



**Municipalidad de Epuyen  
Honorable Concejo Deliberante  
Provincia del Chubut**

**ORDENANZA N° 1004/2011**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**CODIGO DE PLANEAMIENTO**

**VISTO:**

*La Constitución Provincial, la Ley XVI N° 46, de Corporaciones Municipales N°3098, la Ley General del Ambiente N°4563 y Código Ambiental Decreto Provincial N° 185/09; las Leyes Provinciales que se relacionan con la Jurisdicción Territorial Municipal N°226 y N°3359; la Ordenanzas Municipales N°490/02, N°517/02 y N°671/05 y demás Ordenanzas que se refieren a la planificación y ordenamiento del territorio; y*

**CONSIDERANDO:**

*Que el inevitable crecimiento demográfico incide en forma directa a nuestra jurisdicción territorial lo que motiva a una revisión del planeamiento propuesto por la Ordenanza N°671/05;*

*Que el perfil productivo y turístico 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;*

*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 teniendo en cuenta el conocimiento de la población y el espacio construido residencial, puede definirse el crecimiento de infraestructura de*



*servicios, espacios colectivos por habitantes como así también la superficie rural productiva, lineamientos necesarios para la definición de las distintas zonas que componen el territorio de nuestra comuna;*

***Por ello:***

***EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE EPUYEN***

***SANCIONA CON FUERZA DE***

***ORDENANZA***

***Artículo 1º.-*** Dejar sin efecto la Ordenanza Municipal N°671/05, los artículos 1º y 3º de la Ordenanza N°490/02 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 Epuén, integrado con los planos que figuran como Anexos 1, 2, 3, y 4, correspondientes a Área Urbana, Área Zona Turística, Área Rural, 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, la reserva y la protección del bosque nativo.

***Todas las áreas tendrán como objetivo la preservación del 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.



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.



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

- 1.1.Centro Urbano
- 1.2.Alineamientos Comerciales
- 1.3.Zona Residencial A
- 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:

- 2.1.1.Zona Residencial Turística
- 2.1.2.Zona Urbana 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) *Área 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



- **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. Área Turística:**

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

**2.2.2. Zona Urbana Turística (ZUT):** Destinado para uso habitacional, admitiendo con condicionamientos localización de comercios, cabañas, camping e instalaciones deportivas y culturales.

## **2.3. Área 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, 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.- Área 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 100metros sobre calle 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.- Área Turística:** Ver Plano N° 2. Anexo N°2 y Plano N° 3. Anexo N°3.

**2.2.1.:** 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 ; Chacras 1, 2, 6 y parte noroeste de la Chacra 5 (ésta siguiendo los límites indicados en Plano N°2, Anexo N°2 ) del Sector 4, Circunscripción 6.





*2.2.2.: Comprende Chacra 1, Sector 1, Circunscripción 3.*

**3.- Área Rural:**

**2.3.1. Zona Industrial (Z.I.):** *Ver Plano N° 4. Anexo N°4.*

**2.3.1.a:** *Comprende la Chacra 4 y una franja de 200 metros en las Chacras 2, 5 y 26, del Sector 3, Circunscripción 5, paralela a la Ruta Nacional N°40.*

**2.3.1.b:** *Estará comprendida dentro de los siguientes límites: al norte Arroyo Pedregoso, al este y sudeste por la Ruta Nacional N°40 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° 4. Anexo N° 4 y Plano N°5, Anexo N°5.*

**2.3.2.a. :** *Desde la intersección de calle Los Retamos y Los Cauquenes, continúa por esta última hasta su encuentro con Avenida Los Cóndores. Desde la intersección de Avenida Los Cóndores con el Río Minas sigue con rumbo sur por la Avenida mencionada, hasta la Chacra 22 del Sector 2, Circunscripción 3 en su lado este y hasta la Chacra 1, Sector 1, Circunscripción 6 en su lado oeste; en una franja de Cien (100) metros de ancho en todo su recorrido.*

**2.3.2.b. :** *Comprende: Sobre Ruta Nacional N°40 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°40, 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. :** Sobre Ruta Nacional N°40, comprende una franja de 50 metros de frente por 100m de ancho en parte sur Chacra 13 y sobre calle Los Cóndores: Parcela 1 continuando 100m hacia el sur de la Parcela 2, ambas de la Chacra 14; todos del Sector 1, Circunscripción 3.

**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 Parcela 3, 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 y Chacra 7, Sector 1, Circunscripción 4.

**2.3.3. : Zona Agropecuaria A:** Ver Plano N°4, Anexo N°4. Comprende: el Sector 1 de la Circunscripción 6 (exceptuando las Chacras 1, 2, 4, 6, 7, 12 y 13); pte. Chacra 14 y Chacra 15 del Sector 1, Circunscripción 3; el Sector 2 de la Circunscripción 3 (excepto zona de usos específicos); 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°4, Anexo N°4 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 Plano N°4, Anexo 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°4, Anexo N°4. Sectores 1 y 2 de la Circunscripción 4 (excepto ZUE); Chacras 1, 2, Parte del Sector 1 sobre Ruta Provincial N°70; Chacras 3, 4, 5, 6, 8, 9 y 10, Sector 1, Circunscripción 5; Chacras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 000, 14, 15 y 38 del Sector 2, Circunscripción 5 y Chacras 3 y 4 y pte. Chacra 5, Sector 4, Circunscripción 6.





**2.3.8.: Zona Verde Rural A:** Ver Plano N°4, Anexo N°4. Sector 1 de la Circunscripción 3 (excepto Chacras 14 y 15 y Z.I.A., ZUT y Z.U.E.) y franja comprendida al oeste del Río Epuyén hasta la Reserva Lago Epuyén y el Parque Provincial Cerro Pirque.

**2.3.9.: Zona Reserva Natural:** Ver Plano N°6, Anexo N°6. 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; 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. Garaje – 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; forrajeras.*



## **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, fiambrería, 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; bomboneras; 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; bomboneras; 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:**

*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 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:**

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

##### **4.5. Albergue Transitorio:**

**NO PERMITIDO.**

**4.6. Refugios:** *Deberán cumplir con las reglamentaciones Provinciales y Municipales.*

#### **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 7,00 metros de los linderos de su predio, serán menores de 65 decibeles de las 22 horas 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 5,00 metros.

***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 8 horas 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 deciveles.
- 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 fraccionadoras de productos inocuos, carpintería, herrería, talleres gráficos.

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 incluyen 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° 8*

#### **E.- GRILLA DE MEDIDAS MINIMAS Y ALTURAS**

*Ver Planilla N°2 – Anexo N° 7*

**Artículo 3°.-** *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.-** Los fraccionamientos y subdivisiones que se realicen en nuestra jurisdicción territorial tendrán el alta definitiva cuando cada parcela resultante cuente con agua potable, energía eléctrica y apertura de calles.

**Artículo 5º.-** El Concejo Deliberante podrá efectuar medidas de excepción a la presente Ordenanza en el Area 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. Las medidas mínimas no podrán ser inferiores al 50% de las establecidas en la presente Ordenanza.

**Artículo 6º.-** En la zona urbana residencial y en los alineamientos comerciales AA y AB, las construcciones deberán tener un retiro de 3 metros desde la línea municipal.

**Artículo 7º.-** En la zona urbana residencial y en los alineamientos comerciales AA y AB **no se permitirá construcciones sobre medianeras**, debiendo dejar un retiro mínimo de 3 metros desde la medianera a una pared que tenga ventanas con visión directa al lindero y un retiro mínimo de 1 metro desde la medianera a una pared ciega o con iluminación a una altura superior a 1,80metros. Idéntico condicionamiento será para la segunda planta si la hubiera.

Los cercos medianeros deberán ser: construcción de material de una altura máxima de un metro complementando con cerco vivo ó cerco vivo.

**Artículo 8º.- Tratamiento de efluentes:** Las parcelas resultantes de fraccionamientos y subdivisiones en el Area urbana y Area Turística deberán estar dotadas con un sistema de tratamiento de los efluentes cloacales mediante la construcción de las obras necesarias, cuyo proyecto, dirección y ejecución deberá contar con la aprobación final de la Dirección de Turismo y Ambiente y la Secretaría de Obras Públicas y Particulares de la Municipalidad. Se deberá utilizar tecnología de avanzada.

**Artículo 9º.-** Declárese la **intangibilidad de los mallines**, los que no podrán ser sometidos a ningún tipo de explotación o aprovechamiento, debiendo conservar su flora e hidrología natural, quedando expresamente prohibido cualquier modo de canalización o drenaje que pudiera alterar el natural escurrimiento de las napas freáticas.

**Artículo 10º.-** Las **Parcelas linderas a lagos y lagunas**, deberán dejar un retiro de 35 metros; las **linderas a ríos** un retiro de 15 metros y **linderas a los arroyos**



un retiro de 10 metros; estas medidas se tomarán paralelas a la línea de máximas crecidas ordinarias y dicha superficie tendrá el carácter de dominio público municipal destinado a espacio verde y senda peatonal.

**Artículo 11º.-** Toda Parcela colindante a lagunas o ríos tendrá una restricción constructiva de 35 m (treinta y cinco metros). Lindantes a lagos la restricción será de 60 metros, quedando así constituida la “**franja de restricción constructiva**”.

**Artículo 12º.-** Dentro del espacio comprendido por la franja de restricción constructiva no se permitirá la realización de ningún tipo de construcciones y/o edificios, sean estas cubiertas, semicubiertas o descubiertas, que requieran o no de la aprobación municipal, y aún cuando sean temporarias o provisorias; exceptuando los cercos que delimiten la propiedad y los caminos internos. Esta restricción equivale a la intangibilidad absoluta de la franja de restricción constructiva.

**Artículo 13º.-** Todo **manejo forestal, raleo, poda**, o cualquier otra intervención sobre la vegetación arbórea y/o arbustiva que se pretenda realizar sobre la franja de restricción constructiva debe ser aprobado por la Dirección General de Bosques y Parques de la Provincia y la Dirección de Turismo y Ambiente Municipal.

**Artículo 14º.-** Todo **manejo de suelo, extracción o incorporación de material**, y también en los casos que sea necesario realizar movimientos de suelo para la construcción de caminos vehiculares internos o aquellos que serán necesarios para acceso a parcelas resultantes de fraccionamientos, será obligatoria la presentación previa del proyecto a escala, presentando planos suscriptos por profesional habilitado, con curvas de nivel cada 0,50 m (cincuenta centímetros) en área urbana y 1 m (un metro) en área rural, de los perfiles actuales y los proyectados; un informe de impacto ambiental con ubicación e identificación de especies arbustivas y arbóreas existentes, declaración de impacto y plan de mitigación.

El proyecto quedará sujeto a la aprobación del Departamento Ejecutivo Municipal; y el movimiento de suelo no podrá iniciarse hasta dictada la Resolución Municipal de aprobación.



**Artículo 15°.-** La altura máxima de construcción será de 9 metros hasta la cumbre.

**Artículo 16°.-** A partir del 1° de Enero del año 2012, toda construcción nueva, refacción, ampliación, modificación, demolición, deberá contar con el permiso previo de obra que será otorgado por la Secretaría de Obras Públicas y Particulares una vez aprobado el proyecto – **plano municipal** - firmado por profesional matriculado en la provincia, constructor interviniente y propietarios.

**Artículo 17°.-** En el **Parque Industrial Municipal**, las medidas de superficie se calcularán de acuerdo a la magnitud del proyecto presentado. Estas no podrán en ningún caso ser inferior a 1500 metros cuadrados.

**Artículo 18°.-** Regístrese, Comuníquese y cumplido, Archívese.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA LOCALIDAD DE EPUYEN, A LOS CATORCE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL ONCE.-**

  
SANDRA SALDARINI  
Secretaria Legislativa  
Concejo Deliberante  
Municipalidad de Epuén



  
OMAR LEO  
Presidente Concejo Deliberante  
Municipalidad de Epuén





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

U S O S		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, Públicos y Financieros			X	0	X	X	X		O	O	X		X	X	X	O	X	
1.2. Administrativos Particulares			O	X	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	O	O	X	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		X	
1.8. Estaciones de Servicios	X	O	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	O		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	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	X	O	X	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					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	O	X	X	X						O	
3.9. Recreativo A	X	X	X	X	X	X	X		O		X	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	
3.15. Cementerio	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	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	X	
4.4. Camping	X	X	X	X	X	X	X	O	X	O	X						O	
4.5. Albergue Transitorio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
4.6. Refugios	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	
5.2. Industria Mezclada y Taller	X	X	X		X	X	X		X	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	O	X	O	X	X						
6.2. Rural B	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					O	

## Referencias

Permitido

0 Condicionado

X Prohibido

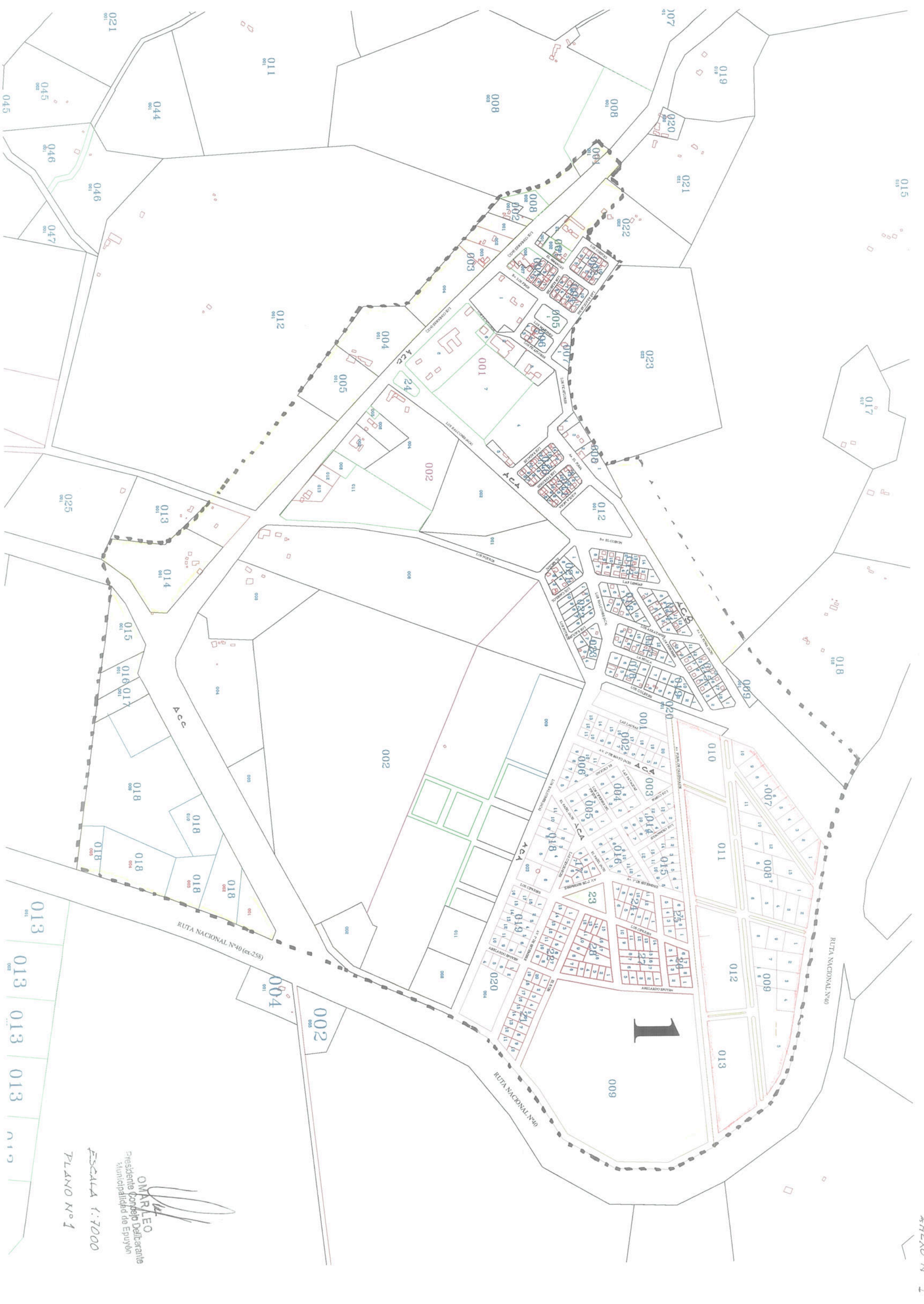
  
**OMAR LEO**  
 Presidente Concejo Deliberante  
 Municipalidad de Epuyén

E.- GRILLA DE MEDIDAS MINIMAS Y ALTURAS

Planilla N°2 - Anexo N°7

AREAS	ZONAS		Fraccionamiento		Ancho Calle(m)	Superficie a edif. Máx.	Altura Máx. a edificar
			Frete Mínimo (m)	Superficie Mínima			
AREA URBANA	Centro Urbano	CU	20	500m²	15	0,4	2ptas. Altas
	Zona Residencial	ZR	18	500m²	15	0,4	1pta. Alta
	Alineamiento Comercial A	ACA	20	500m²	15	0,4	2ptas. Altas
	Alineamiento Comercial B	ACB	20	500m²	25(c/bvar)	0,3	1pta. Alta
	Alineamiento Comercial C	ACC	20	800m²	25	0,4	1pta. Alta
	Urbanización Dirigida	UD	30	1500m²	15/20/25	0,3	1pta. Alta
	Barrio Parque	BP	20	750m²	15/20/25	0,3	1pta. Alta
	Ampliación Zona Urbana	AZU	50	5000m²	15	0,12	1pta. Alta
	Zona Residencial Turística	ZRT	50	5000m²	15	0,12	1pta. Alta
	Zona Urbana Turística	ZUT	20	600	15	0,3	1pta. Alta
AREA TURISTICA							
AREA RURAL	Zona Industrial	ZI	25	1500	20	0,5	1pta. Alta
	Zona de Usos Específicos	ZUE	50	5000m²	15	0,15	1pta. Alta
	Zona Agropecuaria AA	ZAA		2ha	12	0,01/ha	1pta. Alta
	Zona Agropecuaria AB	ZAB		20ha	12	0,01/ha	1pta. Alta
	Zona Silvo Pastoril	ZSP		150ha	12	0,01/ha	1pta. Alta
	Zona Verde Rural VR	ZVR		20ha	12	0,01/ha	1pta. Alta
	Zona Verde Rural VRA	ZVRA		5ha	12	0,02/ha	1pta. Alta
	Zona Reserva Natural	ZRN					





013  
013  
013  
013  
013

OMAR LEO  
Presidente Consejo Deliberante  
Municipalidad de Epuypén

ESCALA 1:7000

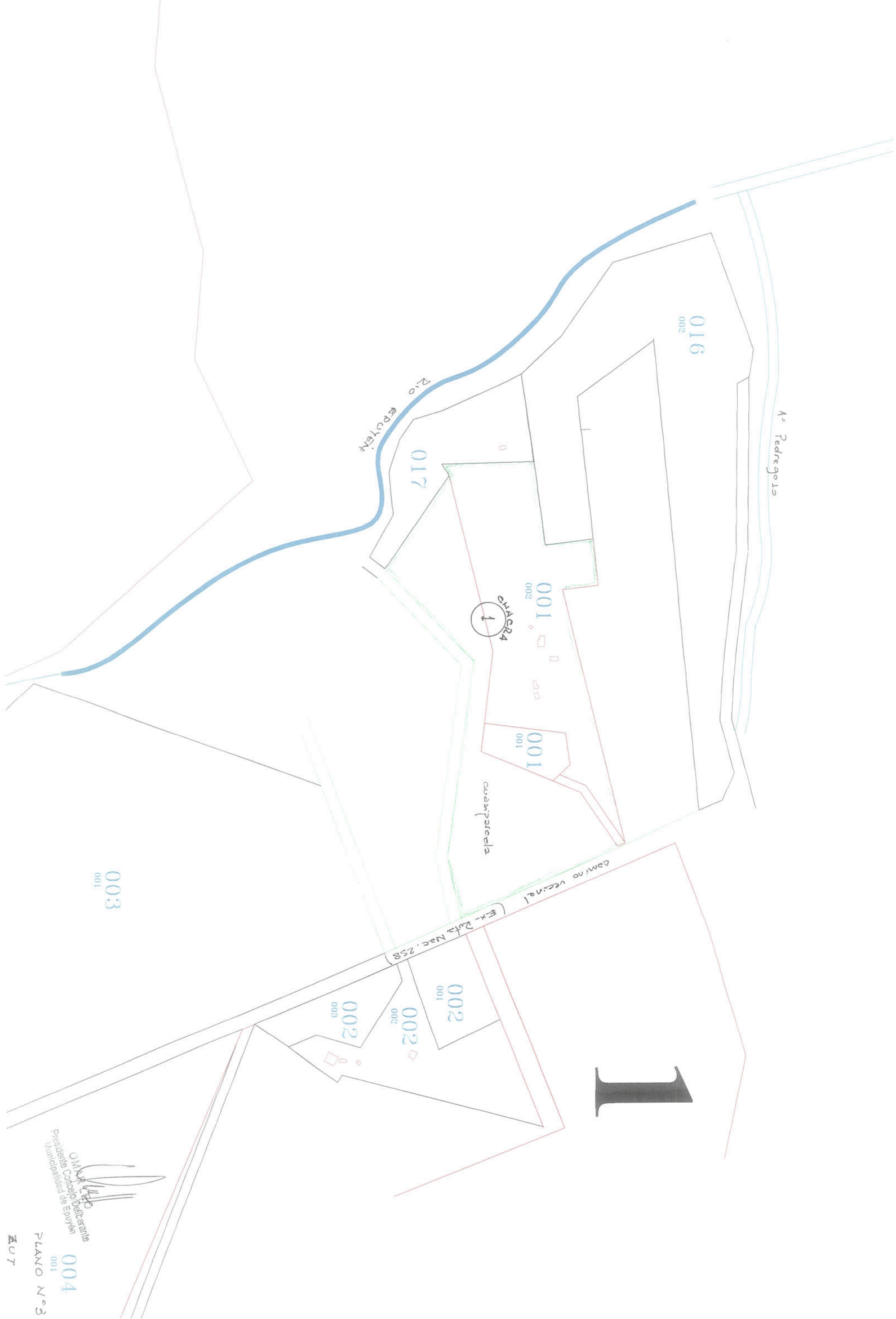
PLANO N° 1



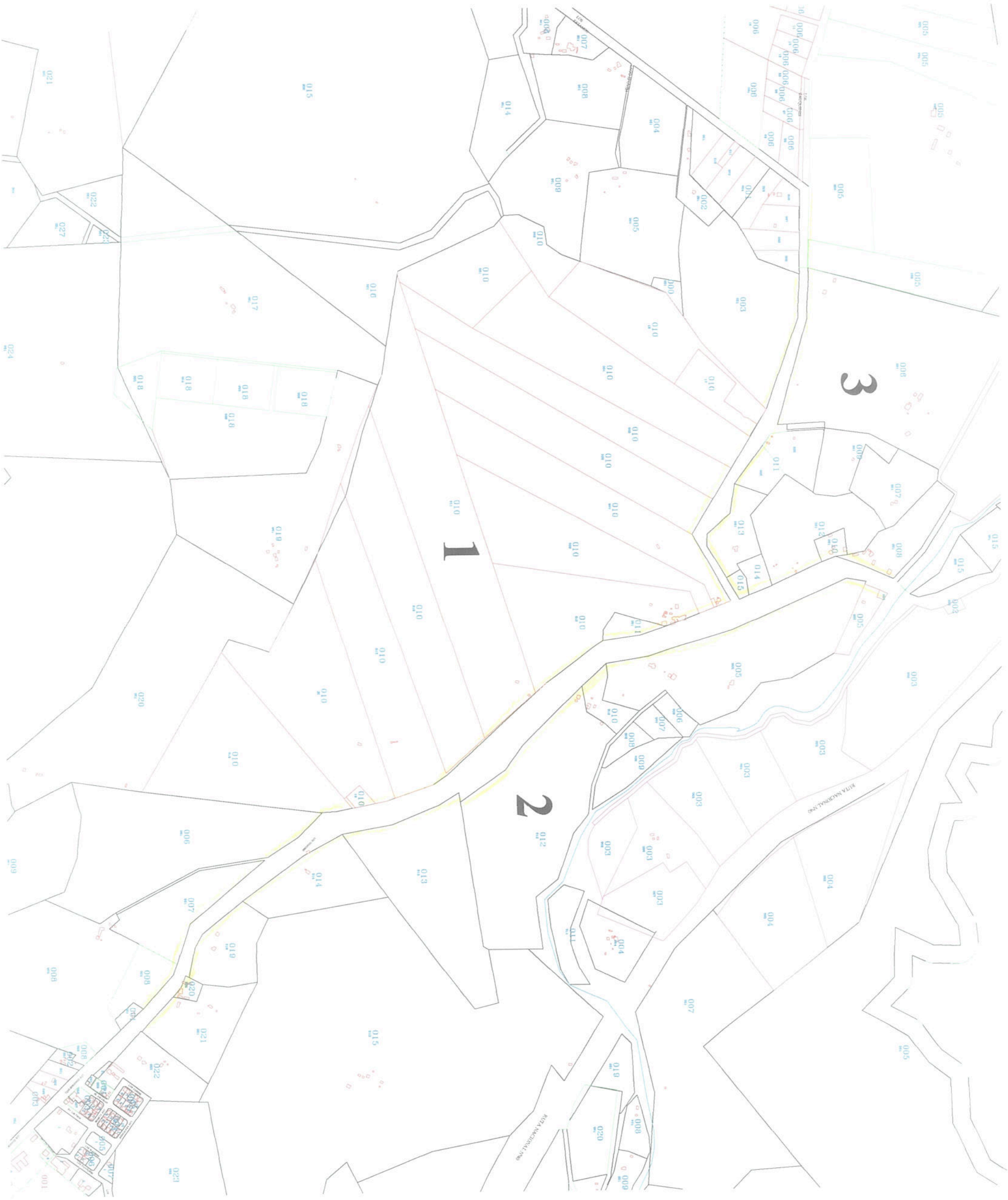


*[Signature]*  
OMAR LEO  
Presidente Consejo Deliberante  
Municipalidad de Epuyén

ESCALA 1:500  
PLANO N° 2  
Zona







*[Handwritten signature]*



Fracción B

Fracción A

Lago Puelo

Lago Epuyén

Fracción B20

Fracción B11

CIA. DE TIERRAS  
SUD ARGENTINO  
LIMITADA

COLONIA  
FITIRIHUIN

CORDON DEL DERRUMBE

DERRUMBE

CORDON DE LA CHOLLA



LEY N° 3359

Ing. Agrim. GRACIELA E. MATTIO  
Directora de Tierras y Catastro  
Municipalidad de Epuyén

*[Handwritten signature]*

SECCION LAGO LEZANA

SECCION R. BLANCO

MEXIA

SECCION CAJON

CHOLLA

PLANO N° 6

Lote 23

Lote 24

Lote 25

Lote 22a

Lote 12

Lote 9

Lote 13c