según la legislación municipal / provincial vigente. En caso de dudas se aplicará la norma más restrictiva.-

**ARTÍCULO 33°:** Usos en el Río Chimehuín y su frente costero: el uso público del río, a la manera de Parque ribereño, será de acceso y recorrido peatonal, con fuertes restricciones a las obras civiles. No se permitirán alambrados que penetren en el río. El uso recreativo colectivo se regulará estableciendo lugares permitidos para acampe diurno, fogones y otros usos de esparcimiento.-

**ARTÍCULO 34°: Usos en la costa del Lago Huechulafquen:** Uso Turístico – Lacustre. Constituye la continuidad de un recurso tanto para la Jurisdicción Nacional (Parque Nacional Lanín), como para la jurisdicción municipal. Por lo tanto se velará por su conservación y uso público. Se conservará la configuración natural de la costa, y de la vegetación costera. Se excluyen edificaciones permanentes, no se permitirán alambrados que penetren en el Lago. Sólo se admitirá el uso recreativo y acampe diurno en los lugares habilitados. Merecerá especial atención el lugar de deshove.-

**ARTÍCULO 35°: Parque Agreste del Chimehuín: Declárese Parque Agreste Municipal** a toda el área comprendida entre la línea municipal del lote y la costa del Lago Huechulafquen y ribera del río Chimehuín.-  
El Parque Agreste Municipal será objeto de un Plan de Manejo ambiental, a fin de preservar su identidad y determinar los criterios de uso y manejo ambiental.-

**ARTÍCULO 36°:** La Boca, del Río Chimehuín se gestionará como un Área de atención especial, por su conservación tanto ambiental como paisajística, valor reconocido por toda la comunidad (residentes, turistas, pescadores y científicos). Se aplicará lo pautado en el Capítulo 5.-

Se definen como puntos de interés, quedando afectados, s/ la situación, **bajo tutela forestal, Hidrobiológica, ambiente protegido, área de atención especial**, los siguientes sectores del loteo y del río:

- La boca “El santuario del pescador”
- Pozón de las viudas
- Los bushes
- Garganta del diablo
- Pozón de los tontos
- Pozón de la araucaria
- Pozón El manzano
- El tanque
- Piedra del viento
- Los morros
- Barrancas del Chimehuín
- Barrancas del Contra
- La curva “El Portal del Huechulafquen”
- Bosquete de araucarias

## **SECCIÓN II** **DETERMINACIÓN DE ZONAS**

En caso de englobar lotes en áreas de distintos indicadores urbanísticos, el proyecto se gestionará por Producto Urbanístico.

## **CAPITULO 8** **RIBERA DEL CHIMEHUIN**

En esta zona se distinguen por las características topográficas, las siguientes situaciones:

- a) **Barrancas:** zona de fuertes pendientes,(75 grados) con suelo arenoso, en algunas zonas directamente sobre el cajón del río. Zona de excelentes visuales **Atractivo del área “Garganta del diablo”.-**
- b) **Ribera alta: pendientes menores a 75 grados.** Cualquier acción que se ejecute en la barranca repercute inmediatamente sobre el río. Se define esta área a partir de la Garganta del Diablo incluyendo la zona de rápidos. **Atractivo del área: “Pozón de la araucaria”**
- c) **La Puntilla,** que sirve de transición entre la ribera alta y la baja. El río cambia su dirección, presenta un abra en el paisaje ribereño **Atractivo: “Pozón del manzano”**
- d) **Ribera baja,** el río se va acercando y alejando. Desembocadura del arroyo Gómez. Área mallinosa.-  
Se encuentra localizado el atractivo “Piedra del viento”.

El río, en el sector de remansos, es un área de deshove y cría de alevinos. Por ello las especies arbóreas y las características del suelo ribereñas deberán ser protegidos. Es un área de alta fragilidad ambiental .y en los sectores de barrancas, lo que ocurra arriba repercutirá abajo. Especial atención deberá tener el tratamiento de efluentes cloacales. Toda esta área queda protegida bajo la figura de tutela Hidrobiológica, forestal y ambiente protegido.-

### **ARTÍCULO 37°: Delimitación:**

#### **Barrancas del Chimehuín**

##### **Sector B**

Mz 44, lotes del 1 al 8, y del 17 al 19

Mz 45

Mz 46

##### **Sector F**

Mz 75,76,77,78,

#### **Ribera alta**

##### **Sector G**

Mz 84,85,86,87,88,

##### **Sector H**

Mz 110,111,112,

Mz 113, lotes del 1 al 6

Mz 114, lotes del 1 al 6

Mz 115, lotes del 1 al 6

#### **Ribera baja**

##### **Sector I**

Mz 138, lotes 1,2,3,4,5 y 6

Mz 139, lotes 1,2,3 y 4

Mz 140, lotes 1,2,3,4 y 5

Mz 141, lotes 1,2,3 y 4

Mz 142, lotes 1,2,3,4, y 5

Mz 148, lotes del 4 al 13

Mz 155, lotes del 1 al 13

### **ARTÍCULO 38°: Usos permitidos: Únicamente residencial (vivienda unifamiliar)**

### **ARTÍCULO 39° Indicadores urbanísticos:**

Mz 44, 45, 46

Lotes menores de 1800 m<sup>2</sup>

FOS 0,12

FOT 0,18

Lotes mayores de 1800 m<sup>2</sup>

FOS 0,08

FOT 0,10

Para todos los lotes:

**Retiro de frente**<sup>1</sup> 7 metros

**Retiro de fondo** 2/3 de la longitud del lote

**Retiro bilateral** 10% del frente

**Altura máxima** 6,50 metros sin incluir el tanque de reserva de agua, que deberá tener un tratamiento arquitectónico.-

**ARTÍCULO 40°: Relleno de taludes:** En ningún caso podrán realizarse movimiento de tierra alguno en la zona comprendida entre la línea de fondo o frente del lote y el Parque Agreste.-

**ARTÍCULO 41°: Manejo de la vegetación:** Por ser esta zona lindante con un área de extrema fragilidad, no se permitirá en una franja de 15 metros de ancho, contando desde la línea municipal con frente al río, ninguna modificación al suelo y las especies arbóreas o arbustivas que allí se encuentren.-

## **CAPÍTULO 9**

### **RIBERA BAJA**

#### **VEGA DEL CHIMEHUIN**

Sector I<sup>2</sup>

Las construcciones estarán perimetralmente separadas de los límites del terreno, a fin de generar bosquetes que hagan de fuelle entre el “afuera” y el “adentro”, integrando al paisaje, el área construida.

**ARTÍCULO 42°: Delimitación:** Es un área de aproximadamente 44 has.

**Mz 159**

**Artículo 43°: Usos Permitidos:** Se admitirán usos recreativos – deportivos , asociados al uso residencial.-

Se permitirán “figuras especiales de urbanización”, generadas a partir del englobamiento de parcelas, que incluya a la actividad deportiva. Se deberá tener en cuenta que el 60% estará destinado al uso público y el 40% para las unidades funcionales.-

**ARTÍCULO 44°: Indicadores Urbanísticos:**

**Si el caso que se presenta fuere un Club de Campo o Complejo Residencial Integrado, deberá cumplir con lo siguiente:**

**Sup. mínima: 25 has**

**Frente mínimo: 400 metros.**

**Para el área común (sobre el total del Complejo Residencial)**

**FOS: 0,12**

**FOT: 0,15**

**H máx.: 8,50 metros (planta baja y dos plantas)**

Para las unidades funcionales

**FOS máximo 0,08**

**FOT máximo 0,10**

**H máx.: 6,50 metros**

**Retiros perimetrales: 15 metros**

**Artículo 45° Manejo de la vegetación:** Se deberá respetar los hechos naturales de valor paisajístico (flora, nichos de especies autóctonas, ríos, mallines, topografía) pudiendo determinar en lo posible la vegetación natural existente. En caso de requerirse un desmonte o implantación de especies arbóreas, se requerirá la elaboración de un plano ecológico, que evaluará la autoridad de aplicación, a fin producir el menor desmonte posible. Las especies a implantar podrán ser nativas o exóticas y estarán sujetas a la recomendación de la autoridad competente.

---

<sup>1</sup>Constituye **frente de lote** , el lado que da a la vía pública

<sup>2</sup>La denominación de los sectores corresponde a los planos de mensura.

## **CAPITULO 10**

### **LA PUNTILLA**

Esta área está enmarcada por lotes con frente al Parque Agreste. En este sector, del río, los lugares conocidos como el Pozón del manzano y El tanque – son hábitat de deshove y cría de alevinos, -

Constituye un hito en la costa, pues a partir de aquí comienza a perfilarse la ribera baja. Es un área de fácil acceso a la costa del río.

Demandará un uso controlado de lo público, y la aplicación del régimen de tutela Hidrobiológica a toda el área.

Las construcciones, se retirarán lo mas posible del frente costero a fin de dar una imagen libre de construcciones, favoreciendo y preservando el hábitat de las truchas, por ser la pesca de salmónidos, la base del recurso económico del área.-

#### **ARTÍCULO 46°: Delimitación:**

**Mz 113**, lotes del 1 al 6

**Mz 114**, lotes del 1 al 6

**Mz 115**, lotes del 1 al 6

**Mz 116**, lotes del 1 al 6

**Mz 136**, lotes del 1 al 13

**ARTÍCULO 47°: Usos permitidos:** Residencial exclusivo, (vivienda unifamiliar) y equipamiento turístico a partir de los lotes cuya superficie oscila los 6000 m<sup>2</sup>. De lo contrario deberá englobar.-

Se podrá construir dos viviendas principales por lote, y una auxiliar, siempre y cuando se encuadre en los índices urbanísticos. Esto no habilitará a subdividir en propiedad horizontal.-

#### **ARTÍCULO 48°: Indicadores Urbanísticos:**

FOS 0,08

FOT 0,16

**Retiro de frente** 1/3 de la longitud del lote

**Retiro de fondo** 1/3 de la longitud del lote

**Retiro bilateral** 15% de la línea de frente del lote

**Altura máxima** 7,00 metros (planta baja y un nivel) sin incluir el tanque de reserva de agua, que deberá tener un tratamiento arquitectónico. Distancia entre edificaciones, del mismo lote : 7,50 metros.-

**ARTÍCULO 49°: Manejo de la vegetación:** Por ser esta zona lindante con un área de extrema fragilidad, no se permitirá en una franja de 15 metros de ancho, contando desde la línea municipal con frente al río, ninguna modificación al suelo y las especies arbóreas o arbustivas que allí se encuentren manteniendo las características naturales del mismo.-

## **CAPITULO 11**

### **ZONA DEL LLANO**

La gran extensión de esta área ofrece distintas situaciones que a la hora del diseño bien vale la pena resaltar y plasmar por su diversidad. Si bien no ofrece una vista directa al lago, o al Lanín, que permita asociarlo a un paisaje típicamente cordillerano, si ofrece un paisaje de estepa patagónica, amplio y generoso en las visuales que ofrece. La propuesta para esta zona es la de construcciones que se integren y respeten el paisaje, volumetrías “achaparradas” y compactas, permitiendo amplias visuales hacia todo el entorno, mas bien bajas y extendidas, de un solo nivel donde predomine la horizontalidad. Esto puede complementarse con una forestación que brinde marco a la urbanización aportando verticalidad. Esta misma forestación de tipo perimetral, deberá generar un fuelle entre la parcela y la zona aledaña.-

En cuanto a la imagen arquitectónica se propone una arquitectura “estilo campestre cordillerana“, uso de madera oscura, piedra, espacios semicubiertos “galerías” , “jardines de invierno”, pendientes mínima 20 grados, techos con quiebre de pendientes.-

Dentro de esta extensión se diferencian tres Nodos de servicios, alrededor de las reservas fiscales:

- ✓ Nodo de servicios del mallín
- ✓ Nodo de servicios Arroyo Gómez

- ✓ Nodo de servicios del Morro

**ARTÍCULO 50º: Delimitación:**

Comprende los sectores **G – H – I** . La superficie de los lotes oscilan entre 700 m<sup>2</sup> alrededor de los Nodos de servicios, y hasta 5000 m<sup>2</sup>. Hay algunos casos de lotes de 1ha.

Comprenden las siguientes manzanas:

**Sector G**

**Mz 89 a 109**

**Sector H**

**Mz 113**, del lote 7 al 13

**Mz 114**, del lote 7 al 24

**Mz 115**, del lote 7 al 30

**Mz 116**, del lote 7 al 33

**Mz 117** al 135

**Sector I**

**Mz 136**, del 14 al 27

**Mz 137** a 158

**Mz 148**, lotes 1 al 3 y del 14 al 24

**ARTÍCULO 51º: Usos permitidos:**

En los Nodos de servicios: Se admitirán usos residenciales (vivienda unifamiliar) y comercio diario y estacional (referido al turismo, alimentos, artesanías, equipamiento deportivo).

En el **Sector I**, donde los lotes predominantes son de 5000 m<sup>2</sup>, se permitirán usos relacionados a la actividad rural y/o artesanal, con carácter de micro emprendimientos.

En caso de emprendimientos productivos asociados a animales, se deberán generar parcelas productivas a partir del englobamiento, logrando una superficie mínima de 5 has, y además deberán estar distantes 600 metros del Parque Agreste.

Los animales deberán estar bajo cobertizos. Dichas construcciones se instalarán en el centro de la parcela productiva, a fin de liberar el área perimetral vecina.

**Uso no permitido:** no se admitirán

- a) hornos de ladrillos
- b) explotaciones de pastoreo intensivo
- c) criaderos de cerdos
- d) aves de corral

**ARTÍCULO 52º: Indicadores Urbanísticos:**

**Sector G ( lotes de 700 a 2420 m<sup>2</sup>)**

**Nodo de servicios del Morro (entre 700 y 800 m<sup>2</sup>)**

**Mz 98**, lotes 9,10,11, y 12

**Mz 99**, lotes 12,13,14, y 15

**Mz 101**, lotes 4,5,6,y 7

**Mz 102**, lotes 1,2,3, y 4

**Mz 98**, lote 13 **reserva fiscal**

**Mz 99**, lote 11 **reserva fiscal**

**Mz 101**, lote 3 **reserva fiscal**

**Mz 102**, lote 5 **reserva fiscal**

**FOS 0,10**

**FOT 0,20**

Lotes entre 1800 m<sup>2</sup> y 2500 m<sup>2</sup>

**FOS 0,10**

**FOT 0,12**

**Sector H ( lotes de 2700 a 3000 mayoritariamente )**

**Nodo de servicios Arroyo Gómez**

**Mz 125**, lote 21

**Mz 126**, lotes 21,22,23,24,25,26

**Mz 127**, lote 26

**Mz 132**, lotes 1,18,19,20,21,22,23,24

**Mz 131**, reserva fiscal

**FOS 0,06**

**FOT 0,10**

**FOS turístico 0,10**

**FOT turístico 0,15**

### **Sector I ( lotes de 5000 - mayoritariamente - a 1 ha )**

#### **Nodo de servicios del Mallín**

Está ubicado en el área aledaña a la reserva fiscal, y el equipamiento estará referido al uso turístico – rural.

**Mz 151**, lotes 13,14,15,16

**Mz 152**,. lote 16

**Mz 157**, lotes 1 y 10

**Mz 156**, reserva fiscal

Lotes de 5000 m<sup>2</sup> en adelante

**FOS 0,10**

**FOT 0,12**

#### **Casos especiales:**

Se podrán generar parcelas productivas a partir del englobamiento de parcelas, con destino a micro emprendimientos productivos.

Si están asociadas a la actividad turística, se podrán incrementar los factores de ocupación en los siguientes valores:

**FOS turístico – rural 0,20**

**FOT turístico – rural 0,28**

**Altura máxima:** dos niveles y medio : 7,50 metros.-

En las parcelas productivas, generadas por englobamiento, se admitirá dos viviendas y construcciones de apoyo a la actividad rural cuya superficie total a construir no supere los 1000 m<sup>2</sup>.-

Los siguientes indicadores son para todos los lotes :

**Retiro de frente** 10 % de la longitud del lote

**Retiro de fondo** 20% de la longitud del lote

**Retiro lateral** entre un 10 % y un 15% de la línea de frente del lote

**Altura máxima:** Para el resto de los lotes en esta área se admitirá una altura máxima de 6,50 metros (dos niveles) sin incluir el tanque de reserva de agua, que deberá tener un tratamiento arquitectónico.-

#### **ARTÍCULO 53°: Lotes sobre cursos de agua (Arroyo Gómez)**

Será de aplicación lo establecido en los **Art. 29, Art.30, Art.31 y Art.32.**

**ARTÍCULO 54°: Manejo de la vegetación:** Los retiros establecidos podrán ser ocupados con arbolado, en la generación de galerías o bosquetes, las especies podrán ser nativas o exóticas de las especies que la autoridad competente recomiende en cada caso.-

### **CAPITULO 12**

#### **EL MORRO**

Esta zona por su configuración natural, y ubicación en el loteo constituye un enclave en el territorio.

Las superficies de lotes oscilan entre 5350 m<sup>2</sup> y 4,5 has mayoritariamente.

Por su implantación y tamaño de las parcelas, constituye un área apta para emprendimientos turísticos de gran escala.

Es posible imaginar el lote dividido en 3 franjas a lo largo, graduando las construcciones en las dos primeras partes, a partir del frente. Dada la dimensión de las parcelas, que superan en la mayoría las 2 has y dada la volumetría que implica un emprendimiento turístico, se deberá compensar con vegetación los retiros establecidos. Esto se incentivará mediante la aplicación del principio de tutela forestal, a fin de ir materializando con forestación (araucarias – notros – sorbus – cedro – ñire – manzanos – abedules – roble europeo) la franja del fondo, a modo de coronamiento.

En dicha área se permitirá por englobamiento, figuras especiales de urbanización asociadas al uso turístico, cuya unidad mínima podrá ser de 2 has, no admitiendo la subdivisión posteriormente a rescindir el englobamiento.-

**ARTÍCULO 55°: Delimitación:**  
**Sector F, Mz 83**

**ARTÍCULO 56°: Usos permitidos:**

**Predominante: Turístico:** hotel, hostería, cabañas, con arreglo al Reglamento de Turismo de la Provincia; alimentación (confiterías, casas de té, restaurantes),

**Complementario:** residencial (vivienda unifamiliar).

**ARTÍCULO 57°: Indicadores Urbanísticos:**

FOS 0,05

FOT 0,08

FOS turístico 0,10

FOT turístico 0,15

**Retiro de frente** 1/3 de la longitud del lote

**Retiro de fondo** 1/3 de la longitud del lote

**Retiro lateral** 15% del frente del lote a ambos lados.

**Altura máxima** 7,50 metros sin incluir el tanque de reserva de agua, que deberá tener un tratamiento arquitectónico.

Se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares (quincho – vivienda huéspedes – leñera – guarda lanchas) cuya superficie se incluirá en el FOS y FOT pautados.

La distancia entre edificaciones , cuya altura sea de 7,50 metros deberá estar a no menos de 10 metros y las de menor altura, distantes entre ellas no menos de 6 metros.-

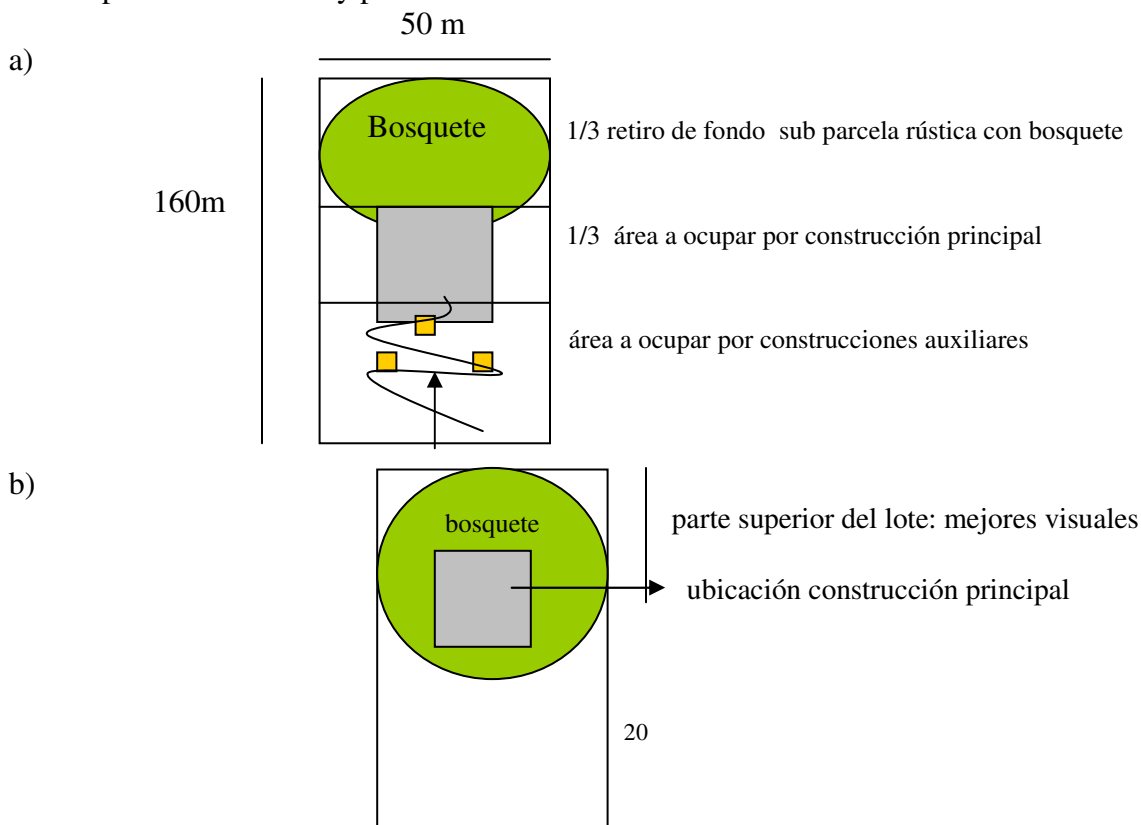
**ARTÍCULO 58°: Manejo de la vegetación:** Se deberá forestar especialmente la franja designada como **retiro de fondo**.

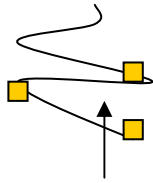
Ejemplo de especies: ( araucarias – notros – sorbus – cedro – ñire – manzanos – abedules – roble europeo ).-

**Criterios de forestación:**

**1/3** subparcela rústica: forestar con autóctonas generando **bosquetes**

**2/3** subparcela edificable y par





**Parcelas con frente de ruta:** en este sector en particular los lotes, poseen una planta “paramela” que es de tipo arbustiva, la cual se deberá preservar.

### **CAPITULO 13**

#### **LLANOS DEL MORRO**

Se denomina así al sector que bordea el morro, a modo de “cinturón”

Constituye una transición hacia la Boca, posee calificadas vistas hacia el lago.

Las dimensiones de los lotes varían desde 500 m<sup>2</sup> hasta 3000 m<sup>2</sup>.

En este cinturón se admitirán usos mixtos. Se destina a la manzana 47 y 48 como área de servicio al turista.-

#### **ARTÍCULO 59º: Delimitación:**

**Sector B**

**Mz 44**, lote 9 al 16

**Mz 47**, 48

**Sector F**

**Mz 79 – 80 – 81 y 82 (todos los lotes)**

**ARTÍCULO 60º: Usos permitidos:** Comercial - residencial y turístico

#### **ARTÍCULO 61º: Indicadores Urbanísticos:**

FOS 0,10

FOT 020

**Retiro de frente:** 10% de la longitud del lote

**Retiro de fondo:** 10 % de la longitud del lote

**Retiro lateral:** se admite apoyarse en una medianera en los lotes menores a los que oscilan en los 600 m<sup>2</sup> y en las manzanas destinadas al uso de servicio al turista.

**Altura máxima:** 6,50 metros.-

**ARTÍCULO 62º: Manejo de la vegetación:** Los retiros establecidos podrán ser ocupados con arbolado, en la generación de galerías o bosquetes, las especies podrán ser nativas o exóticas de las especies que la autoridad competente recomiende en cada caso.-

### **CAPITULO 14**

#### **FALDEOS DEL CONTRA**

Esta zona está caracterizada por estar en una altura dominante con vista al lago, y si bien en general la vegetación es arbustiva (Ej. Retamas). Existe aquí una zona de notros que proporcionan la nota de color cuando están florecidos. Estas especies imponen una fuerte restricción al uso del suelo en esa área.)

Es un área escarpada de fuertes pendientes. Expuesta a los vientos y de excelentes visuales.-

#### **ARTÍCULO 63º: Delimitación:**

**Sector B**

**Mz 49**

**ARTÍCULO 64º: Usos permitidos:** Únicamente residencial (vivienda unifamiliar).

Solo una vivienda por lote.-

#### **ARTÍCULO 65º: Indicadores Urbanísticos:**

FOS 0,20

FOT 0,25

**Retiro de frente** 10 % de la longitud del lote

**Retiro de fondo** 20 % de la longitud del lote

Retiro lateral obligatorio solo un lateral, que deberá retirarse mínimo 2,00 metros

**Altura máxima:** 6,50 metros.-

**ARTÍCULO 66°: Manejo de la vegetación:** En caso de requerirse un desmote o implantación de especies arbóreas, se requerirá la elaboración de un plano ecológico, que evaluará la autoridad de aplicación, a fin producir el menor desmote posible. Las especies deberán ser nativas o exóticas permitidas por la autoridad de aplicación.-

## **CAPITULO 15**

### **BARRANCAS DEL CONTRA**

Como su nombre lo sugiere esta es una zona de barrancas con pendientes variables entre 75° y 30°, e inmediata a la costa del lago. El Parque Agreste llega hasta esta zona a efectos de generar un “fuelle” que permita mitigar el impacto que se genera por la urbanización. Sobre el extremo Norte (Boca del Lago) se encuentra un bosque de araucarias, que de por sí constituye un hito en el paisaje. Se establecerán fuertes restricciones a la ocupación de las parcelas. Dadas las características citadas no es recomendable la ocupación con emprendimientos turísticos.-

### **ARTÍCULO 67°: Delimitación:**

**Sector D**

**Mz 51**

**Mz 53**

**Mz 55**

**Sector E**

Mz 61, 64, 67, 70 y 73

Nota: si bien las pendientes varían, la característica común es que es zona de ribera de lago.-

### **ARTÍCULO 68°: Usos permitidos:** Residencial (vivienda unifamiliar)

**Uso restringido: turístico.** Regirá solo asociado al equipamiento de hostería u hotel, en los predios cuya superficie sea superior a las 2 has.-

### **ARTÍCULO 69°: Indicadores Urbanísticos:**

**FOS 0,08**

**FOT 0,12**

**Retiro de frente** 20 % de la longitud del lote

**Retiro de fondo** 10% de la longitud del lote

**Retiros bilaterales** 10 % del ancho del lote

**Altura máxima:** 6,50 metros.-

Las construcciones deberán ser escalonadas a fin de evitar entorpecer las visuales de los predios posteriores.

**ARTÍCULO 70°: Manejo de la vegetación:** En caso de requerirse un desmote o implantación de especies arbóreas, se requerirá la elaboración de un plano ecológico, que evaluará la autoridad de aplicación, a fin producir el menor desmote posible. Las especies deberán ser nativas o exóticas permitidas por la autoridad de aplicación.-

**ARTÍCULO 71°: Bosquete de Araucarias:** En aquellos lotes en que se encuentran araucarias, el proyecto a desarrollar deberá respetar la implantación natural de las mismas; quedando expresamente prohibido su abatimiento o raleo, considerándose dicha acción **FALTA GRAVE**. Para aquellos lotes que tengan especies arbustivas, en especial notros se requerirá la elaboración de un plano ecológico, que evaluará la autoridad de aplicación, a fin producir el menor desmote posible.-

**ARTÍCULO 72°: Relleno de taludes:** Para cualquier movimiento de suelos debidamente justificado para la construcción, deberá presentarse planos con las curvas de nivel y el volumen de movimiento que se estime.-

## **CAPÍTULO 16**

### **LOMAS DEL CONTRA**

### **ARTÍCULO 73°: Delimitación:**

**Sector B**

**Mz 50**

**Sector D**

**Mz 52, 54, 56, 57, 58, 59,60**

**ARTÍCULO 74°: Usos permitidos:** Es un área de mayor flexibilidad en cuanto a lo restrictivo. Se admiten los usos residenciales, turísticos (cabañas), comerciales, siempre que se cumpla con los factores de ocupación propuestos.-

**ARTÍCULO 75°: Indicadores Urbanísticos:**

FOS 0,12

FOT 0,24

**Retiros perimetrales:** 10 % de todos los lados

**Altura permitida:** hasta 7,50 metros

**En la Mz 50, debido a la dimensión de los lotes no se exigirá retiro de ambos laterales se deberá optar por uno de ellos.**

**CAPITULO 17**

**LA BOCA**

Este sector es de un alto valor tanto paisajístico como deportivo, y podría decirse también tradicional histórico, y por lo mismo de suma fragilidad, por lo que las restricciones al uso y ocupación del suelo serán extremas.-

Este sector estará bajo la figura de “atención especial”, y se le atribuirá una servidumbre de silencio. Esto es con el objeto de preservar esa impronta que tiene hoy el lugar.

En lo posible en estos sectores se deberá construir, tan sólo un equipamiento para servicio al pescador. El resto del área debe quedar como área prístina sin antropizar, a modo de santuario del pescador dada la alta fragilidad y calidad de hábitat de las especies faunísticas.-

**ARTÍCULO 76°: Delimitación:**

**Sector B y B**

**Mz 42 y 43**

**ARTÍCULO 77°: Usos permitidos:**

Por ser esta una zona de alta fragilidad y fácil deterioro se mantiene la figura de **zona cautelada**, según lo establecido por ordenanza complementaria.-

**ARTÍCULO 78°: Relleno de taludes:** No está permitido ningún tipo de movimiento de suelos.-

**ARTÍCULO 79°: Manejo de la vegetación:** No se permitirá ninguna modificación al suelo y las especies arbóreas o arbustivas que allí se encuentren.-

**CAPITULO 18**

**VILLA HUECHULAFQUEN**

Se deberá preservar el encanto, la soledad y el silencio como lugar prístino y óptimo para el pescador. Sus edificaciones deberán ser de un diseño apropiado al lugar y de alta calidad, a fin de dar una impronta diferente y exclusiva como villa de pescadores.

En relación a los usos, se permitirán todos los servicios apropiados para el turista residente, turístico, comercial, residencial y entretenimientos.

Desde el diseño, la arquitectura, el paisaje, y la vegetación nativa – notros y maitenes - deberán integrarse constituyendo una marca para el lugar. Se pretende, también una preservación del suelo rústico.

Se busca también garantizar el asoleamiento y las visuales de los espacios públicos.

En cuanto a la imagen arquitectónica se deberá unir al material, el tipo de textura. Se alentará aquellos que presenten cierta rusticidad: piedra, madera, revoque rústico combinado con madera, en un 50% y 50%.

La altura máxima permitida en toda la villa, será de 3 niveles y medio.-

**Área Centro Cívico**

**ARTÍCULO 80°: Delimitación:**

**Sector A**

**Mz 1 a Mz 41**

**Mz 24** Lote 6 Reserva Fiscal

**Mz 25** Lote 6 Reserva Fiscal

**Mz 32** Lote 4 Reserva Fiscal

**Mz 40** Lote 1 Reserva Fiscal

**ARTÍCULO 81: Usos permitidos:**

Residencial, turístico, comercio diario y servicios al turista.

**ARTÍCULO 82: Uso comercial:**

Solo se admitirán como complemento de la vivienda unifamiliar, incluido dentro de la vivienda y con una superficie máxima de 30 m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 83: Indicadores Urbanísticos:**

Lotes menores de 700 m<sup>2</sup>

**FOS** 0,17

**FOT** 0,28

Lotes mayores de 700 m<sup>2</sup>

**FOS** 0,15

**FOT** 0,25

**Retiro de frente** 1/3 de la longitud del lote

**Retiro de fondo** 1/3 de la longitud del lote

**Retiros bilaterales** 3,00 metros

**Altura máxima:** 6,50 metros.

**ARTÍCULO 84°: Manejo de vegetación.-** En caso de requerirse un desmonte o implantación de especies arbóreas, se requerirá la elaboración de un plano ecológico, que evaluará la autoridad de aplicación, a fin producir el menor desmonte posible. Las especies deberán ser nativas o exóticas permitidas por la autoridad de aplicación.-

**Área Lomas de la Villa**

**ARTÍCULO 85°: Delimitación:**

**Sector C**

**Mz2c a Mz 16c**

**ARTÍCULO 86°: Usos permitidos:**

Residencial (vivienda unifamiliar) y Turístico.

**ARTÍCULO 87°: Indicadores Urbanísticos:**

Lotes menores de 1500 m<sup>2</sup>

**FOS** 0,12

**FOT** 0,18

Lotes mayores de 1500 m<sup>2</sup>

**FOS** 0,18

**FOT** 0,24

**Retiro de frente** 1/3 de la longitud del lote

**Retiro de fondo** 1/3 de la longitud del lote

**Retiros bilaterales** 5,00 metros

**Altura máxima:** 8,50 metros.

Las construcciones deberán ser escalonadas a fin de evitar entorpecer las visuales de los predios posteriores.

**ARTÍCULO 88°: Manejo de vegetación:** En caso de requerirse un desmonte o implantación de especies arbóreas, se requerirá la elaboración de un plano ecológico, que evaluará la autoridad de aplicación, a fin producir el menor desmonte posible. Las especies deberán ser nativas o exóticas permitidas por la autoridad de aplicación.-

**ARTÍCULO 89°: Relleno de taludes:** En todos los casos que por razones de proyecto se requieran desmontes o rellenos, deberá presentarse el estudio de impacto a efectos de su aprobación ante las Autoridades Municipales.-

**Área Altos de la Villa**

**ARTÍCULO 90°: Delimitación:**

**Sector C**

**Mz 1 a Mz 14**

**Mz 14 Reserva Fiscal**

**ARTÍCULO 91°: Usos permitidos:** Uso Predominante Turístico, uso complementario Residencial (vivienda unifamiliar).

**ARTÍCULO 92°: Indicadores Urbanísticos:**

Lotes menores de 7500 m<sup>2</sup>

**FOS 0,05      FOS TURÍSTICO 0,10**

**FOT 0,08      FOT TURÍSTICO 0,15**

Lotes mayores de 7500 m<sup>2</sup>

**FOS 0,04      FOS TURÍSTICO 0,05**

**FOT 0,07      FOT TURÍSTICO 0,10**

**Retiro de frente** 1/3 de la longitud del lote

**Retiro de fondo** 1/3 de la longitud del lote

**Retiro lateral** 15% del frente del lote a ambos lados.

**Altura máxima** 7,50 metros sin incluir el tanque de reserva de agua, que deberá tener un tratamiento arquitectónico.-

Se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares (quincho – vivienda huéspedes – leñera – guarda lanchas) cuya superficie se incluirá en el FOS y FOT pautados.

La distancia entre edificaciones , cuya altura sea de 7,50 metros deberá estar a no menos de 10 metros y las de menor altura, distantes entre ellas no menos de 6 metros.-

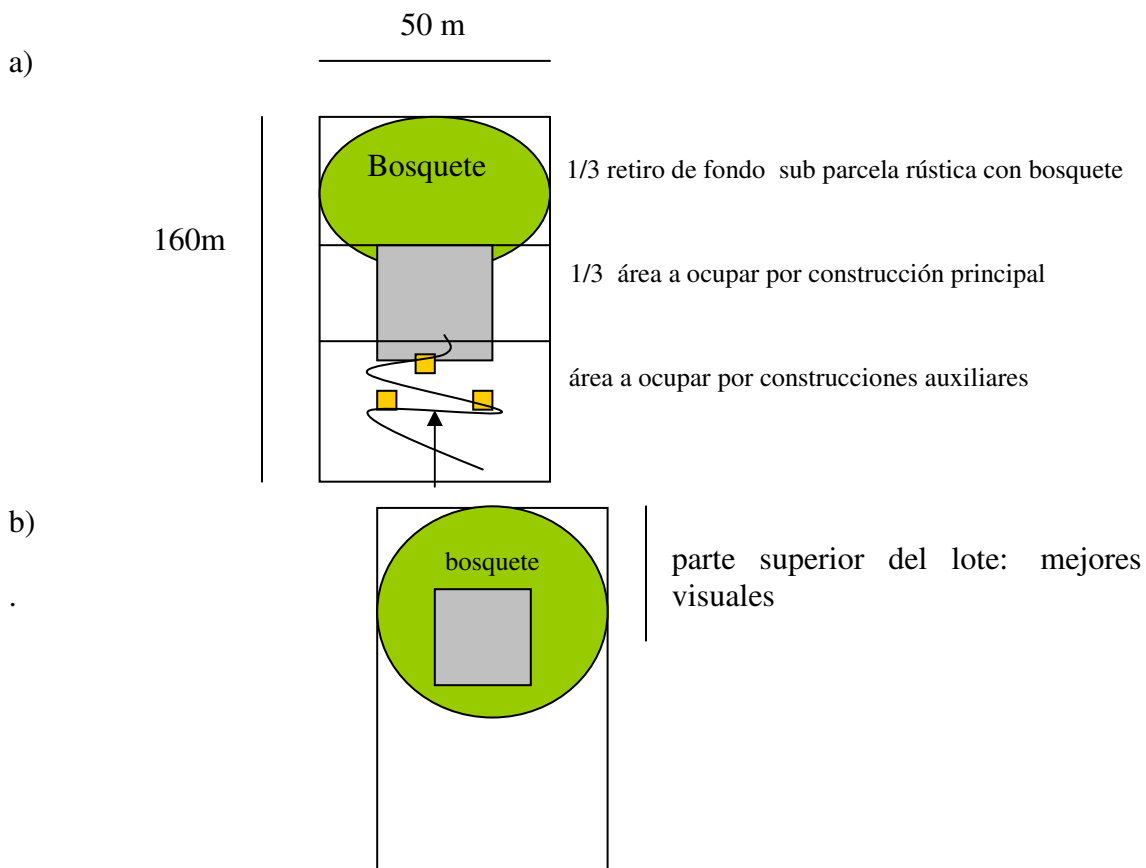
**ARTÍCULO 93°: Manejo de vegetación:** Se deberá forestar especialmente la franja designada como **retiro de fondo**.-

Ejemplo de especies: ( araucarias – notros – sorbus – cedro – ñire – manzanos – abedules – roble europeo )

Criterios de forestación:

**1/3** subparcela rústica: forestar con autóctonas generando **bosquetes**

**2/3** subparcela edificable y parqueización



**ARTÍCULO 94°: Relleno de taludes:** En todos los casos que por razones de proyecto se requieran desmontes o rellenos, deberá presentarse el estudio de impacto a efectos de su aprobación ante las Autoridades Municipales.-

**CAPÍTULO 19**

**FIGURAS ESPECIALES DE URBANIZACIÓN**

**Polígonos residenciales autónomos**

**ARTÍCULO 95°:** Para todos aquellos lotes que se encuentren dentro de la Jurisdicción del Parque Nacional Lanín, y hasta tanto se establezcan los límites definitivos de éste, se adoptarán

para las construcciones las Normas establecidas por la Administración Nacional de Parques. En aquellos casos que el límite entre ambas Jurisdicciones atraviese el lote, se aplicará el Reglamento de la Institución a que corresponda la mayor superficie del lote. Si se diera la situación de un porcentaje igual de superficie en cada área se adoptará el Reglamento de la Administración de Parques Nacionales.-

**ARTÍCULO 96°:** Se entiende por tal a una modalidad de ocupación a modo de isla, inserta en un área verde o rústica.-

**ARTÍCULO 97°:** Se admitirá esta figura siempre y cuando se circunscriba a una manzana existente, c/ englobamiento de lotes, el acceso será desde la vía pública del loteo.-

**ARTÍCULO 98°:** El proyecto arquitectónico deberá respetar el medio ambiente y cumplir con las leyes y reglamentos vigentes en tal materia.-

**ARTÍCULO 99°:** Los factores de ocupación se registrarán s/ el área donde esté inserta.-

## **SECCIÓN III – RED VIAL**

### **CAPÍTULO 20** **ESTRUCTURA VIAL**

**ARTÍCULO 100°: Carácter de vías principales:** La Ruta Nacional variante “H” se convierte en límite estructurador del loteo. El loteo queda comprendido entonces entre esta ruta y el Río Chimehuín, siendo atravesado por las circulaciones transversales. La segunda vía longitudinal importante lo constituye el recorrido del Parque Agreste, cuyo acceso y uso es estrictamente peatonal en toda su longitud.-

**ARTÍCULO 101°: Conectividad transversal:** La interconexión entre las 2 vías longitudinales del loteo se dará indistintamente en todas las calles transversales, garantizándose la seguridad del cruce. Para toda las zonas del contra esta conectividad es únicamente peatonal.-

**Artículo 102°: Conservación de suelos:** Se recomienda prestar especial atención al tratamiento superficial de los caminos, en particular, a los modos de impermeabilización de los mismos.-

**ARTÍCULO 103°: Manejo de escorrentías:** Cuando se proceda a la apertura de calles u otras obras civiles, se minimizarán las afectaciones a los cursos naturales de las escorrentías, a fin de no afectar el microdrenaje.-

## **SECCIÓN IV** **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

### **CAPÍTULO 21** **DE LA IMAGEN**

**ARTÍCULO 104°: Características del cerco perimetral:** Las **Líneas Municipales y Medianeras** quedarán libres de ocupación. Las **Líneas Municipales** podrán materializarse con cerco vivo, combinado con tranquilas de madera o piedra, postes de madera y varas.-  
**Las Medianeras** podrán materializarse con cerco vivo, combinado con tranquilas de madera o piedra, postes de madera y varas, , postes de madera y alambrado tipo campo de 7 hilos o tejido abierto, con una altura no mayor de 1,20 metros.-

**ARTÍCULO 105°: Características constructivas de las cubiertas:** Las cubiertas de los edificios deberán ser preferentemente inclinadas debido a las características climáticas de la región (copiosas precipitaciones pluviales y níveas); en caso de emplearse chapa, ésta deberá ser prepintada;. Color negro o verde inglés. Asimismo se alienta el diseño “cola de pato” en faldones y quiebres de pendientes. No se aceptarán faldones a una sola agua.-

**ARTÍCULO 106°: Apareamiento:** Cuando se construyan cabañas de uso turístico, se podrán disponer de a pares de un mismo volumen, es decir que no podrán juntarse más de 2 (dos) cabañas.-

**ARTÍCULO 107º: Uso de materiales:** Deberán emplearse materiales de la zona: piedra y madera (ésta última en una proporción mayor al 30 % de la fachada). En caso de revoque, se alienta el uso de colores de tonos pastel.-

En cuanto a los solados exteriores, se estimula el uso de terrazas de madera como expansiones de áreas de estar.-

**ARTÍCULO 108º:** El tendido eléctrico y otras redes de servicios, deberán ser subterráneas.-

El mobiliario urbano, (entendiéndose por tal farolas, pilares, columnas de alumbrado, gabinetes para servicios, recipientes para residuos domiciliarios, cartelera y otros) también serán pausibles de esta Normativa.-

## **CAPÍTULO 22**

### **OTRAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

**ARTÍCULO 109º:** En relación a la seguridad contra incendios se regirá por la Ley Nacional N° 19.587/79- Seguridad e Higiene - Decreto de aprobación N° 351/79. Se deberá visar la documentación de obra ante la Dirección de Bomberos de la Policía de Neuquén, División Proyectos y Asesoramiento.-

**ARTÍCULO 110º: Otras reglamentaciones vigentes a cumplimentar:** Ley Provincial N° 2267 (de Medio Ambiente) - Reglamentación de Alojamiento Turístico de la Provincia de Neuquén N° 2790 / 99 – Ley N° 899 de Aguas y su Reglamento.-

**ARTÍCULO 111º:** Junto al proyecto de edificación el propietario deberá presentar el proyecto sanitario para el tratamiento de los efluentes detallando específicamente la tecnología aplicada, que deberá garantizar la no contaminación por efecto de los vertidos.-

**ARTÍCULO 112º:** La Municipalidad de Junín de los Andes se reserva el derecho de realizar en forma periódica sin previo aviso el control y análisis de los vertidos cloacales, a efectos de garantizar la calidad de los mismos.-

**ARTÍCULO 113º:** En caso de verificarse que los vertidos no guardan la calidad exigida por el Municipio, éste exigirá las acciones inmediatas para su corrección y podrá imponer la sanción que estime corresponda al propietario de la vivienda.-

**ARTICULO 114º: DESE** para la promulgación del Departamento Ejecutivo Municipal y por su intermedio a todas las áreas municipales y en forma especial a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente Municipal, a la Unidad de Gestión y Planificación; a la Empresa Figueroa Inmobiliaria; al Colegio de Profesionales, Arquitectos de Junín de los Andes; a la Subsecretaría de Turismo de la Provincia del Neuquén; al Centro de Ecología Aplicada del Neuquén y la Coordinación de Contralor Faunístico; a la Dirección Provincial de Tierras del Neuquén; a la Dirección de Desarrollo Urbano de la Provincia del Neuquén; a la Dirección de Catastro Provincial; a la Dirección del Registro y Propiedad Inmueble del Neuquén; a la Dirección de Cuencas y Recursos Hídricos del Neuquén; a la Intendencia del Parque Nacional Lanín con asiento en San Martín de los Andes; a la Viceintendencia Municipal; y a la Honorable Legislatura de la Provincia del Neuquén.-

**ARTICULO 115º: DESE** a publicidad por intermedio del Departamento Ejecutivo Municipal en los medios locales orales y escritos, locales y regionales de la Provincia del Neuquén.-

**ARTÍCULO 116º: PUBLÍQUESE** en el Boletín Oficial de la Provincia del Neuquén, conforme las Cláusulas Complementarias y Transitorias N° 2 Inc. “c” de la Carta Orgánica Municipal, y oportunamente cúmplase con lo normado en el Artículo N° 66 de la misma.

**ARTÍCULO 117º:** Refrendará la presente el Señor Secretario Legislativo, Concejal Oscar Raúl Ande.-

**ARTÍCULO 118º:** De forma.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES “GENERAL JOSÉ DE SAN MARTÍN” DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE JUNIN DE LOS ANDES, A LOS VEINTIÚN DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL UNO, SEGÚN CONSTA EN ACTA N° 1052/01.-**



**TABLA REFERENCIAL DE USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO**

ZONA	F.O.S.	F.O.T.	Retiro frente	Retiro Fondo	Retiro lateral	Altura máxima	F.O.S. Turist.	F.O.T. Turist.	USOS
Ribera del Chimehuín	Lotes < 1800 m <sup>2</sup> 0,12	Lotes < 1800 m <sup>2</sup> 0,18	7 m	2/3 long. Lote	10% de la línea de frente	6,50 m	no	no	- Únicamente residencial
	Lotes > 1800 m <sup>2</sup> 0,08	Lotes > 1800 m <sup>2</sup> 0,10							
Vega del Chimehuín	Área común 0,12	Área común 0,15	15 m	15 m	15 m	8,50 m	no	no	Usos recreativos-deportivos. Residencial
	Área función. 0,08	Área función. 0,10				6,50 m			
La Puntilla	0,08	0,16	1/3 long lote	1/3 long. Lote	15% de la línea de frente	7,00 m	no	no	Residencial exclusivo
El Llano	Sector G 0,10	Sector G 0,20	10% long. del lote 1	20% long. del lote	10 15% de la línea de frente	6,50 m			Residenciales Comercio diario y estacional Micro-emprendimientos Emprendimientos Productivos
	Sector H 0,06	Sector H 0,10					0,10	0,15	



*Municipalidad de Unión de los Andes*  
 PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

	Sector I 0,10	Sector I 0,12				7,50 m	0,20	0,28	
El Morro	0,05	0,08	1/3 long. del lote	1/3 long. del lote	15% del frente del lote	7,50 m	0,10	0,15	Turístico Residencial
Llanos del Morro	0,10	0,20	10% long. del lote	10% long. del lote	3 m sobre 1 lado	6,50 m	no	no	Comercial Residencial Turístico
Faldeos del Contra	0,20	0,25	10% long. del lote	10% long. del lote	3 m sobre 1 lado	6,50 m	no	no	Únicamente residencial
Barrancas del Contra	0,08	0,12	20% long. del lote	10% long. del lote	10% ancho del lote	6,50 m	no	no	Residencial Turístico (Restringido)
Lomas del Contra	0,12	0,24	10% del lado	10% del lado	10% del lado	7,50 m	no	no	Residencial Turístico Comercial
La Boca									
Villa del Huechulafquen									
Área Centro Cívico	Lotes < 700 m <sup>2</sup> 0,17 Lotes > 700 m <sup>2</sup> 0,15	Lotes < 700 m <sup>2</sup> 0,28 Lotes > 700 m <sup>2</sup> 0,25	1/3 long. del lote	1/3 long. del lote	3 m	7,00 m	no	no	Residencial Turístico Comercio diario



*Municipalidad de Unión de los Andes*  
 PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
**Concejo Deliberante**

Área Lomas de la Villa	Lotes < 1500 m <sup>2</sup> 0,12 Lotes > 1500 m <sup>2</sup> 0,18	Lotes < 1500 m <sup>2</sup> 0,18 Lotes > 1500 m <sup>2</sup> 0,24	1/3 long del lote	1/3 long del lote	5,00 m	8,50 m	no	no	Residencial unifamiliar) Turístico (vivienda
Área Altos de la Villa	Lotes < 7500 m <sup>2</sup> 0,05 Lotes > 7500 m <sup>2</sup> 0,04	Lotes < 7500 m <sup>2</sup> 0,08 Lotes > 7500 m <sup>2</sup> 0,07	1/3 long del lote	1/3 long del lote	15% del frente del lote	7,50 m	Lotes < 7500 m <sup>2</sup> 0,10 Lotes > 7500 m <sup>2</sup> 0,05	Lotes < 7500 m <sup>2</sup> 0,15 Lotes > 7500 m <sup>2</sup> 0,10	Predominante: Turístico Complementario: Residencial (vivienda unifamiliar)