



VISTO:

La actual situación urbanística de la Municipalidad de San Antonio Oeste, que enfrenta desafíos para un desarrollo local que compatibilice su matriz natural y paisajística excepcional, con su crecimiento económico, con su potencial turístico y con buenas calidades de vida para su población.

Las restricciones del anterior planeamiento urbanístico de cara a los nuevos desafíos planteados, con cuestiones abiertas y no resueltas en su base normativa y en su gestión.

La conveniencia de efectivizar una mejora en la gestión territorial acorde con la situación señalada en el párrafo precedente, debiéndose expresar ello en una legislación y en una práctica de planeamiento urbanístico adecuada a esta nueva situación, lo cual es un deber y una atribución del gobierno municipal, tal como es señalado en el artículo 19 de la Carta Orgánica Municipal.

Los mandatos en dicha Carta Orgánica Municipal en relación a la reafirmación de la vocación marítima-portuaria-turística de su comunidad, tal como se plantea en su Preámbulo.

La expresión político - social de cara a avanzar en el planeamiento territorial tal como fue manifestada por el gobierno local y por distintos actores sociales en múltiples instancias, entre ellas las presentaciones y talleres durante la realización de los estudios técnicos del Plan Director de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Antonio Oeste.

La citada propuesta de Plan Director promovida por esta Municipalidad y concretada con la asistencia del Programa de Apoyo a la Modernización Productiva de la Provincia de Río Negro (Pro Río Negro), bajo la coordinación del Arq. Diego Capandeguy. Tales actuaciones se desarrollaron entre septiembre de 2004 hasta la fecha, habiéndose articulado con los planteos de este Municipio, tanto del Ejecutivo Comunal como del Consejo Deliberante, como así también se compatibilizaron con las inquietudes y recomendaciones planteadas por diversos actores locales y provinciales, entre ellos el Consejo Asesor de Planificación Municipal, la Fundación Inalafquen, las representaciones locales de los Colegios y Consejos Profesionales de Arquitectos, Ingenieros y Maestros Mayores de Obra de la Provincia de Río Negro, las diversas Cámaras de Turismo y Comercio de Las Grutas, de San Antonio Oeste y de San Antonio Este, el Instituto de Biología Marina y Pesquera Almirante Storni, la Secretaria de Turismo de la Provincia de Río Negro, el CODEMA, varios legisladores provinciales, diversos comunicadores sociales, otros múltiples operadores a título individual y los



restantes directivos y asesores intervinientes del Programa Pro Río Negro.

Que dicha propuesta de Plan Director de Ordenamiento Territorial, en su versión final, fue aprobada por Decreto del Intendente Municipal N° 1341 del 4 de julio pasado, encomendándose a la Coordinación una instancia de redacción de este texto normativo y de ajuste junto a la Secretaría de Planeamiento y Obras Publicas, fase ya culminada, a la que siguió el conocimiento, consulta y perfeccionamiento de los demás actores mencionados que se involucraron en esta nueva instancia de puesta en marcha del Plan.

CONSIDERANDO:

Que es imprescindible contar con nuevas disposiciones e instrumentos que permitan afrontar más adecuadamente la gestión en el actual contexto de cambios de este territorio municipal y de la Patagonia en su conjunto.

Que en este plan director de ordenamiento territorial se cumple con el deber municipal de protección del ambiente y de respeto al paisaje, tal como se plantea en el artículo 10°, inciso 2 de la Carta Orgánica Municipal.

Que, en particular, se aspira a potenciar la actual geografía y el capital ambiental del sitio, recomponiendo vínculos más consistentes entre la naturaleza, el paisaje y las acciones humanas.

Que todo ello es concurrente con la gestión provincial y local del Área Natural Protegida Bahía San Antonio, ámbito intermareal que baña a este municipio y que es inseparable de la memoria y del imaginario de los sanantonienses.

Que el territorio local debería diversificarse intentando sacar provecho de sus potencialidades de cara a un desafiante desarrollo sustentable.

Que a nivel territorial ello supondría recalibrar la organización global de todo el territorio municipal, afirmando las vocaciones, los roles y la calificación de sus distintas piezas, tal como se afirma en los documentos previos del plan.

Que este plan comprende una regulación de todo el conjunto municipal y una agenda de operaciones públicas emblemáticas, unas de infraestructura y equipamiento, otras de calificación de sus espacios públicos, entre ellas una red de Parques Públicos, como el Parque Dunar de la Mar Grande y el Parque Dunar Villarino. Ello se encuadra en la idea más amplia de los parques como respaldo de las áreas urbanas y ambientalmente



criticas, pero a la medida y especificidad de este singular paisaje patagónico, lo cual abre nuevas posibilidades recreativas a la población local y al turismo

Que este plan trata de canalizar la energía del crecimiento de todo el municipio, de cara a una mejora cualitativa global.

Que este plan apuesta al reposicionamiento de lo publico y a la apertura de nuevas y necesarias reglas de juego para la acción privada.

Que este plan se focaliza en las áreas y cuestiones mas criticas o sustantivas, abriendo libertades a la sociedad local para el accionar del propio Municipio, de otros actores locales y para su propia reformulación y perfilamiento futuros.

Que es de interés municipal el logro de nuevas orientaciones y reglas de juego urbanísticas derivadas de un adecuado clima de entendimiento con los principales operadores territoriales involucrados, lo cual obliga y desafía a todos los actores, tanto públicos como privados. En particular, la aprobación de un plan director de este tipo supone que el propio Municipio se obliga a un mejoramiento de su propia gestión en materia territorial.

Que este plan, como se señala en la propuesta técnica, aspira a ser una invitación a un mejor manejo territorial, desafío compartido entre los actores públicos y privados.

Que se recibieron múltiples señales de apoyo político y social respecto a la necesidad de implementar esta fase de planeamiento.

Que el presente plan director de ordenamiento territorial cumple con los objetivos y con las principales pautas en materia de Planificación Municipal y Urbanismo consagradas detalladamente en el Título IV de la Carta Orgánica Municipal.

Que es una atribución y un deber de este Poder Legislativo sancionar las ordenanzas en materia urbanística y de edificación.

POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ANTONIO OESTE  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA



---

ARTÍCULO 1º: Apruébase y póngase en vigencia el Plan Director de Ordenamiento Territorial del Ejido Municipal de San Antonio Oeste que, como Anexo I, forma parte integrante de esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 2º: Comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.-

Dada en la sala de sesiones del Concejo Deliberante, en San Antonio Oeste, a los siete días del mes de diciembre de dos mil cinco.



## **ANEXO I:**

# **PLAN DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN ANTONIO OESTE PROVINCIA DE RÍO NEGRO**



---

## TÍTULO I NORMAS GENERALES

### CAPÍTULO 1 INSTITUCION Y OBJETIVOS DEL PLAN

**ARTICULO 1º: (Institución del Plan Director de Ordenamiento Territorial).**- El ordenamiento urbanístico del Ejido del Municipio de San Antonio Oeste se regirá por el siguiente Plan Director de Ordenamiento Territorial, que se instituye por la presente ordenanza, en concordancia con las prescripciones planteadas en el Título IV de la Carta Orgánica Municipal, denominado Planificación y Urbanismo.

**ARTICULO 2º: (Objetivos).**- Los principales objetivos concomitantes de este plan son:

Regular los aspectos urbanísticos de competencia municipal de modo que contribuyan a su desarrollo local y regional.

Ordenar los procesos territoriales controlables, tanto en curso como otros predecibles que puedan emerger.

Complementar el cuerpo normativo en materia urbanística, tal como esta codificado a la fecha.

Aportar criterios para la ideación y concreción de las principales actuaciones públicas.

Facilitar la acción de la sociedad civil y de los operadores privados y públicos en su manejo en el territorio.

### CAPÍTULO 2 INSTRUMENTOS DE LA REGULACION URBANISTICA

**ARTICULO 3º: (Instrumentos).**- Son instrumentos del planeamiento urbano los siguientes:

- a) las directrices
- b) la clasificación del suelo
- c) la zonificación, y
- d) la calificación de usos

#### SECCION 1 - DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO

**ARTICULO 4º: (Objetivo de las directrices).**- Las directrices son enunciados cualitativos que tienen como objetivo fijar sintéticamente las grandes orientaciones del planeamiento de las diversas áreas municipales, jugando con gran visibilidad.



**ARTICULO 5º: (Contenidos de las directrices).**- Las directrices tendrán los siguientes contenidos:

Las orientaciones en materia territorial, fundadas en sí mismas, consistentes entre sí, que reflejen claramente la intencionalidad político - social de la comunidad;

La fijación de los criterios básicos y las correspondientes previsiones para la gestión territorial; servirán de criterio interpretativo para las cuestiones nuevas que puedan suscitarse en la aplicación de las disposiciones de este código.

Las directrices se fijarán para el ordenamiento de las macro zonas, de las zonas, de las áreas y otras situaciones especiales.

**ARTICULO 6º: (Aplicación de las directrices).**- Los ámbitos competentes de la Municipalidad observarán que las solicitudes de permisos de fraccionamiento y subdivisión del suelo, la apertura de calles, las obras civiles de caminos, edificación y otras infraestructura, y los usos consignados, cumplan con las directrices de planeamiento y normas subsidiarias.

Asimismo, las oficinas y secretarías competentes de la Municipalidad, ante el conocimiento de situaciones irregulares o violatorias de la letra y el espíritu de este plan, activarán las consultas técnico - políticas y las acciones administrativas y judiciales para el cumplimiento de este plan y de las restantes normas complementarias y subsidiarias de ordenamiento territorial y gestión ambiental.

## **SECCION 2 - CLASIFICACION DEL SUELO**

**ARTICULO 7º: (Objetivo y contenido de la clasificación del suelo).**- La clasificación del suelo es el instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objetivo fijar la vocación básica del suelo. Todo suelo dentro del ejido municipal estará clasificado primariamente, pudiéndose superponer a esta clasificación una o más clasificaciones secundarias.

**ARTICULO 8º: (Clasificación primaria del suelo).**- La clasificación primaria del suelo comprende los siguientes tipos de suelo:

**El SUELO URBANIZADO**, que refiere al suelo de naturaleza urbana actualmente fraccionado, este ocupado o vacante;

**El SUELO POTENCIALMENTE URBANIZABLE** es aquel que se recomienda habilitar para su fraccionamiento de naturaleza urbana



o suburbana, sí así fuese planteado por los operadores propietarios del mismo. Este suelo el Municipio lo habilitara como suelo urbanizado, si se cumplen una serie de requisitos de perfeccionamiento dominial, administrativos y de acciones concretas de urbanización;

**EL SUELO DE URBANIZACIÓN RESTRINGIDA** es aquel que puede urbanizarse con especiales limitaciones dada su localización, su rol ambiental y sus atributos paisajísticos y prediales;

**EL SUELO NO URBANIZABLE** es aquel con fuertes restricciones para su urbanización, con funciones de conservación, recreativas, de eventual reserva, etc.; sus restricciones son a la subdivisión y fraccionamiento de suelo urbano, a la edificación, a la apertura de calles y caminos, y a los usos a admitirse o condicionarse;

**EL SUELO RURAL** es aquel suelo vacante, afectado o no a la producción o a otras prestaciones, que es no urbanizable debido a sus restricciones ambientales o a su rol dentro del Ejido;

**EL SUELO DE POTENCIAL URBANIZACIÓN DIFERIDA**, es aquel que podrá o no urbanizarse en el largo plazo, de levantarse diversas restricciones fundamentalmente relativas a la gestión municipal de servicios y a la oportunidad de la apertura; sí un operador privado desea desafectar el suelo así clasificado a los efectos de su urbanización, puede hacerlo sí toma a su cargo la prestación de las obras, infraestructuras y servicios, habilitándose acuerdos especiales con el Municipio.

**ARTICULO 9º: (Clasificación secundaria del suelo).**- La clasificación secundaria del suelo se superpone a la anterior. Su objetivo es cualificar algunos ámbitos específicos. Esta clasificación secundaria del suelo comprende:

**EL SUELO DE ATENCIÓN PRIORITARIA** refiere a territorios como el costero o portuario, que se les asigna roles preferenciales, indicadores y procedimientos especiales para facilitar y promover su desarrollo y conservación;

**EL SUELO DE REGULARIZACIÓN, SANEAMIENTO Y DESAFECTACIÓN** es un suelo donde se han constatado fraccionamientos irregulares, caminos, edificaciones clandestinas y/o loteos dominialmente imperfectos, promoviéndose las acciones para su recuperación pública o su eventual regularización compatible con las orientaciones de este Plan y otras normas vigentes.

**ARTICULO 10º: (Planta urbana y clasificación del suelo).**- La denominada planta urbana, en concordancia con los arts. 5º y 12º,





num.11 y 14 de la Carta Orgánica Municipal, comprende aquellas áreas en las que el municipio asegurará la limpieza e higiene urbanas, recolectando los residuos y promoviendo la prestación de los restantes servicios. Congruentemente, la planta urbana se irá ampliando incorporando partes del suelo potencialmente urbanizable y de urbanización restringida.

### **SECCION 3 - SUELO DE ATENCION PRIORITARIA**

**ARTICULO 11º: (Objetivo del suelo de atención prioritaria).**- La clasificación de suelo de atención prioritaria es un instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objeto que:

Se reconozca el valor del ámbito territorial objeto de protección como recurso ambiental unitario, de relevancia en sus aspectos físicos, biológicos y antrópicos.

Se protejan integralmente sus roles y atributos esenciales, sean hídricos, ecológicos, paisajísticos, históricos, etc.

Se vele por un manejo acorde con lo anterior, lo cual es de interés público, implementándose normas especiales y otras acciones consecuentes en aquellas áreas más sensibles y frágiles.

**ARTICULO 12º: (Gestión especial del suelo de atención prioritaria).**- Esta clasificación de un área obliga a:

Que primen consideraciones de protección ambiental de interés público frente a las actuaciones humanas, sean de obras o de usos, cuya autorización se evalúa.

Que la administración municipal vele por tal protección ambiental en las eventuales obras o usos que desarrolle, directa o indirectamente, en tales áreas.

Que las oficinas técnicas competentes de la Municipalidad, durante la tramitación de una solicitud de fraccionamiento o subdivisión del suelo, de edificación o habilitación de usos, puedan solicitar elementos complementarios. Tal es el caso de:

- I. relevamientos y estudios de evaluación de impacto ambiental o similar,
- II. dictámenes técnicos externos a la oficina técnica competente o a la municipalidad,
- III. el cumplimiento de condicionamientos particulares complementarios,



IV. la exigencia de garantías especiales a favor del municipio (garantía hipotecaria, aval bancario, seguro de caución, títulos nacionales o dinero en efectivo),

V. la adopción de las máximas acciones de policía en caso de apartamientos a lo previsto; ante la configuración de presuntas faltas graves.

#### **SECCION 4 - ZONIFICACIÓN**

**ARTICULO 13°: (Objetivo de la zonificación).**- La zonificación es el instrumento de ordenamiento territorial que tiene por objetivo fijar el perfil de cada ámbito territorial, articulando su vocación con los criterios de subdivisión del suelo, ocupación y uso. Su determinación y planificación esta expresamente consagrada en el artículo 6° de la Carta Orgánica Municipal.

**ARTICULO 14°: (Ámbitos de la Zonificación).**- En el presente Plan se trabaja con tres ámbitos: macrozonas, zonas y áreas, definiéndose:

**Macrozonas:** Delimitación de gran tamaño utilizada como ámbito de ordenación territorial, definido en función de sus atributos naturales, geográficos, urbanísticos y operativos. Puede comprender varias zonas interiores.

**Zona:** Ámbito primario de localización y ordenación territorial. Puede coincidir con asentamientos muy reconocidos, englobando varios barrios o áreas.

**Área:** Ámbito específico de ordenación territorial. Puede formar parte menor de una zona o tener otras delimitaciones en función de sus atributos. Cada área tiene directrices, clasificaciones del suelo e indicadores urbanísticos precisos.

#### **SECCION 5 - CALIFICACIÓN DE USOS**

**ARTICULO 15°: (Objetivo de la calificación de usos).** La calificación de usos es un instrumento primario de ordenamiento que regula las actividades que pueden desarrollarse en el territorio.

**ARTICULO 16°: (Tipos de usos).** Se definen las siguientes calificaciones de usos:

Uso permitido, que es el que puede desarrollarse en una parcela de una determinada zona de acuerdo a la normativa vigente.



Uso condicionado, el que por su naturaleza, escala o inserción concreta pudiera llegar a ser incompatible y no conveniente con el perfil existente y deseado del área, supeditándose su autorización al cumplimiento de determinados requisitos de localización, tamaño, complementariedad respecto a otros usos ya fijados o a establecer expresamente en cada caso.

Uso complementario, que es aquel que se considera subsidiario respecto a un uso predominante, el cual domina por su notoria mayor proporción en área ocupada y en la imagen resultante del conjunto. La complementación de los usos puede darse en una misma parcela, edificación, o zona.

Uso no permitido, que es aquella actividad expresamente prohibida y/o explícitamente no permitida.

Uso especialmente condicionado, aquel que deberá autorizar fundadamente la administración municipal a propuesta de un interesado, debiéndose cumplir con todos los requisitos señalados en la sección específica. Estas categorías se aplicarán en las nuevas codificaciones por áreas que se implementen al avanzar el plan.-

### **CAPÍTULO 3** **ESTRATEGIA DE PLANEAMIENTO**

#### **SECCIÓN 1 - LINEAMIENTOS GENERALES**

**ARTICULO 17º: (Principios).**- Los principios, lineamientos y directrices contenidos en esta ordenanza de planeamiento serán de aplicación directa. Asimismo servirán de criterio interpretativo para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la aplicación de sus disposiciones.-

**ARTICULO 18º: (Estrategia y lineamientos urbanísticos generales).**- Este Plan se fundamenta en una estrategia urbanística sustentada en los siguientes lineamientos generales:

La especificidad del nuevo marco de planeamiento, concebido "a medida" de los términos territoriales de este municipio, acorde con su particularidad geográfica e histórica, con su actual grado de desarrollo y con sus reales recursos de gestión disponibles o a movilizar.

La orientación del planeamiento de cara a una operativa de referencia, lo más clara posible, consistente en disposiciones legislativas ampliatorias del actual Código de



Planeamiento Urbano, y una agenda precisa de posibles obras públicas.

La simplicidad de los componentes del plan, a los efectos de darle legibilidad a las reglas de juego y a los principales proyectos urbanísticos que se de este municipio.

Un nuevo acuerdo entre la extraordinaria matriz geográfica natural y la urbanización., lo cual se expresará fundamentalmente en una macro-zonificación más unitaria y compleja, y en intervenciones concretas en materia de obra pública más consecuentes con ello.

La convicción en el rol calificador de las obras públicas, promoviéndose la calidad arquitectónico - urbanística de aquellas operaciones u obras públicas más significativas.

La mayor anticipación posible a determinados problemas o demandas al planeamiento futuro frente a probables situaciones y propuestas de localización y usos de operadores públicos y privados actualmente no regladas.

Potenciar anteriores avances y propuestas locales y provinciales en materia de planeamiento, ordenamiento territorial y desarrollo local, tanto a nivel urbanístico como de otras prácticas sectoriales (turísticas, portuarias, pesqueras, industriales, ambientales, sociales, etc.)

## **SECCIÓN 2 - DIRECTRICES RECTORAS**

### **ARTICULO 19º: (Estrategia de planeamiento. Directrices Rectoras).**

Los siguientes lineamientos específicos regirán como ideas - fuerza o rectoras del planeamiento local en materia territorial, asumiendo el valor de directrices urbanísticas, con el valor normativo asignado en el Título I éstas son:

**PRIMERA DIRECTRIZ RECTORA:** Se intensificará el territorio municipal como un entrelazamiento de ámbitos urbanos y rústicos, de infraestructuras territoriales, de recursos naturales y de memorias antrópicas y de diversas actividades económicas y sociales, a desarrollar lo más sosteniblemente posible, activándolas, complementándolas y compatibilizándolas.

**SEGUNDA DIRECTRIZ RECTORA:** La potenciación y compatibilización de las vocaciones, roles y actividades de los grandes ámbitos territoriales del municipio, potenciando sus ventajas, diferencias y complementaciones. En particular:

Se fortalecerá el rol de San Antonio Este como asentamiento portuario y logístico articulado con los restantes asentamientos del ejido municipal, privilegiándose los espacios



para su futura expansión y la conservación de sus áreas ambientales. en especial, la apertura de nuevo suelo residencial y para actividades turísticas en suelo contiguo a esta localidad y dentro de la Península Villarino se gestionará dentro de una explícita estrategia o plan específico de desarrollo portuario y logístico.

Se intensificará el perfil de San Antonio Oeste como el centro urbano de población predominantemente permanente, soporte de servicios administrativos microregionales, con su veta industrial pesquera artesanal, y con su matriz histórica de mítico pueblo patagónico.

Se potenciará el rol de Las Grutas como asentamiento predominantemente turístico con una marca ya establecida, habilitándose su expansión urbana y rur-urbana a los efectos de mitigar el aumento de la presión sobre su playa, asumiéndose su creciente rol gravitacional dentro del ejido municipal.

Se velará por el rol de la costa como un frágil ecosistema y como ámbito territorial privilegiado y demandado para diversas actividades dentro del ejido, admitiéndose las mismas si son compatibles con su conservación y con su desenvolvimiento sectorial relativo, pues ello constituye un factor territorial, ambiental y económico de estabilidad local.

Se privilegiara El Cruce como un área logística y de instalación de grandes superficies, en concordancia con su reconocimiento como área de servicios tal como es planteado en el artículo 5° de la Carta Orgánica Municipal.

**TERCERA DIRECTRIZ RECTORA:** La sintonía del ordenamiento territorial municipal con la conservación y gestión provincial y municipal del Área Natural Protegida de la Bahía de San Antonio y sus recursos críticos tanto el presente plan director de ordenamiento territorial, como otras actuaciones regulatorias y directas de la Municipalidad, atenderán esta singular situación de contigüidad, tratando de contribuir efectivamente a los objetivos más amplios de conservación y desarrollo de explícito interés local y provincial.

**CUARTA DIRECTRIZ RECTORA:** Consecuentemente con las directrices anteriores, el desarrollo urbanístico municipal se orientará de acuerdo a las siguientes pautas:

Fortalecer los desarrollos contiguos en San Antonio Oeste.



Acotar el desarrollo de nuevas expansiones o urbanizaciones en San Antonio Este y en la Península Villarino, habilitándose, en caso de demanda y en una visión territorial más amplia, suelo cercano para tales actividades sobre el camino de la costa, siempre y cuando se cumplan con las pautas de este plan y con el resto del marco estratégico y regulatorio municipal y provincial

Orientar el desarrollo de las Grutas hacia el sur, no hacía el norte, dada la mayor fragilidad ambiental en esta última área; ello podrá hacerse por expansiones contiguas o habilitando desarrollos puntuales.

Minimizar la localización de emprendimientos turísticos y residenciales en la proximidad de las áreas productivas o ambientalmente más críticas, salvo que con ello se fortaleciese sus objetivos de desarrollo y conservación.

Generar suelos de amortiguación no urbanizables o de urbanización muy restringida en las áreas contiguas a los ámbitos críticos del área intermÁreal protegida (áreas de descanso y alimentación de aves migratorias).

**QUINTA DIRECTRIZ RECTORA:** Se perfeccionará el tratamiento de algunos puntos y regulaciones específicas, codificadas o no detalladas en las anteriores disposiciones vigentes, como el frente costero, ámbito sustantivo, condensador de las lógicas y crecientes presiones humanas.

**SEXTA DIRECTRIZ RECTORA:** Ante nuevas demandas no previstas, ante eventuales conflictos o ante eventuales incumplimientos al presente plan director de ordenamiento territorial y al resto del marco normativo en materia territorial, se adoptará como criterio rector la observancia estricta de las anteriores directrices, sin perjuicio de que se generen otras normas subsidiarias complementarias o sustitutivas. Ello habilitará adoptar las opciones y alternativas que generen las menores afectaciones territoriales.

## TITULO II

### MACROZONIFICACIÓN TERRITORIAL

#### CAPÍTULO 1

#### DISPOSICIONES GENERALES

**ARTICULO 20º: (Remisión).**- La macro - zonificación será uno de los principales instrumentos de planeamiento que dará cuenta de una relación más consistente entre la extraordinaria geografía del



sitio y su urbanización. Asimismo ello habilita una mayor legibilidad de todo el territorio municipal.

**ARTICULO 21°: (Macrozonas territoriales).**- En función de sus atributos geográfico - ambientales, históricos y urbanísticos, se reconocen dos grandes macro - zonas dentro del actual Ejido del Municipio de San Antonio Oeste:

- a) La Costa
- b) La Estepa

Cada macro - zona incluye diversas zonas y áreas interiores.

## **CAPÍTULO 2**

### **MACROZONA DE LA COSTA**

#### **SECCIÓN 1 ZONIFICACIÓN Y DIRECTRICES**

**ARTICULO 22°: (Macrozona de la Costa. Contenido).**- La Macrozona de la Costa esta formada por el ámbito costero de jurisdicción municipal que linda con la Bahía San Antonio y con el Golfo San Matías. Sus zonas y áreas interiores se precisan en los siguientes artículos y secciones.

**ARTICULO 23°: (Convergencia institucional y remisión).**- En esta macrozona son de aplicación, entre otras normas provinciales, las siguientes disposiciones específicas:

La Ley N° 2951 de institución del marco regulatorio para la utilización, protección y aprovechamiento de la zona costera de la Provincia de Río Negro, cuya autoridad de aplicación es la Secretaria Provincial de Turismo;

La Ley N° 2670 de creación del Área Natural Protegida Bahía San Antonio, cuyo límite interior comparte su jurisdicción con parte del frente costero municipal.

**ARTICULO 24°: (Zonas interiores Macrozona de la Costa).**- La Macrozona de la Costa comprende las siguientes zonas y áreas interiores:

**ZONA SAN ANTONIO OESTE**, que comprende las áreas denominadas Expansión de San Antonio Oeste, Punta Verde y La Mar Grande.

**ZONA BAHIA SAN ANTONIO**, que comprende el área designada como Bahía Interior.

**ZONA LAS GRUTAS**, que engloba la áreas Balcón al Golfo, Altos de Las Gruta, Los Olivares, Quintas de San Matías, Las Grutas - Las Coloradas y El Buque.





**ZONA PENINSULA VILLARINO**, que abarca la Expansión de San Antonio Este, Punta Villarino, Punta Perdices y las Playas del Este.

**ZONA CAMINO DE LA COSTA**, que engloba el área denominada Villa del Este - Camino de la Costa.

Estas zonas y áreas se delimitan en los capítulos siguientes.

**ARTICULO 25°: (Directrices Macrozona de la Costa).**- La Macrozona de la Costa, se rige por las directrices de planeamiento ya enunciadas en el Título II, Sección 2, artículo 19° y por las siguientes:

**PRMERA DIRECTRIZ:** Se fortalecerá su rol como un ámbito complejo de desarrollo y conservación lo más sustentable posible, con vecindades de áreas urbanizables y otras no urbanizables.

**SEGUNDA DIRECTRIZ:** Se declara el frente costero de San Antonio Oeste como Patrimonio Municipal, fundado en el interés general de los sanantonienses y en su significación ambiental y para la cultura local, en concordancia con el artículo 124°, inciso f) de la Carta Orgánica Municipal.

A tales efectos administrativos, se adopta la delimitación del frente costero en concordancia con la Ley 2951 según la cual este comprende el espacio entre la línea de altas mÁreas normales y 500 metros tierra adentro.

Complementariamente y sin perjuicio de lo anterior, a los efectos de la ordenación territorial particular se definirá una Faja de defensa costera, tal como se define en el siguiente artículo.

**TERCERA DIRECTRIZ:** Consecuentemente con la directriz anterior,

Se promoverá el desarrollo sustentable y el disfrute colectivo de los ámbitos de dominio publico de la costa;

Se procederá a la reivindicación y disposición de todas aquellas tierras del dominio privado del Municipio, en concordancia con las vocaciones y orientaciones fundadas del presente plan.

**CUARTA DIRECTRIZ:** Esta Macrozona se gestionara como un Suelo de Atención Prioritaria, cabiendo los procedimientos especiales consignados en el Título I, Capitulo 2, Sección 2.

**QUINTA DIRECTRIZ:** Se fortalecerá la cooperación entre la Municipalidad de San Antonio Oeste, el CODEMA, la Autoridad Local de Aplicación del Área Natural Protegida Bahía San Antonio,





la Secretaria de Turismo de la Provincia, el Departamento Provincial de Aguas y otras organizaciones no gubernamentales, en todas aquellas cuestiones convergentes en relación al manejo de la costa.

**SEXTA DIRECTRIZ:** En esta Macrozona se aplicarán los criterios de control más estrictos dentro del Ejido, tanto en las obras civiles que se hagan o en los usos que se desarrollen reglamentadamente.

**SEPTIMA DIRECTRIZ:** En las áreas costeras que se habilitan para urbanizar, se adoptara un criterio de "urbanización natural" según el cual:

Se preverá la no afectación de la citada Faja de defensa costera; se prohíben las obras civiles de caminos y edificaciones, salvo ocasionales equipamientos, accesos peatonales de playa, e infraestructuras de gestión ambiental de bajo impacto, no admitiéndose loteo urbano alguno; la Secretaria de Planeamiento y Obras Públicas velara para que tales obras, como pueden ser calles sin salida y estacionamientos, se ejecuten fuera de la Faja de defensa costera;

Se respetarán los llamados zanjones o cañadones transversales e intermitentes, los cuales se conservarán como ámbitos de drenaje natural y paisajísticamente singulares, no loteables y afectables al uso publico, previéndose a cada lado del cañadón una zona de camino transversal cuyo borde estará distanciado al menos 30 metros del limite del cañadón, conservándose tal espacio intermedio como un ámbito no edificable ni afectable por otras obras de ingeniería civil, que se tratará de promover como espacio público de uso público.

**ARTICULO 26º: (Faja de defensa costera. Definición provisional).**

A los efectos de la gestión municipal, y hasta tanto se desarrollen y dispongan estudios de base detallados, se define la Faja de defensa costera como el territorio ubicado entre la Línea de más alta mÁrea y 100 metros tierra adentro, cualquiera sea la configuración de la costa. Esta Faja de defensa costera deberá ampliarse o reducirse en los siguientes casos:

Se ampliara, englobando el primer cordón de dunas o médanos, o una playa, cuando su configuración sea de clara constatación;

Se reducirá en la actual planta urbana de Las Grutas dada la situación ya consolidada, restringiéndose hasta el borde de las actuales vías costaneras. En el caso del frente costero comprendido entre las calles Punta Norte y Banco Víbora, se



excluye la aplicación de la Faja de defensa costera antes consignada. Al respecto, frente al bloqueo de planeamiento existente ante situaciones heredadas, se prescribe la búsqueda particular de soluciones técnicas, urbanísticas, de ingeniería y políticas compatibles con las normas ambientales vigentes.

A los efectos de la delimitación de la Faja de defensa de costas, se delimitará la Línea de más alta marea, de acuerdo a lo señalado en el Título V, Capítulo 3, artículo 223° de este plan, en el que se precisan los términos técnicos y criterios de aplicación en casos concretos.

**ARTICULO 27°: (Faja de defensa costera como suelo de dominio publico afectado al uso publico).** Se promoverá que la faja de defensa costera sea de dominio publico y que se afecte al uso publico. Ello se fundamenta en el interés general, en su razonabilidad dada la actual situación dominial del suelo costero, gran parte de propiedad municipal, y en la necesidad de converger efectivamente al desarrollo sustentable del recurso costero, actualmente protegido a nivel provincial y que es inescindible del desarrollo local de este municipio. Complementariamente:

Tal uso público se restringe en las zonas portuarias, de acuerdo a las normas vigentes, o podrá limitarse provisionalmente a los efectos de cumplirse funciones fundadas de conservación ambiental o de seguridad.

En toda enajenación de suelo fiscal municipal frentista a la costa, el Municipio se obliga a tal cesión a título gratuito y a favor de la comunidad.

En toda solicitud por parte de privados de subdivisión del suelo potencialmente urbanizable o de urbanización restringida, el Municipio exigirá la cesión expresamente consignada de la Faja de defensa costera como espacio de dominio público afectado a uso público. Esta exigencia es una potestad del Gobierno Municipal encuadrada en las contrapartidas de cesión de espacios libres y reservas fiscales establecidas en las correspondientes normas nacionales, provinciales y municipales.-

**ARTICULO 28°: (Faja de defensa costera. Deslinde).** La Municipalidad promoverá el deslinde de tal faja en los terrenos de su dominio previo a cualquier enajenación o traspaso de dominio, exigiéndose su cesión como requisito para la apertura de nuevos loteos en las áreas permitidas para ello, en concordancia con el artículo precedente.-

**ARTICULO 29°: (Encomienda).** Se encomienda a la Secretaria de Planeamiento y Obras Públicas de este municipio gestione la



cooperación del Departamento Provincial de Aguas y la Dirección General de Catastro e Información Territorial del Gobierno de la Provincia de Río Negro, a los efectos del deslinde de la línea de ribera marítima y de su conexas la línea de más alta marea de las principales áreas costeras del Ejido Municipal. Ello se hará en concordancia con el Decreto N° 1058 del Gobernador de la Provincia de Río Negro del pasado 25 de agosto del 2005, por el cual se aprueba la reglamentación del artículo 16°, inciso g) e i) del Código de Aguas, Ley N° 2952.-

## **SECCIÓN 2 ZONA SAN ANTONIO OESTE**

**ARTICULO 30°: (Remisión).**- La Zona San Antonio Oeste comprende las áreas denominadas Expansión de San Antonio Oeste, Punta Verde y La Mar Grande.

### **ÁREA EXPANSION DE SAN ANTONIO OESTE**

**ARTICULO 31°: (Delimitación).**- La Expansión de San Antonio Oeste comprende el sector delimitado por la actual planta urbana, la Avenida de Circunvalación, el camino de acceso a ALPAT y la actual ruta pavimentada de acceso a San Antonio Oeste.-

**ARTICULO 32°: (Directriz Expansión San Antonio Oeste).**- Se afirmara como área residencial permanente y de servicios urbanos compatibles con la actividad residencial, admitiéndose nuevos desarrollos predominantemente residenciales o mixtos, tanto urbanos como suburbanos.-

**ARTICULO 33°: (Clasificación del suelo).**- Se clasifica como suelo potencialmente urbanizable, cabiendo los atributos señalados en el Título I.-

**ARTICULO 34°: (Aprovechamientos urbanísticos).**- Los aprovechamientos urbanísticos serán análogos a los existentes en los distintos barrios ya urbanizados. Los mismos serán establecidos a propuesta de las Oficinas Técnicas Competentes de la Municipalidad o por los promitentes urbanizadores de tales áreas, en concordancia con este plan y con las demás normas de aplicación.-

**ARTICULO 35°: (Otras especificaciones).**- Las futuras propuestas de urbanización de esta área cumplirán con las siguientes especificaciones particulares:

Previo a la aprobación de nuevos loteos o emprendimientos en esta área, la Secretaria de Planeamiento de la Municipalidad establecerá los trazados viales principales a los efectos de dotar al área de una adecuada conectividad con el resto de la planta urbana.



En caso de terrenos en zonas inundables se procederá a su relleno. El mismo solo podrá realizarse con escombros o con materiales ambientalmente compatibles y extraídos de lugares permitidos. Hasta tanto se dispongan de estudios particulares, se adoptara como nivel de suelo mínimo de cada parcela la cota 9.50 Esta cota esta referida a puntos fijos de nivelación del MOPN (Ministerio de Obras Publicas de la Nación).

En caso de localizarse dentro de esta área pilas o escombros de metales pesados u otros elementos altamente contaminantes, los terrenos correspondientes y sus áreas de influencia no podrán urbanizarse hasta que se realicen las remociones, descontaminaciones y rehabilitaciones correspondientes.

De urbanizarse las áreas contiguas a la Zona de Camino y Ferrocarril de Acceso a ALPAT, se condicionara la misma a la previsión de una calle colectora de borde y a la calificación forestal de dicha zona.

El predio de ALPAT en Punta Delgado se computa como un enclave perteneciente a la planta urbana de San Antonio Oeste, en concordancia con el artículo 53° inciso f. En tal predio se aplicarán las directrices y otras pautas de la Macro Zona Costera, encomendándose a la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas plantee un paquete de disposiciones complementarias en el plazo de nueve meses a partir de la fecha de aprobación de este plan. Las mismas se formularán, en lo posible, en dialogo con los técnicos de esta empresa.-

**ARTICULO 36°: (Usos).**- Los usos permitidos, prohibidos y condicionados serán análogos a los existentes en la actual planta urbana. A propuesta del desarrollador publico o privado, cuando se presenten las correspondientes solicitudes de fraccionamiento y subdivisión del suelo, podrán elevarse al Consejo Deliberante proyectos detallados de zonificaciones interiores y de usos congruentes con las directrices y con las restantes pautas aquí prescriptas.-

**ARTICULO 37°: (Falta grave).**- Se califica como falta grave la no cesión o la ocupación de los espacios públicos que se asignen al uso comunitario (plazas y calles), de acuerdo a las disposiciones vigentes en materia de fraccionamientos, subdivisión del suelo y la desafectación del suelo de dominio publico.-



## **ÁREA PUNTA VERDE**

**ARTICULO 38°: (Delimitación).**- El área de Punta Verde se delimita por el borde costero de las rías y por el límite exterior de la Avenida de Circunvalación de San Antonio Oeste.

**ARTICULO 39°: (Directriz Punta Verde).**- Esta área singular, bañada por dos rías, se gestionara afirmándose su vocación como parque publico. En concordancia con ello se alentara la realización de actividades recreativas y de ocio, su organización interna y su equipamiento acorde con su función y con un manejo ambiental consistente, en concordancia con su situación costera y con su condición de formar parte del Área Natural Protegida Bahía San Antonio.

**ARTICULO 40°: (Clasificación del suelo).**- Se clasifica como suelo no urbanizable, cabiendo los atributos señalados en el Título I Subsidiaramente se clasifica como un Área de Atención Prioritaria.

**ARTICULO 41°: (Declaratoria de Punta Verde como futuro Parque Publico).**- Se declara el área de Punta Verde, antes delimitada, como espacio de dominio publico afectado al uso publico comunitario a los efectos de su gestión como un futuro Parque Publico, en concordancia con la jurisdicción de aprovechamientos en la Bahía San Antonio reconocida en el artículo 4° de la Carta Orgánica Municipal.

**ARTICULO 42°: (Encomienda).**- Se encomienda a la Secretaria de Planeamiento y Obras Publicas que en el plazo de los próximos 12 meses proceda:

Su registro catastral,

Su señalización primaria, indicando su nueva condición,

A promover su mejor gestión en consulta y cooperación con la Autoridad Local del Área Protegida Bahía San Antonio.

**ARTICULO 43°: (Otras especificaciones).**- Hasta tanto se concrete una estrategia concertada y fundada de manejo y puesta en valor, se prohíben las obras públicas y privadas de aperturas de caminos, de extracción o relleno del suelo, y de disposición de residuos sólidos.

**ARTICULO 44°: (Faltas graves).**- Se califica como falta grave:  
La concreción de obras publicas o privadas no incluidas en una estrategia concertada y fundada como la antes señalada;

La extracción o relleno del suelo.



## **ÁREA LA MAR GRANDE**

**ARTICULO 45°: (Delimitación).**- La Mar Grande es el área costera frentista a la Bahía de San Antonio, delimitada por la línea de más alta mArea desde el limite oeste del predio de la planta e ALPAT hacia el oeste hasta el limite sudeste del predio del Laboratorio de Investigación y Reproducción de Productos Bivalvos del Instituto de Biología Marina y Pesquera Almirante Storni, dicho limite predial desde la línea de altas mÁreas hasta la ruta de acceso a Las Grutas (ex Ruta Provincial N° 2), dicha ruta hacia el este hasta la Estación de Bombeo de Aguas Rionegrinas, de aquí por el camino del acueducto hasta el camino de acceso de ALPAT, y por este hasta el limite oeste del predio de ALPAT (Álcalis de la Patagonia) en el vértice de Punta Delgada.

**ARTICULO 46°: (Remisión).**- Se aplican las disposiciones especificas planteadas para toda la Macrozona Costera (véase la sección 1 de este Titulo).

**ARTICULO 47°: (Directriz La Mar Grande).**- Esta zona costera frentista a la Bahía San Antonio y al Golfo San Matías, con su arco de playa, su cordón dunar y sus singulares y frágiles ambientes intermÁreales dentro del Área Natural Protegida de la Bahía San Antonio, con una excelente localización, constituye un ámbito muy calificado y no urbanizable, admitiéndose grandes loteos no urbanos y actividades de bajo impacto ambiental, tanto residenciales como recreativas.

**ARTICULO 48°: (Clasificación del suelo).**- Se clasifica como suelo no urbanizable, cabiendo los atributos señalados en el Titulo I Subsidiariamente se clasifica como un Área de Atención Prioritaria.

**ARTICULO 49°: (Aprovechamientos urbanísticos).**- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

Superficie mínima de la parcela = 4 hectáreas (40.000 m<sup>2</sup>).

Lado mínimo de la parcela = 200 metros.

Retiros perimetrales = 10 metros

Retiro sobre el limite predial costero = 15 metros.

Este límite predial costero se computa a partir del borde interior o tierra adentro de la Faja de defensa costera definida en esta Ordenanza.

Área máxima edificable = 1.000 m<sup>2</sup>



Altura máxima de edificación = 11.00 metros. Se admite hasta una Planta Baja y dos niveles.

De acuerdo al artículo 216º, inciso a), la Secretaria de Planeamiento y Obras Públicas podrá proponer nuevos indicadores complementarios (de densidad, movimientos de suelo, etc.).

**ARTICULO 50º: (Aliento a los programas turísticos).**- Para programa de hotelería de categoría media y alta (mínimo tres estrellas o similar) se admiten los siguientes aprovechamientos especiales:

Área máxima edificable = 5.000 m<sup>2</sup>

Altura máxima de edificación = 17.00 metros. Se admite hasta una Planta Baja y cuatro niveles.

**ARTICULO 51º: (Declaratoria del Parque La Mar Grande como futuro Parque Publico).**- Se declara como espacio de dominio publico afectado al uso publico comunitario a los efectos de su gestión como un futuro Parque Publico, el sector delimitado por el Camino de acceso a ALPAT, el limite del predio ALPAT, la línea de máxima mÁrea, la línea imaginaria perpendicular a la costa hasta la intersección del camino de acceso a ALPAT y el camino costanero.-

**ARTICULO 52º: (Encomienda).**- Se encomienda a la Secretaria de Planeamiento y Obras Publicas que en el plazo de los próximos 12 meses proceda a:

Su registro catastral,

Su señalización primaria, indicando su nueva condición,

A promover su mejor gestión en consulta y cooperación con la Autoridad Local del Área Protegida Bahía San Antonio.

**ARTICULO 53º: (Otras especificaciones Área La Mar Grande).**- También se aplican las siguientes especificaciones:

Se admiten complejos de cabañas, unitarios o integrados a complejos hoteleros y recreativos, si sus afectaciones son puntuales y de baja intensidad.

La apertura de caminos interiores será reducida a juicio fundado de la Secretaria de Planeamiento de la Municipalidad. Las solicitudes de permisos de construcción o subdivisión del suelo o la licencia para el desarrollo de las actividades permitidas, se acompañaran de un esquema planimetrico de la camineria interior a cada predio.





---

En toda el área no se admiten construcciones precarias.

No se admiten condominios en Propiedad Horizontal que supongan la generación de nuevas subdivisiones prediales indivisas o de hecho dentro de cada predio.

Previo a la eventual enajenación del correspondiente suelo público o a su afectación por concesiones u otros permisos de uso, y de continuar aumentando el flujo de residentes de temporada a este municipio, se preverán por parte de las oficinas técnicas competentes de la Municipalidad, las correspondientes bajadas a la costa, con áreas de estacionamiento adecuadas y mínimas afectaciones a los cordones dunares y a los sectores más sensibles del Área Natural Protegida Bahía San Antonio.

El complejo industrial de ALPAT en Punta Delgado se toma como un enclave exento de la actual planta urbana e integrante de la misma, con un suelo clasificado como urbanizado, en concordancia con el artículo 5° de la Carta Orgánica Municipal.-

**ARTICULO 54°: (Usos).**- Los usos permitidos serán vivienda, hoteles y hosterías, infraestructuras ambientales, artesanías alimenticias, clubes sociales y deportivos y equipamientos educativos.

Particularmente no se podrán abrir nuevos frentes de extracción de áridos. Las actuales extracciones constituyen usos no consignados prohibidos a partir de 18 meses desde la fecha de promulgación de esta ordenanza. Se encomienda a la Secretaria de Planeamiento las notificaciones a los vecinos y usufructuarios de esta practica extractiva, poniéndolos en conocimiento de los lugares alternativos previstos en este plan.

**ARTICULO 55°: (Faltas graves).**- Se califican como faltas graves:  
Realizar obras civiles (camino o edificaciones) sin el previo permiso de construcción, violando las disposiciones concretas.

La ejecución de subdivisiones irregulares.

Las afectaciones y/o desmontes no autorizados de los médanos.

### **SECCIÓN 3 ZONA BAHÍA SAN ANTONIO**

**ARTICULO 56°: (Remisión).**- La Zona Bahía San Antonio comprende el área denominada Bahía Interior.

### **ÁREA BAHIA INTERIOR**





**ARTICULO 57°: (Delimitación).**- El Área denominada Bahía Interior comprende el ámbito terrestre contiguo a la Bahía de San Antonio delimitado por su línea de más alta marea, el vértice noroeste de la planta urbana de San Antonio Oeste, la ruta de acceso a esta localidad hasta la Ruta Nacional N° 3, por esta desde El Cruce hasta la ruta de acceso al Puerto de San Antonio Este, por esta hasta una línea paralela a la costa de las Playas del Este a 500 metros de su línea de máxima marea, la ruta de acceso al Puerto de San Antonio Este, el borde este del Área de Expansión de San Antonio Este y el borde de Punta Perdices.

**ARTICULO 58°: (Remisión).**- Se aplican las disposiciones específicas planteadas para toda la Macrozona Costera (véase la sección 1 de este Título).

**ARTICULO 59°: (Directriz Bahía Interior).**- Esta zona costera frentista e interior a la Bahía San Antonio es un ámbito de gran fragilidad ambiental, de singular unidad paisajística y con muy bajas afectaciones antropicas, prescribiéndose su conservación en tal condición.

**ARTICULO 60°: (Clasificación del suelo).**- Se clasifica como suelo no urbanizable, cabiendo los atributos señalados en el Título I Subsidiariamente se clasifica como un Área de Atención Prioritaria.

**ARTICULO 61°: (Aprovechamientos urbanísticos).**- Los aprovechamientos urbanísticos son los propios del suelo rural, admitiéndose:

Construcciones afectadas al uso rural de hasta 500 m<sup>2</sup> por predio, y edificaciones u otras obras civiles propias de infraestructuras públicas o de conservación ambiental;

Se restringen las subdivisiones del suelo a las actualmente existentes y a las subdivisiones de grandes superficies en concordancia con las normas del Catastro Rural Provincial.

**ARTICULO 62°: (Otras especificaciones).**- También se aplican las siguientes especificaciones:

a) la no apertura de nuevos caminos públicos de acceso a la Bahía desde esta área. Congruentemente se restringe la apertura de caminos privados o irregulares en esta área.

b) En el área de la Bahía Interior de la Península Villarino, se velará por la conservación del paisaje dunar y de los ámbitos de interés arqueológico y paleontológico, encomendándose a la Secretaria de Planeamiento y Obras Públicas la



evaluación de la posible definición de un Parque Dunar privado y/o público.

**ARTICULO 63°: (Usos).**- Los usos permitidos son los rurales. Particularmente no se podrán abrir nuevos frentes de extracción de áridos.

**ARTICULO 64°: (Faltas graves).**- Se califican como faltas graves:  
Realizar obras civiles (caminos o edificaciones) sin el previo permiso de construcción, violando las disposiciones concretas.

La ejecución de subdivisiones irregulares.

La extracción de áridos.

#### **SECCIÓN 4 ZONA LAS GRUTAS**

**ARTICULO 65°: (Remisión).**- La Zona Las Grutas engloba las áreas denominadas Balcón al Golfo, Altos de Las Grutas, Los Olivares, Quintas de San Matías, Las Grutas - Las Coloradas y El Buque.

#### **ÁREA BALCON AL GOLFO**

**ARTICULO 66°: (Delimitación).**- El área provisionalmente denominada a los efectos de esta ordenanza como Balcón al Golfo, es el ámbito costero frentista a la Bahía de San Antonio delimitado por su línea de más alta marea desde el límite sudeste del predio del Laboratorio de Investigación y Reproducción de Moluscos Bivalvos del Instituto de Biología Marina y Pesquera Almirante Storni hasta el borde noreste de la actual planta urbana de Las Grutas definido por la prolongación de la Avda. Golfo San Matías, por esta desde la costa hasta la ruta de acceso a Las Grutas (ex Ruta Provincial N° 2) y por esta ruta hacia el este hasta el camino de acceso al citado predio del Instituto de Biología Marina y Pesquera. Dentro de esta área se deslindan dos subareas limitadas por el camino del acueducto (Continuación Avda. Curru Leuvu), denominadas provisionalmente Balcón Costero, frentista a la costa, y el Balcón de Acceso, ubicado entre el camino del acueducto y la ruta pavimentada de acceso a Las Grutas.-

**ARTICULO 67°: (Remisión).**- Se aplican las disposiciones específicas planteadas para toda la Macrozona Costera (véase la sección 1 de este Título).-

**ARTICULO 68°: (Directriz Balcón al Golfo).**- Esta área alta, ubicada a la vez sobre un borde muy sensible de la Bahía San Antonio y contigua a la actual planta urbana de Las Grutas, se gestionara como un área de amortiguación, con aprovechamientos



urbanísticos diferenciales en función de las dos subareas definidas, con las futuras edificaciones "flotando" en cada predio.-

**ARTICULO 69°: (Clasificación del suelo).**- Se clasifica como suelo de urbanización restringida, cabiendo los atributos señalados en el Titulo I subsidiariamente se aplica en parte su clasificación como un Área de Atención Prioritaria.-

**ARTICULO 70°: (Aprovechamientos urbanísticos. Subarea Balcón Costero).**- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

Factor de ocupación del suelo (FOS) = 0.05 (5%)

Factor de ocupación total (FOT) = 0.12 (12%)

Altura máxima de edificación = 11.00 metros. Se admite hasta una Planta Baja y dos niveles.

Retiro perimetral = 10 metros. No se admite ninguna ocupación parcial del retiro.

Superficie mínima de la parcela = 10.000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo de la parcela = 90 metros

**ARTICULO 71°: (Aprovechamientos urbanísticos. Subarea Balcón de Acceso).**- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

Factor de ocupación del suelo (FOS) = 15%.

Factor de ocupación total (FOT) = 0.30.

Altura máxima de edificación = 11.00 metros. Se admite hasta una Planta Baja y dos niveles.

Retiro frontal y bilateral = 7 metros.

Retiro posterior = 20% de la superficie del predio, con 7 metros como mínimo.

Superficie mínima de la parcela = 5.000 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de la parcela = 45 metros.

Sobre la ruta pavimentada de acceso a las Grutas el retiro frontal será de 10 metros.

**ARTICULO 72°: (Otras especificaciones).**- También se aplican las siguientes especificaciones:



En la Subárea Balcón Costero no se admitirán nuevos trazados de calles, salvo ensanches de las vías ya existentes o la apertura efectiva de las ya consignadas en los planos de catastro respectivos.

En la Subárea Balcón costero se admiten complejos de cabañas, unitarios o integrados a complejos hoteleros y recreativos, si sus afectaciones son puntuales y de baja intensidad.

La apertura de caminos interiores a cada predio será reducida a juicio fundado de la Secretaria de Planeamiento de la Municipalidad. Las solicitudes de permisos de construcción o subdivisión del suelo o la licencia para el desarrollo de las actividades permitidas, se acompañarán de un esquema planimétrico de la caminería interior a cada predio.

En toda el área no se admiten construcciones precarias.

No se admiten condominios en Propiedad Horizontal que supongan la generación de nuevas subdivisiones prediales indivisas o de hecho dentro de cada predio.

Previo a la eventual enajenación del correspondiente suelo público o a su afectación por concesiones u otros permisos de uso, y de continuar aumentando el flujo de residentes de temporada a este municipio, se preverán por parte de las oficinas técnicas competentes de la Municipalidad, la ampliación de las dos bajadas a la costa, con áreas de estacionamiento adecuadas y mínimas afectaciones a los cordones dunares y a los sectores más sensibles del Área Natural Protegida Bahía San Antonio.

**ARTICULO 73º: (Usos).**- Los usos permitidos serán vivienda, hoteles y hosterías, infraestructuras ambientales, artesanías alimenticias, clubes sociales y deportivos y equipamientos educativos. Se admiten complejos de cabañas.-

**ARTICULO 74º: (Faltas graves).**- Se califican como faltas graves:  
Realizar en el Balcón de la Costa obras civiles (caminos o edificaciones) sin el previo permiso de construcción, violando las disposiciones concretas.

La ejecución de subdivisiones irregulares.

#### **ÁREA ALTOS DE LAS GRUTAS**

**ARTICULO 75º: (Delimitación).**- El área provisionalmente denominada a los efectos de esta ordenanza como Altos de Las Grutas es la



superficie comprendida entre la actual planta urbana del Balneario Las Grutas desde el acceso a Terrazas al Mar hasta el acceso sur, por este hasta una línea imaginaria ubicada 200 metros al norte del borde norte de la zona de camino de la futura Avenida de Circunvalación prevista (definida en el artículo 78°), por esta al este hasta la prolongación imaginaria del acceso a Terrazas al Mar, y por esta hasta la ruta de acceso a Las Grutas (ex Ruta Provincial N° 2). La zona de camino de la futura Avenida de Circunvalación define dos subáreas: Altos de Las Grutas al Este y Altos de las Grutas al Oeste.-

**ARTICULO 76°: (Directriz Altos de Las Grutas).**- Esta área "interior" de nueva planta se generara a los efectos de asegurar una banda de descompresión de la actual planta urbana, condicionándose su apertura a la generación de una nueva Avenida de Circunvalación, con tamaños prediales y usos diversos. El perfil de esta área será mixto, concibiéndose como sector residencial permanente y como ámbito de servicios urbanos de diverso porte. El subárea Altos de Las Grutas Oeste se gestionara como un ámbito de amortiguación entre la planta urbana y el territorio rural.

**ARTICULO 77°: (Clasificación del suelo).**- Se clasifica como suelo potencialmente urbanizable, cabiendo los atributos señalados en el Título I.

**ARTICULO 78°: (Macrotrazado Oficial de la Avenida de Circunvalación de Las Grutas).** Se define como Macrotrazado Oficial una Avenida de Circunvalación de 50 metros de ancho, que nacerá en la ex Ruta 2 y se extenderá paralela al actual Camino a Las Coloradas, tal como consta en los correspondientes recaudos gráficos.-

Para su implementación:

Se encomienda a la Secretaria de Planeamiento que dentro de los 12 meses siguientes a la promulgación de esta ordenanza proceda a su definición mas precisa.

En los predios afectados se establece como restricción de dominio la edificación en tal faja de camino.

Se condiciona la aprobación de toda subdivisión de suelo en esta área a la cesión obligatoria y formal de este futuro espacio público a los efectos de su afectación como Avenida de Circunvalación. Dicha afectación se entiende legítima y es la contrapartida del beneficio emanado de la subdivisión del suelo y su valorización.



**ARTICULO 79°: (Aprovechamientos urbanísticos Altos de Las Grutas Este).**

Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

a) Factor de ocupación del suelo (FOS) = 40%

b) Factor de ocupación total (FOT) = 0.6

c) Altura máxima de edificación = 8.30 metros. Se admite hasta una Planta Baja y un (1) Nivel.

d) Retiro bilateral = 3m sí el frente del predio es mayor o igual a 16 metros.

Retiro unilateral = 3 m sí el frente del predio es mayor o igual a 12 metros y menor de 16 metros.

No se exige retiro lateral sí el frente del predio es menor de 12 metros.

e) Retiro frontal = 3 metros.

f) Retiro posterior = 20% de la superficie del predio, con 5 metros como mínimo.

g) Superficie mínima de la parcela = 600 m<sup>2</sup>.

h) Frente mínimo de la parcela = 16 metros

i) Además de aplicarse el régimen general para esta zona, pueden tomarse los siguientes estímulos opcionales para la construcción de "grandes superficies" comerciales o de equipamientos en los predios mayores a 5.000 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 50 metros, habilitándose:

i. altura máxima de edificación = 12 metros planta baja más un (1) nivel.

ii. FOS = 35%.

iii. FOT = 0.7.

iiii. Retiros perimetrales = 6 metros.

**ARTICULO 80°: (Aprovechamientos urbanísticos Altos de Las Grutas Oeste).**

Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

Factor de ocupación del suelo (FOS) = 30%.

Factor de ocupación total (FOT) = 0.6

Altura máxima de edificación = 12.00 metros. Se admite hasta una Planta Baja y dos (2) niveles.

Retiros perimetrales = 8 metros

Superficie mínima de la parcela = 10.000 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de la parcela = 60 metros



**ARTICULO 81º: (Perfil de usos).**- El perfil de usos permitidos será muy amplio, análogo al de la expansión de San Antonio Oeste, admitiéndose grandes superficies (supermercados y naves de corralones de materiales) exceptuándose conjuntos habitacionales y usos industriales.-

**ARTICULO 82º: (Falta grave).**- Se califica como falta grave ocupar la futura zona de camino prevista para la Avenida de Circunvalación.

### **ÁREA LOS OLIVARES**

**ARTICULO 83º: (Delimitación).**- El área provisionalmente denominada a los efectos de esta ordenanza como Los Olivares esta delimitada por la actual planta urbana del Balneario Las Grutas, el Cañadón de La Paloma hacia el norte hasta una línea imaginaria ubicada 200 metros al norte del borde norte de la zona de camino de la futura Avenida de Circunvalación prevista (definida en el artículo 78º), por esta hasta el acceso sur a Las Grutas y por este hacia el sur.-

**ARTICULO 84º: (Directriz Los Olivares).**- Esta área rústica, ubicada entre el actual acceso sur a Las Grutas, el Zanjón de La Paloma y el Club de Campo El Alto podrá gestionarse como un área suburbana de quintas que potencien el calificado perfil que le otorga al sector los incipientes olivares actualmente plantados en uno de los predios.-

**ARTICULO 85º: (Clasificación del suelo).**- Se clasifica como suelo de urbanización restringida, cabiendo los atributos señalados en el Título I.-

**ARTICULO 86º: (Macrotrazado Oficial de la Avenida de Circunvalación de Las Grutas).** Se define como Macrotrazado Oficial una Avenida de Circunvalación de 50 metros de ancho, que nacerá en la ex Ruta 2 y se extenderá paralela al actual Camino a Las Coloradas, tal como consta en los correspondientes recaudos gráficos.

Para su implementación:

Se encomienda a la Secretaria de Planeamiento que dentro de los 12 meses siguientes a la promulgación de esta ordenanza proceda a su definición mas precisa.

En los predios afectados se establece como restricción de dominio la edificación en tal faja de camino.

Se condiciona la aprobación de toda subdivisión de suelo en esta área a la cesión obligatoria y formal de este futuro





espacio público a los efectos de su afectación como Avenida de Circunvalación. Dicha afectación se entiende legítima y es la contrapartida del beneficio emanado de la subdivisión del suelo y su valorización.

**ARTICULO 87°: (Aprovechamientos urbanísticos).**- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

Área máxima edificable por cada predio = 1000 m<sup>2</sup>

Altura máxima de edificación = 12.00 metros. Se admite hasta una Planta Baja y dos (2) niveles.

Retiros perimetrales = 8 metros

Superficie mínima de la parcela = 10.000 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de la parcela = 60 metros

**ARTICULO 88°: (Usos).**- Los usos permitidos son residencia, hotelería, artesanías alimenticias y gastronomía.-

**ARTICULO 89°: (Falta grave).**- Se califica como falta grave ocupar la futura zona de camino prevista para la Avenida de Circunvalación.-

#### **ÁREA QUINTAS DE SAN MATIAS**

**ARTICULO 90°: (Delimitación).**- El área provisionalmente denominada a los efectos de esta ordenanza como Quintas de San Matías esta delimitada por el limite sudoeste de la urbanización de Playa Serena, el camino al Sótano, el primer cañadón al sur de Piedras Coloradas y el alambrado que la separa de las parcelas rurales 290 045 y 360110.-

**ARTICULO 91°: (Directriz Quintas de San Matías).**- Esta área interior al sur de las Grutas se afirmara como un área turística y residencial calificada, que podrá adoptar un perfil rur-urbano de quintas oceánicas coexistiendo con emprendimientos suburbanos de baja densidad.-

**ARTICULO 92°: (Remisión).**- Se aplican las disposiciones especificas planteadas para toda la Macrozona Costera (véase la sección 1 de este Titulo).-

**ARTICULO 93°: (Clasificación del suelo).**- Se clasifica como suelo potencialmente urbanizable, cabiendo los atributos señalados en el Titulo I Subsidiariamente se aplica su clasificación secundaria como un Suelo de regularización, saneamiento y desafectación, declarándose el interés municipal por el perfeccionamiento





dominial y administrativo de sus subdivisiones actuales y futuras en concordancia con los criterios de este plan.-

**ARTICULO 94°: (Macrotrazado Oficial Avenida de Circunvalación hacia el Sótano y vías parque próximas a los cañadones).** Para esta área se define como Macrotrazado Oficial una red vial primaria constituida por:

La continuación de la futura Avenida de Circunvalación a La Grutas, de 50 metros de ancho, ubicada contiguamente a los alambrados que separan esta área de las parcelas rurales 290. 045 y 360.110.

Una Vía - Parque próxima a cada uno de los principales zanjones o cañadones (en concordancia con las pautas planteadas en la Sección 1 de este título); se trataran de dos vías en el caso del área de Piedras Coloradas, dado su valor nodal y paisajístico.

Para su implementación:

Se encomienda a la Secretaria de Planeamiento que dentro de los 12 meses siguientes a la promulgación de esta ordenanza, o ante solicitudes fundadas y perfeccionada de subdivisión del suelo, se proceda a su definición mas precisa.

En los predios afectados se establece como restricción de dominio la edificación en las fajas de camino del Macrotrazado Oficial para esta área.

Se condiciona la aprobación de toda subdivisión de suelo en esta área a la cesión gratuita, obligatoria y formal del área de calles antes descripta y de los restantes espacios públicos enumerados.

Los restantes trazados viales serán propuestos por cada desarrollador y/o por el Municipio, si asumiese tal rol.

**ARTICULO 95°: (Cesión obligatoria y gratuita del espacio para las futuras calles y espacios públicos).**- Como contrapartida del beneficio particular emanado de la subdivisión del suelo y su valorización, se exige la cesión obligatoria, gratuita y formal en los registros correspondientes a favor del Municipio de las calles y avenidas antes descriptas y de los espacios de la faja de defensa costera y cañadones transversales consignadas en este plan y en las disposiciones locales, provinciales y nacionales sobre mensuras que sean de aplicación.-

**ARTICULO 96°: (Aprovechamientos urbanísticos).**- Los aprovechamientos urbanísticos serán establecidos a propuesta de las Oficinas Técnicas Competentes de la Municipalidad o por los



promitentes urbanizadores de tales áreas, en concordancia con las directrices de este plan, de su orientación como área rur-urbano o suburbana, y en concordancia con las demás normas de aplicación.-

**ARTICULO 97º: (Otras especificaciones).**- Las futuras propuestas de urbanización de esta área cumplirán con las siguientes especificaciones particulares:

Previo a la aprobación de nuevos loteos o emprendimientos en esta área, la Secretaria de Planeamiento de la Municipalidad validara el cumplimiento de los trazados viales principales consignados, u otros que sean del caso, a los efectos de asegurar al área de una adecuada conectividad con el resto de la planta urbana.

A partir de la vigencia de este Plan el Municipio estará abierto a las instancias de saneamiento dominial acordes con este plan.-

**ARTICULO 98º: (Perfil de usos).**- Los usos permitidos serán residenciales y turísticos. A propuesta del desarrollador publico o privado, cuando se presenten las correspondientes solicitudes de fraccionamiento y subdivisión del suelo, podrán elevarse al Consejo Deliberante proyectos detallados de zonificaciones interiores y de usos congruentes con las directrices y con las restantes pautas aquí prescriptas.-

**ARTICULO 99º: (Falta grave).**- Se califica como falta grave:

La no cesión perfeccionada o la ocupación de los espacios públicos que se asignen al uso comunitario (plazas y calles), de acuerdo a las disposiciones vigentes en materia de fraccionamientos, subdivisión del suelo y de desafectación del suelo de dominio público.

La construcción de nuevas subdivisiones, caminos interiores o edificaciones sin permiso previo por parte de la Municipalidad.

#### **ÁREA LAS GRUTAS - LAS COLORADAS**

**ARTICULO 100º: (Delimitación).**- El área denominada Las Grutas - Las Coloradas, esta delimitada por la línea de más alta marea de la Bahía de San Antonio desde el Cañadón de La Paloma hasta el primer cañadón al sur de Piedras Coloradas, por el mismo al oeste hasta el camino al Sótano, y por este hasta el Cañadón de La Paloma. Esta área forma parte de la designada Reserva Balneario Las Grutas, tal como consta en los correspondientes planos de mensura.-



**ARTICULO 101°: (Directriz Las Grutas - Las Coloradas).**- Esta área costera sur de las Grutas se afirmara como un área turística y residencial, operándose con un gran respeto por la conservación y accesibilidad publica a la costa, promoviéndose la concreción de productos turísticos de alta calificación en sus puntos mas singulares.-

**ARTICULO 102°: (Remisión).**- Se aplican las disposiciones especificas planteadas para toda la Macrozona Costera (véase la sección 1 de este Titulo).-

**ARTICULO 103°: (Clasificación del suelo).**- Se clasifica como suelo potencialmente urbanizable, cabiendo los atributos señalados en el Titulo I, subsidiariamente se aplica en parte su clasificación como un Área de Atención Prioritaria.-

**ARTICULO 104°: (Macrotrazado Oficial. Costanera y vías parque próximas a los cañadones).** Para esta área se define como Macrotrazado Oficial una red vial primaria constituida por:

Una Avenida Costanera de 50 metros de ancho, que se trazara tierra adentro de la Faja de Defensa Costera, tal como consta en los correspondientes recaudos gráficos; en el tramo contiguo al Zanjón de La Paloma se hará un estudio de detalle, autorizándose un ajuste de las prescripciones anteriores acorde con un adecuado manejo ambiental;

Un ensanche a 50 metros del actual Camino a las Coloradas;

Una Vía - Parque próxima a cada uno de los principales zanjones o cañadones (en concordancia con las pautas planteadas en la Sección 1 de este titulo); se tratarán de dos vías en el caso del área de Piedras Coloradas, dado su valor nodal y paisajístico, que el Municipio podrá exigir de un ancho especial, mayor al ya consignado.

Para su implementación:

Se encomienda a la Secretaria de Planeamiento que dentro de los 18 meses siguientes a la promulgación de esta Ordenanza, o ante solicitudes fundadas y perfeccionada de subdivisión del suelo, se proceda a su definición mas precisa.

En los predios afectados se establece como restricción de dominio la edificación en las fajas de camino del Macrotrazado Oficial para esta área.



Se condiciona la aprobación de toda subdivisión de suelo en esta área a la cesión gratuita, obligatoria y formal del área de calles antes descripta y de los restantes espacios públicos enumerados.

Los restantes trazados viales serán propuestos por cada desarrollador y/o por el Municipio, si asumiese tal rol.

**ARTICULO 105°: (Cesión obligatoria y gratuita del espacio para las futuras calles y espacios públicos).**- Como contrapartida del beneficio particular emanado de la subdivisión del suelo y su valorización, se exige la cesión obligatoria, gratuita y formal en los registros correspondientes a favor del Municipio de las calles y avenidas antes descriptas y de los espacios de la faja de defensa costera y cañadones transversales consignadas en este plan y en las disposiciones locales, provinciales y nacionales sobre mensuras que sean de aplicación.-

**ARTICULO 106°: (Aprovechamientos urbanísticos).**- Los aprovechamientos urbanísticos serán establecidos a propuesta de las Oficinas Técnicas Competentes de la Municipalidad o por los promitentes urbanizadores de tales áreas, en concordancia con este plan y con las demás normas de aplicación.-

**ARTICULO 107°: (Otras especificaciones).**- Las futuras propuestas de urbanización de esta área cumplirán con las siguientes especificaciones particulares:

Previo a la aprobación de nuevos loteos o emprendimientos en esta área, la Secretaria de Planeamiento de la Municipalidad validara el cumplimiento de los trazados viales principales consignados, u otros que sean del caso, a los efectos de asegurar al área de una adecuada conectividad con el resto de la planta urbana.

En el sector de Piedras Coloradas se promoverá una operación especial de urbanización (proyecto - estrella), consignada al tratar las obras públicas del plan (véase el artículo 191°).-

**ARTICULO 108°: (Perfil de usos).**- El perfil de usos predominante será turístico y residencial. A propuesta del desarrollador publico o privado, cuando se presenten las correspondientes solicitudes de fraccionamiento y subdivisión del suelo, podrán elevarse al Consejo Deliberante proyectos detallados de zonificaciones interiores y de usos congruentes con las directrices y con las restantes pautas aquí prescriptas.-



**ARTICULO 109°: (Falta grave).**- Se califica como falta grave la no cesión perfeccionada o la ocupación de los espacios públicos que se asignen al uso comunitario (plazas y calles), de acuerdo a las disposiciones vigentes en materia de fraccionamientos, subdivisión del suelo y de desafectación del suelo de dominio publico.-

#### **ÁREA EL BUQUE**

**ARTICULO 110°: (Delimitación).**- El área provisionalmente denominada a los efectos de esta ordenanza como El Buque esta delimitada por la línea de más alta marea desde el primer cañadón al sur de Piedras Coloradas hasta El Sótano, desde la barda o cárcava principal hasta el alambrado que la separa de la parcela rural 290. 045, por esta línea hasta el primer cañadón al sur de Piedras Coloradas, y por este hasta la línea de más alta marea.-

**ARTICULO 111°: (Directriz El Buque).**- Esta área costera e interior, entre Las Coloradas y El Sótano, se afirmara como un área de reserva urbana abierta a futuros desarrollos que deberán adoptar un perfil diferencial a Las Grutas y su expansión hacia Las Coloradas consignada en este Plan. Por el momento, no es de interés público ni de oportunidad su desarrollo, prohibiéndose toda edificación, apertura de caminos y subdivisiones de suelo irregulares, no asociados a su condición rural.-

**ARTICULO 112°: (Remisión).**- Se aplican las disposiciones especificas planteadas para toda la Macrozona Costera (véase la sección 1 de este Titulo).

**ARTICULO 113°: (Clasificación del suelo).**- Se clasifica como suelo de potencial urbanización diferida, cabiendo los atributos señalados en el Titulo I, subsidiariamente se aplica sus clasificaciones secundarias como un Suelo de Atención Prioritaria en su frente costero y como un Suelo de regularización, saneamiento y desafectación.-

**ARTICULO 114°: (Activación de un nuevo planeamiento para esta área).**- Se condiciona la aprobación de toda subdivisión de naturaleza urbana de este suelo a la previa generación de un marco de planeamiento especifico que se defina a su tiempo, cuando se entienda de oportunidad y sostenible su urbanización. A partir de dicha propuesta de planeamiento especial, en concordancia con este plan, podrá cambiarse su categoría de suelo, designándose como "suelo potencialmente urbanizable".-

**ARTICULO 115°: (Falta grave).**- Se califica como falta grave la generación de nuevas subdivisiones, caminos interiores o el levantamiento de nuevas edificaciones sin permiso previo por parte de la Municipalidad.-



## **SECCIÓN 5 ZONA PENÍNSULA VILLARINO**

**ARTICULO 116°: (Remisión).**- La Zona Península Villarino, abarca la denominada Expansión de San Antonio Este, Punta Villarino, Punta Perdices y las Playas del Este. También comprende parte del Área de la Bahía Interior consignada en la Sección 3, aplicándose también para esa subárea las prescripciones indicadas en esta sección, a la que cabe remitirse.-

**ARTICULO 117°: (Delimitación Península Villarino).**- La zona denominada Península Villarino comprende la península del mismo nombre delimitada por la línea de más alta marea de la Bahía San Antonio y del Golfo San Matías, siguiéndose por una línea perpendicular a la costa a la altura de la Baliza San Matías hasta su encuentro con el acceso pavimentado al Puerto del Este, por esta vía se continua 800 metros al norte de la misma hasta cruzarse con una línea imaginaria paralela a la costa del Golfo San Matías, desde ese punto hasta hacia el oeste hasta cortarse con la Bahía San Antonio.-

**ARTICULO 118°: (Clasificación del suelo y directriz para toda la península).**- La Península Villarino, en sus diversas áreas, tiene distintas clasificaciones del suelo, como se plantea en la presente sección. Secundariamente, se clasifica, no sólo su frente costero, sino toda la pieza como un Suelo de Atención Prioritaria para las actividades portuarias compatibles con su conservación ambiental como pieza sustantiva y frágil del Área Natural Protegida Bahía San Antonio. Dicha prioridad portuaria (y para usos subsidiarios) se funda en las ventajas comparativas de escala regional del citado puerto.-

**ARTICULO 119°: (Articulación de competencias y de una estrategia concertada de manejo para toda la Península Villarino).**- Dentro de las prioridades y orientaciones establecidas por este plan, y dados los múltiples actores con competencias e intereses convergentes no articulados, se promoverá desde el Municipio la formación de un Grupo de Trabajo Político - Técnico para la formulación de una Estrategia Concertada de Actuación Territorial de la Península Villarino. Para ello se invitará a su integración, junto al Municipio, al Ente Regulador del Puerto de San Antonio Este, a la Autoridad Local del Área Natural Protegida Bahía San Antonio, al CODEMA, a la Secretaria Provincial de Turismo, el ente de ferrocarriles y a otras entidades que en común acuerdo se estime conveniente incluir. Su objetivo será la formulación de dicha estrategia de compatibilización y coordinación sectorial en un plazo máximo de nueve meses a partir de su constitución, culminando, al final de dicho período con un Documento Síntesis de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la





Península Villarino, que podría habilitar la firma de un acuerdo vinculante entre los diversos operadores.-

#### **ÁREA EXPANSION DE SAN ANTONIO ESTE**

**ARTICULO 120°: (Delimitación).**- La expansión de San Antonio Este comprende el área delimitada por la actual planta urbana, una línea imaginaria trazada desde el vértice este de la Quinta 032 hasta el punto de unión de la Ruta de acceso al Puerto con la línea de alta tensión, por esta línea desde tal vértice sudeste de la quinta 033, desde allí por el lado oeste de la calle Trabajadores Portuarios hasta el actual alambrado de la Quinta 030 (Terminal Portuaria), desde allí en dirección sudeste una línea imaginaria de 500 metros desde el vértice sudeste de dicho predio y desde allí una línea perpendicular a la costa.-

**ARTICULO 121°: (Directriz Expansión San Antonio Este).**- Se afirmará como pueblo portuario a calificar con equipamientos y servicios locales, privilegiándose como área peri portuaria, regulándose con gran cautela los crecimientos residenciales a los efectos de no hipotecar un suelo de reserva de gran potencialidad portuaria y logística de relevancia regional, pero enclavado en un área de gran fragilidad ambiental y buena cobertura microregional de servicios dentro del propio municipio.-

**ARTICULO 122°: (Clasificación del suelo).**- Se clasifica como suelo potencialmente urbanizable, cabiendo los atributos señalados en el Título I, subsidiariamente, toda la Península Villarino esta clasificada como suelo de atención prioritaria portuaria, por lo cual tal afectación es la que se privilegiará.-

**ARTICULO 123°: (Aprovechamientos urbanísticos).**- Los aprovechamientos urbanísticos serán análogos a los existentes. Los mismos serán establecidos a propuesta de las Oficinas Técnicas Competentes de la Municipalidad o por los promitentes urbanizadores o desarrolladores sectoriales de tal área, en concordancia con este plan y con las demás normas de aplicación. En particular, se preverá un viario y predios de gran porte para los playones de diverso tipo.-

**ARTICULO 124°: (Otras especificaciones).**- Se cumplirán con las siguientes especificaciones particulares:

Se apostará a la calificación de la planta urbana paralelamente a su contención al crecimiento.

Dentro de esta área, los terrenos frentistas al puerto y áreas contiguas de dominio municipal, no se enajenarán sino que se concesionarán o se otorgarán otros permisos temporales de uso



en concordancia con futuros Planes de Desarrollo Portuario. Tampoco se afectarán a usos residenciales y turísticos.

Previo a la aprobación de nuevos loteos o emprendimientos en esta área, la Secretaria de Planeamiento y Obras Públicas de la Municipalidad coordinara su propuesta con las entidades convergentes en materia del desarrollo portuario.

Se desalentará la edificación de conjuntos de vivienda del IPV. A propuesta de las empresas portuarias, estas podrían realizar viviendas de carácter temporal.

Se promoverán mejores medios de comunicación terrestres y marítimos con San Antonio Oeste.

**ARTICULO 125º: (Usos).**- El perfil de los usos permitidos será análogo al de la actual planta urbana de San Antonio Este, admitiéndose una mayor diversificación en los servicios. A propuesta del desarrollador publico o privado, cuando se presenten las correspondientes solicitudes de fraccionamiento y subdivisión del suelo, podrán elevarse al Consejo Deliberante proyectos detallados de zonificaciones interiores y de usos congruentes con las directrices y con las restantes pautas aquí prescriptas.

**ARTICULO 126º: (Falta grave).**- Se califica como falta grave la apertura de suelo residencial no acorde con las directrices y otras especificaciones precedentes.

#### **ÁREA PUNTA VILLARINO**

**ARTICULO 127º: (Delimitación).**- El área denominada Punta Villarino corresponde al vértice de la península homónima, delimitándose provisionalmente por la línea de más alta marea de la Bahía San Antonio, por una línea imaginaria trazada 500 metros en forma paralela al lado oeste de la Quinta 030 (Terminal Portuaria) hasta su encuentro con la prolongación del lado sudeste de dicho predio, por esta hasta la calle Trabajadores Portuarios, siguiendo la misma hasta su encuentro con la línea de alta tensión, siguiendo por esta hasta la ruta de acceso al Puerto, continuándose por la misma hasta el acceso al pescadero La Conchilla, y de este punto en forma perpendicular hasta la línea de más alta marea, bordeándose la península por esta línea hasta el punto de partida.-

**ARTICULO 128º: (Directriz Punta Villarino).**- Este vértice peninsular de la península homónima, se gestionara afirmándose su vocación como parque público y como ámbito natural singular de significación dentro del funcionamiento del Área Natural Protegida Bahía San Antonio. En concordancia con ello se promoverá su puesta





en valor como un Parque Dunar, mirador de toda la bahía, promoviéndose la realización de actividades de conservación y educación ambiental, recreativas y de ocio, con algunos equipamientos acordes.-

**ARTICULO 129º: (Clasificación del suelo).**- Se clasifica como suelo no urbanizable, cabiendo los atributos señalados en el Título I, subsidiariamente se clasifica como un Área de Atención Prioritaria.-

**ARTICULO 130º: (Declaratoria de Punta Villarino como futuro Parque Público).**- Se declara el área de Punta Villarino antes delimitada como espacio de dominio público afectado al uso público comunitario a los efectos de su gestión como un futuro Parque Público.-

**ARTICULO 131º: (Encomienda).**- Se encomienda a la Secretaria de Planeamiento y Obras Publicas que en el plazo de los próximos 18 meses proceda a:

La confirmación de la delimitación precedente, ajustándola y previendo un Área de Reserva y de Amortiguación Portuarias compatibles con la adecuada conservación ambiental del conjunto y con los estudios en curso sobre la eventual expansión y diversificación del Puerto de San Antonio Este;

su registro catastral;

su señalización primaria, indicando su nueva condición;

promover su mejor gestión en consulta y cooperación con la Delegación Municipal, con el Ente Regulador del Puerto de San Antonio Este y con la Autoridad Local del Área Protegida Bahía San Antonio.-

**ARTICULO 132º: (Restricción de dominio).**- A partir de la aprobación de esta Ordenanza, y hasta tanto se de cumplimiento de las acciones anteriores de la encomienda anterior y se concrete una explícita estrategia concertada y fundada de manejo y puesta en valor, regirá una restricción de dominio por parte de la autoridad municipal para:

La realización de obras civiles, tanto de camineria, edificación, o para la extracción de áridos, por parte de cualquier operador, sea publico o privado;

el otorgamiento de concesiones;

su desafectación como suelo de propiedad municipal.-

**ARTICULO 133º: (Usos).**- Dentro de la estrategia concertada de acción, se admitirán usos vinculados a la conservación y educación ambiental, a la puesta en valor del sitio y usos turístico -



hoteleros en algunos enclaves acotados, con implantaciones amigables con los cordones dunares, de acuerdo a lo señalado en el artículo 190, inciso c).-

**ARTICULO 134°: (Otras especificaciones).**- Hasta tanto se concrete una estrategia concertada y fundada de manejo y puesta en valor, se prohíben las obras públicas y privadas de aperturas de caminos, de extracción o relleno del suelo, y de disposición de residuos sólidos.-

**ARTICULO 135°: (Faltas graves).**- Se califica como falta grave:  
La concreción de obras publicas o privadas no incluidas en una estrategia concertada y fundada como la antes señalada;  
la extracción o relleno del suelo.

#### **ÁREA PUNTA PERDICES**

**ARTICULO 136°: (Delimitación).**- El área denominada Punta Perdices corresponde al vértice de la península homónima, delimitándose provisionalmente por la línea de más alta marea de la Bahía San Antonio, el lado noreste de la Quinta 032 y su prolongación imaginaria hasta Caleta Falsa, y por su línea de más alta marea bordeándose la punta hasta el punto de partida.-

**ARTICULO 137°: (Directriz Punta Perdices).**- Esta área singular, contigua a la Caleta Falsa y a la Bahía San Antonio, se gestionara afirmándose su vocación como parque publico. En concordancia con ello se alentara la realización de actividades recreativas y de ocio, su organización interna y su equipamiento acorde con su función y con un manejo ambiental consistente, en concordancia con su situación costera y con su condición de formar parte del Área Natural Protegida Bahía San Antonio.-

**ARTICULO 138°: (Clasificación del suelo).**- Se clasifica como suelo no urbanizable, cabiendo los atributos señalados en el Título I, subsidiariamente se clasifica como un Área de Atención Prioritaria.-

**ARTICULO 139°: (Declaratoria de Punta Perdices como futuro Parque Publico).**- Se declara el área de Punta Perdices, antes delimitada, como espacio de dominio publico afectado al uso publico comunitario a los efectos de su gestión como un futuro Parque Publico.-

**ARTICULO 140°: (Encomienda).**- Se encomienda a la Secretaria de Planeamiento y Obras Publicas que en el plazo de los próximos 12 meses proceda:  
Su registro catastral,



su señalización primaria, indicando su nueva condición;

a promover su mejor gestión en consulta y cooperación con la Autoridad Local del Área Protegida Bahía San Antonio.-

**ARTICULO 141º: (Otras especificaciones).**- Hasta tanto se concrete una estrategia concertada y fundada de manejo y puesta en valor, se prohíben las obras públicas y privadas de aperturas de caminos, de extracción o relleno del suelo, y de disposición de residuos sólidos.-

**ARTICULO 142º: (Faltas graves).**- Se califica como falta grave:  
La concreción de obras publicas o privadas no incluidas en una estrategia concertada y fundada como la antes señalada;  
la extracción o relleno del suelo.

#### **ÁREA PLAYAS DEL ESTE**

**ARTICULO 143º: (Delimitación).**- El área denominada Playa del Este comprende el polígono costero frontal a la Ruta de acceso al Puerto de San Antonio Este, delimitada por esta vía costanera, una perpendicular a la misma desde esta vía hasta la traza prevista al ferrocarril al puerto a la altura de La Bomba, y desde aquí la traza del ferrocarril hasta su encuentro con una línea imaginaria paralela y a unos 500 metros de la línea de máxima marea del Golfo San Matías, por esta hasta su encuentro con el tramo norte - sur de la ruta de acceso al puerto, y por la misma hasta el punto de partida.-

**ARTICULO 144º: (Directriz Playas del Este).**- Esta área costera de la Península Villarino, frentista a la Ruta de acceso al Puerto, se afirmará como un área no urbanizable dado su condicionamiento como área de atención prioritaria en relación al puerto y a su fragilidad ambiental. Su desarrollo futuro es inescindible de la estrategia concertada de manejo para toda la Península Villarino, tal como se consigna en el artículo 119º. Por el momento, no es de interés público ni de oportunidad su desarrollo, prohibiéndose toda edificación, apertura de caminos y subdivisiones de suelo irregulares, incluido el desarrollo de Saco Viejo. Asimismo, se promoverán algunos equipamientos en el cordón de playas.-

**ARTICULO 145º: (Remisión).**- Se aplican las disposiciones específicas planteadas para toda la Macrozona Costera (véase la sección 1 de este Título).-

**ARTICULO 146º: (Clasificación del suelo).**- Se clasifica como suelo no urbanizable, cabiendo los atributos señalados en el Título I, subsidiariamente se aplica sus clasificaciones secundarias como un



Suelo de Atención Prioritaria en su frente costero y como un Suelo de regularización, saneamiento y desafectación en el área del loteo irregular denominado Saco Viejo.-

**ARTICULO 147°: (Activación de una contención y regularización fundada del loteo irregular de Saco Viejo).** En relación a dicho emprendimiento, ante los avances irregulares del mismo, en concordancia con su clasificación secundaria de suelo, se encomienda a la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas:

Documente y registre notarialmente, dentro de los seis meses a partir de la aprobación del este plan, el Estado de situación de las edificaciones y demás obras civiles, invitándose a cooperar a las entidades con competencias convergentes, como lo es la Secretaria Provincial de Turismo y a la Autoridad Local del Área Natural Protegida Bahía San Antonio;

ponga en conocimiento al propietario del suelo y a sus ocupantes, las directrices de planeamiento para esta área y sus restricciones a la edificación y a las subdivisiones parciales;

realice las correspondientes acciones administrativas y judiciales para efectivizar el no avance de las acciones irregulares;

manifieste la disposición del Municipio de contener y regularizar la situación, de aceptarse los siguientes términos:

La no realización de nuevas obras civiles irregulares a partir de la notificación al propietario y ocupantes del presente plan;

la espera de tales actuaciones de regularización hasta tanto se defina la Estrategia concertada de manejo para toda la Península Villarino, establecida en el artículo 119°, con sus correspondientes restricciones de dominio;

la posible realización de obras de rehabilitación ambiental por parte del propietario, previamente autorizadas por el Municipio;

presentar un proyecto de fraccionamiento y subdivisión del suelo de gran tamaño acorde con su condición de suelo no urbanizable, con caminerías, edificaciones y usos de acuerdo a los artículos siguientes.-

**ARTICULO 148°: (Condicionamientos y activación de un nuevo planeamiento para esta área).** Se condiciona la aprobación de toda nueva subdivisión de suelo a la previa definición y aprobación municipal de:

La Estrategia concertada de manejo para toda la Península Villarino definida en el artículo 119°.

La explícita definición municipal de áreas de reserva para futuras obras de infraestructura (ferrocarril al puerto) o de



alta fragilidad ambiental o paleontológica (formaciones paleontológicas de alto valor, etc.).

**ARTICULO 148ºa: (Aprovechamientos urbanísticos).** Cumplidas tales actuaciones, y respetadas las correspondientes restricciones de dominio, serán de aplicación los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

Superficie mínima de la parcela = 4 hectáreas (40.000 m<sup>2</sup>).

Lado mínimo de la parcela = 200 metros.

Retiros perimetrales = 10 metros

Retiro sobre el límite predial costero = 15 metros.

Este límite predial costero se computa a partir del borde interior o tierra adentro de la Faja de defensa costera definida en esta Ordenanza.

Área máxima edificable = 1.000 m<sup>2</sup>

Altura máxima de edificación = 11.00 metros. Se admite hasta una Planta Baja y dos niveles.

**ARTICULO 148bº: (Otras especificaciones Área Playas del Este).**- Cumplidas las actuaciones del artículo 148º, se aplicarán las siguientes especificaciones complementarias:

Se admiten complejos de cabañas, unitarios o integrados a complejos hoteleros y recreativos, si sus afectaciones son puntuales y de baja intensidad.

La apertura de caminos interiores será reducida a juicio fundado de la Secretaria de Planeamiento de la Municipalidad. Las solicitudes de permisos de construcción o subdivisión del suelo o la licencia para el desarrollo de las actividades permitidas, se acompañarán de un esquema planimétrico de la caminería interior a cada predio.

En toda el área no se admitirán construcciones precarias.

No se admitirán condominios en Propiedad Horizontal que supongan la generación de nuevas subdivisiones prediales indivisas o de hecho dentro de cada predio.

**ARTICULO 148cº: (Usos).**- Los usos permitidos serán vivienda, hoteles, hosterías u otros vinculados a la conservación ambiental.

**ARTICULO 149º: (Falta grave).**- Se califica como falta grave la generación de nuevas subdivisiones, caminos interiores o el levantamiento de nuevas edificaciones, o la ampliación de las existentes, sin el permiso previo por parte de la Municipalidad.-



## **ÁREA CAMINO DE LA COSTA**

**ARTICULO 150°: (Delimitación).**- El área denominada Camino de la Costa comprende el territorio costero a ambos lados de esta ruta, desde su encuentro con el acceso pavimentado al Puerto de San Antonio Este (próximo a La Bahía de San Matías) 400 metros al norte del mismo, siguiendo por una línea imaginaria paralela al Camino de la Costa hasta una línea perpendicular a la costa a la altura del Pescadero La Alcantarilla, por esta línea al sur hasta la costa, siguiéndose por su línea de más alta marea hasta una línea perpendicular a la Baliza San Matías, por esta hasta la ruta de acceso al puerto de San Antonio Este y por la misma hasta el punto de partida.-

**ARTICULO 151°: (Directriz Área Camino de la Costa).**- Esta área, marcada por el inicio o fin actual del llamado Camino de la Costa, se afirmará como un área de potencial urbanización a futuro en el que se podrían habilitar modos de asentamiento diversos a los del resto del municipio, privilegiándose complejos turísticos y residenciales con servicios de categorías medias y altas, no autorizándose loteos urbanos o suburbanos convencionales.-

**ARTICULO 152°: (Remisión).**- Se aplican las disposiciones específicas planteadas para toda la Macrozona Costera (véase la sección 1 de este Título).-

**ARTICULO 153°: (Clasificación del suelo).**- Se clasifica como suelo de potencial urbanización diferida, cabiendo los atributos señalados en el Título I, subsidiariamente se aplica sus clasificaciones secundarias como un Suelo de Atención Prioritaria en su frente costero.-

**ARTICULO 154°: (Perfil de usos).**- El perfil de usos a promover sería de hotelería y de complejos turísticos de cuatro y cinco estrellas, hosterías de campo y programas similares.-

**ARTICULO 155°: (Otras especificaciones).**- La apertura del suelo y su cambio reclasificación se hará a partir de la generación o evaluación de proyectos unitarios, a modo de "productos turístico - urbanísticos", con sus diversas pre-factibilidades.-

Se encomienda a la Secretaria de Planeamiento y Obras Pública fije dentro de un plazo de un año a partir de la fecha de aprobación de este plan, indicadores referenciales que habiliten la gestión o promoción de tal suelo y/o de los proyectos particularizados.-

**ARTICULO 156°: (Falta grave).**- Se califica como falta grave la generación de nuevas subdivisiones, caminos interiores o el



levantamiento de nuevas edificaciones, sin el permiso previo por parte de la Municipalidad y no ajustadas a este plan y a las demás disposiciones vigentes.-

## **CAPÍTULO 2**

### **MACROZONA DE LA ESTEPA**

#### **SECCIÓN 1 ZONIFICACIÓN Y DIRECTRICES**

**ARTICULO 157°: (Macrozona de la Estepa. Contenido).**- La Macrozona de la Estepa esta formada por el ámbito interior y no costero de jurisdicción municipal. Sus áreas interiores se precisan en los siguientes artículos y secciones.-

**ARTICULO 158°: (Zonas interiores Macrozona de la Estepa).**- La Macrozona de la Estepa comprende las siguientes áreas interiores:

El Cruce  
Parque Bandera

#### **SECCIÓN 2 ÁREAS ESPECIFICAS**

##### **ÁREA EL CRUCE**

**ARTICULO 159°: (Delimitación).**- El área denominada El Cruce comprende las bandas linderas al noroeste de la Ruta 3 y de la Ruta 251, en el polígono definido por la Ruta Nacional N° 3, desde su intersección con la Ruta Nacional N° 251 hacia el sur hasta la Estación Transformadora de Edersa, desde allí al norte siguiendo la línea de alta tensión hasta su encuentro con el límite noroeste de la Parcela 1 del Plano de Mensura Duplicado 1805, y desde allí siguiendo una línea poligonal que incluya las parcelas 1,2,3 y 4 de dicho plano.-

**ARTICULO 160°: (Directriz El Cruce).**- Esta área muy bien vertebrada a nivel vial, se privilegiará como un área logística y de servicios, admitiéndose los programas que demandan suelo de gran porte. En esta área la apertura de suelo para residencia se habilitará de crecer las actividades de servicio antes prescripta.-

**ARTICULO 161°: (Clasificación del suelo).**- Se clasifica como un suelo de urbanización restringida, cabiendo los atributos señalados en el Título I.-

**ARTICULO 162°: (Aprovechamientos urbanísticos).**- Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

Superficie mínima de la parcela = 1 hectárea (10.000 m<sup>2</sup>).





Lado mínimo de la parcela = 80 metros.  
Retiros perimetrales = 10 metros.  
Retiro sobre el límite predial de rutas = 15 metros.  
Factor de Ocupación del Suelo (FOS) = 15%.

Altura máxima de edificación = 11.00 metros. Se admite contenedores unitarios o edificaciones hasta una Planta Baja y dos niveles.

**ARTICULO 162a°: (Encomienda).**- Se encomienda a la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas que analice la posible ampliación de esta zona desde El Cruce por la Ruta de acceso a San Antonio Oeste hasta La Estanciera, de aquí por la vía del ferrocarril hasta la Ruta 3, u otras delimitaciones suplementarias.

En tal análisis se evaluará la posible implantación de servicios de gran porte usos semi industriales blandos y de bajo impacto, compatibles con la frágil condición de portal de toda esta área, actualmente clasificada como suelo rural.

**ARTICULO 163°: (Usos).**- Se admiten usos industriales ambientalmente controlados, depósitos, playones de carga y servicios de ruta. Se condiciona la residencia en concordancia con la directriz.-

#### **ÁREA PARQUE CERRO BANDERA**

**ARTICULO 164°: (Delimitación).**- Comprende el actual predio de dominio municipal en que se localiza el Cerro Bandera.-

**ARTICULO 165°: (Directriz Área Parque Cerro Bandera).**- Esta área ubicada al noroeste de Las Grutas se gestionará desdoblándola en dos subáreas: un Parque Público, focalizado en este cerro, y un área de urbanización restringida contigua a la ex Ruta Provincial N° 2, en un ancho de unos 400 metros desde el borde de la zona de camino. Esta última zona podrá utilizarse como un área de núcleos de campings y otros servicios, a partir de un proyecto controlado de apertura del suelo.-

**ARTICULO 166°: (Clasificación del suelo).**- Se clasifica la subárea Parque Bandera como suelo no urbanizable y el resto como un suelo de urbanización restringida, cabiendo los atributos señalados en el Título I.-

**ARTICULO 167°: (Declaratoria como futuro Parque Publico).**- Se declara el subárea del Cerro Bandera como espacio de dominio publico afectado al uso publico comunitario a los efectos de su gestión como un futuro Parque Publico.-



**ARTICULO 168º: (Encomienda).**- Se encomienda a la Secretaria de Planeamiento y Obras Publicas que en el plazo de los próximos 18 meses proceda a:

Ajustar su delimitación precedente, previendo su articulación con la futura Avenida de Circunvalación, los accesos al parque y su articulación con la otra subárea;

su registro catastral;

su señalización primaria, indicando su nueva condición;

**ARTICULO 169º: (Otras especificaciones).**- Estas áreas se activarán a partir de un proyecto controlado de apertura del suelo por parte del Municipio, junto con el cual se establecerán los correspondientes aprovechamientos urbanísticos.-

### TÍTULO III ESPECIFICACIONES COMPLEMENTARIAS

#### CAPITULO 1 - SOBRE LOS FRACCIONAMIENTOS DE TIERRAS

##### SECCION 1 - CESIONES DE ESPACIOS PUBLICOS

**ARTICULO 170º: (Remisión a normas vigentes).**- Todo fraccionamiento deberá cumplir con las normas de aplicación en esta materia. Concomitantemente, se aplicaran los criterios planteados en las siguientes secciones.-

**ARTICULO 171º: (Cesión obligatoria y gratuita de suelo para reserva fiscal).**- Todo proyecto de loteo privado o público que se realice sobre una superficie igual o mayor de 1 hectárea (equivalente a 10.000 m<sup>2</sup>), deberá afectar como mínimo un seis (6) por ciento de la superficie total para espacio de reserva fiscal. Tal cesión será gratuita y obligatoria a favor de la Municipalidad, que la destinará para espacio verde y para equipamiento comunitario en calidad de bien público del Estado Municipal.-

**ARTICULO 172º: (Cesión obligatoria y gratuita de suelo para las avenidas y calles).**- Todo proyecto de loteo privado o público que se realice sobre áreas con restricciones de dominio por Macrotrazados viales definidos en este plan o por la Municipalidad en instancias posteriores, deberá cederlo de forma gratuita y obligatoria a favor de la Municipalidad, que la destinará para tal uso publico.-

**ARTICULO 173º: (Perfeccionamiento de la cesión).**- La cesión de reservas fiscales y espacios públicos de circulación será perfeccionada con los actos administrativos de la aprobación de las correspondientes mensuras conforme a lo establecido en el



Artículo 1810° del Código Civil, sin perjuicio de descargar dichas superficies en las respectivas Actas de Donación, y de anotarlas claramente en los correspondientes planos de mensura.-

**ARTICULO 174°: (Ubicación de las reservas fiscales).**- La ubicación de las reservas fiscales será propuesta tentativamente por el propietario del suelo pero será determinada fundada y razonablemente por la Municipalidad.-

**ARTICULO 175°: (Destino de las reservas fiscales).**- La Municipalidad solo puede destinar la reserva fiscal a espacio verde o a equipamiento comunitario en calidad de bien público del estado municipal.-

**ARTICULO 176°: (Enajenación del espacio público y de las reservas fiscales).**- La Municipalidad sólo podrá enajenar por razones de interés general el suelo afectado a espacio público y reservas fiscales. En tal caso deberá incorporar de modo compensatorio otras áreas de mayor calidad en las áreas y barrios donde se realice la enajenación. Al respecto:

Se reitera la condición imprescriptible, inembargable e inenajenable, por tanto fuera del comercio, de los terrenos que constituyen bienes de dominio público, tal como está consagrado en el artículo 95° de la Carta Orgánica Municipal y en otras normas nacionales.

En ningún caso se podrá enajenar a favor de privados el suelo de dominio municipal afectado a la Faja de defensa de costas, a avenidas y calles.

En el caso excepcional de enajenación fundada de otros espacios públicos y reservas fiscales, la Municipalidad deberá informar plenamente a la población en general y realizará una audiencia pública, tal como está prescripta en el artículo 9°, inciso 2, de la Carta Orgánica Municipal. Recién, luego de la misma y de otros requisitos procedimentales, la desafectación de tales bienes deberá ser aprobada por dos terceras partes de los miembros del Concejo Deliberante (según el artículo 95° de la Carta Orgánica Municipal).-

## **SECCIÓN 2 - PREFACTIBILIDAD Y ESTADO DOMINIAL**

**ARTICULO 177°: (Resolución de prefactibilidad).**- Todo fraccionamiento requerirá una resolución de su prefactibilidad desde una perspectiva urbanística de interés público, dictada por el Ejecutivo Comunal a solicitud del propietario. Esta resolución no compromete la opinión de la administración sobre la



factibilidad definitiva del fraccionamiento, la cual es de exclusiva competencia de los propietarios del suelo.

Sin perjuicio de que la clasificación del suelo sea potencialmente urbanizable o de urbanización restringida, el Ejecutivo Municipal podrá declarar que el loteo no es primariamente factible o condicionar el mismo en el corto plazo sí:

La zona no dispone de los servicios de agua potable, energía eléctrica y desagües cloacales o no están previstas ampliaciones de los mismos por el organismo y/o por los servicios prestadores competentes.

El predio a fraccionarse es de urbanización muy costosa por su ubicación, condiciones topográficas en lo referido al trazado, apertura de calles o prestación de servicios públicos.

El condicionamiento del Ejecutivo Comunal podrá incluir la solicitud de estudios de evaluación de impacto ambiental o similares.

La resolución de prefactibilidad habilita al propietario a solicitar el visado del proyecto de fraccionamiento.

**ARTICULO 178°: (Aprobación del proyecto de fraccionamiento. Perfeccionamiento de la titulación).**- Para la aprobación de cualquier proyecto de fraccionamiento y edificación el Título de propiedad del predio deberá estar plenamente perfeccionado, con sus correspondientes autorizaciones e inscripciones registrales.-

## **CAPITULO 2 - SOBRE LA ENAJENACIÓN DE SUELO MUNICIPAL DE DOMINIO PARTICULAR**

**ARTICULO 179°: (Directrices de planeamiento para la venta de suelo municipal de dominio particular).**- Sin perjuicio de las normas vigentes, el manejo del suelo de dominio del Estado Municipal responderá plenamente a los criterios planteados en este plan director, ajustándose las disposiciones vigentes en esta materia.

Las directrices a aplicar serán:

**PRIMERA DIRECTRIZ:** El Municipio, a los efectos del mejor manejo de su patrimonio de tierras, sólo enajenará o dejará en garantía (en caso de acceder en el futuro a fondos fiduciarios o similares) suelo clasificado como urbanizado, en lo posible con la infraestructura mínima ya dotada, fundado en que es el que tiene mayor valor.



**SEGUNDA DIRECTRIZ:** El suelo que se venda deberá responder a las pautas del plan y del código existente, facilitando a los compradores el conocimiento del mismo.

**TERCERA DIRECTRIZ:** En los procesos de enajenación, se diferenciará el suelo destinado preferentemente a emprendimientos turísticos del suelo destinado a emprendimientos portuarios, logísticos y productivos y del suelo para la población residente permanente, planteándose las garantías correspondientes.

**CUARTA DIRECTRIZ:** El suelo destinado a emprendimientos turísticos se venderá a un valor próximo al de mercado, en tamaños de acuerdo con los productos turísticos, a acordar en forma transparente con los diversos grupos y organizaciones turísticas e inmobiliarias.

**QUINTA DIRECTRIZ:** El suelo destinado a emprendimientos portuarios y logísticos contiguos al frente portuario de San Antonio Este no se venderá sino que se plantearán otros regímenes de uso contra su utilización efectiva (por concesión, usufructo, etc.). Ello se fundamenta en la conservación de su dominio, cuestión sustantiva en todo puerto contemporáneo.

**SEXTA DIRECTRIZ:** Las "primeras filas de manzanas" de suelo público frentista al golfo o cercano a este, en las diversas zonas, en un área que implementará el Ejecutivo Comunal en acuerdo con las pautas y espíritu de este plan, se destinarán a emprendimientos turísticos calificados, no para residencia permanente, en concordancia con la recomendación de diversificación de la oferta turística hacia nichos de calidad planteada en otros estudios técnicos.

**SEPTIMA DIRECTRIZ:** Las ventas de suelo para residencia permanente responderá a las siguientes pautas:

Se focalizará en San Antonio Oeste, admitiéndose lotes individuales o en conjuntos habitacionales.

En caso de resolverse a nivel político la venta o cesión de tierras públicas para residencia permanente en San Antonio Este, ello se hará de acuerdo a las pautas de este plan y del futuro y necesario plan de desarrollo del Puerto de San Antonio Este. En particular, se localizarán en áreas previsiblemente no necesarias o demandables para las futuras actividades portuarias y logísticas.

En el caso de Las Grutas, sí se optase por vender suelo para población residente permanente, esta se localizará preferentemente al oeste de la localidad, cercana a la ruta de acceso,



conformándose un área adecuadamente equipada y con espacios públicos comunitarios adecuados.

**OCTAVA DIRECTRIZ:** En sus operaciones de venta del suelo, el Municipio se obliga a ceder a favor de la comunidad los correspondientes espacios públicos y reservas fiscales consignados en este plan, en el código y en las restantes normas de aplicación. Al respecto, se encomienda a la Secretaria de Planeamiento y Obras Públicas proceda en los próximos 18 meses a un inventario de los actuales espacios públicos de los cuatro cascos urbanos, incluidas sus áreas actualmente en trámite de enajenación, registrándolos catastralmente.

### **CAPITULO 3 - REGULACIONES PARTICULARES**

**ARTICULO 180°:** (Alturas de edificación en las manzanas frentistas a la costa en el Casco de Las Grutas). En el tramo de la primera fila de manzanas del frente costero de Las Grutas del casco inicial y de su primer ensanche, hasta tanto se dispongan de estudios técnicos particularizados, en salvaguardia a las grutas y barrancas costeras, se restringirán las modificaciones y ampliaciones de construcciones existentes, o la edificación de otras nuevas, a una altura máxima de construcción de 7.50 metros y de una planta baja y un nivel. Las manzanas consideradas son: 779, 870, 871, 872A, 872B, 872D, 873, 874A, 874B, 874C, 875A, 875B, 875C, 875D, 876A , 876B y 877.-

**ARTICULO 181°:** (Salinas de Gualicho y Fuerte Argentino como Paisaje Protegido y como Suelo de Atención Prioritaria).- Las formaciones de las Salinas de Gualicho y del Fuerte Argentino, localizadas en suelo clasificado como rural, dada su singularidad y contribución a la identidad microregional, se declaran:

Paisaje Protegido, y

Suelo de Atención Prioritaria, siendo de aplicación lo consignado en el Título I.

Consecuentemente, hasta tanto se dispongan de acuerdos de manejo interjurisdiccionales y/o público - privados, se exigirá un visado municipal a la apertura de nuevos caminos y a las edificaciones que se realicen, en los que se verificará el cumplimiento de las directrices y pautas planteadas en este plan.

Ello esta en concordancia con el Título IV de la Carta Orgánica Municipal, donde se reconoce el rol orientador y promotor del Municipio en el desarrollo rural y en la preservación de las áreas de interés natural.-

**ARTICULO 182°:** (Clubes de campo. Prohibición).- En la Macrozona de la Costa se admitirán condominios que cumplan con las pautas de este plan, no admitiéndose urbanizaciones del tipo Club de Campo, para asegurar la más fluida conectividad y acceso a la costa.-



**ARTICULO 183°: (Extracción de arena).**- Se permitirá la extracción de arena y otros áridos en suelo clasificado como rural, y fuera de la Macro Zona de la Costa.-

#### TÍTULO IV OBRAS PÚBLICAS DE INTERES MUNICIPAL

##### CAPITULO 1 - SOBRE LAS OBRAS PÚBLICAS

**ARTICULO 184°: (Batería de Obras publicas).**- El presente Plan Director de Ordenamiento Territorial incluye una Batería de Obras Publicas especificas. Su inclusión y prioridad es indicativa, señalando el interés municipal por su concreción, aportando preferencias locacionales, de perfil y de sentido estratégico-táctico de las diversas obras en relación a las directrices generales y particulares del plan. Se incluyen como obras públicas varios programas de desarrollo local que suponen la correspondiente erogación económica y por tanto son análogos a una obra pública convencional.-

**ARTICULO 185°: (Actuaciones de corto y mediano plazo).**- Las siguientes obras se realizaran preferencialmente dentro de un plazo de hasta 5 años a partir de la puesta en vigencia de este plan:

Parque Dunar de La Mar Grande - San Antonio Oeste.  
Parque Dunar Villarino - San Antonio Este.  
Proyecto - Estrella Piedras Coloradas - Las Grutas.  
Programa de rehabilitación ambiental y dominial de la costa.

Nueva Bajada a la Costa en Las Grutas.  
Equipamiento sistemático de las playas.  
Recalificación y equipamiento de las Peatonales de Las Grutas.

Terminal de Ómnibus de San Antonio Oeste.  
Terminal de Ómnibus de Las Grutas.  
Programa de remediación ambiental de las pilas de metales pesados.

Nuevas infraestructuras de abastecimiento de agua potable.

Nueva planta de disposición y tratamiento de residuos sólidos.

**ARTICULO 186°: (Actuaciones de mediano y largo plazo).**- Las siguientes obras se realizaran preferencialmente en un plazo de diez años a partir de la puesta en vigencia de este plan:

Avenida o Camino de Circunvalación de Las Grutas.





Nudo vial sur de Las Grutas.  
Aldea y Feria de los Pulperos - Las Grutas.  
Proyecto interjurisdiccional de nudo vial de acceso a San Antonio Oeste y radial a Las Grutas.  
Programa Movida Temática de La Marea - San Antonio Oeste.  
Resguardo y calificación de los paraderos de las aves migratorias.  
Parque Cerro Bandera.  
Infraestructuras náutico - deportivas.  
Plantas de tratamiento de residuos líquidos.

**ARTICULO 187°: (Otras actuaciones emergentes durante los estudios del Plan).**- Las siguientes iniciativas, pre-existentes o emergentes durante los estudios del Plan pero que no alcanzaron madurez o acuerdos mayoritarios sobre su conveniencia, serán agendadas por la Secretaria de Planeamiento y Obras Publicas para su eventual análisis de prefabricabilidad si fuese de oportunidad a futuro, en instancias mas avanzadas del plan y del desarrollo territorial del Municipio. Estas son:

Villa de La Costa.  
Proyecto Acantilados y Paseo Costero de Las Grutas.  
Nuevas piscinas de agua oceánica.  
Parque Logístico y Nueva Estación Ferroviaria.  
Ramal ferroviario al puerto de San Antonio Este.  
Nuevo Aeródromo o Aeropuerto de San Antonio.

**ARTICULO 188°: (Encomienda).**- Se encomienda que la Secretaria de Planeamiento y Obras Publicas presente anualmente al Consejo Asesor de Planeamiento y al Consejo Deliberante, las prioridades de gestión y posibilidades de ejecución de parte de las actuaciones públicas consignadas en el plan y desarrolladas según proyectos de arquitectura e ingenierías singulares. Tales prioridades se definirán por:

Los avances en su factibilidad y financiamiento;  
los posibles acuerdos político - sociales y apoyaturas para su realización;  
su prioridad política;  
la oportunidad de su concreción.

## **CAPITULO 2 - ACTUACIONES DE CORTO Y MEDIANO PLAZO**

**ARTICULO 189°: (Parque Dunar de la Mar Grande).**- El denominado Parque Dunar de La Mar Grande refiere al equipamiento calificado del área contigua al complejo industrial de ALPAT en Punta Delgada. Tal área ya esta consagrada al uso público por vía de los



hechos, afectándose a tal uso de acuerdo a los artículos 51° y 52° de esta ordenanza.

Esta propuesta:

Jugará especialmente como parque para San Antonio Oeste, y como amortiguación del artefacto industrial de ALPAT;

explotará los efectos panorámicos de las intensas fluctuaciones del paisaje producidas por las mareas y el propio paisaje de las dunas;

podría plantear mínimos caminos, sendas o trails de cintura costero, sombráculos - miradores, y otros equipamientos singulares de muy bajo impacto compatibles con la conservación de los cordones dunares.-

**ARTICULO 190°: (Parque Dunar Villarino).**- El denominado Parque Dunar Villarino se localizará en el vértice de la península del mismo nombre, contigua al área urbanizada de San Antonio Este y a las áreas costeras críticas de descanso y alimentación de las aves migratorias playeras. Tal área ya esta consagrada al uso público por vía de los hechos, afectándose a tal uso de acuerdo a los artículos 130 y 131° de esta Ordenanza.

Esta propuesta:

Explotará la singularidad del sitio, un auténtico mirador de la Bahía San Antonio y de los tres enclaves principales del municipio;

podría contener caminos de mínima, sendas o trails de cintura costero y al filo del cordón dunar superior, con sombráculos - miradores, y otros equipamientos singulares de muy bajo impacto compatibles con la conservación de los cordones dunares;

podría incluir algunas facilidades turísticas, recreativas y de educación ambiental en algunos puntos estables, como podría ser un centro de interpretación, mirador y hostería de campo en la Baliza Punta Villarino, o un complejo turístico contiguo a la faja de defensa de costas al oeste de la Playa de la Conchilla; tales emprendimientos se realizarán bajo el régimen de concesión o por iniciativa privada, siempre y cuando no se enajene y desafecte el suelo de su condición de bien de dominio público o privado del Estado Municipal;

Tendrá su propia zonificación, con:

áreas propias del parque dunar;

un cordón de amortiguación o buffer respecto al puerto y al asentamiento de San Antonio Este;

algunos enclaves interiores, como los señalados en el inciso c).



**ARTICULO 191º: (Proyecto - Estrella Piedras Coloradas - Las Grutas).**- El denominado Proyecto - Estrella Piedras Coloradas - Las Grutas comprenderá un plan de urbanización y de desarrollo público - privado de Piedras Coloradas, con su ámbito de playa consagrado intensamente al uso público de la comunidad local y de sus visitantes. Este proyecto se orientará a promover un perfil de asentamiento turístico con otro perfil físico y de ofertas que el actual de Las Grutas, descomprimiendo a esta última.

Este proyecto de urbanización comprenderá:

Un proyecto de Parque Público, a modo de cabecera equipada de playa, que cubrirá el frente costero, el amplio zanjón del mismo y áreas contiguas. Este parque jugará como embrión de futuros nuevos desarrollos privados de mediano o gran porte.

La urbanización (trazados e infraestructuras) del área contigua, con amanzanados de superficies más amplias que las actualmente dominantes en Las Grutas, promoviéndose la localización en los mejores puntos de hotelería y de complejos turísticos de categoría media a alta, con diversas facilidades complementarias.

La venta de suelo público, la concesión o la promoción de nuevos productos turísticos e inversiones privadas muy calificadas, con nuevas facilidades residenciales, de ocio y recreativas.

Este proyecto se desarrollará en diversas fases o etapas.

Tal proyecto respetará las directrices y demás pautas planteadas a nivel regulatorio, como lo es la previsión de la Faja de defensa costera y el correspondiente Macro trazado vial oficial.

**ARTICULO 192º: (Programa de rehabilitación ambiental y dominial de la costa).**- Sin perjuicio de las actuaciones interjurisdiccionales en curso, este programa tiene por objetivos gestionar mejor el patrimonio municipal. Ello comprenderá:

La reivindicación pública, con sus correspondientes reclamaciones, de los suelos públicos de dominio público y privado del Municipio; tal es la situación en gran parte del suelo costero al sur de Las Grutas, hacia el paraje El Sótano;

la regularización y contención de los loteos irregulares en suelos de propiedad privada con titulaciones



primarias claramente perfeccionadas; tal podría ser el caso de Saco Viejo;

la realización de actuaciones de rehabilitación ambiental, que puedan incluir demoliciones de construcciones irregulares, rehabilitación de cordones dunares, el deslinde y amojonamiento del suelo de dominio público y de la línea de más alta marea, y diversas obras subsidiarias de calificación de las playas (cartelerías, barreras contra los vehículos, etc.);

el fortalecimiento enérgico de las acciones de policía territorial en toda el área costera;

Este programa podrá cogestionarse, en su totalidad o en parte, con la Autoridad Local del Área Natural Protegida Bahía San Antonio, con el CODEMA, con la Secretaría Provincial de Turismo, con el Departamento Provincial de Aguas y con organizaciones no gubernamentales (ambientalistas, grupos de promoción del área, etc).

**ARTICULO 193º: (Nueva Bajada a la Costa en Las Grutas).**- La nueva Bajada a la Costa en Las Grutas, anteproyectada por la actual Administración Municipal, se incluye como una obra pública de este plan. Esta actuación consistirá en una bajada de gran calidad arquitectónica, de gran accesibilidad y de acotado impacto ambiental, que podrá constituirse en una obra emblemática de la localidad, anticipadora de una necesaria y delicada mejora de las Bajadas existentes.-

**ARTICULO 194º: (Equipamiento sistemático de las playas).**- El equipamiento sistemático de las playas consistirá en una batería de actuaciones a partir de un proyecto razonablemente estándar, unitario y fácilmente repetible, de un módulo de acceso a las playas no barrancosas. Este consistirá en:

Un área de contención y aparcamiento de los vehículos, de bajas afectaciones a los cordones dunares;  
sombráculos para grupos familiares;  
abastecimiento de agua potable.

Además, podrían agregarse equipamientos suplementarios de servicios higiénicos, camping, paradores, micro - infraestructura náutica y acuática, etc., sí su gestión y mantenimiento fuesen factibles, minimizando sus afectaciones a la playa. En particular, los estacionamientos deberían ubicarse fuera de la Faja de defensa costera y los paradores deberían cumplir con las prescripciones de la Ley Provincial de Costas.-



**ARTICULO 195°: (Recalificación y equipamiento de las Peatonales de Las Grutas).**- La recalificación y equipamiento de las Peatonales de Las Grutas consistirá en un proyecto arquitectónico con una fuerte impronta creativa y de calidad de los equipamientos, que refuerce las peatonales realizadas hasta la fecha, constituyendo un salto cualitativo en la oferta de facilidades públicas, turísticas y recreativas.

Esta actuación, dentro de un proyecto arquitectónico calificado de reconversión, podría manejar varios elementos fundamentales o sustantivos a renovar o dotar:

iluminación pública,  
mobiliario de bancos,  
pavimentos,  
elementos puntuales de calificación: miradores al  
golfo, sombráculos, etc.,  
soterramiento de los cableados aéreos.

**ARTICULO 196°: (Terminal de ómnibus de San Antonio Oeste).**- Se gestionará una Terminal de Ómnibus para San Antonio Oeste, actualmente inexistente. Esta se localizará preferentemente sobre alguna de las avenidas de acceso o de circunvalación, en el borde de la planta urbana. En el programa de la Terminal se preverán servicios gastronómicos y, eventualmente, otras facilidades comunales.-

**ARTICULO 197°: (Terminal de ómnibus de Las Grutas).**- Se gestionará una nueva Terminal de ómnibus para Las Grutas, la cual se concebirá como un equipamiento eventual y periódicamente transformable, muy amigable para el pasajero, ubicada preferentemente sobre los accesos principales o sobre la futura avenida de circunvalación. En particular, se consigna como localización preferencial unos 500 a 1.000 metros al norte de la actual ubicación, en el área del predio del Cerro La Bandera, próxima a la Ex Ruta 2 y a la futura avenida de circunvalación. Esta Terminal podrá contener otras facilidades urbanas como servicios gastronómicos, de información turística, etc.-

**ARTICULO 198°: (Programa de remediación ambiental de las pilas de metales pesados).**- Sin perjuicio de las actuaciones en curso, este programa tiene por objetivo acelerar la remediación ambiental de las pilas de metales pesados existentes en San Antonio Oeste. Tales obras incluirían acciones de delimitación, remoción, protección y otras acciones de mitigación de las afectaciones remanentes en los correspondientes recintos. A tales efectos se podrían requerir apoyaturas nacionales públicas y de otras instituciones.-



**ARTICULO 199°: (Nuevas infraestructuras de abastecimiento de agua potable).**- Se realizará un proyecto de refuerzo y de construcción de las nuevas infraestructuras de abastecimiento y distribución del agua potable. Ello se hará a partir de una evaluación de las actuales infraestructuras y de las proyecciones veinteañeras sobre el crecimiento poblacional más verosímil o crítico, en concordancia con las tendencias actuales y con las prescripciones de este plan. Podrá incluir obras como el mantenimiento y refacción del Canal Pomona, plantas varias de tratamiento, nuevos acueductos, nuevo tanque de agua, etc.-

**ARTICULO 200°: (Nueva planta de disposición y tratamiento de residuos sólidos).**- Se realizará un nuevo proyecto de relocalización del basurero municipal, ya agendado a nivel local, que se localizará:

En el interior del territorio del Ejido, en la Macrozona de la Estepa; preferentemente al noroeste o al oeste de la Ruta Nacional N° 3, próxima al Área de El Cruce o hacia el riñón de Cortizo;

alejado y no visible de las principales rutas nacionales y provinciales de acceso y de atravesamiento a estas localidades, por más "limpia" que sea esta futura planta; ello esta en concordancia con la condición de Área Natural Protegida de su frente costero y la condición turística de todo el Ejido Municipal;

en concordancia con sus lógicas y estándares sectoriales - ambientales compatibles con la capacidad de gestión municipal.

La ubicación de esta nueva planta puede asociarse a la apertura de nuevos caminos, como puede serlo una vía paralela al predio del actual aeropuerto.

### **CAPITULO 3 - ACTUACIONES DE MEDIANO PLAZO**

**ARTICULO 201°: (Avenida o camino de circunvalación de Las Grutas).**- Se incluirá, como obra pública en Las Grutas, la apertura, construcción y pavimentación de una avenida o camino de circunvalación o de cintura de primer orden, que esponje el tránsito y vertebré las áreas rústicas y periféricas al oeste de la localidad. Esta vía pública se ubicará de acuerdo a lo señalado al referirse a la previsión del correspondiente Macro Trazado, y las restricciones al dominio planteadas, consignada en el artículo 78.-



**ARTICULO 202°: (Nudo vial sur de Las Grutas).** - Proyecto de detalle para resolver el actual nudo constituido por la salida única y no vertebrada desde el Cañadón de La Paloma hacia Las Coloradas y El Sótano. La resolución de este nudo es imprescindible y habilitará una mejor conectividad de todo el conjunto, al reducirse el actual estrangulamiento y barrido de escala local. Esta operación podrá exigir algunas expropiaciones y re - alineaciones viales. Asimismo, esta actuación puede asociarse a la Nueva Aldea y Feria de los Pulperos a la que se hará referencia más adelante.-

**ARTICULO 203°: (Aldea y Feria de los Pulperos).**- Se calificará el actual Barrio de los Pulperos, contiguo al Barrio Buchalaufquen, al Cañadón de La Paloma y a al Camino a Piedras Coloradas, proponiéndose un proyecto cogestionado con los interesados de cara a conformar una Aldea y Feria de Pulperos. Ello pasará por el aliento a la mejora de su hábitat, de algunos ámbitos comerciales y de micro-equipamientos públicos, con una nueva vertebración vial con el resto de la localidad. Ello debería articularse en un programa de desarrollo micro-local y productivo consensuado por sus moradores y usufructuarios, articulándose dentro de un proyecto arquitectónico - urbanístico calificado.-

**ARTICULO 204°: (Proyecto interjurisdiccional de nudo vial de acceso a San Antonio Oeste y radial a Las Grutas).**- Se realizará esta obra a partir de un proyecto consensuado interjurisdiccionalmente, resolviendo las disyuntivas de tránsito y paisajísticas.-

**ARTICULO 205°: (Programa Movida Temática La Marea en San Antonio Oeste).**- El Programa Movida Temática La Marea, en San Antonio Oeste, capitaliza las obras hechas en el pasado reciente. La propuesta consiste en la creación de algunos fragmentos temáticos (ferroviario, de la propia Marea), estimulando la localización de algunos locales gastronómicos, peri-portuarios de bajo impacto y de equipamiento como espacio público a partir de un proyecto calificado. En algunos casos podrían reconvertirse construcciones de valor patrimonial (Barrio Ferroviario, grandes galpones en desuso). Asimismo, en sus amplios espacios abiertos se gestionarán eventos anuales que atraigan a la población local y a los turistas en temporada (festivales de rock argentino).-

**ARTICULO 206°: (Resguardo y calificación de los paraderos de aves migratorias).**- Dados los avances humanos sobre la costa y su condición de Área Natural Protegida, se propone un proyecto de resguardo y calificación de los paraderos de las aves migratorias. La obra pública consistiría en delimitar y deslindar claramente estos ámbitos, generando los instrumentos y recursos humanos para su preservación con gran dureza y legibilidad pública, cabiendo





también la promoción pública de centros de interpretación y de algún micro-equipamiento subsidiario. Esta obra puede asociarse al manejo de los Parques Dunares ya propuestos. Esta actuación se articulará con los avances del Plan de Manejo del Área Natural Protegida de la Bahía de San Antonio, con la Fundación Inalafquen o con otros operadores.-

**ARTICULO 207º: (Parque Cerro Bandera).**- El denominado Parque Cerro Bandera refiere a un espacio público hoy degradado, que:

Jugará especialmente como parque público para Las Grutas;  
explotará su singularidad como espacio muy panorámico y del viento;  
se forestará;  
se organizará su red interior de vías y de zonas;  
se equipará, con facilidades deportivas y con otros servicios.

Dentro del recinto de este parque, limítrofe a la actual ruta de acceso norte a Las Grutas y al futuro Camino de circunvalación, podría afectarse un área para generar un sector forestado y ordenado a los efectos de alojar a los posibles campings que puedan relocarse de sus actuales sitios centrales. Esta área constituiría un área rústica pensada como futura y eventual matriz en el muy largo plazo como un área urbana de tipo jardín.-

**ARTICULO 208º: (Infraestructuras náutico - deportivas).**- Se estudiará y concretará un proyecto de construcción de infraestructuras náutico - deportivas, que pongan en valor el extraordinario recurso costero. Las localizaciones preferenciales son La Marea y San Antonio Este. Comprenderá estructuras de muelles y amarras lo más flexibles posibles a la lógica oscilante de Las Mareas.-

**ARTICULO 209º: (Plantas de tratamiento de residuos líquidos).**- El proyecto de estas plantas, que ya están en la agenda municipal, se inscribirá en una estrategia sectorial de planificación de los servicios de saneamiento de todo el Municipio, incluido el reuso del agua, que hoy es acotado.-

#### **CAPITULO 4 - OTRAS ACTUACIONES EMERGENTES**

**ARTICULO 210º: (Villa de La Costa).**- La Villa de la Costa es un proyecto de un nuevo nodo de desarrollo ubicado al este de la Península Villarino, sobre el Camino de la Costa, que descomprimiría y complementaría a las ofertas actuales. Se desarrollará, en suelo público de dominio privado del Municipio o en suelo privado. Esta urbanización no será un loteo tradicional



sino un desarrollo más singular, en que se privilegie la hotelería y otras facilidades turísticas y recreativas.-

**ARTICULO 211°: (Proyecto Acantilados y Paseo Costero de Las Grutas).**- La propuesta del Proyecto Acantilados y Paseo Costero de Las Grutas comprende diversas acciones:

Estudios geológicos actualizados sobre sus capacidades de carga y de contención erosiva;

la propuesta de reconversión de las Bajadas;

la posible reconversión de la magnífica primera fila vial y edificatoria, entre la Tercera Bajada y la Bajada 0, a modo de un Paseo Costero, con protecciones al viento y la promoción como espacio recreativo y gastronómico;

la gestión del tránsito y el estacionamiento;

**ARTICULO 212°: (Nuevas piscinas de agua oceánica).**- Se promoverá la construcción de nuevas piscinas de agua oceánica, sea en puntos de la playa de bajo impacto, sea englobadas en otros emprendimientos turísticos, siempre y cuando compatibles con las disposiciones vigentes en materia ambiental.-

**ARTICULO 213°: (Parque Logístico y Nueva Estación Ferroviaria).**- Se promoverá la construcción de un futuro Parque Logístico y Nueva Estación Ferroviaria, parque multimodal, cuya prefactibilidad queda abierta, con una ubicación preferencial en el Área El Cruce.-

**ARTICULO 214°: (Ramal ferroviario al Puerto de San Antonio Este).**- Se preverá la construcción de un ramal ferroviario al Puerto de San Antonio Este, del que ya existen algunos esbozos por parte de otras entidades.-

**ARTICULO 215°: (Nuevo Aeródromo o Aeropuerto de San Antonio).**- Se preverá construir un nuevo aeropuerto, más distante de las actuales poblaciones, y de su cercanía a las áreas críticas para la alimentación y descanso de las aves migratorias playas.-

## TÍTULO V GESTION DEL PLAN

### CAPÍTULO 1 - FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL

**ARTICULO 216°: (Fortalecimiento institucional).**- Encomiéndose a la Secretaria de Planeamiento y Obras Publicas gestionar y/o implementar a partir de la fecha una propuesta de fortalecimiento institucional factible de cara a la mejor puesta en funcionamiento del plan, haciéndolo en consulta con el Consejo Asesor de Planeamiento.-



**ARTICULO 216ºa: (Planeamiento subsidiario y gestión de las encomiendas de este plan).**- Encomiéndese a la Secretaria de Planeamiento y Obras Publicas gestionar y/o implementar a partir de la fecha las encomiendas aquí prescriptas.

Asimismo, esta Secretaría, de acuerdo a lo planteado por el Consejo Asesor de Planeamiento durante el tratamiento de este proyecto, procederá:

Proponer aquellas normas subsidiarias para el mejor cumplimiento de las directrices de este plan; en particular, se plantearán normas complementarias como Coeficientes de Unidades Funcionales, movimientos de tierra, conservación de la flora y otras pautas de gestión ambiental, en especial en las áreas de más alta fragilidad;

gestionar la mejor compatibilización y perfeccionamiento de las normas vigentes en las áreas urbanizadas en relación a las directrices y demás pautas consignadas en el plan; en particular:

- i. se revisarán las disposiciones codificadas;
- ii. se ajustarán y complementarán en sus aspectos más significativos;
- iii. se atenderán los presuntos impactos acumulativos de las diversas acciones derivadas del nuevo planeamiento;
- iv. se implementarán las apoyaturas técnicas y los mecanismos consultivos posibles y más idóneos de cara a su mejor concreción.

**ARTICULO 217º: (Gestión de las obras publicas más relevantes).**- Encomiéndese a la Secretaria de Planeamiento y Obras Publicas priorice, dentro de los seis meses a partir de la fecha, un repertorio acotado de las obras publicas consignadas que, por su tamaño, singularidad y significación, se gestionen:

Apoyaturas económicas provinciales y nacionales, que habilite o coadyuve a su concreción;

por proyectos técnicos de alta calificación en arquitectura (y/o de ingeniería en algunas de las obras de infraestructura), promoviendo:

- i. la realización de Concursos Regionales de Arquitectura, en modalidades a articular con los correspondientes Colegios Profesionales;



ii. la apelación a diseñadores argentinos de probada calificación y sensibilidad a nivel internacional, cuyas creaciones prestigien a este municipio.

Por proyectos ejecutivos previos (con sus planos y demás recaudos técnicos), con cómputos y presupuestos previos y con direcciones técnicas específicas complementarias a los controles permanentes del Municipio.

## **CAPÍTULO 2 - FALTAS Y SANCIONES**

**ARTICULO 218°: (Aplicación y control).**- En ejercicio del poder de policía en las materias de su competencia reconocido en el artículo 12°, inciso 24 de la Carta Orgánica Municipal, las normas contenidas en el presente capítulo regirán complementariamente a las disposiciones de control y punitivas vigentes.

**ARTICULO 219°: (Observancia municipal).**- El Ejecutivo Municipal observará que se cumplan con las normas cualitativas y cuantitativas prescriptas en la presente ordenanza, tanto en:

A recepción de solicitudes de habilitaciones de actividades y de proyectos de arquitectura o en la detención y sanción de aquellas obras irregulares que se realicen sin permisos de construcción; a tales efectos se instruirán las inspectorías que correspondan para el logro de tales fines;

la realización de las propias obras publicas de responsabilidad del Ejecutivo Comunal; a tales efectos se instruirán a los oficinas y servicios competentes, aplicándose los correspondientes controles administrativos y funcionales;

la ejecución de obras publicas por parte de otros organismos del Estado Provincial o Nacional.

Para avanzar positivamente y prevenir inobservancias varias, el Ejecutivo Comunal facilitara el conocimiento y difusión del presente plan por parte de las Oficinas Técnicas y reparticiones competentes dentro del Municipio, por parte de las principales instituciones públicas convergentes en materia territorial y por parte de la opinión pública en general.-

**ARTICULO 220°: (Faltas graves).**- En función de las afectaciones al interés público y a la urbanidad de toda la localidad, se consideran faltas graves las violaciones referidas a:

Las faltas explícitamente prescriptas como graves para las distintas áreas;

la apertura de caminos no ajustada al presente plan;



las obras civiles irregulares en el suelo no urbanizable; ello es sin perjuicio de las actuaciones que quepan en el marco de las normas ambientales específicas en la materia.-

**ARTICULO 221º: (Sanciones de las faltas).**- Las faltas respecto al cumplimiento de este Código se penalizarán con distintas acciones concomitantes:

La exigencia de suspender las obras y de regularizar la situación;

la exigencia a las empresas prestatarias de servicios que no otorguen los mismos sí los predios y/o construcciones existentes no cumplen con las normativas vigentes;

la activación automática, luego de establecido la falta, del uso no conforme para el predio en cuestión;

gravámenes sobre la propiedad inmueble, generándose recargos acumulativos respecto al valor del mismo;

las correspondientes investigaciones internas, medidas administrativas, correctivos y rectificaciones de las obras publicas en concordancia con el plan, en caso de tratarse de faltas cometidas por las oficinas municipales.-

**ARTICULO 222º: (Sanciones de las faltas).**- Las faltas graves se penalizarán con distintas sanciones concomitantes:

La exigencia de suspender las obras, sí aún no fueron culminadas;

la obligación de restituir la situación a un estado reglamentario, procediéndose a las demoliciones y rehabilitaciones que correspondiesen a cargo de los propietarios del suelo;

la exigencia de acciones compensatorias a favor de la comunidad local.

### **CAPÍTULO 3 - TÉRMINOS TÉCNICOS Y CRITERIOS DE APLICACIÓN EN CASOS CONCRETOS**

**ARTICULO 223º: (Definiciones).**- Las palabras y expresiones utilizadas en este plan se les ha utilizado con el significado y con el criterio de aplicación explicitado en el texto principal y, complementariamente, con los sentidos en el que se precisa y amplia a continuación:

#### **a) DEFINICIONES RELATIVAS AL ÁMBITO TERRITORIAL Y A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL**

**Macrozona.**- Delimitación de gran tamaño utilizada como ámbito de ordenación territorial, definido en función de sus atributos



naturales, geográficos, urbanísticos y operativos. Comprende varias Zonas.

**Zona.-** Ámbito primario de ordenación territorial.

**Área.-** Ámbito específico de ordenación territorial. Puede formar parte menor de una Zona o tener otras delimitaciones en función de sus atributos.

**Línea de ribera.-** Línea consagrada en el Código Civil Argentino y en otras normas nacionales y provinciales, referida al límite natural y lógico entre la tierra firme y el agua. Se determina como "la crecida media ordinaria conforme a criterios hidrológicos, hidráulicos, geomorfológicos y estadísticos, evaluados a la luz de un serio y actualizado estudio" (de acuerdo al artículo 3° del anexo del Decreto N° 1058 del Gobernador de la Provincia de Río Negro del pasado 25 de agosto del 2005, por el cual se aprueba la reglamentación del artículo 16°, inciso g) e i) del Código de Aguas, Ley N° 2952).

**Línea de más alta marea.** Definición y determinación provisional.- Línea conexas a la Línea de ribera. Puede entenderse como una Línea superior de ribera y como Línea de inundación. A los efectos del planeamiento municipal se adoptará el criterio preventivo de la determinación provisional de esta línea como la máxima altura registrada, o inferida estadísticamente, en los últimos cien años.

**Macro trazado vial oficial:** Trazado vial primario definido por la autoridad municipal de cara al futuro. Este trazado es de interés general pues viabiliza un sistema de vertebración vial de avenidas, calles y caminos primarios. Sobre la futura zona de camino la Municipalidad fija las correspondientes restricciones de dominio. También la Municipalidad puede condicionar la aprobación de un fraccionamiento a la cesión obligatoria y a título gratuito de tal suelo.

#### **B) DEFINICIONES RELATIVAS AL TERRENO:**

**Parcela.-** Superficie indivisa de terreno. Se designan como tal en planos registrados por la autoridad competente.

**Predio.-** Sinónimo de parcela.

**Manzana.-** Superficie de terreno delimitada por la vía pública registrada como tal por el Catastro.

**Superficie mínima de la parcela.-** Es el área mínima reglada como superficie del predio que se aplica en caso de realizar nuevas subdivisiones o fraccionamientos regulares del suelo.



**Línea Municipal.-** Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para una futura vía pública.

**Frente mínimo de parcela.-** Es la dimensión mínima reglada como frente del predio que se aplica en caso de realizar nuevas subdivisiones o fraccionamientos regulares del suelo.

#### **C) DEFINICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN:**

**Edificio, edificación o construcción.-** Cualquier estructura construida para soportar, cubrir o albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, y que está fijada al suelo en forma permanente.

**Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.).-** Indicador que refiere a la máxima superficie que puede ser ocupada por la edificación en un predio en relación a su área total.

**Área Máxima de Edificación (A.M.E.).-** Máxima superficie expresada en m<sup>2</sup> que puede ser ocupada por la edificación en un predio, cualquiera sea el tamaño de dicho predio. Es un indicador idóneo en suelos no urbanizables y en suelo rural.

**Factor de Ocupación Total (F.O.T.).-** Indicador que refiere a la superficie cubierta total edificable en relación al área total del predio. Se calcula sumando los factores de ocupación del suelo de cada planta.

**Retiros.-** Distancias mínimas obligatorias entre las líneas divisorias del predio y la edificación. Los retiros son superficies no edificables. El retiro se aplica en toda la extensión aérea del predio, salvo que se establezca lo contrario.

#### **D) DEFINICIONES RELATIVAS AL USO:**

**Uso.-** El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, edificio o estructura a asentarse en él, ha sido proyectada, construida, y utilizada.

### **CAPÍTULO 4 - APLICACIÓN DEL PLAN**

**ARTICULO 224º: (Vigencia).-** La presente Ordenanza Institutiva del Plan Director de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Antonio Oeste entrará en vigencia a los treinta (30) días corridos desde su promulgación.-





**ARTICULO 225°: (Derogaciones).**- Deróguense todos aquellos artículos e incisos obrantes en el texto de Ordenanzas anteriores que se opongán a la presente.-

**ARTICULO 226°: (Validez interpretativa).**- Para el caso de normas modificatorias de cualquier otra norma concurrente, que directa o indirectamente pudieren presentar discrepancias con algún punto o concepto del presente plan, habrán de tomarse como válidas las indicaciones obrantes en éste último. En caso de discrepancias o ausencias del presente texto, obrarán como elementos complementarios meramente indicativos los recaudos gráficos adjuntos y el documento titulado "Plan Director de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Antonio Oeste, Balneario Las Grutas y Puerto de San Antonio Este, Informe Final, Mayo 2005" realizado por el Programa de Apoyo a la Modernización Productiva de la Provincia de Río Negro y, cuya aprobación general por el Decreto correspondiente, desencadeno el proceso de redacción de la presente Ordenanza institutiva.-

**ARTICULO 227°: (Trámites ya iniciados).**- En los casos de trámites de permisos de construcción u otras habilitaciones iniciadas previo a la promulgación de esta Ordenanza, se aplican las Ordenanzas anteriores si este plan altera alguno de sus obrantes o incisos, salvo que hayan pasado los plazos de validez anteriormente vigentes o hayan pasado mas de dos años desde su aprobación con todas las formalidades entonces de aplicación.-

**ARTICULO 228°: (Aplicación a personas privadas y públicas).**- El presente plan es aplicable tanto a personas físicas como jurídicas, sean estas últimas privadas o publicas, sean del Estado Municipal, Provincial o Nacional, en relación a los bienes del Ejido Municipal sobre los cuales ejerzan derechos.-

**ARTICULO 229°: (Delimitaciones).**- Si un predio estuviera cruzado por una divisoria entre dos o más áreas de planeamiento, se respetaran en cada una de las subdivisiones resultantes, las directrices, los aprovechamientos urbanísticos y las demás normas complementarias pertinentes a cada una de ellas.-

**ARTICULO 230°: (Remisión a normas ambientales).**- Sin perjuicio de los contenidos de este plan, todas las actuaciones de subdivisión predial, de edificación y los distintos usos permitidos, condicionados o prohibidos están condicionadas a un manejo ambiental adecuado del territorio, aplicándose en lo pertinente las leyes, ordenanzas, reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental y demás normas en la materia, sean municipales, provinciales o nacionales.-



**ARTICULO 231º: (Evaluación periódica de aplicación del Plan).**- El Ejecutivo Comunal evaluará la aplicación de este plan en plazos no mayores a los 18 meses a partir de su puesta en aplicación y revisión. Esta evaluación será realizada por la Secretaria de Planeamiento y/o por el Consejo Asesor de Planeamiento, comprendiendo:

La evaluación orgánica de su funcionamiento;  
la constatación del grado de cumplimiento general del presente Plan por parte de la propia Municipalidad y de los distintos operadores territoriales implicados;  
nuevas recomendaciones de gestión interna dentro del Municipio, de cooperación interinstitucional, de revisión, de complementación y de eventual caducidad fundada del Plan.

Esta evaluación será entregada al Concejo Deliberante, al Consejo Asesor de Planeamiento Municipal, a las organizaciones intermedias de base territorial, a la Autoridad de Aplicación del Área Natural Protegida Bahía San Antonio y a la opinión pública en general.

Para tal evaluación apelara a sus propias oficinas técnicas, a la opinión de las restantes organizaciones y de eventuales auditores externos si ello se entendiese conveniente.

Asimismo, la Secretaria de Planeamiento y Obras Publicas llevara un registro sistemático de las sugerencias fundadas que diversos actores organizados o individuales le hagan llegar al respecto.

**ARTICULO 232º: (Revisión y coordinación de planes dentro del territorio municipal).**- Sin perjuicio de la revisión anterior, el presente Plan podrá ser revisado para su mejora y coordinación con el Plan de Manejo del Área Natural Protegida Bahía San Antonio, actualmente en elaboración, lo cual se hará a iniciativa de la correspondiente autoridad local de aplicación. También podrá ser revisado a pedido de otros de los operadores intervinientes en este plan o en otros planes y estrategias sectoriales convergentes.-

**ARTICULO 233º: (Elevación).**- Dados sus intereses y/o competencias convergentes elévese esta Ordenanza Institutiva del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Antonio Oeste a las diversas Secretarías Municipales, a sus Delegaciones, al Consejo Asesor de Planeamiento Municipal y a las organizaciones que lo integran, a la Autoridad Local del Área Protegida Bahía San Antonio, al CODEMA, a la Secretaria Provincial de Turismo y al Ente Regulador del Puerto de San Antonio Este.-

**ARTICULO 234º: (Difusión).**- Encomiéndose a la Secretaria de Planeamiento y Obras Públicas la organización de encuentros de



MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO OESTE  
CONCEJO DELIBERANTE  
*Provincia de Río Negro*



PODER LEGISLATIVO  
"1905 - AÑO DEL CENTENARIO - 2005"

---

difusión de este plan junto a los operadores e instituciones que integran el Consejo Asesor de Planificación Municipal. Asimismo, dese la amplia difusión a la presente.-