



**ORDENANZA N°49/2023**

**TEMA: SOLICITUD DE AUTORIZACION FRACCIONAMIENTO PARCELA – SR. JUAN CIGNETTI**

**VISTO:**

La solicitud realizada por el Sr. Juan Emilio CIGNETTI (Expte. 271/22), y

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante la nota presentada en el referido expediente, el Sr. Juan Emilio Cignetti, en su carácter de Apoderado, solicita la aprobación de un fraccionamiento en la parcela identificada catastralmente como C:2 – S:4 – P:1, propiedad de Jorge Armando Cignetti, Ana María Cignetti, Juan Emilio Cignetti, María Laura Cignetti y María Sabina Cignetti.

Que, el sector donde se ubica esta parcela corresponde al Área Rural sin indicadores urbanísticos en el Código de Planeamiento Urbano vigente, motivo por el cual es necesario legislar al respecto, manteniendo las características generales de la zona a desarrollar.

Que, este emprendimiento ofrecerá parcelas de superficies de grandes dimensiones, creando una zona de expansión urbana con características residenciales –turísticas entre la RNU La Zeta y el Alto Río Percy, amortiguando un crecimiento desordenado de la ciudad hacia el Oeste.

Que esta solicitud ha sido estudiada por la Comisión de Obras Públicas de este Concejo la que emite Despacho favorable al mismo, en virtud de los antecedentes obrantes en el Expediente.

**POR ELLO: EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE ESQUEL**, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley XVI N° 46, sanciona la presente

**ORDENANZA**

**ART.1°: AUTORÍZASE** el fraccionamiento presentado por el Sr. Juan Emilio Cignetti, D.N.I. N° 24.302.437 en el inmueble identificado catastralmente como PARCELA 1 - SECTOR 4 - CIRCUNSCRIPCIÓN 2 de la Ciudad de Esquel, propiedad de los Sres. Jorge Armando Cignetti, Ana María Cignetti, Juan Emilio Cignetti, María Laura Cignetti y María Sabina Cignetti.

**ART.2°:** La presente autorización queda condicionada al cumplimiento previo de los siguientes requisitos en el fraccionamiento a presentar:

- a) Cesión a la Municipalidad de Esquel de las tierras correspondientes a la traza de calles internas, de ancho mínimo 20 m.
- b) Cesión a la Municipalidad de Esquel de una parcela de superficie mayor a veintinueve mil metros cuadrados (29.000,00 m<sup>2</sup>) para ser destinada a reserva fiscal.
- c) Obligación de implementar un sistema de separación, recolección y transporte de residuos sólidos urbanos hasta la PTRSU, a cargo exclusivo de los propietarios.
- d) Presentación y aprobación por los organismos competentes de los proyectos de provisión para todos los lotes que resulten del fraccionamiento de los siguientes servicios:
  - 1.- energía eléctrica mediante tendido subterráneo y alumbrado público con pantalla solar, no conectado a la red de energía eléctrica;
  - 2.-tratamiento de los efluentes cloacales: individuales por parcela o colectivo, según las particularidades del terreno, mediante plantas de ozono
  - 3.- distribución de agua potable, debiendo asegurar el suministro para consumo humano en la calidad y cantidad necesaria para satisfacer los requerimientos máximos previsibles
- e) Ninguna parcela resultante de la división de la PARCELA 1 - SECTOR 3 - CIRCUNSCRIPCIÓN 2, podrá tener una superficie inferior a CUATRO MIL metros cuadrados (4.000,00 m<sup>2</sup>); con un frente mínimo de cuarenta metros (40,00 m).



- f) Obligación de enripiar y construir los cordones cuneta en todas las calles cedidas
- g) Mantenimiento permanente de las calles a cargo exclusivo de los propietarios
- h) Construcción a su exclusivo cargo de la red de gas natural según proyecto aprobado por CAMUZZI GAS DEL SUR S.A., entre el punto de conexión en Av. Fontana hasta la calle de acceso al fraccionamiento.
- i) Toda futura red de infraestructura deberá ser subterránea.

**ART. 3°:** Los indicadores urbanísticos a los que deberá adecuarse el fraccionamiento proyectado serán los correspondientes al ÁREA RESIDENCIAL R4, con la superficie y frente mínimos establecidos en el Art. 2 inciso e) de la presente Ordenanza.

**ART. 4°:** PROHÍBASE la subdivisión de las parcelas resultantes para afectarlas al régimen de propiedad horizontal, viviendas multifamiliares o conjuntos inmobiliarios. Sólo se podrá construir una unidad funcional (vivienda unifamiliar) por parcela. Queda expresamente aclarado que no se otorgará excepción alguna al respecto.

**ART. 5°:** Se establece una restricción al dominio en una franja costera de un ancho variable entre cuarenta (40) y cien (100) metros y una superficie de setenta mil quinientos noventa y cuatro metros cuadrados (70.594 m2) destinada a sendas peatonales, bicisendas y paseos donde no se permitirán construcciones de carácter permanente.

**ART.6°:** Hoteles y hosterías. Se admitirán programas de hotelería y hosterías con alturas máximas de edificación de 13,50 metros sobre línea municipal y alturas máximas de cumbreras de 16,00 metros, los que deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) la planta entre los 13,50 y 16,00 metros es una planta de buhardillas, no pudiendo ser una planta tipo;
- b) la construcción es de perímetro libre, con retiros laterales de 4 metros
- c) en todas las fachadas, entre los 13,50 y los 16,00 metros, se utiliza hasta un 40% del plano virtual de la fachada en ese nivel
- d) el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de 30%;
- e) el Factor de Ocupación Total (FOT) no podrá ser mayor de 0,6;
- f) se tratan paisajísticamente todos los espacios abiertos;

**ART.7°:** Para la aprobación del fraccionamiento propuesto, que como ANEXO I es parte integrante de la presente Ordenanza, se deberá dar cumplimiento a los requisitos establecidos en los Artículos anteriores, presentando la documentación que establezcan la Secretaría de Obras Públicas y la Secretaría de Ambiente de la Municipalidad de Esquel para el cumplimiento de la presente norma.

**ART.8°:** Regístrese, comuníquese y cumplido, archívese.  
Esquel, 28 de abril de 2023.-

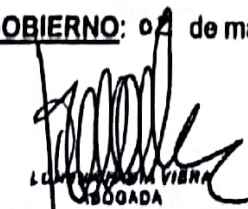
  
Lic. Lorena Anderson  
Secretaría Legislativa de  
H. Concejo Deliberante  
Ciudad de Esquel

  
Mg. Gerardo Filippini  
Presidente  
H. Concejo Deliberante  
Ciudad de Esquel

Dada en la Sala de Sesiones del H.C.D. en la 4° Sesión Ordinaria del 2023, bajo Acta N° 11/2023, registrada como Ordenanza N° 49/2023.

**POR TANTO:** Téngase como Ordenanza Municipal, regístrese, dese al Boletín Municipal y cumplido, archívese.

**SECRETARIA DE GOBIERNO:** 02 de mayo de 2023.

  
Lic. María Victoria Bogada  
Directora Gral. de Gobierno  
Municipalidad de Esquel  
"A/C SECRETARIA"

  
Sr. SERGIO ONGARATO  
Intendente  
Municipalidad de Esquel