

# 981

10 de marzo  
de 2026

# BOLETIN OFICIAL MUNICIPAL



Provincia del Chubut

[www.trelew.gob.ar](http://www.trelew.gob.ar)

## DEPARTAMENTO EJECUTIVO

GERARDO A. MERINO  
Intendente Municipal

Dr. MARIO F. ROMEO  
Secretario de Gobierno

Cr. GUSTAVO M. PAZ  
Secretario de Hacienda

Arq. JULIÁN MONTES  
Secretario de Planificación  
y Desarrollo Urbano

Ing. NICOLÁS M. CASALINS  
Secretario de Servicios Públicos  
y Ambiente

Lic. CAROLA CORDÓN  
FERRANDO  
Secretaria de Desarrollo  
Humano y Comunitario

Lic. ANDREA A. RAPETTI  
Secretaria de Producción,  
Comercio, Industria y Turismo

Prof.ª MARIANA MEDINA  
Secretaria de Bienestar Integral

## CONCEJO DELIBERANTE

Sra. CLAUDIA B. SOLÍS  
Concejal (Presidente)

Sr. DANIEL A. ASCIUTTO  
Concejal (Vicepresidente 1°)

Trad. MARÍA BELÉN BASKOVIC  
Concejal (Vicepresidente 2°)

Sra. CLAUDIA A. MONAJÍ  
Concejal

Sr. FRANCISCO LEONARDO A.  
FERRELLI ELIZALDE  
Concejal

Dr. RUBÉN N. CÁCERES  
Concejal

Sra. SONIA V. PANELLAO  
Concejal

Sr. CARLOS M. LUNA ÁLVAREZ  
Concejal

Lic. JUAN I. AGUILAR  
Concejal

Sra. ALICIA SEVERICH  
Concejal

## SUMARIO

- Pág. 2 Resolución N° 723 Rectifícase publicación en el Boletín Oficial Municipal N° 978, con respecto a la Ordenanza N° 14.023.  
Pág. 2/9 Fe de erratas: Ordenanza N° 14023 - Modificar la Ordenanza N° 11701 de Uso de Suelo.

**RESOLUCIÓN N° 723 DE FECHA 23-2-26**

VISTO:

El expediente N° 2925/24,

CONSIDERANDO:

Que en las presentes actuaciones se ha advertido que la Ordenanza N° 14.023 fue promulgada y publicada en el Boletín Oficial con un texto que no coincide íntegramente con el aprobado por el Honorable Concejo Deliberante en la sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2025;

Que, del análisis del acta correspondiente a dicha sesión, incorporada al expediente, así como del material video grabado, surge que el artículo 32 de la mencionada ordenanza no obtuvo la aprobación requerida conforme el procedimiento establecido en el artículo 42 de la Carta Orgánica;

Que la inclusión del referido artículo en el texto promulgado y publicado obedeció a una interpretación errónea del alcance de la votación efectuada por el Honorable Concejo Deliberante, lo que derivó en un error material en la confección y posterior publicación del texto normativo;

Que dicho error no refleja adecuadamente lo resuelto por el órgano legislativo, resultando necesario proceder a su corrección a fin de que el texto normativo publicado se corresponda fielmente con lo efectivamente sancionado, preservando la legalidad;

Que la rectificación que se dispone tiene por único objeto adecuar el texto publicado al efectivamente sancionado, sin importar modificación, derogación ni alteración alguna del contenido normativo válidamente aprobado;

Que, a efectos de brindar claridad y certeza respecto del texto vigente de la ordenanza, resulta conveniente acompañar a la presente, como Anexo I, la reproducción fiel del texto de la Ordenanza N° 14.023 conforme fue sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, con exclusión del artículo indebidamente publicado;

Que ha tomado intervención la Coordinación de Asesoría Legal.

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE TRELEW  
RESUELVE

ARTICULO 1°: Rectifícase la publicación efectuada en el Boletín Oficial N° 978 de fecha 23 de enero de 2026, respecto de la Ordenanza N° 14.023, dejándose expresamente establecido que el artículo 32 no forma parte de la norma.

ARTÍCULO 2°: - Dispónese la publicación de la presente resolución en el Boletín Oficial, en carácter de fe de erratas, consignando que la Ordenanza N° 14.023 rige con exclusión del artículo 32 indebidamente incorporado en su publicación original y conforme se incorpora como Anexo a la presente.

ARTÍCULO 3° Instruyese al Programa Registro y Publicaciones a adoptar las medidas administrativas necesarias para efectivizar la rectificación dispuesta en el artículo 1°, incluyendo la adecuación de los registros y publicaciones oficiales correspondientes.

ARTÍCULO 4°: La presente Resolución será refrendada por el Sr. Secretario de Gobierno.

ARTÍCULO 5°: REGISTRESE, publíquese, notifíquese y cumplido ARCHIVÉSE.

***FE DE ERRATAS. Rectificar la publicación efectuada en el Boletín Oficial N° 978 de fecha 23 de enero de 2026, respecto de la Ordenanza N° 14.023, correspondiendo la exclusión del artículo 32, no aprobado en la sesión del 23 de diciembre de 2025. Se transcribe a continuación el texto correcto de la Ordenanza 14023.***

**ORDENANZA N° 14023**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Mediante el Expediente N° 2925/24 el Departamento Ejecutivo Municipal, solicita la modificación parcial de la Ordenanza N° 11.701, vinculada a las principales disposiciones municipales en materia de Uso de Suelo;

Como consecuencia del crecimiento de nuestra ciudad, los distintos desarrollos inmobiliarios ejecutados y en proceso, y teniendo en cuenta la experiencia de las distintas áreas dependientes del DEM que trabajan cotidianamente con la normativa vigente en materia de Uso de Suelo, se observa la necesidad de modificar parcialmente la misma;

Por otro lado, dado que la última modificación en los Anexos Gráficos I y II de la Ordenanza de Uso de Suelo data del año 2016 (Ordenanza N° 12.421), y en virtud de que durante todos los años posteriores se han ido aprobando fraccionamientos, es necesario actualizar dichos Anexos;

Asimismo, se ha detectado que el contenido de varios Artículos de la Ordenanza N° 11.701 modificada se repiten entre sí, lo cual en más de una oportunidad ha generado confusión al momento de aplicar y/o interpretar la misma;

Como consecuencia de lo descrito precedentemente, se concluye que se deben derogar, el Artículo 7 inciso 2, el Artículo 7.4.2.4, el Artículo 7.5 incisos 11 y 12, los Artículos 13 al 20 inclusive (texto según Ordenanza N° 12.421), 25, 26, y 28, el Artículo 34 inciso 1, todos de la Ordenanza N° 11.701;

Del mismo modo, los Artículos modificados en la Ordenanza N° 11.701 por las Ordenanzas N° 12.324 y N° 12.403, fueron posteriormente reemplazados a través de la Ordenanza N° 12.421;

Por otro lado, mediante Ordenanza N° 12.360 se modificó parcialmente la Ordenanza 11.701 en pos que se origine un futuro loteo social denominado "Sueños de la Meseta" dentro de un fraccionamiento particular cuyo anteproyecto siquiera fue aprobado;

En conclusión, también se debe proceder a derogar las Ordenanzas N° 12.324, N° 12.360, y N° 12.403;

POR ELLO:

**EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO NÚMERO 19 DE LA CARTA ORGANICA MUNICIPAL EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE TRELEW SANCIONA CON FUERZA DE:**

**O R D E N A N Z A**

**Artículo 1°: ESTABLECER** como Anexos Gráficos I y II de la Ordenanza 11.701 a los que se adjuntan a la presente norma legal, dejándose sin efecto lo consignado en los respectivos Anexos Gráficos reemplazados en este acto.

**Artículo 2°: MODIFICAR** el Artículo 2° de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue: "**DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE ZONA NUCLEAR URBANA (ZN). Es aquel suelo natural urbano y urbanizable cuyas características generales se encuentran fijadas por la presente Ordenanza y cuyas condiciones de edificación se rigen por el Código de Edificación. Delimitese el área mediante los ANEXOS GRAFICOS I y II.**

**Los barrios cerrados (Ordenanza N° 13.884), dentro esta Zona, únicamente podrán emplazarse en las áreas Residencial Exclusivo RE y R1. En cuanto a los clubes de campo a emplazarse dentro de la Zona Nuclear, únicamente podrán autorizarse en el área definida como Corredor Comercial General (C5) ubicada en el sector Noroeste de la ciudad.**

Mediante Ordenanza N° 13.936, se afectó una superficie total de 725.745,40m<sup>2</sup> destinados a la ampliación del Anexo Zona Franca Comodoro Rivadavia, correspondientes a distintos inmuebles ubicados dentro del área Expansión Industrial Inmediata (E11).

**Artículo 3°:** MODIFICAR el Artículo 4° de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue; **“DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DE ZONA PRODUCTIVA (ZP). Es aquel suelo natural no urbanizado ni urbanizable, destinado para la producción. El uso predominante en dicha Zona es rural. El área está individualizada en ANEXO GRAFICO I.”**

**Artículo 4°:** MODIFICAR el Artículo 5° de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue; **“DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN ÁREA DE RESERVA (AR). Es aquel suelo natural no urbanizado ni urbanizable, destinado a mantenerse como reserva para desarrollar cultivos intensivos y producciones intensivas. Se divide en ÁREA de RESERVA 1 (AR1) y ÁREA de RESERVA 2 (AR2), ambas delimitadas en ANEXO GRAFICO I.”**

**Artículo 5°:** MODIFICAR el Artículo 6° de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue; **“DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN ZONA MESETA INTERMEDIA (ZMI). Es aquella zona destinada, a explotaciones agro-productivas. Son terrenos de propiedad pública o privada, no urbanizados. Está dividida en 3 (tres): Zona Meseta Intermedia 1 (ZMI1), Zona Meseta Intermedia 2 (ZMI2) y Zona Meseta Intermedia 3 (ZMI3), delimitadas en ANEXO GRAFICO I.”**

**Artículo 6°:** MODIFICAR el Artículo 7.1.3 de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue; **“Para tramitar fraccionamientos/loteos en la ZONA NUCLEAR (ZN), el DEM se expedirá un plazo de 30 (treinta) días, en relación a la subdivisión y el trazado de la respectiva trama vial.”**

**Artículo 7°:** MODIFICAR el Artículo 7.1.4 de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue; **“Para tramitar fraccionamientos/loteos en zonas denominadas ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA (EU), el DEM se expedirá en un plazo de 30 (treinta) días, en relación a la subdivisión y el trazado de la respectiva trama vial. Además, se procederá, mediante Resolución fundada, al dictado de Zonificación. En aquellos casos en los que se hayan registrado ante la DGCEIT, mensuras de fraccionamientos/loteos autorizadas dentro de las Áreas de Expansión Urbana y de las Áreas de Reserva, el DEM quedará facultado para admitir eventuales reajustes de los mismos que puedan llegar a requerirse por parte de los propietarios, únicamente a los indicadores urbanísticos de la Zona Residencial Exclusivo (RE).”**

**Artículo 8°:** MODIFICAR el Artículo 7.1.5. de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue; **“La diagramación y continuidad vial, en todos los casos de fraccionamientos será evaluada por la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano, debiéndose mantener la fluidez circulatoria entre la trama vial propuesta y la existente, fijándose los requisitos de continuidad y ancho de las diferentes vías de acuerdo a su jerarquización y los criterios de dimensionamiento fijados en esta Ordenanza.”**

**Artículo 9°:** MODIFICAR el Artículo 7.1.9. de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue; **“El Departamento Ejecutivo Municipal podrá autorizar, en inmuebles ubicados dentro de las áreas de EXPANSIÓN URBANA y en la ZONA NUCLEAR, la retrocesión, total o parcial, a su estado original, de lotes cuyo estado parcelario haya sido modificado en su momento, siempre y cuando la parcela resultante coincida con el Expediente de Mensura que le dio origen y cumpla con los requisitos establecidos en esta Ordenanza.”**

**Artículo 10°:** INCORPORAR a la Ordenanza N° 11.701 el Artículo 7.1.10 el que quedará redactado conforme sigue; **“Todo propietario de un Fraccionamiento/Loteo en trámite, a través de la cual se ceda calle o cualquier otra vía circulatoria de carácter público, queda obligado a ejecutar la correspondiente apertura inicial de la misma, con el consiguiente relleno utilizando material tipo calcáreo o el que indique el DEM. El cumplimiento de dicho requisito deberá verificarse a través del DEM previo al otorgamiento del Visto Bueno de mensura. En aquellos casos en los que el loteo se encuentre en estado de ejecución de obra, estará autorizado mantener cerrado el acceso público a las futuras calles a ceder, hasta tanto se registre la respectiva mensura. Queda prohibida en todo el Ejido de Trelew, cualquier tipo de obstaculización que evite la libre circulación de las calles o vías circulatorias de carácter público.”**

**Artículo 11°:** INCORPORAR a la Ordenanza N° 11.701 el Artículo 7.1.11, el cual quedará redactado conforme sigue; **“Todas aquellas superficies cedidas (calles, ochavas, Reservas Fiscales, Espacios Verdes), mediante los Expedientes de Mensuras registrados en la DGCEIT, y que sean remitidos al DEM por dicho Organismo durante ese período, se deberán aceptar e incorporar al Dominio Público, mediante una Ordenanza, al menos semestral, de conformidad con lo establecido en la Carta Orgánica.”**

**Artículo 12°:** MODIFICAR la Tabla I del Artículo 7.2.1 de la Ordenanza 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), por la siguiente:

| TABLA I                           |   |
|-----------------------------------|---|
| AREA                              | CARACTERISTICAS Y GENERALIDADES   |
| ZMI1 - ZMI2 - ZMI3                | No se admitirán fraccionamientos; a) con parcelas resultantes que tengan superficies menores a 70.000 m <sup>2</sup> (7 Has.), y/o b) que tengan destino urbano, y/o c) subdivisiones afectadas al régimen legal de Propiedad Horizontal.   |
| AR                                | No se admitirán fraccionamientos.   |
| EU1 – EU2 – EU3 – EU4 – EU5 – EU6 | La totalidad de los indicadores urbanísticos correspondientes a cada fraccionamiento que se proponga, se definirán mediante Resolución fundada del DEM, respetando, como mínimo, los parámetros urbanísticos propios del entorno inmediato. Podrán autorizarse clubes de campo (Ordenanza N° 13.884), en las áreas EU1 y EU4. En el área EU4 podrán autorizarse barrios cerrados. En el área EU5 se destinaron dos inmuebles al emplazamiento del Distrito Logístico Trelew (Ordenanza N° 13.973) |
| ZN                                | Las superficies mínimas variarán en dimensiones de entre 250m <sup>2</sup> y 1000m <sup>2</sup> (destino residencial/comercial) o entre los 1200m <sup>2</sup> y 5000m <sup>2</sup> (destino industrial), según la zonificación a la que se encuentre afectado cada inmueble.   |

**Artículo 13°:** MODIFICAR el Artículo 7.3 de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue; **“RESERVAS FISCALES – ESPACIOS VERDES. Definase a las Reservas Fiscales como aquellas superfi-**

*cies destinadas a futuro equipamiento urbano público, y como Espacios Verdes a aquellas superficies intransferibles destinadas al uso público, cuya finalidad principal es de carácter ambiental y recreativo. Cuando la superficie a ceder por mensura se designe como Espacio Verde, deberá ejecutarse en la misma, la forestación conforme la normativa vigente a tal fin."*

**Artículo 14°:** MODIFICAR el Artículo 7.3.1. de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue: *"La ubicación de las superficies a ceder quedará a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal, quien podrá considerar opciones de definición de Reserva Fiscal (o Espacio Verde) y/o Compensaciones Urbanísticas, estableciéndose que la instrumentación de éstas últimas quedará sujeta a la Ordenanza que a tal fin apruebe el Concejo Deliberante"*.

**Artículo 15°:** MODIFICAR el Artículo 7.3.2 de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue: *"La superficie total a ceder destinada a Reserva Fiscal y/o Espacio Verde no podrá ser inferior a la exigida para el lote mínimo en la zona de la que se trate."*

**Artículo 16°:** MODIFICAR el Artículo 7.3.3 de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue: *"Una vez realizada la cesión destinada a Reserva Fiscal y/o Espacio Verde, no se exigirán cesiones en nuevos fraccionamientos, amanzanamientos o loteos a ejecutarse dentro del mismo inmueble de origen."*

*Cuando se pretendan fraccionar o lotear superficies de 10.000 m<sup>2</sup> o menos, no será exigible la cesión de superficies destinadas a Reserva Fiscal y/o Espacio Verde."*

**Artículo 17°:** MODIFICAR el Artículo 7.4 de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue: *"7.4.- REQUISITOS PARA FRACCIONAMIENTOS y LOTEOS."*

**Artículo 18°:** MODIFICAR el Artículo 7.4.2 de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue: *"El propietario deberá solicitar al Departamento Ejecutivo Municipal"*.

**Artículo 19°:** MODIFICAR el Artículo 7.4.2.3 de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue: *"El propietario del futuro fraccionamiento o loteo, deberá presentar el proyecto del tendido de las redes de infraestructura de agua potable, gas, cloaca, electricidad, así como el de forestación conforme normativa vigente, y el de cordón cuneta, observando para este último, las especificaciones en cuanto a materiales, rasante y nivelación que posea o apruebe el Departamento Ejecutivo Municipal. La totalidad de la ejecución de las obras especificadas en este Artículo, corren por exclusiva cuenta y cargo del propietario, y serán debidamente evaluadas por el Departamento Ejecutivo Municipal. De igual manera, correrá por cuenta y cargo de dicho propietario, la gestión y debida colocación de la totalidad de los respectivos carteles nomencladores, para lo cual deberá respetar las indicaciones que oportunamente le proporcionará el Departamento Ejecutivo Municipal en cuanto a materiales y diseño, con más los nombres y alturas de calles."*

**Artículo 20°:** MODIFICAR el Artículo 7.4.2.5 de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue:

*"En el caso de optarse por alguna fuente de servicios distinta a la de las redes administradas por las diferentes empresas prestatarias existentes, deberán tenerse en cuenta los siguientes requerimientos mínimos:*

- ***Aqua Potable para consumo humano:** Deberá garantizarse, mediante un sistema autorizado y aprobado por la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano, con la debida intervención de los Organismos Provinciales responsables de la Salud y del Ambiente, el suministro de agua para el consumo humano en calidad y cantidad necesarias, para cubrir los requerimientos de la población máxima estimada para todo el Fraccionamiento o loteo, y del respectivo equipamiento comunitario.*
- ***Efluentes de tipo cloacal:** El sistema de distribución y/o tratamiento y/o disposición final de los efluentes de tipo cloacal empleado, deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano, con la debida intervención de los Organismos Provinciales responsables de la Salud y del Ambiente.*
- *c) **Energía eléctrica:** Dicho servicio se exigirá para las viviendas, para los inmuebles de uso común y para las vías de circulación. El respectivo sistema de provisión mediante fuentes renovables deberá estar aprobado por la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano, con la debida intervención de los Organismos Provinciales responsables de Energías Renovables y del Ambiente.*

*En cuanto al mantenimiento y sostenibilidad de cualquiera de los sistemas alternativos objeto del presente Artículo, los mismos correrán exclusivamente por cuenta de los propietarios del respectivo Fraccionamiento o Loteo. Tanto en los contratos de compra venta, en las escrituras traslativas de dominio, como en toda publicidad vinculada al Fraccionamiento o Loteo, deberá expresamente dejarse constancia de la responsabilidad en cuanto al mantenimiento y sostenibilidad de dichos servicios.*

*Los proyectos y la ejecución de los sistemas de servicios alternativos deberán tener como responsables técnicos a profesionales matriculados en nuestra Provincia. En cada uno de los proyectos antes mencionados, deberá constar que, en su diseño, se tuvieron en cuenta los parámetros urbanísticos estipulados en la normativa vigente de Uso de Suelo para la Zona en la que se encuentra el inmueble.*

*Los Fraccionamientos o Loteos que incluyan este tipo de servicios, estarán vinculados a Tasas Administrativas diferenciadas, las cuales serán especificadas en la Ordenanza Tarifaria"*.

**Artículo 21°:** MODIFICAR el Artículo 7.4.2.6 de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue:

*"Los proyectos y obras vinculados a la provisión de energía eléctrica en los Fraccionamientos o Loteos, incluyen el alumbrado público, no solo de las vías circulatorias, sino también de las Reservas Fiscales y o Espacios Verdes a ceder. Del mismo modo, los demás servicios e infraestructura correspondiente al Loteo o Fraccionamiento, deberán ejecutarse sobre las Reservas Fiscales cedidas en el mismo."*

**Artículo 22°:** MODIFICAR el Artículo 7.4.2.7 de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue:

*"Cuando las características del Fraccionamiento o Loteo proyectado lo ameriten, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá requerir visados previos de las empresas prestatarias de servicios, como así también de la Administración de Vialidad Provincial, la Dirección Nacional de Vialidad, o los Organismos que en el futuro las reemplacen, entre otros."*

**Artículo 23°:** MODIFICAR el Artículo 7.5 de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), el cual quedará redactado conforme sigue:

*"GESTIÓN PARA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS y LOTEOS."*

**Artículo 24°:** MODIFICAR el Artículo 8° de la Ordenanza N° 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421) el cual quedará redactado conforme sigue:

*"SUBDIVISIÓN DE PARCELAS SOBRE EL RIO CHUBUT y CANALES. Cuando un inmueble se encuentre lindero al margen del Río Chubut o a algún Canal de Riego (sea este, Principal, Secundario, o Comunero) o de Drenaje, y se proyecte subdividir, el Departamento Ejecutivo Municipal deberá solicitar la presentación de un Visado previo del Instituto Provincial del Agua o el Organismo que en el futuro lo reemplace, para tomar debida razón de las restricciones al dominio vigentes al momento de elaborarse dicho proyecto. En todos los casos, deberán cederse al Dominio Público, vías circulatorias sobre los márgenes del Río y/o los Canales que correspondan, pudiendo adicionarse solo Espacios Verdes en dichas ubicacio-*

nes. Las disposiciones del presente Artículo no afectan a las fracciones y parcelas que mantengan su uso rural dentro o fuera de la ZONA PRODUCTIVA (ZP) y el AREA DE RESERVA (AR) hasta tanto no se realicen subdivisiones menores a siete hectáreas de superficie, o bien, siendo de superficies menores a siete hectáreas, mantengan la actividad rural. Aquellos propietarios de inmuebles linderos a canales de riego, serán responsables de garantizar el mantenimiento de los mismos y la continuidad del funcionamiento del sistema de riego.”

**Artículo 25°:** REEMPLAZAR la “Tabla IV – SUPERFICIES Y MEDIDAS MINIMAS DE LOS LOTES” del Artículo 11.1 de la Ordenanza 11.701 (texto según Ordenanza N° 12.421), por la siguiente:

| ZONA  | SUPERFICIE MÍNIMA  | LADO MÍNIMO  |
|---|--|--|
| R.E   | 1.000 m <sup>2</sup>   | 30 metros  |
| R1  | 700 m <sup>2</sup>   | 17 metros  |
| R2a, R2b, R2c, R2d1, R2d2, R2e, R3, R4, C1, C2, C3. | 250 m <sup>2</sup>   | 10 metros  |
| R5  | 500 m <sup>2</sup>   | 15 metros  |
| C4  | 350 m <sup>2</sup>   | 10 metros  |
| C5  | 450 m <sup>2</sup>   | 12 metros  |
| C6  | 300 m <sup>2</sup>   | 10 metros  |
| C7, E   | 1.000 m <sup>2</sup>   | 20 metros  |
| I1  | 1.200 m <sup>2</sup>   | 20 metros  |
| PIT   | 5.000 m <sup>2</sup>   | 50 metros  |
| ACR, AP   | A determinar, en cada caso, por el área responsable de Planificación, dependiente del DEM. | A determinar, en cada caso, por el área responsable de Planificación, dependiente del DEM. |

**Artículo 26°:** INCORPORAR a la Ordenanza N° 11.701 el Artículo 27 bis, el cual quedará redactado conforme sigue:

**Artículo 27° bis:** Toda solicitud de excepción a la Ordenanza de Uso de Suelo, deberá ser remitida al DEM para los dictámenes no vinculantes de, al menos, las áreas de Planificación, Catastro, Obras Particulares, Ingeniería, y Asesoría Legal, lo cual no excluye a otras que puedan tenerse en cuenta. No podrán otorgarse excepciones respecto a: a) la dimensión de las vías circulatorias, b) la ejecución de la forestación conforme la normativa vigente, y c) la cesión y ubicación de vías circulatorias y/o Espacios Verdes sobre los márgenes del Río Chubut y/o canales.”

**Artículo 27°:** REEMPLAZAR la Tabla VI del Artículo 29° de la Ordenanza 11.701, por la siguiente:

| TABLA VI – OCUPACIÓN DEL SUELO |                |     |     |     |         |     |     |        |                           |     |        |                          |
|--------------------------------|----------------|-----|-----|-----|---------|-----|-----|--------|---------------------------|-----|--------|--------------------------|
| Zona                           | FOS            | FOT |     |     | Alturas |     |     |        | Retiro obligatorio Mínimo |     |        | Viviendas por lote       |
|                                |                | EM  | PSL | PL  | EM      | PSL | PL  | Frente | Lado                      | C.F |        |                          |
|                                |                | Máx | Max | Máx | Máx     | SH  | Máx |        |                           |     | S<br>H |                          |
| RE                             | 0,35           | 0,7 | -   | -   | 9       | 13  | -   | 2      | 5                         | 3   | 5      | 1                        |
| R1                             | 0,5            | 0,7 | -   | -   | 9       | 13  | -   | 2      | 3                         | -   | 3      | 1 + Uso complem. h:4.00m |
| R2a                            | 0,7            | 1   | -   | -   | 9       | 13  | -   | 2      | 1.50 m                    | -   | 3      | Hasta 2                  |
| R2b                            | 0,7            | 1,2 | -   | -   | 9       | 13  | -   | 2      |                           |     |        | Multifamiliar            |
| R2c                            | 0,8            | 2   | 2,5 | 3   | 12      | 16  | -   | 2      |                           |     |        | Multifamiliar            |
| R2d                            | 0,8            | 2   | 2,5 | 3   | 12      | 16  | -   | 2      |                           |     |        | Multifamiliar            |
|                                | 0,8            | 1,2 | -   | -   | 9       | 13  | -   | 2      |                           |     |        | Multifamiliar            |
| R2e                            | 0,8            | 1,2 | -   | -   | 9       | 13  | -   | 2      |                           |     |        | Multifamiliar            |
| R3                             | 0,8            | 2   | -   | -   | 9       | 13  | -   | 2      |                           |     |        | Multifamiliar            |
| R4                             | 0,7            | 0,5 | -   | -   | 6       | 9   | -   | 2      | 3                         | -   | 3      | Hasta 2                  |
| R5                             | 0,7            | 1   | -   | -   | 9       | 13  | -   | 2      | 3                         | -   | 3      | 1                        |
| C1                             | 1              | 4   | 5   | 6   | 22      | 26  | 36  | 4      | -                         | -   | -      | Multifamiliar            |
| C2                             | 1              | 4   | 5   | 6   | 22      | 26  | 36  | 4      | -                         | -   | -      | Multifamiliar            |
| C3                             | 1              | 2   | 2,5 | 3   | 9       | 13  | -   | 2      | -                         | -   | -      | Multifamiliar            |
| C4, c4a                        | 1              | 4   | 5   | 6   | 22      | 26  | 36  | 4      | -                         | -   | -      | Multifamiliar            |
| C5                             | 0,7            | 1,5 | 2   | 2,5 | 9       | 13  | -   | 2      | -                         | -   | -      | 1                        |
| C6                             | 1              | 2   | 2,5 | 3   | 12      | 16  | -   | 2      | -                         | -   | -      | Multifamiliar            |
| C6a                            | 1              | 2   | 2,5 | 3   | 12      | 16  | -   | 2      | -                         | -   | -      | Multifamiliar            |
| C7                             | 0,6            | 1   | -   | -   | 9       | 13  | -   | 2      | 5                         | 3   | 5      | 1                        |
| E                              | 07             | 1   | -   | -   | 6       | 9   | 13  | 2      | -                         | -   | 4      | 1                        |
| I1/<br>I2                      | 0,8            | 1   | -   | -   | 8       | -   | -   | 4      | 5                         | -   | -      | 1C                       |
| PIT                            | Ord.<br>272/78 | -   | -   | -   | -       | -   | -   | 2      | 10                        | 5   | 5      | 1C                       |
| ACR                            | 0,70           | -   | -   | 0,6 | 9       | 13  | -   | 2      | 10                        | 5   | 5      | 1C                       |
| A.P.                           | 0,2            | -   | -   | 1   | 9       | 13  | -   | 2      | 5                         | 5   | 5      | 1                        |

**Artículo 28°: MODIFÍQUESE** el Artículo 46° de la Ordenanza N°11.701, el que quedará redactado conforme sigue:

**"ARTÍCULO 46: DE LOS ESTACIONAMIENTOS.**

**46.1 DEFINICIONES: Se establecen las siguientes definiciones a los efectos del presente Artículo:**

**Unidad de uso:** Ambito compuesto de uno o más locales o espacios cubiertos y descubiertos, que admite un uso funcionalmente independiente.

**Garajes:** Son aquellos locales exclusivos, edificios o parte de éstos, destinados al estacionamiento de uno o más vehículos, ya sean en forma transitoria o permanente. Cada vehículo deberá tener asegurado acceso directo a la vía pública, con el ingreso y el egreso hacia y desde su correspondiente cochera dentro del local, sin que ello implique movilizar ningún otro vehículo para abrir paso.

**Cocheras:** Son aquellos espacios cubiertos, semi-cubiertos o descubiertos que, sin definirse como un local determinado, están destinados al estacionamiento vehicular en forma transitoria o permanente y que pueden integrarse a otros espacios de la unidad a la que pertenece. Cada vehículo deberá tener un acceso directo desde la vía pública. Las medidas mínimas de cada una se establecen en el inciso 46.2.1 **CONDICIONES GENERALES** del presente Artículo.

**Cochera Pasante:** Lugar de paso de un vehículo en camino a su cochera definitiva, excluyendo la posibilidad de estacionamiento, momentáneo o permanente.

**Vivienda Unifamiliar:** Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo de personas en forma estable en una unidad de uso residencial.

**Viviendas Multifamiliares o Colectivas:** Uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable en dos o más unidades de uso residencial por parcela, estas podrán compartir accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.

**Edificio en altura:** Se entiende por edificio en altura aquel que, sin considerar la existencia de sótanos o construcciones accesorias en azoteas sobrepase la cantidad de 3 plantas o la altura límite de 10 metros medidos por sobre la cota del predio.

**46.2.- CONDICIONES GENERALES.**

**46.2.1.** El módulo de estacionamiento (cochera) cubierto, semi-cubierto o descubierta tendrá un área mínima de 12.50 m<sup>2</sup> con un lado mayor de 5.00 metros y el menor de 2.50 metros. Esta superficie no incluye la circulación peatonal.

**46.2.2.** Las cocheras pasantes tendrán un ancho mínimo 2.50 metros de paso.

**46.2.3.** En el caso de parcelas en ochavas o esquinas, el acceso vehicular no puede ubicarse en la Línea Municipal de esquina (en ochava). Sin perjuicio de ello, deberá mantenerse, además, un retiro mínimo de 3,00 metros contando desde la intersección de la Línea Municipal correspondiente al acceso y la Línea Municipal de esquina. En el caso de no existir ochava, se deberá respetar una distancia mínima de 7.00 metros desde la intersección de las líneas municipales de las calles concurrentes.

**46.2.4.** Los garajes comerciales o playas de estacionamientos ubicados en calles que posean una calzada menor a un ancho de 9.00 metros y en Zonas permitidas, requerirán dictamen de la Coordinación de Planificación.

**46.2.5** En el caso particular que se acceda desde la vía pública y en forma exclusiva a una cochera, el módulo de estacionamiento deberá estar ubicado a una distancia mínima de 1.00 metro de la Línea Municipal.

En proyectos y casos puntuales en los cuales, producto del visado del área de Obras Particulares, se detecten cocheras que impliquen dificultades para realizar maniobras con el vehículo, se solicitará indicar gráficamente la posibilidad de estacionar con mínima maniobra y sin obstáculos, a través de planos de plantas a escala conveniente para su comprensión (1:50 o 1:100), procurando en todos los casos reducir las maniobras al mínimo para evitar el exceso de ruidos y emanaciones de gases.

**46.3.- REQUERIMIENTOS GENERALES DE COCHERAS.**

**46.3.1. PARA VIVIENDAS.**

Los edificios de planta baja y hasta dos (2) pisos, y con una altura máxima de 10 metros, de viviendas unifamiliares o multifamiliares, tendrán como mínimo un módulo de estacionamiento por cada unidad de uso.

En el caso particular de una parcela con una única unidad de uso existente y en Zonas que se permitan más, no se exigirá cochera para la construcción de una segunda unidad de uso con destino vivienda, siempre y cuando ésta no supere los 90 m<sup>2</sup>, y se cumplieren los indicadores urbanos para la Zona.

Los edificios en Altura destinados a viviendas, deberán contar con la cantidad mínima de cocheras según definidos en Tabla IX.

| TABLA IX - CANTIDAD DE COCHERAS POR UNIDAD DE USO           |  |                |
|---|--|----------------|
| ZONAS   | SUPERFICIES POR UNIDAD DE USO            | N° DE COCHERAS |
| C1 y C2   | Hasta 50 m <sup>2</sup>                  | No exigible    |
|   | De 50 m <sup>2</sup> a 90 m <sup>2</sup> | 1 cada 3       |
|   | Más de 90 m <sup>2</sup>                 | 1 cada 2       |
| Para el resto de las Zonas que permitan edificios en altura | Hasta 90 m <sup>2</sup>                  | 1 cada 2       |
|   | Más de 90 m <sup>2</sup>                 | 1 cada 1       |

**46.3.2. PARA OTROS USOS**

Para los demás usos, las cocheras mínimas se calcularán de acuerdo a la TABLA X.

| TABLA X – REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTOS MINIMOS |   |  |
|--|---|--|
|  | DESTINO   | COCHERAS POR UNIDADES DE USO   |
| 1  | Alojamiento   | 1 cochera c/ 2 habitaciones (exceptuando Zonas C1 y C2)  |
| 2  | Comercios de grandes superficies  | ≤ 500m <sup>2</sup> 1 cochera c/50 m <sup>2</sup><br>>500m <sup>2</sup> - 1 cochera c/20 m <sup>2</sup><br>Carga y descarga dentro del predio                        |
| 3  | Lugares de esparcimiento, clases B,C,D1 y D2 (definidos por Ordenanza 5476/96 y modificatorias)   | 1 cochera c/20 m <sup>2</sup> (exceptuando Zonas C1 y C2)  |
| 4  | Establecimientos educativos o de la salud, templos religiosos, clubes, o espacios en los que se realicen eventos sociales, culturales o deportivos. | Requerimientos mínimos según dictamen de la Coordinación de Planificación en cada caso particular.   |
| 5  | Depósitos e industrias  | 1 cochera c/200 m <sup>2</sup>   |
| 6  | Locales comerciales, oficinas, servicios y equipamientos no definidos anteriormente.  | ≤ 250m <sup>2</sup> - No requieren.<br>>250m <sup>2</sup> ≤500m <sup>2</sup> - 1 cochera c/200 m <sup>2</sup><br>>500m <sup>2</sup> - 1 cochera c/100 m <sup>2</sup> |

Los requerimientos de carga y descarga para los diferentes usos se encuentran definidos en Anexo I – cuadro de usos del suelo de la presente ordenanza.

Para el cálculo de cocheras requeridas en este inciso; se tomará la suma de las superficies cubiertas, semi-cubiertas y descubiertas útiles, de los locales o espacios que la componen, excluyendo del cálculo a los depósitos complementarios a la actividad comercial, los espacios de estacionamiento y lugares de carga y descarga.

**46.4.- COCHERAS PARA DISCAPACITADOS:**

Cuando se trate de estacionamiento exclusivo para discapacitados, la medida mínima de la cochera será 5,00 metros de largo por 3,80 metros de ancho.

Cuando se proyecten estacionamientos colectivos públicos o privados, se deberá prever el estacionamiento para discapacitados según la proporción de la TABLA XI.

Las cocheras de discapacitados se localizarán en los sectores más próximos a los accesos y medios de salida.

| TABLA XI - Cocheras para Discapacitados |   |                              |
|---|---|------------------------------|
|   | Cantidad de cocheras proyectadas                | Cocheras para Discapacitados |
| a                                       | A partir de las primeras 10 cocheras y hasta 50 | 1 cochera.                   |
| b                                       | Cada 50 cocheras adicionales                    | 1 cochera extra.             |

Para el cálculo de cocheras requeridas en este inciso; se tomará la suma de las superficies cubiertas útiles de los locales que la componen.

Para todas las situaciones relacionadas al estacionamiento se determina que cuando el cálculo de cocheras produjera una fracción, se considerará el número entero inmediato superior.

**Artículo 29°: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.** A partir de la fecha de aprobación del respectivo Proyecto de mensura, se dispondrá de tres (03) años, como plazo máximo, para ejecutar y culminar todas las obras vinculadas al mismo, circunstancia que se verificará con la presentación de los respectivos Conforme a Obra expedidos por las entidades que correspondan.

Cuando sucedan imprevistos que demoren la culminación de las obras antes mencionadas, el DEM, mediante resolución fundada, podrá otorgar una única prórroga, la cual será por el plazo de un (01) año. La solicitud de prórroga, deberá efectuarse dentro de los quince (15) días posteriores al vencimiento de los tres (03) años de la fecha en la que fue aprobado el Proyecto, de lo contrario, no se aceptará la misma para su evaluación. El interesado deberá adjuntar a la solicitud antedicha, los respectivos Certificados de Avances de Obra expedidos por las entidades que correspondan. Si vencido el plazo de la prórroga otorgada, se verifica el incumplimiento de la citada obligación, se dispondrá la caducidad del trámite administrativo vinculado a la mensura.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá autorizar mensuras que contengan, por Manzana, no más de cuatro Parcelas proyectadas que, por causas de diseño y/o ubicación dentro de la misma, tengan hasta un 10% de superficie menor a la que corresponda por Zona.

**Artículo 30°: DISPOSICIONES TRANSITORIAS:** El Departamento Ejecutivo Municipal, en un plazo no mayor a noventa días de promulgada la presente Ordenanza, procederá al dictado de la Resolución que describa los límites territoriales de las diferentes Zonas, conforme lo consignado en los Anexos Gráficos I y II.

**Artículo 31°: FACULTAR** al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar la Ordenanza N° 11.701 y sus modificatorias.

**Artículo 32°: NO APROBADO.** Conforme lo resuelto en Sesión Ordinaria del día 23 de diciembre de 2025, por lo que no integra el texto sancionado.

**Artículo 33°:** La presente Ordenanza tendrá vigencia a partir de la fecha de su promulgación. -

**Artículo 34°: REGÍSTRESE SU SANCIÓN, GIERESE AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL PARA SU PROMULGACIÓN, COMUNÍQUESE, NOTIFIQUESE, DESE AL BOLETÍN OFICIAL MUNICIPAL Y CUMPLIDO ARCHÍVESE.**

DADA EN LA SALA DE SESIONES EL DÍA: 23 DE DICIEMBRE DE 2025.

REGISTRADA BAJO EL NÚMERO: 12569.

PROMULGADA EL DÍA: 30 DE DICIEMBRE DE 2025.





