



REPÚBLICA ARGENTINA
PROVINCIA DE CHUBUT

MUNICIPALIDAD DE EPUYÉN
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Tel/Fax. 02945-499096

ORDENANZA N° 671/05
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CÓDIGO DE PLANEAMIENTO

VISTO:

La Constitución Provincial, la Ley de Corporaciones Municipales N°3098, la Ley Provincial de Evaluación de Impacto Ambiental N°4032 y su Decreto Reglamentario, la Ley General del Ambiente N°4563; las Leyes Provinciales que se relacionan con la jurisdicción municipal N°226 y N°3359; la Ordenanzas Municipales N°84, 455 y 517 y demás Ordenanzas que se refieren a la planificación y ordenamiento del territorio; y

CONSIDERANDO:

Que el crecimiento poblacional de los últimos años en la región involucrando en forma directa a nuestra jurisdicción territorial ha producido cambios en el uso y destino del territorio;

Que la actividad turística de toda la comarca se ha incrementado de manera notable, siendo una fuente de recursos genuinos;

Que el perfil turístico de nuestra comuna debe ir acompañado del cuidado y preservación del ambiente y paisaje;

Que es importante considerar en el uso del suelo las funciones de tipo social y económico;

Que la extensión de los predios rurales debe adecuarse a sus características agroecológicas y permitir una explotación rentable y adecuada;

Que el parcelamiento debe efectuarse en forma ordenada, evitando la creación de minifundios improductivos, impidiendo de esta manera la erosión de los suelos;

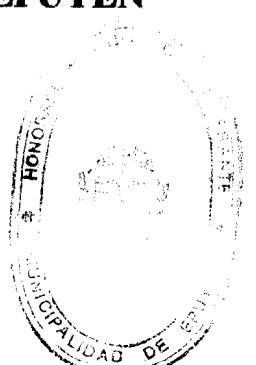
Que el bosque nativo, recurso importante en la atracción turística y protector de cuencas hidrográficas, requiere protección y uso racional, no debiendo ser amenazado por el fraccionamiento indiscriminado y la especulación inmobiliaria;

Que es necesario entonces una revisión del Plan de Ordenamiento y Código de Planeamiento actual, teniendo en cuenta las pautas mencionadas precedentemente;

Por ello:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE EPUYÉN
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**


GUILLERMO MELIPIL
Pte. Concejo Deliberante
Municipalidad de Epuyén



Artículo 1º.- Dejar sin efecto la Ordenanza Municipal N°84/91 y el artículo 2º de la Ordenanza N° 517/02.

Artículo 2º.- Establecer el **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y CODIGO DE PLANEAMIENTO** de la jurisdicción territorial de la Municipalidad de Epuyén, integrado con los planos que figuran como Anexos 1, 2, 3 y 4, correspondientes a Zona Urbana, Zona Turística, Zonificación General en Detalle y Zonificación General del ejido.

A.- DETERMINACION DE AREAS Y ZONAS:

1.-Áreas: Se determinan para la jurisdicción territorial tres Áreas básicas que a su vez se dividen en distintas zonas.

Estas tres áreas son: **Área Urbana**
Área Turística
Área Rural

A cada una de ellas le corresponden destinos específicos: el **Área Urbana** es el habitacional permanente en trama urbana con todas las funciones colaterales que le corresponden; el **Área Turística** es el habitacional turístico, puede ser permanente o temporario, admitiendo localizaciones que se corresponden con el desarrollo del turismo; el **Área Rural** tiene como destino la producción y la reserva y mantenimiento del medio ambiente.

El Fraccionamiento y división de las parcelas correspondientes a las distintas áreas, estarán sujetas a lo establecido en el presente Código, como así también los usos permitidos, medidas mínimas, factores de ocupación del suelo y total determinados en el mismo.

1.-El Área Urbana está conformada por las siguientes zonas:

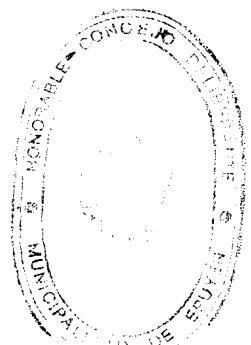
- **1.1.Centro Urbano**
- **1.2.Alineamientos Comerciales**
- **1.3.Zona Residencial**
- **1.4.Zona Verde Urbana**
- **1.5.Zona de Urbanización Dirigida**
- **1.6.Zona Barrio Parque**
- **1.7.Ampliación Zona Urbana**

2.-El Área Turística está conformada por la siguiente zona:

- **2.1.Zona Residencial Turística**

3.-El Área Rural está conformada por las siguientes zonas:

- **3.1.Zona Industrial**
- **3.2.Zona de Usos Específicos (Servicios)**
- **3.3.Zona Agropecuaria AA**
- **3.4.Zona Agropecuaria AB**
- **3.5.Zona Silvo Pastoril**
- **3.6.Zona Verde Rural VR**
- **3.7.Zona Verde Rural VRA**
- **3.8.Zona Reserva Natural**



2.- Zonas:

2.1) Area Urbana:

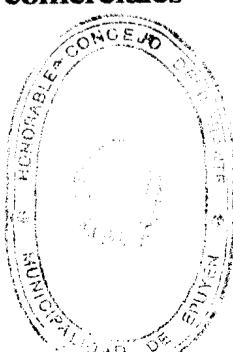
2.1.1. Centro Urbano (C.U.): Es la zona destinada a concentrar el equipamiento institucional, comercial y financiero, alternando estos usos con actividades recreativas y residenciales.

2.1.2. Alineamientos Comerciales (A.C.): Son penetraciones comerciales en zonas con otro tipo de uso predominante. Los alineamientos comerciales se superponen a las zonas, permitiéndose los usos de las zonas y del alineamiento, simultáneamente. En función de su especialización, han sido diferenciados tres tipos de alineamientos comerciales:

- **Alineamiento Comercial A (A.C.A.):** Destinado a concentrar actividades comerciales, administrativas y de servicio. Se localizan sobre arterias de circulación principal interna de las áreas residenciales.
 - **Alineamiento Comercial B (A.C.B.):** Destinado a concentrar equipamiento comercial y de servicio, de usos diario y periódico, compartiendo estos usos con las zonas residenciales que caracterizan las áreas que atraviesan. Se localizarán en arterias de circulación secundaria.
 - **Alineamiento Comercial C (A.C.C.):** Destinado a las actividades comerciales mayoristas y minoristas, complementando este uso con actividades productivas o de servicios como: talleres, depósitos, corralones, etc. Se localizarán en arterias de circulación perimetral o de vinculación de zonas.
-
- **2.1.3. Zonas Residencial (ZR):** Destinado al uso eminentemente habitacional de viviendas con jardín y admitiendo otros usos relacionados que se complementan
 - **2.1.4. Zona Verde Urbana (V.U.):** Comprende zonas destinadas a plazas, parques, espacios de recreación dentro del área urbana. No se permitirán construcciones.
 - **2.1.5. Zona de Urbanización Dirigida:** Comprende propiedades particulares que se destinarán a la ampliación del tejido urbano, según fraccionamiento establecido en este Código.
 - **2.1.6. Zona Barrio Parque:** Alcanza propiedades particulares que se encuentran dentro de la zona urbana y con características especiales de fraccionamiento, usos y edificación establecidos en este Código las dos primeras y en futuras ordenanzas edilicias en la última.
 - **2.1.7. Ampliación Zona Urbana:** Comprende propiedades particulares que por su proximidad a las zonas residenciales y comerciales experimentará en el futuro características similares a ellas.

2.2. Area Turística:


GUILLERMO MELIPIL
Pte. Concejo Deliberante
Municipalidad de Epuyén



2.2.1. Zona Residencial Turística (Z.R.T.): Destinado para uso habitacional turístico, admitiendo con condicionamientos, localización de hotelería, complejo de cabañas, camping, instalaciones deportivas y culturales.

2.3. Area Rural:

2.3.1. Zona Industrial (Z.I.): Destinada a la localización de actividades industriales no contaminantes. Su habilitación supone el estricto cumplimiento de la legislación referida a la protección ambiental. La caracterización del área se amplía a servicios de apoyo a la producción: plantas de energía y tratamiento de aguas o similares.

2.3.2. Zona de Usos Específicos (Z.U.E.): Destinada a la localización de servicios a escala complementaria sobre ejes que constituyen la vialidad principal del Municipio y ubicados estratégicamente con fácil acceso.

2.3.3. Zona Agropecuaria A (Z.A.A.): Destinada a la localización de actividades agropecuarias intensivas en capital y trabajo, siendo compatible el uso extensivo del suelo, el agroturismo y de uso condicionado, los equipamientos educativos, culturales y para la salud.

2.3.4. Zona Agropecuaria B (Z.A.B.): Destinada a la localización de actividades agropecuarias extensivas, forestal, y de uso condicionado las relacionadas con el turismo.

2.3.5. Zona Silvo Pastoril (Z.S.P.): Destinada a la localización de actividades agropecuarias extensivas y forestales.

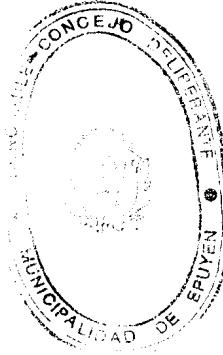
2.3.6. Zona Verde Rural (Z.V.R.): Destinada a la preservación, conservación y consolidación de la vegetación y el paisaje, siendo compatible el uso rural intensivo y extensivo y condicionado los equipamientos, de hotelería, cabañas y recreación.

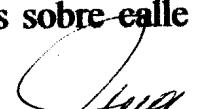
2.3.7. Zona Verde Rural A (Z.V.R.A.): Destinada a la preservación, conservación y consolidación de la vegetación y el paisaje, siendo compatible el uso rural intensivo y condicionado los equipamientos educativos, cabañas y recreación.

2.3.8. Zona Reserva Natural (Z.R.N.): Destinada a la preservación, conservación y consolidación del paisaje. Los usos serán coincidentes con la matriz de usos permitidos, prohibidos y condicionados aprobados por Decreto Provincial N° 418/03 para el Plan de Manejo y Usos Múltiples de la Reserva Lago Epuyén.

B.- DELIMITACION CATASTRAL DE AREAS Y ZONAS:

1.- Area Urbana: Ver Plano N°1 . Anexo N°1. Comprende: los Sectores 1 y 2, Circunscripción 1; Chacra 1, Parte Chacra 8 comprendida desde el vértice Sur de la Chacra 1 hasta vértice Sudoeste de la Chacra 2; Chacras 3, 4, 5; Parte Chacra 12 comprendida desde el vértice Sur de la Chacra 5 hasta el vértice Norte de la Chacra 13; Chacras 14, 15, 16, 17 y 18, todas del Sector 2, Circunscripción 6; Chacra 22, Sector 2, Circunscripción 3 en un ancho de 80metros sobre calle




GUILLERMO MELIPÍ
Pte. Concejo Deliberante
Municipalidad de Epuyén

Los Cóndores; Parte Sudeste de las Chacras 15 y 18 del Sector 2, Circunscripción 3, en un ancho de 100 metros sobre Avenida El Puma..

2.- Area Turística: Ver Plano N° 2. Anexo N°2. Comprende: los Sectores 1 y 2 de la Circunscripción 2 (a excepción del Parque Municipal Puerto Bonito); Chacras 1 a 4 del Sector 3 de la Circunscripción 3; Chacras 1, 2, 4, 6, 7, 8, 12 y 13 del Sector 1, Circunscripción 6 y Parte del Sector 4, Circunscripción 6, sobre calle Los Retamos entre Arroyo Blanco y Arroyo Silva.

3.- Area Rural:

2.3.1. Zona Industrial (Z.I.): Ver Plano N° 3. Anexo N°3.

2.3.1.a: Comprende la Chacra 4 y una franja de 200 metros en las Chacras 2 y 5, del Sector 3, Circunscripción 5, paralela a la Ruta Nacional N°258.

2.3.1.b: Estará comprendida dentro de los siguientes límites: al norte Arroyo Pedregoso, al este y sudeste por la Ruta Nacional N°258 y al sur y oeste por la Ex Ruta Nacional 258, hoy camino vecinal, todo determinado por parte del Sector 1, Circunscripción 3.

2.3.2. Zona de Usos Específicos (Z.U.E.): Ver Plano N° 3. Anexo N° 3.

2.3.2.a. : Partiendo de la intersección del Río Minas con calle Los Cóndores, con dirección sudeste y al oeste de la misma, una franja de Cien (100) metros de ancho hasta el vértice sur de la Chacra 11 del Sector 1 de la Circunscripción 6.

2.3.2.b. : Comprende: Sobre Ruta Nacional N°258 en parte de la Chacra 7, Sector 2, Circunscripción 5, desde el Río Minas con dirección noroeste, una franja de Cien (100) metros de ancho por Cien (100) metros de largo; Chacras 19 y 20 del Sector 2, Circunscripción 5 y parte de la Chacra 15, Sector 2, Circunscripción 3, en una franja de Cien (100) metros de ancho por Cuatrocientos (400) metros de largo, desde el Puente sobre el Río Minas hacia el sudeste.

2.3.2.c.: Sobre Ruta Nacional N°258, una franja de Cien (100) metros de ancho, comprende la Chacra 1, Sector 2 y parte del mismo Sector de la Circunscripción 4.

2.3.2.d. : Partiendo de la intersección de la Ruta Nacional N°258 y calle Los Cóndores, con dirección norte y al oeste de la Ruta, una franja de Cien (100) metros de ancho por Doscientos (200) de frente.

2.3.2.e. : Sobre Ruta Provincial N°70 al este de la misma, comprende una franja de Cien (100) metros de ancho por Doscientos (200) metros de frente en parte centro de la Chacra 1, Sector 2, Circunscripción 5.

2.3.2.f. : Comprende parte del Sector 1, Circunscripción 5, al este de la Ruta Provincial N°70, en una franja de Cien (100) metros de ancho por Doscientos (200) metros de frente, en tierras fiscales municipales, al oeste del Puesto Sanitario de El Coihue.

2.3.3. : Zona Agropecuaria A: Ver Plano N°3 , Anexo N°3. Comprende: el Sector 1 de la Circunscripción 6 (exceptuando las Chacras 6, 7, 12 y 13); el Sector 2 de la Circunscripción 6 (excepto las Chacras 1 a 5, 14 a 18



y parte de las Chacras 8 y 12 que corresponden a Z.U.); Chacras 14 y 15 del Sector 1, Circunscripción 3; el Sector 2 de la Circunscripción 3 (excepto zona de servicios); Sector 3, Circunscripción 3; Chacras 8 a 13, 16 y 19 a 26 del Sector 2, Circunscripción 5 y Chacras 6, 7 y 8 del Sector 3, Circunscripción 5.

2.3.5. : Zona Agropecuaria AB: Ver Plano N°3, Anexo N°3. Comprende las Chacras 7, 11, 12 y 13 del Sector 1, Circunscripción 5; Sector 3, Circunscripción 5 (excepto ZI y Chacras 6, 7 y 8 del Sector 3, Circ. 5) y Chacra 1 del Sector 3, Circunscripción 6.

2.3.6.: Zona Silvo Pastoril: Ver Planos N°3 y N°4. Anexos N°3 y N°4. Incluye la Parcela Rural 1, Sector 3, Circunscripción 6 y Parcela Rural 1, Sector 4, Circunscripción 5.

2.3.7.: Zona Verde Rural: Ver Plano N°3, Anexo N°3. Sectores 1 y 2 de la Circunscripción 4 (excepto ZUE); desde el Límite Sur del Sector 2, Circunscripción 4 hasta la Ruta Provincial N°70; Chacras 1, 2, Parte del Sector 1 sobre Ruta Provincial N°70; Chacras 3, 4, 5, 6, 8 y 9, Sector 1, Circunscripción 5; Chacras 1, 2, 3, 4, 5, 6pte., 7, 000, 14, 15 y 17 del Sector 2, Circunscripción 5 y Chacras 3, 4 y 5, Sector 4, Circunscripción 6.

2.3.8.: Zona Verde Rural A: Ver Plano N°3, Anexo N°3. Sector 1 de la Circunscripción 3 (excepto Chacra 14 y Z.I.A. Y Z.U.E.) y franja comprendida al oeste de la Ruta Nacional N°258 hasta la Reserva Lago Epuyén y el Parque Provincial Cerro Pirque.

2.3.9.: Zona Reserva Natural: Ver Plano N°4, Anexo N°4. Coincide con los límites determinados para la Reserva Forestal de Uso Múltiple Lago Epuyén dentro de la jurisdicción territorial de Epuyén, creada por Decreto Provincial N°418/03.

C.- NOMECLADOR DE USOS PERMITIDOS:

1) Servicios:

1.1. Administrativos Públicos y Financieros:

Sede del Gobierno Municipal; Delegaciones de Organismos Provinciales; Sucursales de Correo y Estafetas Postales; Comisarías y Destacamento Policial; Juzgado de Paz; Registro Civil; Cuarteles de Bomberos; Delegaciones de Empresas de Servicios Públicos; Bancos; Casas de Cambio; Cajas de Créditos; Compañías de Seguros; Compañías Financieras; Cooperativas de Créditos; Estudios de Grabación de Televisión y Radio; Compañías Telefónicas; Sedes o Subsedes de Partidos Políticos y Corporaciones.

1.2. Administrativos Particulares:

Inmobiliarias y Martilleros; Laboratorios de Análisis Clínicos y Radiológicos; Estudios de Arquitectura, Ingeniería, de Agrimensura; Agencias de Turismo; Editoriales (sin depósito y sin imprenta); Agencias Comerciales de Empleados; Agencias de Publicidad; Consultorios Médicos, Veterinarios, Odontológicos, Paramédicos; Estudios Contable y Legal; Escribanías.

Para Zona Barrio Parque : Estudios de Arquitectura, Ingeniería , Agrimensura; Agencias de Turismo; Agencias de Publicidad; Escribanías.



1.3. Recreativo para Adultos:

Clubes Nocturnos; Whisquerías; Confiterías Bailables.

1.4. Gastronómicos:

Bares; Cafés; Confiterías; Fonda; Heladerías; Parrillas; Restaurantes; Pizzerías; Salones de Té; Vinotecas.

1.5. Servicios Básicos:

Institutos de Belleza; Peluquería; Receptoría de Tintorería; Lavadero Automático de Ropa; Receptoría de Servicios de Gas Envasado; Servicios de Remises.

1.6. Servicios Complementarios:

Cerrajería; Tintorería (con taller); Reparación Bicicletas; Reparación de Calzado; Reparación Artefactos Eléctricos; Reparación Artículos para el Hogar; Reparación Máquinas para oficinas; Servicios de Repartos y Encomiendas; Encuadernación.

1.7. Servicios Fúnebre:

Con o sin Sala Velatorio.

1.8. Estación de Servicio y Lubricentros:

Expendio de combustibles para el automotor con o sin servicio de lavado y engrase.

1.9. Garage – Estacionamiento de Vehículos:

Guarda de vehículos (autos, camionetas, utilitarios, motos, bicicletas)

1.10. Garage – Ómnibus, Colectivos, Camiones, etc.:

Guarda de estacionamiento de grandes vehículos, mientras no se encuentran en servicio.

2) Comercio:

2.1. Apoyo a la Producción A:

Automotores de transporte de carga o públicos; carbón; leña; maquinaria usada; maderas; maquinaria agrícola; industrial; máquinas; herramientas; materiales de construcción; hormigoneras; marmolerías; chatarrería; forrajerías.

2.2. Apoyo a la Producción B:

Exposición y venta de : Carpintería de Obra; Productos de Ferretería Industrial, maderas, materiales de construcción, pinturas, plásticos, sustancias químicas no peligrosas, gas envasado (hasta 100kg en depósito, con servicio de distribución), repuestos de automotor, repuestos en general.

2.3. Mayorista A:

Productos alimenticios no perecederos; embutidos y fiambres; bebidas; textiles; confecciones; artes gráficas; higiene y tocador; calzados; marroquinerías; artículos para el hogar; rodados; máquinas y mobiliario oficinas; máquinas y aparatos electrónicos; muebles.

Los productos en depósito no podrán ser contaminantes, explosivos, inflamables, como tampoco producir emisiones olorosas o partículas en suspensión.

2.4. Mayorista B:

Productos agropecuarios; de caza y pesca; productos alimenticios (carnes, frutas, verduras, hortalizas); maderas; carbón; leña; papeles; cartón; productos químicos (no peligrosos); caucho; almacenes de suelas; cueros curtidos y/o salados; talabarterías; metales; pinturería. Incluye cooperativas de producción y/o consumo.

2.5. Mercado – Feria Internada – Supermercado

Mercado – Feria Internada: Local para venta minorista simultánea dividido en secciones comercialmente independientes de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de limpieza, tienda, tocador, bazar, menajes, alimentos para animales domésticos, plantas, flores, semillas, telas, etc.

Supermercado: Sus compras, ventas y administración serán dirigidos por una sola empresa o propietario. Podrá vender la gama de productos alimenticios, artículos de limpieza, bazar, menaje, etc. Operará por el sistema de venta de autoservicio y registrará sus ventas por medios mecánicos.

2.6. Minorista Básico:

Almacén; despensa; artículos de limpieza; diarios; revistas; verdulería; frutería, carnicería, pescadería, fiambres, productos de granja, productos lácteos, quioscos, farmacia, despacho de pan, panadería, despacho de pastas frescas, rotisería, juguetería, librería, perfumería, mercería, heladerías, ferretería.

2.7. Minorista Especializado:

Boutiques; antigüedades, joyerías; artículos de deportes; electrodomésticos; artículos para el hogar; artículos para oficinas; muebles de oficinas; armería; rodados; copias de planos, fotocopias, duplicación; confiterías; bombonerías; cristalerías; disquerías, alfombras; cortinas; filatelia; instrumentos musicales; relojerías; mueblerías; marroquinería; ortopedia; óptica; peletería; artículos de cuero; papelería técnica; platería; artículos para camping; artículos para náutica; artículos para regalos; casa de fotografía; florería; santería; sastrería; talabartería; bazar; marcos-espejos; cuadros, reproducciones; zapatería, zapatillería; bijouteries; artículos para iluminación; artesanías; animales domésticos; imprentas; casas de remate; sedería; lanería; vinos; vidrierías; alquileres; videos; lotería; quiniela; uniformes; flores; plantas; muebles; parrillas prefabricadas, sombrillas, quinchos.

Para **Zona Barrio Parque:** Boutiques; antigüedades; joyerías; bombonerías; cristalerías; relojerías; marcos-espejos; cuadros; bijouteries; artículos para iluminación; casas de remate.

3) Equipamiento:

3.1. Educativo Superior:

Establecimientos de nivel terciario o universitario, Institutos de Investigación con o sin laboratorio (que no presenten riesgos a la población).

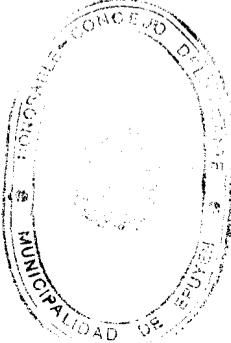
3.2. Educativo Intermedio:

Escuelas Nivel Secundario, Academias, Institutos de Enseñanza.

3.3. Educativo Elemental:

Guarderías Infantiles, Jardín Maternal, Escuelas Pre-Escolar; Escuelas Primarias, Escuelas de Enseñanza Especial.

3.4. Para la Salud A:




GUILLERMO MELIPIL
Pte. Concejo Deliberante
Municipalidad de Elqui

Clínicas, Salas de Primeros Auxilios, Sanatorios, Unidades Sanitarias, Hospitales, Dispensario para enfermedades endémicas; Clínica Veterinaria (con internación limitada al proceso pre y post operatorio).

3.5. Para la Salud B:

Hogar de Niños; Instituto – Hogar Geriátrico; Casa de Reposo para enfermos mentales, Clínicas Psiquiátricas; Clínicas de Recuperación; Casa de Reposo y Convalecencia.

3.6. Cultural:

Auditórium; bibliotecas; cines, teatros, salas de exposiciones, galerías de arte, museos.

3.7. Social:

Club (sede social); salones de baile; salones para fiestas, convenciones.

3.8. Culto:

3.9. Recreativo A:

Juegos Infantiles; Parques de diversiones.

3.10. Recreativo B:

Bowling, billar, pool, juegos electrónicos, juegos de mesa, ciber – café.

3.11. Deportivo A:

Local cerrado para estudio de danzas, gimnasios, natatorios.

Para **Zona Barrio Parque**: Piletas climatizadas conforme reglamentación nacional.

3.12. Deportivo B:

Local abierto para centros deportivos, polideportivos, embarcadero, recreos.

3.13. Obradores:

Municipal, estatal o privado.

3.14. Estación Terminal de ómnibus y colectivos

3.15. Cementerio

3.16. Protección del Medio Ambiente

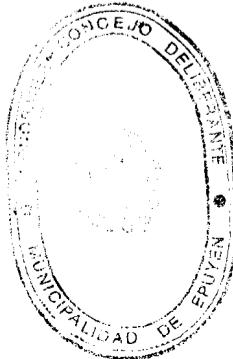
Plantas de tratamiento de líquidos cloacales, depósitos de gas, plantas transformadoras de energía, relleno sanitario.

4) Habitación:

4.1. Vivienda Unifamiliar:

4.2. Vivienda Multifamiliar:

Hasta tres unidades habitacionales, cuyos accesos y circulación interna de distribución es común a todas o varias viviendas. También son




GUILLERMO MELIPIL
Pte. Concejo Deliberante
Municipalidad de Epuyén

consideradas viviendas multifamiliares aquellas donde son comunes los servicios de infraestructura, desagües, gas, electricidad, etc.

4.3. Hoteles, Hosterías:

Comprende toda edificación destinada a albergar turismo, con o sin servicios centrales.

4.4. Campings:

Áreas para alojamiento turístico en carpas. Incluye servicios de abastecimiento básico y sanitarios.

4.5. Albergue Transitorio:

Deberá cumplir con las reglamentaciones Nacionales, Provinciales y Municipales en vigencia.

4.6. Refugios: Deberán cumplir con las reglamentaciones Provinciales.

5) Industrial:

5.1. Industria Vecina:

Son consideradas “incómodas” porque su funcionamiento constituye una molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población y puede ocasionar daños a sus bienes materiales. Deberán funcionar de acuerdo a las siguientes normas:

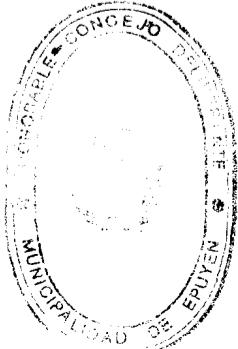
- Las emisiones máximas de partículas de polvo en suspensión serán de 0,25kg en un proceso de 50kg y de 25kg en uno de 50000kg. Los valores intermedios se determinarán por interpolación.
- Las emisiones sonoras medidas a 7,00metros de los linderos de su predio, serán menores de 65 decibeles de las 22horas a las 6 horas y de 68 decibeles de las 6 horas a las 22 horas del mismo día.
- No se admitirán las emisiones olorosas en cantidades que puedan ser percibidas por los habitantes de predios vecinos o que produzcan riesgos para la salud.
- No podrá admitirse el manejo de materias tóxicas o radioactivas que puedan resultar peligrosas para las áreas vecinas.
- Deberán estar circundadas por fajas forestales de ancho mínimo de 5,00metros.

Aquellas industrias que no cumplan con alguno de estos parámetros, no será permitida en ninguna zona del Municipio.

5.2. Pequeña Industria Mezclada:

Consideradas “inocuas” porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestias a la seguridad, salubridad, e higiene de la población ni ocasiona daños a sus bienes materiales. Deberán funcionar de acuerdo a las siguientes normas:

- No podrán admitirse manejo de sustancias tóxicas, inflamables, corrosivas o radiactivas.
- No podrá emitir destellos luminosos que puedan percibirse en predios vecinos o en la vía pública.
- Las actividades deberán desarrollarse dentro del horario de 8horas a 20 horas del mismo día.
- Las emisiones sonoras de toda su maquinaria y equipos, medidas en los locales vecinos a 0,50 metros del muro de éstos, no podrá sobrepasar los 68 decibeles.



- No se admitirá que en predios o viviendas vecinas se perciban vibraciones que sean molestas, como tampoco emisiones olorosas que puedan ser detectadas por los habitantes de ellos o produzcan riesgos o molestias para su salud.
- No podrán trabajar más de 8 personas.
- La superficie cubierta total no podrá exceder de 100 metros cuadrados.

5.3. Taller:

Se incluyen en este rubro los talleres mecánicos en general, tornerías, tapicerías, gomerías, talleres de costura, pequeñas fraccionadotas de productos inocuos, carpintería, herrería, talleres gráficos, recauchutaje de gomas. Tendrán las mismas limitaciones que la pequeña industria mezclada.

5.4. Taller Artesanal:

Cerámicas, alfarería, marroquinería, tejidos, tallados, taxidermia. No deberán producir emisiones olorosas, ruidos, humos, vibraciones que puedan percibirse en predios linderos o en la vía pública. Tampoco podrá admitirse el uso de sustancias tóxicas o radioactivas, como tampoco emitir destellos luminosos a predios vecinos.

Tendrán las mismas limitaciones que la pequeña industria mezclada.

6) Rural:

6.1. Rural A:

Viveros (producción vegetal de plantas, árboles, arbustos y flores); huertas, tambos, criaderos de aves; pensionados caninos; escuelas de equitación; parques ó jardín botánico; acuarios; psicultura. Siempre que se incluyan animales deberán cumplir con todas las disposiciones Nacionales, Provinciales y Municipales.

6.2. Rural B:

Cultivos de forrajeras, cereales, pasturas y otros; producción de porcinos, ovinos, bovinos, equinos. Forestación; Zoológicos.

D.- GRILLA DE USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS Y CONDICIONADOS SEGÚN ZONAS:

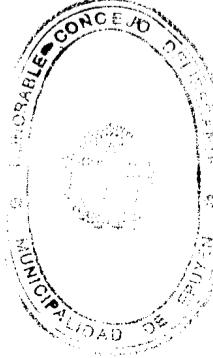
Ver Planilla N° 1 - Anexo N° 5

E.- GRILLA DE MEDIDAS MINIMAS Y ALTURAS

Ver Planilla N°2 – Anexo N° 6

Artículo 3º.- Los usos condicionados señalados en el Artículo precedente, inciso D.- deben ser aprobados en cada caso por Ordenanza específica del Concejo Deliberante, quien debe tener en cuenta particularmente el informe del área correspondiente, determinando el uso que se aprueba y haciendo mención de la nomenclatura catastral.

Artículo 4º.- Fijar un plazo no mayor de 180 días corridos a partir de la promulgación de la presente Ordenanza para regularizar la situación de todos



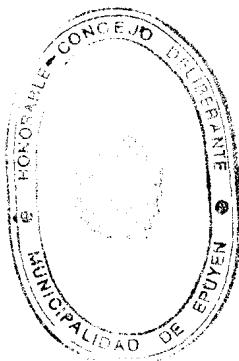
aquellos inmuebles que no se correspondan con las medidas mínimas establecidas en la misma.

Artículo 5º.- Los fraccionamientos y subdivisiones que se realicen en nuestra jurisdicción territorial tendrán el alta definitiva cuando cada parcela resultante cuente con agua potable y energía eléctrica.

Artículo 6º.- El Concejo Deliberante podrá efectuar medidas de excepción a la presente Ordenanza en el Área Rural, únicamente en los casos de división de condominio como resultado de un juicio sucesorio en aquellos inmuebles con propietarios de más de veinte años de ocupación. Para ello deberán presentar estudio agroeconómico que garantice una explotación rentable y las medidas mínimas no podrán ser inferiores al 50% de las establecidas en la presente Ordenanza.

Artículo 7º.- Regístrese, Comuníquese, Cumplido, Archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE EPUYEN A LOS UN DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL CINCO.




GUILLERMO MELIPIL
Pte. Concejo Deliberante
Municipalidad de Epuén



D.-GRILLA DE USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS Y CONDICIONADOS SEGÚN ZONAS

USOS		AREAS Y ZONAS																	
		CU	ACA	ACB	ACC	ZR	UD	BP	AU	VU	RT	I	UE	AA	AB	SP	VR	VRA	RN
1.SERVICIOS																			
1.1. Administrativos, Pùblicos y Financieros		X	O	X	X	X				O	O	X		X	X	X	O	X	
1.2. Administrativos Particulares			O	X	O	O	O			X	X	X		X	X	X	O	X	
1.3. Recreativos para adultos	X		X	X	X	X	X			X	X	X		O	O	X			X
1.4. Gastronómicos			O		O	O	O			X	X								O
1.5. Básicos	X	O	O		O	X	X	O	X	X	X								
1.6. Complementarios	X		O	X	X	X	X			X	X	X							X
1.7. Fúnebres	X		X	O	X	X	X			X	X	X	X						X
1.8. Estaciones de Servicios	X	O	X		X	X	X			X	X			X	X	X	X	X	X
1.9. Garage Coches	X		X		X	X	X			X	X			X	X	X	X	X	X
1.10. Garage, ómnibus y camión	X	O	X		X	X	X			X	X			X	X	X	X	X	X
2.COMERCIO																			
2.1. Apoyo a la Producción A	X	X	X		X	X	X			X	X			X	O	O			X
2.2. Apoyo a la Producción B	X	O	X		X	X	X			X	X			X	X	X			X
2.3. Mayorista A	X	O	X		X	X	X			X	X			X	X	X			X
2.4. Mayorista B	X	X	X		X	X	X			X	X			X	X	X			X
2.5. Mercado/Feria/Supermercado	X		O	X	X	X				X	O	X	O	O	O	O	X	O	O
2.6. Minorista Básico	X		X	O	O	X	X			X	O	X							X
2.7. Minorista Especializado	X		X	X	X	O	X	X	X										X
3.EQUIPAMIENTO																			
3.1. Educativo Superior					X	X	X				X	O	X	O					X
3.2. Educativo Intermedio	X				X	X	X				X	O	X	O					X
3.3. Educativo Elemental	X				X	X	X				X	O	X	O					O
3.4. Para la Salud A	X	O			X	X	X				X	O	X						X
3.5. Para la Salud B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				O
3.6. Cultural		X	X	O							O	X							O
3.7. Social	X		X	X	O	O	X			X	X								O
3.8. Culto		O	O	X	X	X	X	O	X		X	X	X	X					O
3.9. Recreativo A	X	X	X	X	X	X	X			O	X	O	O	O	O	O	O	O	O
3.10. Recreativo B	X		X	X	X	X	X			X	X								O
3.11. Deportivo A	X		X	X	X	O				X	X								X
3.12. Deportivo B	X	X	X		X	O	X					X	X						X
3.13. Obradores	X	X	X	X	X	X	X			X	X		X	O	O	O	O	X	
3.14. Estación Terminal			X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3.15. Cementerio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					X
3.16. Protección del Medio Ambiente	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X
4.HABITACION																			
4.1. Vivienda Unifamiliar																			X
4.2. Vivienda Multifamiliar							O	O			X			X					
4.3. Hoteles y Hosterías	X		X	X	X	X	O			X		X		O	O	O	O	O	X
4.4. Camping	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	O	X	O	X					O
4.5. Albergue Transitorio	X	X	X		X	X	X	X	O	X	O	X	X	X					X
4.6. Refugios	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	O	O	O	O	O
5.INDUSTRIA																			
5.1. Industria Vecina	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5.2. Industria Mezclada y Taller	X	X	X		X	X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	X
5.3. Taller Artesanal	X					O	X				X								
6.RURAL																			
6.1. Rural A	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	O	X	O	X	X				O
6.2. Rural B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				

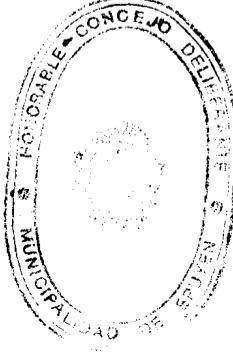
Referencias

Permitido

0 Condicionado

X Prohibido

YANINA ZÚNICA
Secretaria Legislativa
Municipalidad de Epuyén

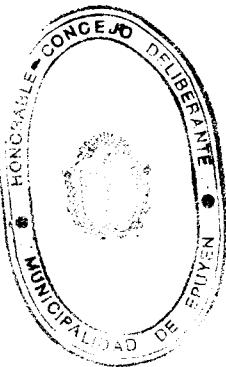


GUILLERMO MELIPIL
Pte. Concejo Deliberante
Municipalidad de Epuyén

Jug

E.- GRILLA DE MEDIDAS MINIMAS Y ALTURAS

Planilla N°2 - Anexo N°6



AREAS	ZONAS	Fraccionamiento	Superficie	Ancho	Ocupación	Altura Máx.
		Frénte Mínimo (m)	Mínima	Calle(m)	del suelo.FOS	a edificar
AREA URBANA	Centro Urbano	20	500m ²	15	0,4	2ptas. Altas
	Zona Residencial	18	500m ²	15	0,4	1pta. Alta
	Alineamiento Comercial A	20	500m ²	15	0,4	2ptas. Altas
	Alineamiento Comercial B	20	500m ²	25(c/bvar)	0,3	1pta. Alta
	Alineamiento Comercial C	20	800m ²	25	0,4	1pta. Alta
	Urbanización Dirigida	30	1500m ²	15/20/25	0,3	1pta. Alta
	Barrio Parque	30	1500m ²	15/20/25	0,3	1pta. Alta
	Ampliación Zona Urbana	50	5000m ²	15	0,12	1pta. Alta
AREA TURISTICA	Zona Residencial Turística	50	5000m ²	15	0,12	1pta. Alta
AREA RURAL	Zona Industrial	50	5000m ²	20	0,5	1pta. Alta
	Zona de Usos Específicos	50	5000m ²	15	0,15	1pta. Alta
	Zona Agropecuaria AA		2ha	12	0,02/ha	1pta. Alta
	Zona Agropecuaria AB		20ha	12	0,01/ha	1pta. Alta
	Zona Silvo Pastoril		150ha	12	0,01/ha	1pta. Alta
	Zona Verde Rural VR		20ha	12	0,01/ha	1pta. Alta
	Zona Verde Rural VRA		5ha	12	0,02/ha	1pta. Alta
	Zona Reserva Natural					

Guillermo Melipil
GUILLERMO MELIPIL
Pte. Concejo Deliberante
Municipalidad de Epuyén

Yanina Zúñiga
YANINA ZÚÑIGA
Secretaria de Desarrollo
Municipalidad de Epuyén