

**SUBSECRETARÍA DE ENERGIA, OBRAS Y SERVICIOS
PÚBLICOS
DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN**

**ESTRATEGIA DE
ORDENAMIENTO URBANO VILLA
LAGO MELIQUINA**

**DIRECCION PROVINCIAL DE PROGRAMAS Y
PROYECTOS
DIRECCIÓN GENERAL DE
INFRAESTRUCTURA URBANA**

ABRIL 2000

INTRODUCCION

El presente documento contiene una norma que regula los usos del suelo en un sector privilegiado de la Zona de Los Lagos, como es el Lago Meliquina.

Se trata de un área de un alto valor paisajístico, tanto por su topografía como por su localización, con un excelente asoleamiento. Su ubicación es relevante por cuanto es una de las alternativas de vinculación con la Ruta Nac. N° 237, a través de Paso Córdoba (en Confluencia Traful) y forma parte de un circuito turístico de mayor escala aún, que une San Martín de los Andes con San Carlos de Bariloche.

Aunque el área loteada en el valle se halla en su totalidad dentro de la jurisdicción de la Provincia del Neuquén, la pertenencia a una cuenca que posee otros loteos sobre la costa del Lago, en jurisdicción de la Administración de Parques Nacionales, evidencia la necesidad de realizar una gestión conjunta y coordinada entre los organismos de injerencia, formulando una estrategia de manejo ambiental coordinado en sus respectivas jurisdicciones.

Con ese objetivo, se procedió a evaluar alternativas estratégicas, se establecieron directrices generales, se determinaron zonas y usos compatibles, caracterizando las modalidades de ocupación incluidas en el presente documento. En particular, se consideró la estructura vial principal (la Ruta Pcial. N° 63) con sus particulares características.

NORMAS GENERALES PARA LA VILLA LAGO MELIQUINA

CAPÍTULO 1 DIRECTRICES GENERALES

Artículo 1° - Delimitación .- Está comprendida por los lotes incluidos en los planos de mensura N° 2312-0096/76, 2704-2399/77 y 2704-3136/78.

Artículo 2° - Directriz General sobre el carácter del área .- Se trata de un área con una vocación turística (residencial y recreativa), que inicialmente funcionaría como segunda residencia de la población de San Martín de los Andes.

Artículo 3° - Carácter .- Área de suelo urbanizable, con zonas diferenciadas según las particulares características del medio natural.

Artículo 4° - Modalidades de ocupación .- Se realizarán construcciones de perímetro libre (viviendas individuales) y emprendimientos de tipo turístico- recreativo. Los retiros regulan la forma edilicia permitiendo el acceso al sol en los espacios de cada parcela. Las medianeras se materializarán con cerco vivo, tranquilas de madera o alambre de 7 hilos únicamente.

Artículo 5° - Características de la ocupación .- Con el objetivo de no desestabilizar el equilibrio ecológico de un entorno tan frágil como el de Meliquina (efluentes cloacales, agua potable, residuos, etc.), debido al gran número de parcelas que conforman el área y a que no existe una infraestructura capaz de resolver el tratamiento final de los líquidos cloacales, se definirá una baja densidad de ocupación de los lotes.

CAPÍTULO 2 DIRECTRICES PARTICULARES

SECCIÓN I – MANEJO DEL RECURSO HÍDRICO

Artículo 6° - Afectación de cursos de agua .- El río Meliquina queda comprendido en la categoría de hidrosistema protegido; se recomienda no desmontar la vegetación arbórea y respetar retiros, sin ningún tipo de ocupación, de un ancho de 15.00 mts. a partir de la línea de ribera.

Artículo 7° - Tutela hidrobiológica .- Se adopta la figura de tutela hidrobiológica, que consiste en la prohibición de afectaciones antrópicas sobre los distintos cursos de agua y que se establece de acuerdo a las superficies de las cuencas de aporte, a sus caudales de escorrentía y a su comportamiento hidrológico.

Artículo 8° .- En el caso de los otros arroyos, los retiros serán de 5 mts. a partir del buzamiento (quiebre de pendientes).

Artículo 9° .- En los cauces temporales y/o superficiales y/o intermitentes constituidos por las vertientes y cursos que corren parcialmente en superficie, los retiros serán de 3 mts.

Artículo 10° .- No podrá efectuarse ninguna modificación que altere y/o modifique las características de los arroyos y su régimen hídrico (por ejemplo aprovechamiento para consumo humano y/o riego) sin la pertinente evaluación y autorización por parte de la autoridad competente, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 899 y su Decreto Reglamentario N° 790/99.

Artículo 11° - Los sistemas de abastecimiento de agua como así también el tratamiento y disposición final de los efluentes cloacales líquidos, semisólidos y sólidos, deberá ajustarse a las normativas vigentes en el EPAS y/u otro organismo provincial con competencia.

Artículo 12° - Tratamiento de efluentes .- Cuando el destino de una parcela sea el turístico, debido al aumento de densidad de ocupación en relación con los otros usos, deberá preverse un tratamiento especial de los líquidos cloacales, que se definirá según el proyecto y las características de los suelos.

SECCIÓN II – DETERMINACIÓN DE ZONAS

Artículo 13° - ZONA DE RIBERA DE CURSOS DE AGUA .- Está comprendida por las Manzanas III, X, XI, lotes 1 al 44 y 51 al 53 de la Mza. XII del plano de mensura N° 2312-0096/76; las Manzanas C y C', los lotes 3 al 9 de Mza. N, Q, Y, Z, J1, K1, L1 y T, lote 15 de la Mza. U, V, W, lote 1 de la Mza. X, del plano de mensura N° 2704-2399/77; las Manzanas B, C, I, H, Z, V1, W1, T1, Y1, U1 y los lotes 1 al 11 de Mza. A, 1 al 7 de Mza. D, 1 al 4, 9 y 10 de la Mza. G, 1 al 4, 9 y 10 de la Mza. J, 1 al 4 y 10 de la Mza. A1, 1 al 4, 19 y 20 de la Mza. C1, 1 al 4, 16 y 17 de Mza.D1, 1

al 4, 11 y 12 de Mza. E1 y los lotes 1 al 4 y 11 de Mza. F1 del plano de mensura N° 2704- 3136/78.

Artículo 14° - Usos permitidos .- Se admitirán los usos residenciales (unifamiliares) y los turísticos: alojamiento (hotel, hostería y cabañas), gastronomía y comercio, como por ejemplo venta de alimentos, artesanías y locutorios.

Artículo 15° - Indicadores Urbanísticos .- Dada la proximidad a los cursos de agua y las características de la vegetación, los usos serán similares a los de las otras zonas pero con restricciones mayores con relación a la ocupación.

FOS máx. 0,10

FOT máx. 0,15

Retiros de frente, fondo y laterales 5.00 mts.

Altura máxima 6.50 mts. sin incluir el tanque de reserva de agua, éste no podrá quedar a la vista y deberá tener un tratamiento arquitectónico.

Únicamente se permitirá la construcción de una edificación por lote, más una construcción auxiliar (quincho, cochera, vivienda encargado, leñera, depósito) cuya superficie no podrá superar 15 m² y estará incluida en el cómputo de FOS y FOT. Las mismas deberán estar sobreelevadas como mínimo 0,50 mts. sobre el nivel natural del terreno.

Artículo 16° - Usos turísticos .- En el caso de alojamiento turístico, es obligatorio englobar y unificar 2 o más lotes; en ese caso, se podrán aumentar los factores de ocupación hasta

FOS máx. 0,13

FOT máx. 0,18

En este caso, se podrá construir más de una edificación por parcela, manteniendo una distancia mínima entre edificaciones de 10.00 mts.

Artículo 17° - Uso comercial .- Sólo se admitirá como complemento de la vivienda unifamiliar, incluido dentro de la única edificación y con una superficie máxima de 20 m².

Artículo 18° - Ocupación del suelo.- En las manzanas B, C, H, I y en los lotes 1 al 11 de Mza. A, 1 al 7 de Mza. D, 1 al 4, 9 y 10 de Mza. G, 1 al 4, 9

y 10 de Mza. J, toda construcción estará supeditada a una evaluación de las características topográficas, dado que en el borde Este de ese sector se produce una abrupta ruptura de pendiente.

Artículo 19° - ZONA DE FALDEOS .- Está comprendida por las Manzanas e1, H1, i1, F1 del plano de mensura N° 2704-2399/77, las manzanas XIII, I, XIV, XV, XVI, los lotes 45 al 50 y 54 al 115 de la Mza. XII del plano de mensura N° 2312-0096/76 y la Mza. L1 del plano de mensura N° 2704-3136/78.

Artículo 20° - Usos permitidos .- Se admitirán los usos residenciales (unifamiliares) y los turísticos : alojamiento (hotel, hostería y cabañas).

Artículo 21° - Indicadores Urbanísticos .- Dadas las particularidades de la vegetación (bosque denso) y la dominancia de cañadones y fuertes pendientes, se buscará abrir pequeños claros en el bosque y los usos serán similares a los de otras zonas pero con restricciones mayores con relación a la ocupación.

FOS máx. 0,06

FOT máx. 0,14

Retiros de frente, fondo y laterales 5.00 mts.

Altura máxima 7.50 mts. sin incluir el tanque de reserva de agua, éste no podrá quedar a la vista y deberá tener un tratamiento arquitectónico.

Únicamente se permitirá la construcción de una vivienda por lote, más una construcción auxiliar (quincho, cochera, vivienda encargado, leñera, depósito) cuya superficie no podrá superar 15 m² y estará incluida en el cómputo de FOS y FOT.

Artículo 22° - Tratamiento de taludes .- La construcción deberá estar sobreelevada sobre el nivel del terreno como mínimo en un 60 % de su superficie total; de este modo, el restante 40 % quedará en contacto directo con el suelo.

Artículo 23° - Relleno de taludes .- Si se utilizan rellenos en el sector sobreelevado de la construcción, deberán emplearse materiales del lugar (piedra bocha, etc.)

Artículo 24° - Manejo de la vegetación .- En caso de necesidad de remoción de la cobertura arbórea se requerirá la elaboración de un plano ecológico, que evaluará la Dirección Pcial. de Bosques, a fin producir el menor desmonte posible.

Artículo 25° - Usos turísticos .- En el caso de alojamiento turístico, es obligatorio englobar y unificar 2 o más lotes; en ese caso se, se podrán aumentar los factores de ocupación hasta

FOS máx. 0,09

FOT máx. 0,14

En este caso, se podrá construir más de una edificación por parcela, manteniendo una distancia mínima entre edificios de 10.00 mts.

Artículo 26° - ZONA DE RIBERA DE LAGO .- Está comprendida por las Manzanas A y B del plano de mensura N° 2704-2399/77; la Mza. II y los lotes 1 al 13 de la Mza. IV del plano de mensura N° 2312-0096/76.

Artículo 27° - Usos permitidos .- Se admitirán los usos residenciales (unifamiliares) y los turísticos : alojamiento (hotel, hostería y cabañas), gastronomía y comercio (como venta de alimentos, artesanías, artículos de deporte, farmacia, agencias de turismo, heladerías, kiosco, indumentaria, librería) Los usos que presenten dudas serán analizados y autorizados por la D.G.I.U.

Artículo 28° - Indicadores Urbanísticos .- En función de su aptitud y vocación para la localización de usos calificados y con el objetivo de generar una calle con mayor continuidad edilicia, se definirán los siguientes indicadores

FOS máx. 0,12

FOT máx. 0,15

Retiros de frente y fondo 5.00 mts. - Retiros laterales 3.00 mts.

Altura máxima 6.50 mts. sin incluir el tanque de reserva de agua, éste no podrá quedar a la vista y deberá tener un tratamiento arquitectónico.

Únicamente se permitirá la construcción de una vivienda por lote, más una construcción auxiliar (quincho, cochera, vivienda encargado, leñera,

depósito) cuya superficie no podrá superar 15 m² y estará incluida en el cómputo de FOS y FOT.

Artículo 29° - - Usos turísticos .- En el caso de alojamiento turístico, es obligatorio englobar y unificar 2 o más lotes; en ese caso, se podrán aumentar los factores de ocupación hasta

FOS máx. 0,13
FOT máx. 0,18

En este caso, se podrá construir más de una edificación por parcela, manteniendo una distancia mínima entre edificios de 10.00 mts.

Artículo 30° - ZONA DE BORDE ESPACIOS VERDES .- Está comprendida por las Manzanas P, A1, B1, H2, I2, G2, los lotes 2 al 17 de la Mza. X del plano de mensura N° 2704-2399/77; los lotes 12 al 22 de la Mza. A, 5 al 9 de la Mza. A1, 5 al 15 de la Mza. B1, 5 al 18 de la Mza. C1, 5 al 15 de la Mza. D1, 5 al 10 de la Mza. E1, 5 al 10 de la Mza. F1 y la Mza. L del plano de mensura N° 2704-3136/78.

Artículo 31° - Usos permitidos .- Se admitirán los usos residenciales (unifamiliares) y los turísticos : alojamiento (hotel, hostería y cabañas), gastronomía.

Artículo 32° - Indicadores Urbanísticos .-

FOS máx. 0,12
FOT máx. 0,15

Retiros de frente y laterales 5.00 mts

Altura máxima 6.50 mts. sin incluir el tanque de reserva de agua, éste no podrá quedar a la vista y deberá tener un tratamiento arquitectónico.

Únicamente se permitirá la construcción de una edificación por lote, más una construcción auxiliar (quincho, cochera, vivienda encargado, leñera, depósito) cuya superficie no podrá superar 15 m² y estará incluida en el cómputo de FOS y FOT. Las mismas deberán estar sobreelevadas como mínimo 0,50 mts. sobre el nivel natural del terreno.

Artículo 33° - Usos turísticos .- En el caso de alojamiento turístico, es obligatorio englobar y unificar 2 o más lotes; en ese caso, se podrán aumentar los factores de ocupación hasta

FOS máx. 0,13
FOT máx. 0,18

En este caso, se podrá construir más de una edificación por parcela, manteniendo una distancia mínima entre edificaciones de 10.00 mts.

Artículo 34° - ZONA BORDE DE RUTA .- Está comprendida por las Manzanas G, I, K, P1, S1, T3, D2, Z1, V1, U1, los lotes 1 y 2 de la Mza. S y los lotes 7 al 23 de la Mza. R del plano de mensura N° 2704-2399/77.

Artículo 35° - Usos permitidos .- Se admitirán los usos residenciales (unifamiliares) y los turísticos alojamiento (hotel, hostería y cabañas), gastronomía, comercio (venta de alimentos, fabricación artesanal de alimentos, artesanías, artículos de deporte y camping, farmacia, agencias de turismo, heladerías, kiosco, indumentaria, librería y otros de similares características). Los usos que presenten dudas serán analizados y autorizados por la D.G.I.U.

Artículo 36° - Indicadores Urbanísticos .-

FOS máx. 0,15
FOT máx. 0,20

Retiros de frente laterales 5.00 mts

Altura máxima: 7.50 mts. sin incluir el tanque de reserva de agua, éste no podrá quedar a la vista y deberá tener un tratamiento arquitectónico.

Únicamente se permitirá la construcción de una vivienda por lote, más una construcción auxiliar (quincho, cochera, vivienda encargado, leñera, depósito) cuya superficie no podrá superar 15 m² y estará incluida en el cómputo de FOS y FOT.

Artículo 37° - Uso turístico .- En el caso de alojamiento turístico, es obligatorio englobar y unificar 2 o más lotes; en ese caso, se podrán aumentar los factores de ocupación hasta

FOS máx. 0,20
FOT máx. 0,30

En este caso, se podrá construir más de una edificación por parcela, manteniendo una distancia mínima entre edificaciones de 10.00 mts.

Artículo 38° - ZONA RESIDENCIAL .- Está comprendida por las manzanas V, VI, VII, VIII, IX, los lotes 14 al 25 de la Mza. IV del plano de mensura N° 2312-0096/76; manzanas D, E, F, H, J, L, M, O, lotes 1, 2, 10 al 17 de Mza. N, lotes 1 al 6 de Mza. R, lotes 3 al 22 de la Mza. S, manzanas C1, D1, G1, E2, F2, A2, B2, W1, X1, O1, N1, M1, R1, Q1, C2, Y1, U2, U3, U4, T1, T2 del plano de mensura N° 2704-2399/77; E, F, K, S, T, Q, R, U, O, P, V, Y, M, N, W, X, X1, Z1, lotes 8 al 15 de Mza. D, lotes 5 al 8 de Mza. G, 5 al 8 de Mza. J, manzanas H2, G1, H1, I1, lotes 1 al 11 de Mza. J1, lotes 1 al 4 de Mza. K1, M1, N1, O1, P1, X1 y Z1 del plano de mensura N° 2704-3136/78.

Artículo 39° - Usos permitidos .- Se admitirán los usos residenciales (unifamiliares), turísticos : alojamiento (hotel, hosterías y cabañas), y comercio, como uso complementario, el cual podrá ocupar una superficie máxima de 20 m².

Artículo 40° - Indicadores Urbanísticos .- Se definirán los siguientes indicadores

FOS máx. 0,15

FOT máx. 0,20

Retiros de frente, fondo y laterales 5.00 mts.

Altura máxima 7.00 mts. sin incluir el tanque de reserva de agua, éste no podrá quedar a la vista y deberá tener un tratamiento arquitectónico.

Únicamente se permitirá la construcción de una vivienda por lote, más una construcción auxiliar (quincho, cochera, vivienda encargado, leñera, depósito) cuya superficie no podrá superar 15 m² y estará incluida en el cómputo de FOS y FOT.

Artículo 41° - ZONA DE SERVICIOS .- Está comprendida por las Manzanas Q1, R1, S1 del plano de mensura N° 2704-3136/78.

Artículo 42° - Usos permitidos .- Se admitirán los usos incompatibles con el uso residencial por el grado de molestia que generan las actividades, por

ejemplo, acopio y locales de venta de materiales, corralones, instalaciones para la elaboración artesanal de productos.

Artículo 43° - Uso complementario .- Se admitirá una vivienda unifamiliar como complemento del uso principal.

Artículo 44° - Indicadores Urbanísticos .-

FOS máx. 0,40

FOT máx. 0,40

Retiros de frente, fondo y laterales 5.00 mts

Altura máxima: 7.50 mts. sin incluir el tanque de reserva de agua, éste no podrá quedar a la vista y deberá tener un tratamiento arquitectónico.

SECCIÓN III – RED VIAL

Artículo 45° - Carácter de vías principales .- La Ruta Provincial N° 63 se convierte en eje estructurador del loteo, asumiendo características urbanas, que incluye un amplio boulevard y con un diseño que obligue a la disminución de la velocidad del tránsito pasante.

Artículo 46° - Conectividad transversal .- La interconexión entre los 2 sectores del loteo se dará indistintamente en todas las calles transversales, garantizándose la seguridad del cruce por el boulevard.

Artículo 47° - Características de la red vial principal .- Las características técnicas de la ruta N° 63 serán las definidas de acuerdo con lo establecido por la Dirección Provincial de Vialidad.

Artículo 48° - Pautas particulares de trazado vial principal .-
Para circulación principal: ancho mínimo según mensura 50 mts.

Ancho de calzada : 12 mts.

Ancho de acera : 6 mts.

Ancho de boulevard: 14 mts.

Artículo 49° - Conservación de suelos .- Se recomienda prestar especial atención al tratamiento superficial de los caminos, en particular, a los modos de impermeabilización de los mismos .

Artículo 50° - Manejo de escorrentías .- Cuando se proceda a la apertura de calles u otras obras civiles, se minimizarán las afectaciones a los cursos naturales de las escorrentías, a fin de no afectar el microdrenaje.

CAPÍTULO 3 DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 51° - Todas las construcciones realizadas en la Urbanización Villa Lago Meliquina deberán regirse por las normativas nacionales y provinciales vinculadas a la infraestructura, medio ambiente, seguridad y turismo. En particular se adhiere al Decreto Reglamentario n° 914, Anexo I del Pder Ejecutivo nacional que reglamenta los artículos 20, 21 y 22 de la Ley 24.314 que se refieren a la eliminación de las barreras físicas en el ámbito urbanístico.

Artículo 51° - Características del cerco perimetral .- Las medianeras quedarán libres de ocupación y podrán materializarse con cerco vivo, combinado con madera o piedra, tranquilas de madera o alambre de 7 hilos.

Artículo 52° - Características constructivas de las cubiertas .- Las cubiertas de los edificios deberán ser preferentemente inclinadas debido a las características climáticas de la región (copiosas precipitaciones pluviales y nievas); en caso de emplearse chapa, ésta deberá ser prepintada; si se optase por cubiertas planas, éstas no deberían superar el 30% de la superficie total de los techos en proyección horizontal.

Artículo 53° - Apareamiento .- Cuando se construyan cabañas de uso turístico, se podrán disponer de a pares de un mismo volumen, es decir que no podrán juntarse más de 2 (dos) cabañas.

Artículo 54° - Materiales .- Deberán emplearse materiales de la zona : piedra y madera (ésta última en una proporción mayor al 30 % de la fachada).

TABLA REFERENCIAL DE USOS Y OCUPACION DEL SUELO

ZONA	F.O.S.	F.O.T.	Retiro frente	Retiro fondo	Retiro lateral	Altura máxima	F.O.S. turístico	F.O.T. turístico	USOS
Ribera de cursos de agua	0,10	0,15	5 m	5 m	5 m	6,50 m	0,13	0,18	Residencial Turístico (hotel, hostería, cabañas, gastronomía) Comercio (máx. 20 m ²)
Faldeos	0,06	0,14	5 m	5 m	5 m	7,50 m	0,09	0,14	Residencial Turístico (hotel, hostería, cabañas, gastronomía)
Ribera de lago	0,12	0,15	5 m	5 m	3 m	6,50 m	0,13	0,18	Residencial Turístico (hotel, hostería, cabañas, gastronomía) Comercio
Borde de espacios verdes	0,12	0,15	5 m	5 m	5 m	6,50 m	0,13	0,18	Residencial Turístico (hotel, hostería, cabañas, gastronomía)
Borde de ruta	0,15	0,20	5 m	5 m	5 m	7,50 m	0,20	0,30	Residencial Turístico (hotel, hostería, cabañas, gastronomía) Comercio
Residencial	0,15	0,20	5 m	5 m	5 m	7 m	0,15	0,20	Residencial Turístico (hotel, hostería, cabañas, gastronomía) Comercio (máx. 20m ²)
Servicios	0,40	0,40	5 m	5 m	5 m	7 m			Corralones, aserradero, pequeñas fábricas Comercio (máx. 20

									m2)
--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----