

## **ORDENANZA N° 10536**

**Artículo 1°** .-Créase el Distrito Residencial Siete Bosque Tres (R7B3) e incorpórase al Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) el artículo 6.6.11 atinente a la normativa urbanística del mismo conforme al siguiente texto:

"6.6.11 DISTRITO RESIDENCIAL R7B3"

CARACTER: Zona declarada de Reserva forestal destinada a la localización de uso residencial de baja densidad, admitiéndose una (1) sola vivienda por predio a partir de la promulgación de la actual Ordenanza.

DELIMITACION: Según plano de zonificación Circunscripción II Sección J-K, zona "El Sosiego" comprendida entre las calles Los Tilos, calle sin nombre límite al Noreste con la zona rural, Los Robles y Ruta Provincial N° 2; zona "Estación Camet" comprendida entre las calles Stella Maris, Vías del Ferrocarril, cruce de vía, Viedma, C. Moyano, Ruta Provincial N° 2, Las Azucenas, Vías del Ferrocarril, cruce de vía, calle sin nombre límite al Sudoeste con la zona rural y G. Burmeister.

SUBDIVISION: Unidad mínima de parcela: Frente mínimo de veinte metros (20 mts.) y superficie mínima de novecientos metros cuadrados (900 mts.2).

INDICADORES BASICOS:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0,4
- F.O.T. máximo uso residencial: 0,4
- Densidad Poblacional neta máxima: 150 hab/ha. (0,015 hab/m2).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: no se permite salvo por unificación de parcelas (10%) del indicado.

ESPACIO URBANO: El centro libre de manzana se definirá mediante un retiro de fondo obligatorio mínimo de cinco metros (5.00 m.), el que deberá ser parquizado y/o forestado y no podrá ser utilizado bajo cota de parcela.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y Comercio Minorista (V.C.1)

TIPOLOGIA EDILICIA: Se admitirán las siguientes tipologías:

- a) Cualquier tipología para parcelas cuyo ancho sea hasta doce metros con cincuenta centímetros (12,50 m.) inclusive.
- b) Corresponderá la tipología de semiperímetro libre con medianera tratada arquitectónicamente en concordancia con las fachadas de la residencia lindera -si la hubiere- o perímetro libre, para parcelas cuyo ancho supere los doce metros con cincuenta centímetros (12,50 m.) y hasta los quince metros (15.00 m.) inclusive.

c) Para parcelas superiores a los quince metros (15.00 m.) se realizará tipología de perímetro libre.

El Departamento Ejecutivo podrá autorizar tipologías edilicias alternativas con el objeto de preservar la forestación, en tanto el estricto cumplimiento de las mismas, implique extracción de especies arbóreas, considerando para ello los indicadores básicos expresados en la presente.

#### DISPOSICIONES PARTICULARES:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano límite: 7,00 m. frente a calle y avenida.

Retiro de frente obligatorio: Mínimo 5,00 m.

Retiro lateral obligatorio: Mínimo 3,15 m. a ejes divisorios.

Cercos: En lo referente a la ejecución de cercos sobre línea municipal y/o ejes divisorios de predios, se deberá ajustar a lo prescripto en el ítem 3.2.8 del Anexo I, de la Ordenanza 6997 Reglamento General de Construcciones.

**Artículo 2º** .- Se permitirá la instalación de actividades comerciales bajo el Distrito V.C.1 (Vía Clasificada 1) en las calles que a continuación se detallan:

Zona "El Sosiego"

- Los Cedros, entre Los Aromos y Los Fresnos.
- Zona "Estación Camet"
- Moyano, entre Viedma y la Ruta Provincial Nº 2
- J.P. Camet, entre Viedma y la Ruta Provincial Nº 2
- Esquel, entre Viedma y la Ruta Provincial Nº 2
- F. Camet, entre Nahuel Huapi y la Ruta Provincial Nº 2
- Perito Moreno, entre la Avenida González Segura y F. Camet.
- Nahuel Huapi, entre la Avenida González Segura y F. Camet.

En el resto de las calles de las zonas "El Sosiego" y "Estación Camet" no se permitirán la instalación de nuevas actividades comerciales, en ninguna de sus formas por considerar que desvirtúa la imagen, el carácter y la forma de vida en las zonas "El Sosiego" y "Estación Camet", a la vez que generarían un impacto ambiental y urbano negativo.

La Secretaría de Obras y Medio Ambiente deberá censar las actividades existentes en las zonas "El Sosiego" y "Estación Camet" y considerar cada caso, condicionando su autorización a:

1. Disponer de planos aprobados de construcción, o en su defecto comprobante de iniciación de los trámites, en cuyo caso se le otorgará un plazo de ciento ochenta (180) días para la conclusión de los mismos.
2. Desarrollar la actividad el propietario y/o grupo familiar directo, con autorización expresa del titular.
3. Poseer conformidad de vecinos titulares de parcelas linderas.
4. No alterar las condiciones morfológicas de las viviendas.
5. Limitar la publicidad de la actividad a la identificación del comercio o servicio, en soporte de dimensión máxima 0,50 x 1,00 m.

Atento al carácter de uso, la alteración de cualquiera de las condiciones antedichas y/o generación de situaciones conflictivas, verificables en su grado de molestias a solo juicio del organismo municipal técnico competente, será motivo suficiente para disponer el cese de la actividad.

Los requisitos dimensionales mínimos y de usos, previstos en las disposiciones referentes a habilitación de establecimientos comerciales o de servicios, excepto lo relativo a medios de salida de emergencia, requisitos de número, dimensión y disposición de servicios sanitarios y los requisitos de iluminación y ventilación, podrán ser objeto de consideración por parte del organismo competente. A partir de este censo queda totalmente prohibida cualquier nueva excepción, dejando expresamente aclarado que los comercios censados no podrán cambiar ni anexar nuevas actividades.

**Artículo 3º** .- El Departamento Ejecutivo a través de la Secretaría de Obras y Medio Ambiente, reglamentará, en virtud a lo establecido en el artículo 18º de la Ordenanza 9784 "Código de Preservación Forestal" las normas de protección, cuidado y conservación de la "Reserva Forestal El Sosiego" y la "Reserva Forestal Estación Camet", sin perjuicio de lo establecido en el Código de Ordenamiento Territorial y el Reglamento General de Construcciones.

3.1 El Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaría de Obras y de Medio Ambiente, podrá considerar y resolver la tala, el trasmoche o la extracción de especies arbóreas ubicadas en inmuebles de dominio público o privado de la Municipalidad, y del dominio privado de los particulares sitios en las Reservas Forestales citadas, cumpliendo y haciendo cumplir el artículo 2º de la Ordenanza 9717.

3.2 La Subsecretaría de Medio Ambiente podrán realizar convenios con la Asociación Vecinal de Fomento Estación Camet a los efectos de proveer asistencia técnica en lo atinente a poda, tala, sustitución, reposición, plantado, mantenimiento, etc. de árboles en las Reservas Forestales "El Sosiego y Estación Camet".

3.3 Para los casos encuadrados en el dominio privado, la Dirección de Obras Privadas requerirá para la aprobación de los Planos de Construcción un plano de ubicación de las especies arbóreas existentes, detallándose en este último aquellas unidades que el propietario solicite talar, trasmochar o extraer. La aprobación de dicho plano estará sujeta a la preservación forestal de las Reservas citadas.

**Artículo 4º** .- Establécense las siguientes entradas vehiculares a las Reservas Forestales "El Sosiego y Estación Camet":

"El Sosiego": Los Tilos y la Ruta Provincial Nº 2, Los Cedros y la Ruta Provincial Nº 2.

"Estación Camet": Moyano y la Ruta Provincial Nº 2, F. Camet y la Ruta Provincial Nº 2, Puerto Madryn y la Ruta Provincial Nº 2, Calle sin nombre (paralela a calle Puerto Madryn y situada a 6 cuadras de ésta) y la Ruta Provincial Nº 2.

4.1 La Municipalidad autorizará a la Asociación Vecinal de Fomento "Estación Camet" a instalar señalización en coincidencias con las entradas descriptas en el presente artículo.

4.2 Las restantes entradas a las Reservas Forestales "El Sosiego y Estación Camet" serán exclusivamente de carácter peatonal.

**Artículo 5º** .- Desaféctase de los Distritos correspondientes y aféctase al Distrito Residencial Siete Bosque Tres (R7B3) el sector denominado El Sosiego delimitado por las calles Los Tilos, calle sin nombre límite al Noreste con la zona rural, Los Robles y la Ruta Provincial Nº 2; y al sector denominado Estación Camet delimitado por las calles Stella Maris, Vías del Ferrocarril, cruce de vía, Viedma, C. Moyano, Ruta Provincial Nº 2, Las Azucenas, Vías del Ferrocarril, cruce de vía, calle sin nombre límite al Sudoeste con la zona rural y G. Burmeister.

**Artículo 6°** .- Autorízase al Departamento Ejecutivo a materializar en los documentos gráficos del C.O.T. las modificaciones establecidas en el artículo anterior.

**Artículo 7°** .- La Secretaría de Obras y Medio Ambiente podrá, con dictamen fundado, autorizar el uso de sistemas constructivos no tradicionales, que cuenten con la debida aprobación de los organismos nacionales competentes.

**Artículo 8°** .- Comuníquese, etc.-

**Rateriy**

**Aprile**

B.M. 1480 p. 8 (20/06/1996)