

Expediente Nº: 1311/E.M./96.-
Sancionada: 06/12/96.-
Promulgada:
Decreto Nº:
Ordenanza Nº: 386/HCD/96.-
=====

POR CUANTO :

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE EN SESION ORDINARIA DE
FECHA 06 DE DICIEMBRE DE 1.996 - SANCIONA CON FUERZA DE

O R D E N A N Z A
=====

- ART. 19.- AUTORIZASE al Ejecutivo Municipal a proceder a la venta del LOTE Y URBANIZACION "LOS MANANTIALES", en un todo de acuerdo a las pautas, normas y criterios que se fijan en la presente Ordenanza.-
- ART. 20.- LA VENTA de los LOTES podrá realizarse en forma directa o por Licitación, quedando ésta a criterio del Ejecutivo Municipal, aplicándose como precio base mínimo OCHO PESOS (\$ 8,00) por metro cuadrado.
- ART. 30.- En el LOTE Y URBANIZACION "LOS MANANTIALES" se contemplan tres usos posibles: COMERCIAL, TURISTICO Y RESIDENCIAL. Deberán respetarse ajustadamente los mismos como así también los RINCONES VERDES, VINCULACIONES VERTICALES Y LA TOPOGRAFIA EXISTENTE.-
- ART. 40.- LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCION:
- a) Los PROYECTOS presentarán tratamiento arquitectónico de fachada con especificaciones de los revestimientos exteriores.
 - b) En todas las ZONAS se adoptará el criterio de "grado de menor actividad y/o molestia" referido tanto a la contaminación auditiva como ecológica.
 - c) La COMISION ASESORA DE URBANISMO, dependiente del Municipio, interpretará los casos particulares cuando se presuma que la OBRA PROYECTADA perjudica el entorno.
 - d) La COMISION ASESORA DE URBANISMO analizará las propuestas y anteproyectos de las URBANIZACIONES ESPECIALES (las que superen los 600 m2).
 - e) Todos los PROYECTOS DE CONSTRUCCION deberán cumplir con las normas de habitabilidad que exige la SECRETARIA DE ESTADO DE URBANISMO Y VIVIENDA. Medidas mínimas de locales, alturas, ventilación, asolamiento, etc.
 - f) Las construcciones en este parcelamiento no

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de El Calafate

- retardadores.
- g) La SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS de la MUNICIPALIDAD asesorará a los Projectistas acerca de las pautas constructivas, sin que ello signifique intromisión en el Proyecto, pero al efecto de preservar las características edilicias de de calidad y armonía de la URBANIZACION.
 - h) La presentación de PLANOS DE PROYECTO deberá ser previa a la construcción y su ejecución con posterioridad a la aprobación por parte de la Municipalidad.
 - i) Las divisiones linderas deberán ser de plantas vivas pudiendo tener un vallado de alambre tipo olimpico de hasta dos meetros de alto. Los frentes podrán tener un muro o cerco de mampostería que no supere los 0.60 m. a los efectos de preservar los componentes arquitectónicos.
 - j) Las veredas públicas deberán ser realizadas sobre contrapiso de hormigón con revestimiento anti-déslizante. Para tal fin la Secretaria de Obras Públicas proveerá al vecino del croquis correspondiente.

ART. 59.- A los efectos de la definición de las zonas y su ubicación se definirá de las siguientes maneras:

- a)) R M 1 (RESIDENCIAL MIXTA TIPO 1): Zona ubicada al Norte de la Ruta Pcial Nº 11 y que comprende las Manzanas Letras : N, Ñ, O, P, Q y R del parcelamiento:

1.0. USOS:

- 1.1. PREDOMINANTE: Vivienda Unifamiliar.
- 1.2. COMPLEMENTARIO: Actividades deportivas, culturales y/o sociales (clubes o asociaciones) a fines de la costa.

2.0. OCUPACION:

- 2.1. F.O.S.: (Factor Ocupacion Lote) 40 % del lote.
- 2.2. F.O.T.: (Factor Ocupación total) 60 % del lote.
- 2.3. RETIROS: de frente 4.5 m. (r.F.)
laterales 3.0 m. (r.L.)
fondos 6.0 m. (r.P.)

- 2.4. ALTURAS MAXIMAS: (h.m.)= 6.0 m. La altura de la edificación se tomará a partir del nivel del terreno donde se asienta la construcción, desde el ceintro hasta el baricentro de cubierta.

- 2.5. NUMERO UNIDADES POR PARCELA: En este sector se permitirá una (1) vivienda por parcela, pudiendo edificarse edificios complementarios

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de El Calafate

- o rellenos que modifiquen el nivel del terreno natural hasta una cota de + 0,50 ò -0,50 m. consolidado debidamente a los efectos de adecuar el proyecto a la topografía existente.
- 2.7. ACTIVIDADES DEPORTIVAS Y CULTURALES: Deberàn adecuarse al proyecto edilicio y a los mismos paràmetros fijados para el uso "dominante".
- 2.8. OTROS USOS: No deberà permitirse en èsta zona otros usos que no sean los descriptos anteriormente.
- 2.9. ESTACIONAMIENTO: Se deberà proyectar en el interior del lote un espacio para el estacionamiento vehicular, debiendo tener como mínimo 14 m². si es al descubierto y 20% de la edificación se es cubierto.

b) C 1 (COMERCIAL TIPO 1) : Integran èsta zona las manzanas letra: S y T, ubicadas al Sur de la Ruta Pcial N^o 11 y lindantes a la misma.

1.0. USOS:

1.1. PREDOMINANTE: Comercio minorista (bàsico y diario) Comercio complementario (uso periòdico) Servicios bàsicos y complementarios (excluidos los servicios automotor).

1.2. COMPLEMENTARIO: Actividades selectivas, casa de tè, restaurantes, confiterias, bares, librerias, agencias de turismo, inmobiliarias, actividades artesanales, culturales, comercios ocasionales.

2.0. OCUPACION:

2.1. F.O.S.: 40 % del lote.

2.2. F.O.T.: 60 % del lote.

2.3. RETIROS: En el frente Norte que a da a la Ruta Pcial N^o 11 el retiro mínimo serà de 3.0 m. a partir de la línea Municipal Sur.

2.4. ALTURAS: Se fijarà en 6.0 m. al igual que RM1 y con el mismo criterio de medición.

2.5. NIVELES: Se fijaràn con el mismo criterio y valores que para RM1.

2.6. UNIDADES: En èsta zona se podrà construir la cantidad de unidades comerciales que se desee, dentro de los

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de El Calafate

- serà inferior a 30 m².
sin contabilizar las
superficies comunes.
- 2.7. ESTACIONAMIENTO: Se dispondrà del retiro efectuado en el frente Sur, como estacionamiento descubierto exclusivo del lote. En caso de construirse algùn estacionamiento cubierto de uso privado y sin acceso al público, su àrea serà computada para el F.O.S. como superficie cubierta.
- 2.8. VINCULACIONES: Se podrán vincular dos o màs lotes a traves de sendas peatonales que seràn tratadas paisajisticamente, procurando crear un recorrido recreativo. Así mismo se podrán unificar expansiones semicubiertas de los linderos a fin de crearse una imàgen flexible del conjunto utilizando solo para ese objeto la superficie de los retiros obligatorios.
- 2.10. RECOVAS: Se podrà hacer uso de recovas y galerias semicubiertas en el frente Norte de los lotes de èsta zona pudiendo invadirse hasta un 50 % del retiro obligatorio de èste frente.
- 2.11. ESTILO: Todas las fachadas deberàn tratarse aquitectonicamente, pero deberà contemplarse el uso de ladrillo a la vista, madera, piedra trabada o piedra bola como revestimientos de frente, con el fin de ofrecer una imàgen estilística que sea coherente con la regiòn y la urbanización LOS MANANTIALES.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de El Calafate

y al Este de la
urbanización LOS
MANANTIALES.

1.0. USOS:

1.1. PREDOMINANTE: Equipamiento Urbano
Comunitario (guardería
infantil, dispensario,
salón vecinal de usos
múltiples, etc.).

1.2. COMPLEMENTARIO: Actividades recreativas,
deportivas y de
esparcimiento.

2.0. OCUPACION:

2.1. F.O.S.: 30 % del lote.

2.2. F.O.T.: 50 % del lote.

2.3. RETIROS: Serán de 6.0 m. en todos
los frentes.

2.4. ALTURA MAXIMA: Será establecida en 6.0
m. medidos con igual
criterio al descrito en
RM1.

2.5. NIVEL DE TERRENO: Igual a RM1.

2.6. ESTACIONAMIENTO: Se dispondrá de retiro
de frente sobre la línea
Municipal Sur, como
dársenas de
estacionamiento
vehicular descubiertas.

d) E 2 (RESERVA URBANA TIPO 2) : Esta zona está ubicada
al Norte de la Ruta
Provincial N° 11 lindera
a la misma.

1.2. USOS:

1.1. EXCLUSIVO: Esta zona debe ser
tratada como parque
público, con forestación
y equipamiento
recreativo acorde a su
funcionamiento de paseo
y expansión.

2.0. OCUPACION:

2.1. Por tratarse de parque
público el F.O.S. y
F.O.T lo dispondrá su
ejecución.

2.2. NIVEL DE TERRENO: Salvo los que plantee
los desniveles de la
ruta los demás niveles
serán respetados de
acuerdo al Proyecto.

2.3. ESTACIONAMIENTO: Se deben contemplar en
calles perimetrales.

e) E 3 (RESERVA URBANA TIPO 3) : Ubicada al Este y al
Oeste del parcelamiento
proyectado.

1.0. USOS:

1.1. EXCLUSIVO: Esta zona será

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de El Calafate

- 1.2. para el medio ambiente.
F.O.S. y F.O.T.
disponibles para su
ejecución.
- 1.3. Idem al anterior.
- 1.4. NIVELES DE TERRENO: Idem al 1.2.
- 1.5. TRATAM. PAISAJISTICO: Deberà proyectarse para
èsta zona un recorrido
con espacios destinados
a actividades
sedentarias y/o
contemplativas,
excluyendo juegos
infantiles. Se podrán
crear espacios
semicubiertos mediante
pèrgolas.
- 1.6. ESTACIONAMIENTO: Solamente en calzadas de
vias adyacentes.
- f) E 4 (RESERVA URBANA TIPO 4) : Zonas emplazadas a modo
de vinculaciòn vertical
entre sectores de
parcelamiento, siendo su
funciòn principal el de
escalera de vinculaciòn
y de expansiòn
forestada.
- 1.0. USOS:
- 1.1. PREDOMINANTE: Circulaciòn peatonal.
- 1.2. COMPLEMENTARIO: Expansiòn forestda y
parquizada.
- 2.0. OCUPACION:
- 2.1. F.O.S y F.O.T.: Libres.
- 2.2. NIVEL DE TERRENO: Por su condiçiòn de
vinculaciòn deberàn
proyectarse escaleras de
acuerdo a las normas
constructivas clàsicas.
Se recomienda: alzada:
0.18 m. huella: 0.40 m.,
complementandose el
recorrido con terrazas
parquizadas cada 20
alzadas como máximo.
- g) RM2 (RESIDENCIAL MIXTA TIPO 2) : Integran èsta zona las
Manzanas Letra: B, D, F,
H, y J, ubicadas al Sur
de la Ruta Pcial N° 11.
- 1.0. USOS:
- 1.1. PREDOMINANTE: Vivienda unifamiliar.
- 1.2. COMPLEMENTARIO: Comercial turístico,
hoteles,
hosterías, Unidades
Múltiples de alojamiento
Turístico, restaurantes,
agencias de viajes, etc.,
comercio diario y

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de El Calafate

- 2.2. F.O.T.: 60% del lote.
- 2.3. RETIROS: de frente 4,5 m. (r.F.)
laterales 3,0 m. (r.L.)
de fondo 5,0 m. (r.P.)
- 2.4. UBICACION DE LOTES: Para el caso de que unifiquen dos o más lotes se recalcularán los factores de ocupación para la nueva superficie, y en el caso de los retiros se incrementarán en un 25% los de frente, fondo y laterales de la nueva superficie.
- 2.5. ALTURA: Se fija para la zona 7.0 m. medidos conforme a los anteriores esquemas.
- 2.6. NIVEL DE TERRENO: Se fijará en 0.70 m. la máxima cota de modificación del nivel existente para rellenos y desmontes, conforme a casos anteriores.
- 2.7. ESTACIONAMIENTO: Idem a los estipulados para viviendas unifamiliares y unidades aisladas de alojamiento turístico. En caso de Hostelerías y Hoteles se deberá cumplir con las normas vigentes de la Secretaría de Turismo de la Nación, que fija con ese destino una superficie no menor del 30% de la superficie destinada a habitaciones, pudiendo afectarse en este caso el espacio de retiro de frente o laterales para estacionamiento descubierto.
- h) RM3 (RESIDENCIAL MIXTO TIPO 3) : Corresponde a las Manzanas Letra N, E, G, I, K, y L, ubicadas en el linde Sur del parcelamiento.
- 1.0. USOS:
- 1.1. PREDOMINANTE: Residencial.
- 1.2. COMPLEMENTARIO: Turístico, hotelería en general.
- 2.0. OCUPACION:
- 2.1. F.O.S.: 50% del lote.
- 2.2. F.O.T.: 50% del lote.
- 2.3. RETIROS: de frente 5.0 m. (r.F.)
laterales 6.0 m. (r.L.)

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de El Calafate

anteriores.

2.5. NIVEL DE TERRENOS: Se podrá modificar la cota de terreno natural en + ó -1,5 m.

2.6. ESTACIONAMIENTO: Idem a 2.7 de R M 2.

ART. 69.- Los Espacios Verdes Públicos, identificados como E1, E2, E3, E4 y E5 en la zonificación (Plano N°4), deberán ser forestados por el Municipio, previendo para ello la plantación de especies de hojas cafucifolias, de tronco libre, para no entorpecer la circulación de peatones ni obstaculizar el giro o tránsito de vehículos

ART. 70.- Reglamentar para estimular y promover, la creación y el cuidado de Espacios Verdes Privados en concordancia con los Espacios Verdes Públicos.

ART. 80.- Sugerir a los vecinos del Loteo y Urbanización "LOS MANANTIALES" en un todo de acuerdo a los nombres propuestos a las calles, la implantación de las siguientes especies Arbóreas: OLMO SIBERIANO, ABEDUL, ACACIA BLANCA, FRESNO COMUN DORADO, ALAMO CRIOLLO, ALAMO PLATEADO, SAUCE JAPONES, NIRE, NOTRO Y LENGA.

ART. 90.- Los propietarios de terrenos baldíos deberán mantenerlos libres de maleza y basura y no podrán ser utilizados como depósito transitorio de vehículos, materiales o elementos destinados a los necesarios para la construcción proyectada. En caso de incumplimiento de esta norma el Municipio procederá a la limpieza o retiro de los elementos con cargo al propietario.

ART. 100.- No podrá realizarse ni autorizarse ninguna modificación a lo reglamentado en la presente Ordenanza aún cuando la Comisión Asesora de Urbanismo pueda contemplarla y que su interpretación no esté especificada en esta.

ART. 110.- En lo que se refiere a la solicitud de compra de los lotes de esta Urbanización las mismas deberán realizarse en un todo de acuerdo a la Ordenanza 052/HCD/92.

ART. 120.- Para el caso del presente loteo no se exigirá el cumplimiento de los Incisos b) y f) del Art. 70 de la Ordenanza 052/HCD/96.

ART. 130.- La Secretaría de Obras Públicas del Municipio en concordancia con la Comisión Asesora de Urbanismo serán el órgano de contralor para exigir el estricto cumplimiento de las pautas y normas previstas en la presente Ordenanza.

ART. 140.- Forman parte integrante de la presente Ordenanza

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Municipalidad de El Calafate

acuerdo a lo expuesto, reglamentado, normado y exigido por imperio de la presente Ordenanza.

ART.159.- Los adquirentes de los lotes obtendrán la **ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO** al cancelar el pago de la tierra, con cargo al estricto cumplimiento de las normas establecidas en la presente Ordenanza.

ART.160.- REFRENDARA la presente Ordenanza el Señor Secretario General de éste Honorable Concejo Deliberante, Don Juan Manuel Miñones.-

ART.170.- TOMEN conocimiento Secretarías de Bloques. Elévese copia al Departamento Ejecutivo Municipal y demás dependencias que correspondan y cumplido **ARCHIVASE**.


JUAN MANUEL MIÑONES
SECRETARIO GENERAL
Hble. Concejo Deliberante


HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE EL CALAFATE


JULIAN ELADIO OSORIO
PRESIDENTE
Hble. Concejo Deliberante

POR TANTO :

Téngase por Ordenanza Municipal Nº: 386/HCD/96,
Dése a Boletín Municipal, Comuníquese y Cumplido
ARCHIVASE.-