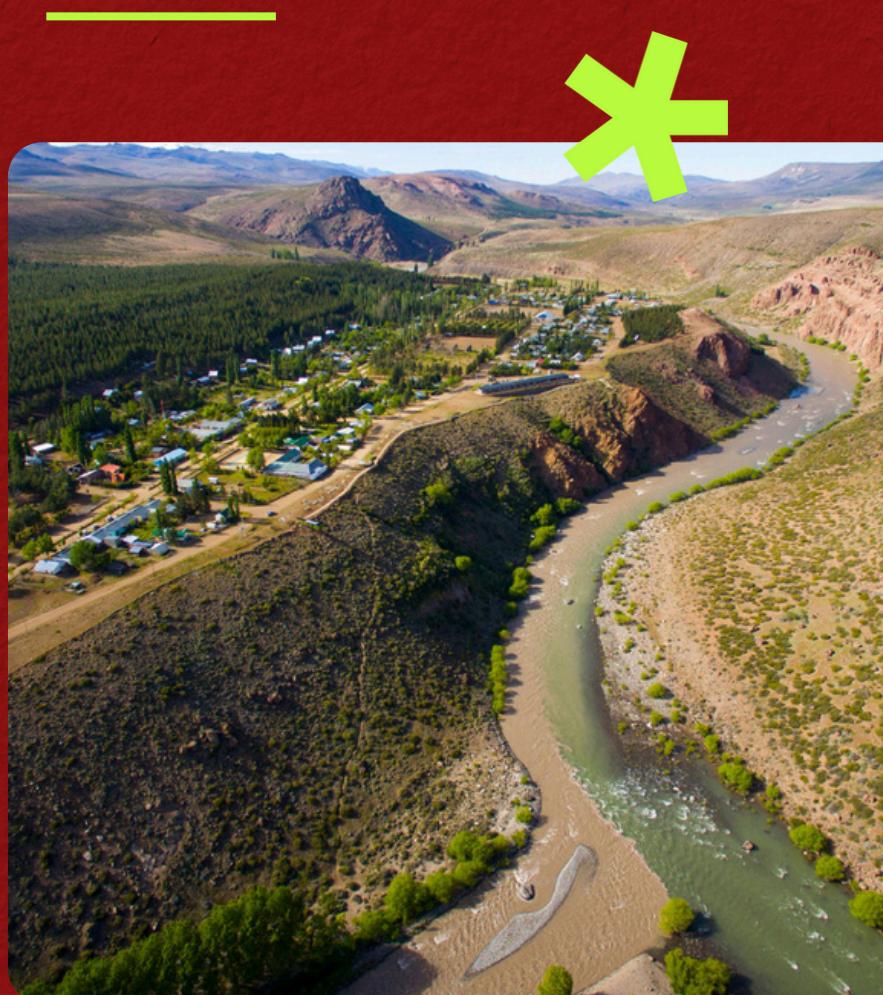




# Plan de Ordenamiento Territorial de Varvarco



GUÍA DE  
INSTRUMENTACIÓN

**2025**



# **Índice**

<b>Introducción</b>	3
¿Qué es un Plan?	
Marco jurídico provincial	
Un Plan puede ser útil para ...	
Plan de trabajo	
<b>Plan de Ordenamiento Territorial</b>	13
Diagnóstico Integral Participativo	
Procesos Territoriales	
Estrategias Territoriales	
<b>Instrumentos</b>	21
Código de Ordenamiento Urbano Rural	
Registro y regularización dominial	
Gravamen progresivo a baldíos	
Registro para el desarrollo turístico sustentable	
Mesa territorial interinstitucional	
<b>Código de Ordenamiento Urbano Rural</b>	27
Introducción	
Regulación General	
¿Cómo se usa?	

# Introducción

## ¿Qué es un Plan?

### Guía de Gestión

Se organizan las **zonas, los usos y edificaciones** permitidas. Se priorizan los sectores y el modo en el que crecerá la localidad.

Se instrumentan **nuevas regulaciones públicas** que resguardan las condiciones de vida y ambientales de hoy y futuras.



## Política de Estado

Frente a las propuestas actuales y futuras de urbanización y loteos, la definición tendrá **una regla pública**, que no depende de la discrecionalidad de quien coyunturalmente esté a cargo del ejecutivo, sino que **se constituye en una política de estado**, que trasciende los gobiernos.

## Derecho a la Ciudad

El desarrollo planificado, atendiendo a la diversidad y la igualdad desde una perspectiva de derechos, alcanza **mejores condiciones para la vida cotidiana de los habitantes**.

Formas de acceso a:

**El suelo y la vivienda**

**Las infraestructuras y servicios**

**Los equipamientos**

con eje en **la participación comunitaria**, que se ejerce desde el proceso mismo del desarrollo del plan.

# Régimen jurídico provincial

---



## Constitución Provincial

La Constitución Provincial es la ley suprema de la provincia. Es la que organiza su gobierno, define sus instituciones y establece los derechos y obligaciones de las mismas, entre otros asuntos relevantes.

A continuación se comparten algunas regulaciones indicadas en la Constitución Provincial en torno al Ordenamiento Territorial para las Comisiones de Fomento.

En la Cuarta Parte se detalla lo que tiene que ver con el Régimen Municipal. En el artículo N° 299 se indica que “El Poder Ejecutivo puede crear, a solicitud de los vecinos, Comisiones de Fomento en aquellos asentamientos con una población estable, con firmes relaciones de vecindad y arraigo, que no alcancen la categoría de municipio, las que serán administradas por un presidente. Los electores empadronados en cada Comisión de Fomento elegirán un (1) presidente titular y un (1) suplente, a simple pluralidad de sufragios, el que durará cuatro (4) años en sus funciones.”

# Régimen jurídico provincial

---

## ✓ Decreto N° 1759/94 Comisiones de Fomento Rural

A través de su **artículo N° 6**, según la modificación del decreto 2286/95, indica que es el Poder Ejecutivo de la Provincia el que fijará, por decreto, la delimitación territorial del ejido de las Comisiones de Fomento Rural.

En su **artículo N° 7** establece los deberes y atribuciones de las Comisiones de Fomento. En relación al ordenamiento territorial es importante resaltar el **inciso K** en el cual menciona que tiene la atribución de dictar “resoluciones destinadas al ordenamiento del desarrollo urbano de la localidad ejerciendo el control de la aplicación del código urbano y de edificación de los establecimientos comerciales e industriales construcción de los edificios particulares y/o públicos, sus partes accesorias y las disposiciones y todo lo concerniente a la disposición interna del transito vehicular y la exigencia de construcción de cercos y veredas”.

Finalmente señalar que, en el **artículo N° 8** indica que forman las rentas: La tasa de retribución deservicios de alumbrado, limpieza y riego; Las contribuciones por mejoras, derechos de construcción, permisos de obras particulares, visación de planos y cobro de gastos administrativos por gestiones tramitadas en la institución; entre otras que se detalla en la normativa mencionada.

## ✓ Ley N° 263/71 Tierras fiscales

A través del texto ordenado de la resolución 669 de la legislatura de Neuquén del 29 de octubre de 2003, establece por medio de la Ley de Tierras Fiscales 263/03 en su artículo N° 1 “el Poder Ejecutivo **promoverá el cumplimiento de la función social de la tierra fiscal**, mediante su arrendamiento y enajenación en forma progresiva y orgánica a favor de los auténticos trabajadores del campo”. Adiciona, a lo anterior que la tierra no debe considerarse un bien de renta.

A lo largo de sus capítulos define los conceptos de **tierra urbana** a “la ubicada en el trazado oficial de los pueblos, y por solar la fracción que tiene por destino el asiento de la familia o el de actividades industriales, comerciales o culturales” y **tierra rural** como “aquella que, ubicada fuera de las plantas urbanas, tenga por objeto principal la explotación agropecuaria, minera o forestal”. Además, plantea las **restricciones al dominio de la propiedad**.

## >> Un Plan puede ser útil para ...

- ✓ Generar acuerdos sociales que promuevan la justicia social y ambiental.
- ✓ Promover y proponer lineamientos e instrumentos operativos actualizados que promuevan formas de manejo, uso y ocupación del suelo.
- ✓ Impulsar el desarrollo actual y futuro de forma organizada mediante una gestión democrática bajo una perspectiva sostenible e inclusiva.
- ✓ Atender a las particularidades de sus distintas áreas o ambientes, tendiendo al bien común de la comunidad.
- ✓ Fomentar el cuidado y preservación de los recursos naturales de la localidad.
- ✓ Orientar el crecimiento de la localidad, garantizando el acceso a los servicios y la vivienda.
- ✓ Facilitar acuerdos colaborativos entre el sector privado y el gobierno, a través del diálogo, la resolución de conflictos y la construcción de consensos en torno al desarrollo urbano.

Para la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial se consideran las siguientes etapas en el proceso de planificación:

## **Plan de trabajo**

### **1 APROXIMACIÓN Y RELEVAMIENTO:**

---

En esta etapa se relevan las condiciones generales de las dimensiones del territorio: sociocultural, físico-ambiental, político-institucional y la económico-productiva, que darán lugar a la identificación de problemas territoriales.

### **2 DIAGNÓSTICO Y PROBLEMATIZACIÓN:**

---

En esta etapa se da la identificación de las relaciones posibles entre las problemáticas y las caracterizaciones dimensionales observadas en el relevamiento, con el fin de establecer los procesos de transformación territorial y trazar las estrategias territoriales desarrollar los acuerdos que permitan trazar las estrategias territoriales.

## **3** CONSENSOS Y ESTRATEGIAS:

---

En esta etapa se elabora una propuesta de organización estratégica de la intervención, a partir de la problematización construida en los momentos anteriores y los acuerdos necesarios para alcanzar el modelo territorial propuesto.

## **4** PROGRAMAS Y PROYECTOS:

---

En esta etapa se abre el debate por las opciones para el crecimiento de la localidad. Es el momento del desarrollo articulado de una versión integral del POT, que incluya instrumentos, programas y proyectos para garantizar el derecho a la ciudad de sus pobladores.

## **5** COMUNICACIÓN Y GESTIÓN:

---

En esta etapa se institucionalizan los acuerdos alcanzados y se proponen las normativas que pongan en valor el trabajo realizado y materialicen en el territorio los objetivos trazados al inicio del proceso.

# Plan de Ordenamiento Territorial

## >> Diagnóstico integral participativo



### FÍSICO AMBIENTAL

**Paisaje urbano y natural marcado por los ríos Varvarco y Neuquén, la meseta, el bosque implantado, que tiene como eje la RP 43, siendo el punto de acceso al ANP El Domuyo.**

- Localidad de estructura compacta, organizada a partir de los elementos naturales y la ruta.
- Crecimiento histórico en sentido norte-sur, estructurado por la RP43 donde se encuentran los principales usos institucionales y recreativos.
- Últimos loteos fueron avanzando sobre el bosque hacia el este.
- En su ejido se incluyen atractivos naturales representativos como Los Bolillos, el arte rupestre de Colo Michi Có, aguas termales, y el ANP Domuyo.



### ECONÓMICA PRODUCTIVA

**Actividades históricas vinculadas a la producción y el empleo público, que actualmente se complementan con el desarrollo del turismo.**

- Economía basada en empleo público, ganadería trashumante y el desarrollo del turismo.
- Cuenta con infraestructura destacada para el desarrollo del turismo como la Hostería Provincial, cabañas y camping.
- Hay potencial en las actividades de montaña como trekking, mountain bike, cabalgatas, observación de aves y pesca deportiva .



## SOCIO CULTURAL

**Proceso de cambio cultural, donde el turismo emerge como una nueva actividad económica, complementando prácticas tradicionales como la trashumancia.**

- Los jóvenes son un grupo social protagonista en la perspectiva del desarrollo y crecimiento de la localidad.
- Valoración de eventos tradicionales y culturales como la fiesta de las cantoras del norte neuquino.
- Identidad local vinculada con el paisaje y prácticas como la trashumancia.



## POLÍTICO INSTITUCIONAL

**Comisión municipal articula con actores del gobierno provincial la gestión del territorio, requiere generar acuerdos ajustados a su escala.**

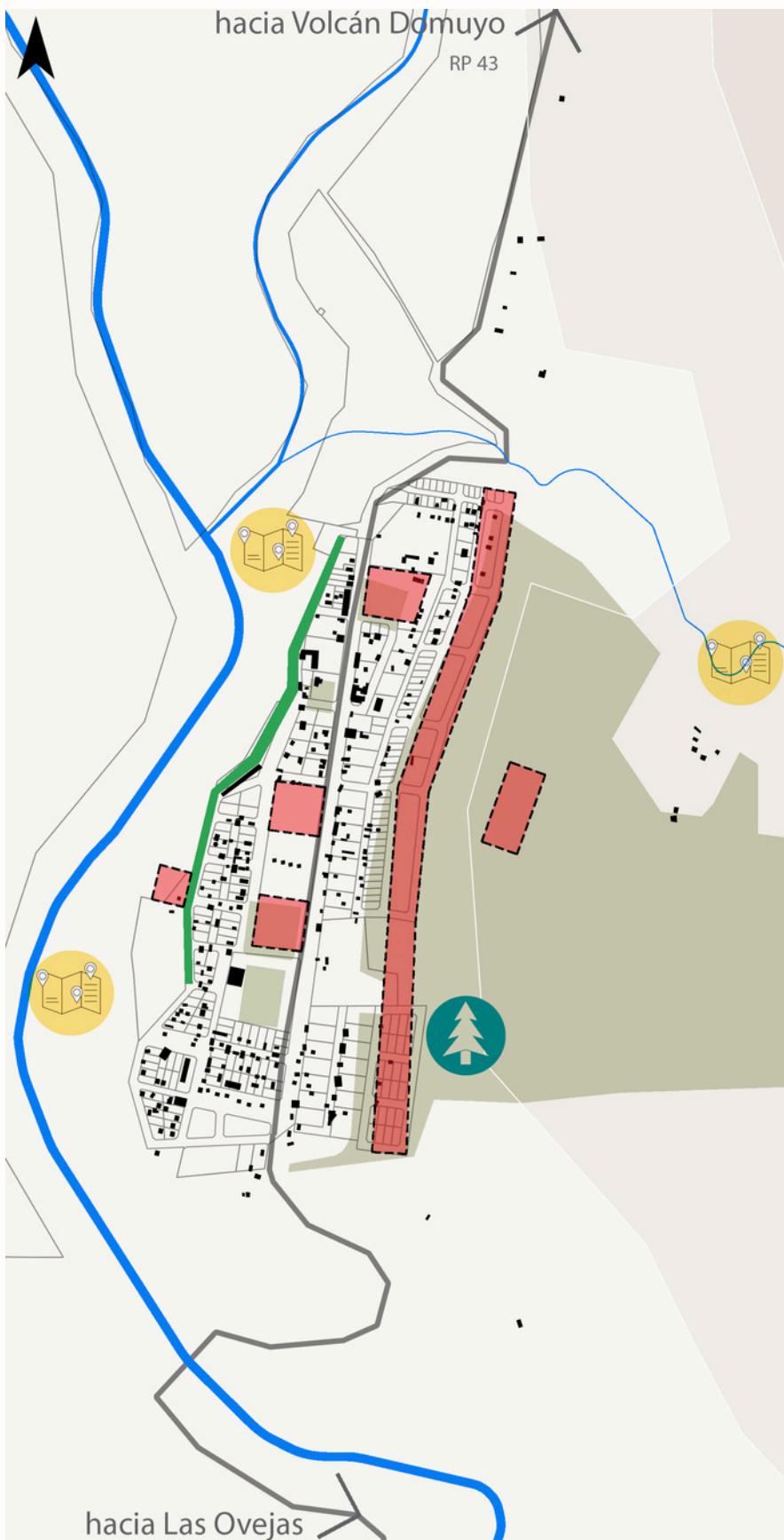
- La localidad cuenta con poca disposición de suelo público.
- La comisión municipal cuenta con un asesoramiento técnico para obras.
- La localidad cuenta con un apoyo importante y articulación con el Gobierno Provincial.



## Procesos Territoriales

- ✓ Proceso de **modernización urbana**, impulsado por la gestión local que busca reconfigurar las áreas centrales, el carácter del bosque implantado, y la relación entre ambos, aprovechando inversiones locales y externas.
- ✓ Proceso de desarrollo de la **actividad turística y transformación de los paisajes locales** (cerros, ríos, campings) que reconfigura la dinámica local, movilizado por desarrolladores locales, actores provinciales y agentes externos.
- ✓ Proceso de **reconfiguración de las condiciones de acceso al suelo y a la vivienda** a través de políticas de arraigo, promovido por la gestión local que moviliza recursos provinciales para su puesta en marcha.

## >> Procesos Territoriales



## >> **Estrategias Territoriales**

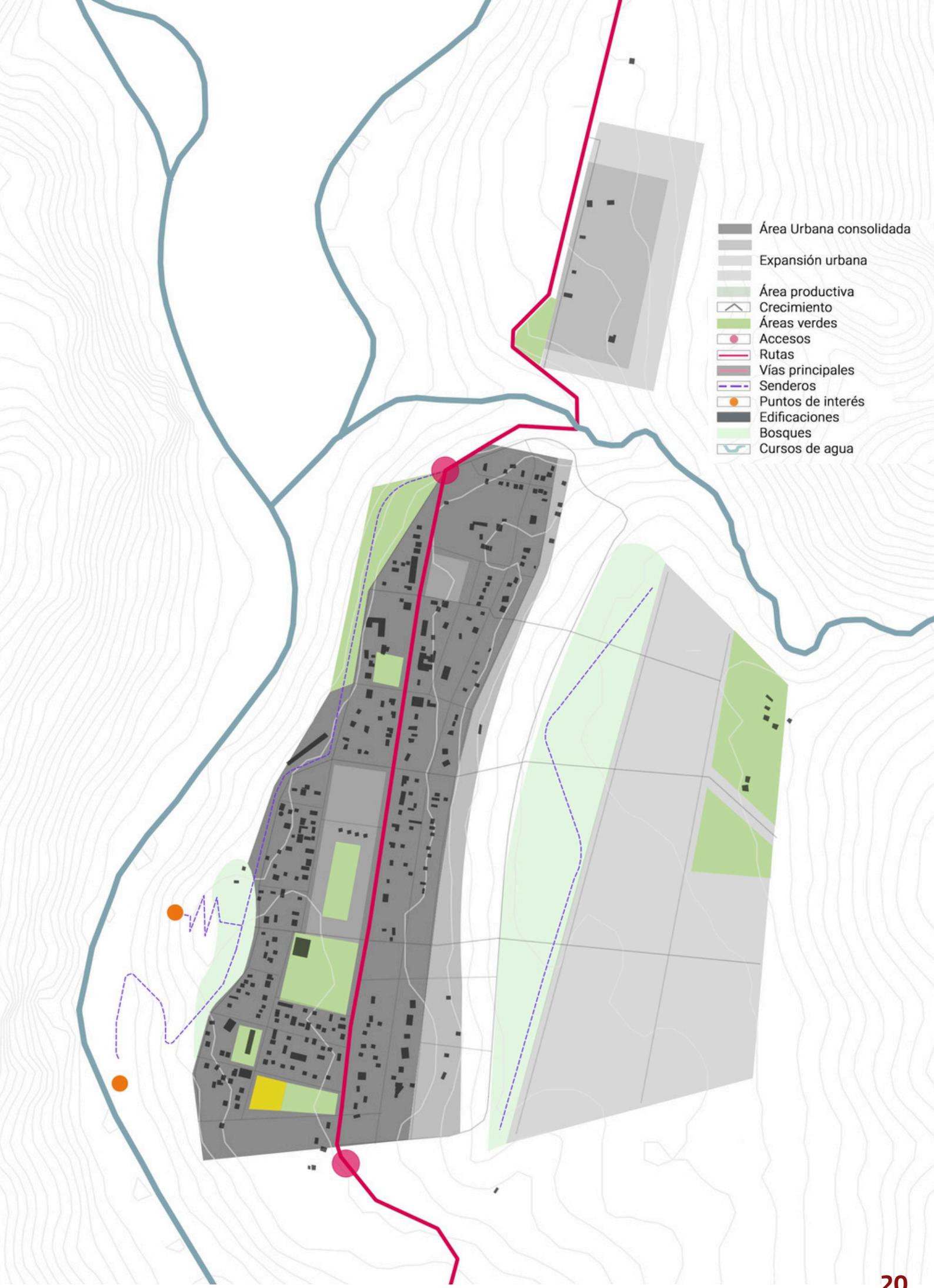
Para que estos procesos de transformación se pongan en debate y alcancen un consenso sobre las estrategias, instrumentos y proyectos que deben ser parte de agenda de trabajo del Plan, se plantea una estrategia general y dos estrategias territoriales:

Estrategia general de **desarrollo local que combine el aprovechamiento local y regional de los paisajes con la mejora en el acceso justo a los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras de la población**. Para esto, se promueve un proceso de reconversión y densificación del área central, y la organización de un crecimiento progresivo favoreciendo la radicación de la población local en viviendas únicas de usos permanente.

- ✓ Estrategia de **puesta en valor del patrimonio y el paisaje**, que fortalezca la capacidad para el desarrollo turístico, a través de procesos democráticos y sustentables, que progresivamente mejoren los puntos de esparcimiento local y regional, así como la estructura de movilidad entre ellos.

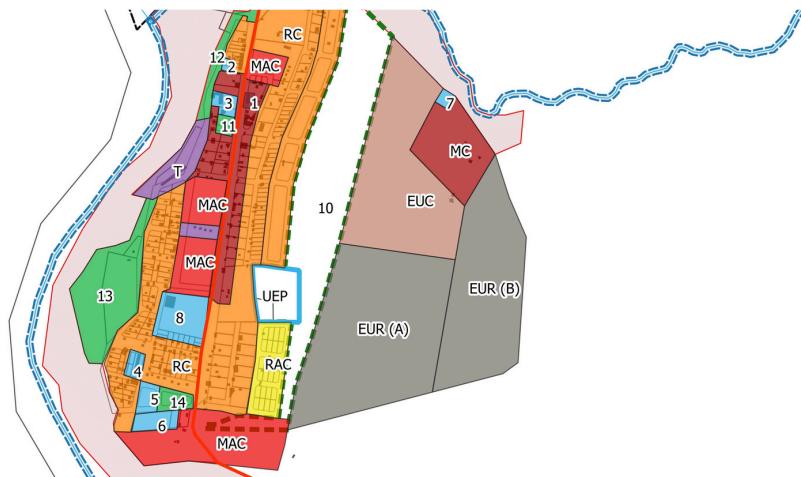


Estrategia de **organización y gestión democrática del desarrollo territorial** (traccionado por una actividad turística regulada y sustentable), que viabilice mejoras en los espacios, servicios y equipamientos urbanos en los diversos sectores de Varvarco, integrando la cultura local (tradiciones, deportes, producción) y su vínculo con el paisaje. (bosques, parques, bulevares, costas, ríos, miradores).



# Instrumentos

# Código de Ordenamiento Urbano-Rural



## ¿Qué es?

Es un instrumento legal que comprende las normas de ordenamiento territorial de la Comisión de Fomento. Allí se definen las características de las zonas en tanto los usos permitidos y los prohibidos, así como también los indicadores de ocupación de suelo y capacidad constrictiva de cada lote.

## Función Social

Determina los usos y las edificaciones posibles para cada zona y lote de la localidad. En el mismo sentido, establece una secuencia racional y sustentable para el crecimiento urbano.

## Equidad

Favorece el acceso al suelo y la vivienda para todos los habitantes. Promueve un desarrollo ordenado de modo de organizar la movilidad y la accesibilidad para transitar y acceder a los servicios y equipamientos urbanos.

## Gestión Democrática

Da un horizonte público, previsible y consensuado para el desarrollo urbano a mediano y largo plazo. Promueve instancias de seguimiento y gestión articulada del proceso de transformación del territorio.

# Registro y regularización dominial



## ¿Qué es?

Un instrumento que tiene por objetivo el relevamiento y categorización de la situación dominial de los predios ocupados de la localidad. Permitirá avanzar en la actualización de los datos catastrales del registro provincial, y un seguimiento de los casos.

## Función Social

Busca mejorar las condiciones de acceso al suelo y movilizar los inmuebles en desuso. Por otra parte mejora la situación del municipio en cuanto al conocimiento del territorio.

## Equidad

Hace un aporte para garantizar la seguridad en la tenencia del suelo para los pobladores, mejorando sus condiciones habitacionales y de vida.

## Gestión Democrática

Promueve la transparencia y el acceso a la información pública. Fortalece la capacidad de decisión por parte del gobierno local.

# Gravamen progresivo a Baldíos



## ¿Qué es?

Gravamen que se cobra sobre lotes, como modo de favorecer el acceso al suelo urbano.

Atiende las razones diversas de los lotes baldíos o abandono de los mismos. Promueve su construcción aportando a que suceda, y gravando su retención especulativa.

## Función Social

Promueve el uso racional del suelo urbano con acceso a servicios y equipamiento, priorizando el derecho a la ciudad de todos los habitantes.

## Equidad

Promueve la movilidad de la oferta de suelo urbano ya servido y accesible, con el fin de fortalecer el aprovechamiento justo del esfuerzo público en la urbanización.

## Gestión

Democrática Establece un registro público de la información del estado del acceso al suelo en la localidad.

# Registro para el Desarrollo Turístico Sustentable



## ¿Qué es?

Es un instrumento que tiene por objetivo el relevamiento, categorización y fortalecimiento a los prestadores de servicios turísticos para que desarrollen sus actividades bajo criterios de sustentabilidad, asegurando que el crecimiento de la actividad turística beneficie directamente a la comunidad.

## Función Social

Busca incentivar el cuidado y preservación de los paisajes y recursos ambientales de la localidad, a través de la promoción de criterios de sustentabilidad y en pos del bien común.

## Equidad

Un registro ayuda a equilibrar el poder de decisión y asegura que la comunidad no cargue desproporcionadamente con los costos del turismo.

## Gestión Democrática

Promueve la transparencia y el acceso a la información pública de manera igualitaria para toda la población, favoreciendo las instancias de participación y decisión.

# Mesa territorial interinstitucional



## ¿Qué es?

Ámbito de participación de diversos actores que permitan construir consensos y mediante ellos generar propuestas para las políticas urbanas

## Función Social

Su implementación busca atenuar la dificultad para generar acciones colectivas que permitan resolver problemas demandando a otros actores, y garantizar la gestión democrática de la localidad.

Generar espacios de encuentros, colectivos y públicos que aporten ideas y den seguimiento a la gestión local.

## Equidad

Promover el consenso es un modo de equilibrar el sistema de decisiones, primando argumentos públicos y estableciendo decisiones que contemplen proyectos, intereses y necesidades de todos.

## Gestión Democrática

Continuar el debate iniciado en el plan, consolidando modos de gestión articulada de instituciones y pobladores con el ejecutivo y el legislativo.

# Código de Ordenamiento Urbano-Rural

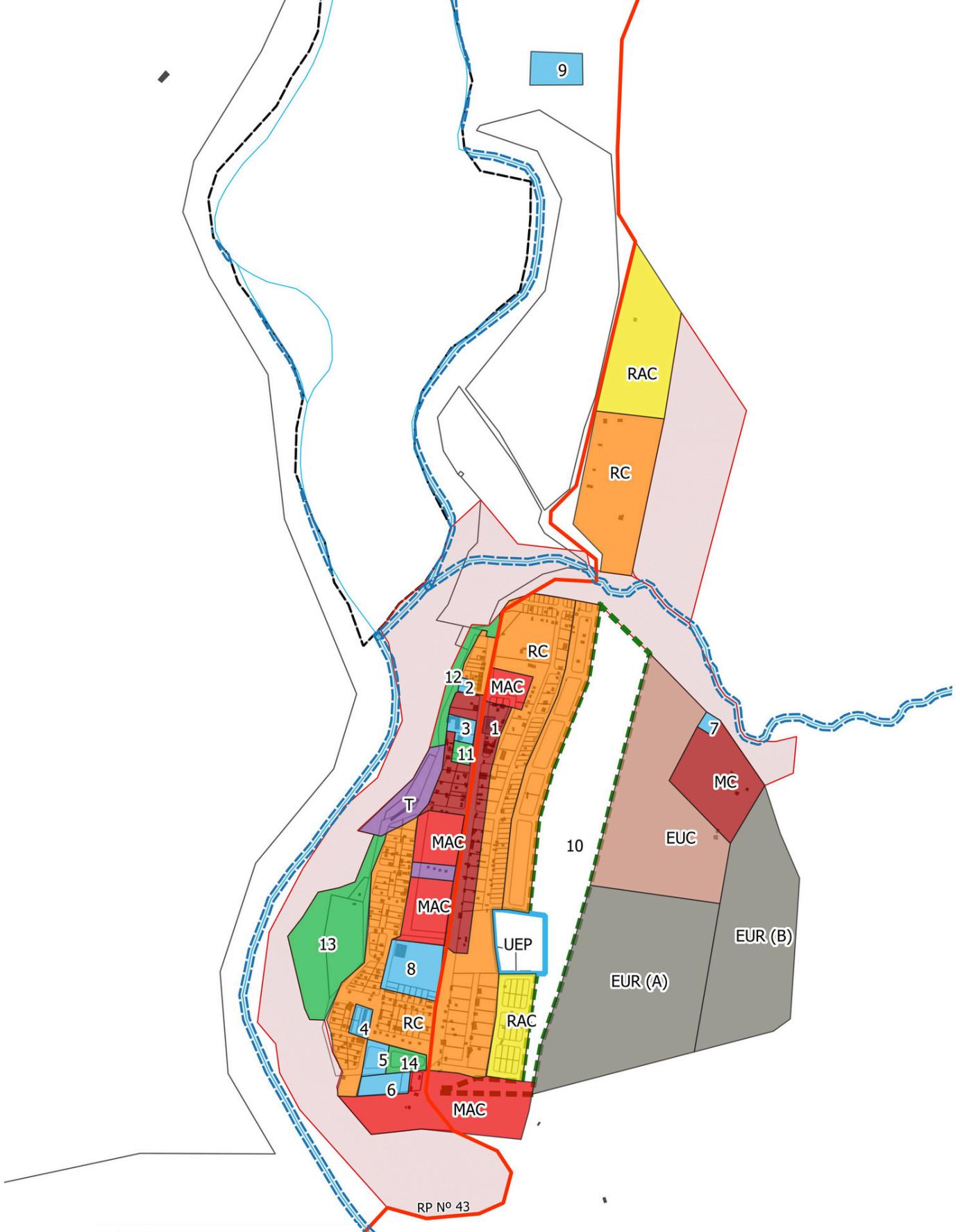
# Introducción

---

El **Código de Ordenamiento Urbano-Rural (COUR)** surge como instrumento urbanístico de operacionalización de las estrategias propuestas y permite establecer parámetros para la intervención en el territorio. **Define, en función del bien común, en qué sectores se puede construir, qué usos se permitirán por sectores y cuáles no.**

Al ser un instrumento de dominio público, su implementación busca aminorar la fragmentación urbana y promover procesos democráticos y ordenados de crecimiento urbano, donde todos los pobladores pueda acceder a la vivienda y los servicios urbanos .

En este sentido, establece una regulación general sobre el área urbana, complementaria y rural. Una regulación particular de zonificación que establece las áreas destinadas a vivienda, a actividades productivas o áreas mixtas. Por ultimo desarrolla una regulación para las edificaciones desde el FOS (factor de ocupación de suelo), FOT (factor de ocupación total), Alturas máximas, Retiros, Usos principales, complementarios y prohibidos.



#### Referencias

- RC - Residencial Consolidado
- RAC - Residencial a Consolidar
- MC - Mixto Consolidado
- MAC - Mixto a Consolidar
- T - Turismo
- EUC - Expansión Urbana a Consolidar
- EUR - Expansión Urbana Restringida

#### Usos Específicos

- 1- Centro de Salud
- 2- EPEN
- 3- Escuela Primaria N°206
- 4- CPEM N°94
- 5- Cementerio
- 6- HIDENESA
- 7- Tanque de agua
- 8- Polideportivo
- 9- Vertedero
- 10- Bosque implantado
- 11- Plaza "Gilberto Fuentes Rojas"
- 12- Paseo Lineal Confluencia
- 13- Mirador El Cerrito
- 14- Plaza

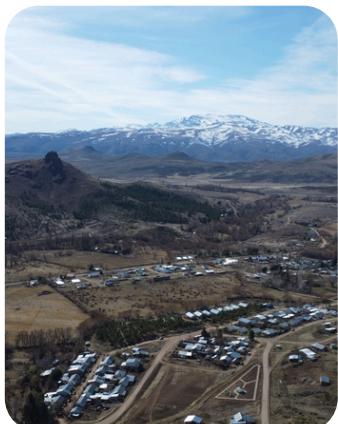
- UEP - Uso Específico Proyectado
- Área No Urbanizable
- Reserva Parque - Bosque
- Curso de agua - Área No Urbanizable
- Rutas Provinciales
- Ejido Varvarco

# Regulación General



## ÁREA URBANA

Son zonas afectadas a usos urbanos o en vía de consolidación. En estas se busca promover el ordenamiento y calidad en comercio y servicios, mejorar espacios públicos, fomentar construcción compacta, preservar el patrimonio y favorecer los procesos de desarrollo local.



## ÁREA COMPLEMENTARIA

Zona de transición urbana-rural reservada para la futura expansión estratégica y con acceso a servicios. Su desarrollo se activará tras consolidar el área central, además de incluir áreas productivas y zonas especiales (turismo, parajes, paisajes a preservar).



## ÁREA RURAL Y EXTRAURBANA

Son áreas destinadas al uso de los recursos naturales para actividades primarias de producción, donde se buscan promover sustentabilidad, preservación cultural y étnica, y evitar la urbanización.

# ¿Cómo se usa?



## **PASO 1**

En la Comisión de Fomento se recibe un plano de una edificación nueva o una remodelación por parte del propietario o profesional.



## **PASO 2**

El personal de la Comisión de Fomento deberá identificar la ubicación del lote a través de su nomenclatura catastral y/o dirección.



## **PASO 3**

Una vez identificado el lote en el plano de la localidad verificar los indicadores:

1. TIPO DE ZONIFICACION, allí se definen los usos principales, secundarios y prohibidos. Se deberá verificar que la edificación coincida con los usos propuestos en el COUR.
2. FOT, factor de ocupación total. Se deberá verificar que la superficie construida no supere el FOT.
3. FOS, factor de ocupación suelo. Se deberá verificar que la superficie construida no supere el FOS.

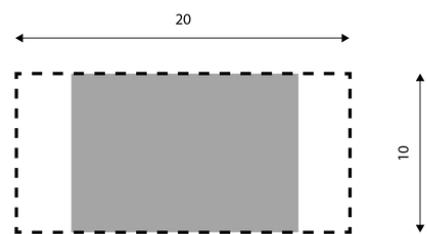
# Indicadores

## FOS

Factor de Ocupación del Suelo

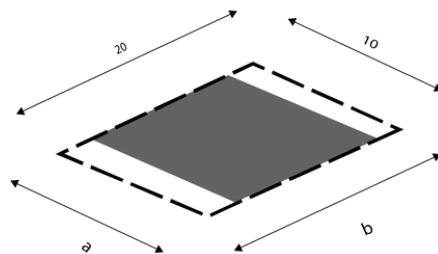
**¿Cuánto puedo ocupar del suelo con la edificación?**

Un porcentaje del suelo que se indica a través de un Factor 0.5, 0.6.



**¿Cómo se calcula para cada terreno?**

Multiplicando la superficie por el factor indicado.



SUPERFICIE HABILITADA PARA CONSTRUIR = Sup x Indicador FOS

Entonces

En un lote de 200 m<sup>2</sup>, con FOS 0,7, la superficie que se ocupa en PB es:

**200 m<sup>2</sup> x 0,7 = 140 m<sup>2</sup>.**

## FOT

Factor de Ocupación Total

### ¿Cuánto puedo edificar?

Un porcentaje relacionado con la superficie del lote que se indica como un coeficiente: 0.6, 0.8, 1, 1.2, entre otros.



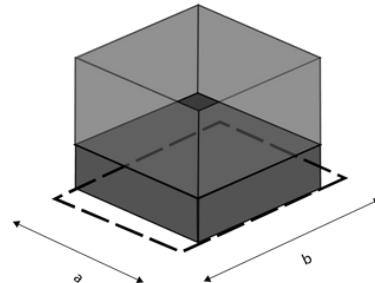
### ¿Cómo se calcula para cada terreno?

Multiplicando la superficie por un FACTOR

Por ejemplo,

En un lote de 200 m<sup>2</sup>,

con FOT 2,



la superficie ocupable en PB es  $200 \text{ m}^2 \times 2 = 400 \text{ m}^2$ .

$a \times b \times 3$  pisos tiene que ser  $< 400 \text{ m}^2$ .

Para el caso:  $a=10$   $b=8$ , entonces  $a \times b \times 3 = 240 \text{ m}^2 < 400 \text{ m}^2$

## → **ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADO - RC**

Contiene las manzanas en las cuales se constituyen un tejido urbano consolidado, donde el uso principal es la vivienda y donde se generan comercios de cercanías y servicios urbanos de primera necesidad.

### **Usos permitidos**



### **Usos complementarios**



### **Usos prohibidos**



**Subdivisión:** Frente mínimo: 12 m. Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>

**Indicadores Urbanísticos:** FOS: 0.6; FOT: 1.2

**Viviendas p/parcela:** 1 cada 300m<sup>2</sup>.

**Altura Máxima:** 6 m

**Retiros:** mínimo línea frente 2m. Sin exigencia retiro laterales.

Retiro de fondo 20% del largo de la parcela.



## ZONA RESIDENCIAL A CONSOLIDAR - RAC

Se caracterizan por la presencia de loteos que requieren adecuar sus condiciones de habitabilidad, y que se desarrollaron en diferentes momentos. Los loteos pueden haber sido iniciados a partir de políticas públicas o iniciativas privadas.

### Usos permitidos



Residencial unifamiliar  
y multifamiliar

### Usos complementarios



Comercios minoristas  
y servicios

### Usos prohibidos



industrial, talleres  
y depósitos

**Subdivisión:** Frente mínimo: 12 m. Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>

**Indicadores Urbanísticos:** FOS: 0.6; FOT: 1.2

**Viviendas p/parcela:** 1 cada 300m<sup>2</sup>.

**Altura Máxima:** 6 m

**Retiros:** mínimo línea frente 2m. Sin exigencia retiro laterales.

Retiro de fondo 20% del largo de la parcela.

## → **ZONA MIXTO CONSOLIDADO - MC**

Son sectores destinados a la localización de actividades residenciales, admitiendo la localización de actividades comerciales y de servicios turísticos, depósitos inocuos y talleres.

### **Usos permitidos**



Residencial unifamiliar  
y multifamiliar



Comercios y servicios  
minoristas



gastronomía, hoteles,  
culto

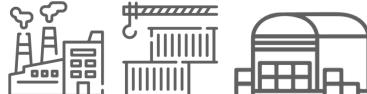


### **Usos complementarios**



Institucional y Servicios Sociales

### **Usos prohibidos**



industrial, talleres,  
depósitos

**Subdivisión:** Frente mínimo: 12 m (residencial). Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>. Frente mínimo: 15 m (unidades productivas). Superficie mínima: 375 m<sup>2</sup>.

**Indicadores Urbanísticos:** FOS: 0.6; FOT: 1.2

**Viviendas p/parcela:** 1 cada 300m<sup>2</sup>.

**Altura Máxima:** 6 m

**Retiros:** Retiro de fondo 20% del largo de la parcela.



## ZONA MIXTO A CONSOLIDAR - MAC

Son sectores donde se localizan algunas viviendas que interactúan con unidades productivas de menor escala.

### Usos permitidos



Residencial unifamiliar  
y multifamiliar



Comercios y servicios  
minoristas



gastronomía, hoteles,  
culto



### Usos complementarios



Institucional y Servicios Sociales

### Usos prohibidos



Industrial, talleres, depósitos, producción  
agropecuaria de menor escala

**Subdivisión:** Frente mínimo: 12 m (residencial). Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>. Frente mínimo: 15 m (unidades productivas). Superficie mínima: 375 m<sup>2</sup>.

**Indicadores Urbanísticos:** FOS: 0.6; FOT: 1.2

**Viviendas p/parcela:** 1 cada 300m<sup>2</sup>.

**Altura Máxima:** 6 m

**Retiros:** Retiro de fondo 20% del largo de la parcela.

## → **ZONA EXPANSIÓN URBANA A CONSOLIDAR - EUC**

El objetivo de dichas zonas es posibilitar la incorporación de suelo urbano en cantidad y calidad. Los nuevos parcelamientos deberán garantizar la continuidad de la traza urbana y respetar las normativas vigentes. Se debe coordinar la correcta apertura de calles y la provisión de los servicios de infraestructura.

No podrán habilitarse nuevas subdivisiones hasta que al menos el 70% del total de parcelas –que integran las zonas de Mixto a Consolidar y Residencial a Consolidar–, cuenten con construcciones, ya sea finalizadas o con un avance de obra superior al 50%.



Residencial  
unifamiliar

### **Usos permitidos**



Comercio minorista y  
servicios.

### **Usos complementarios**



Industrial y  
Productivo extensivo

### **Usos prohibidos**

**Subdivisión:** Frente mínimo: 12 m. Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>

**Indicadores Urbanísticos:** FOS: 0.6; FOT: 1.2

**Viviendas p/parcela:** 1 cada 300m<sup>2</sup>.

**Altura Máxima:** 6 m

**Retiros:** Línea de frente 2 m. Retiro de fondo 20% del largo de la parcela.



## **ZONA EXPANSIÓN URBANA RESTRINGIDA - EUR**

En primera instancia no se busca su urbanización. En su mayoría son ocupadas por usos rurales y/o productivos de baja intensidad. Además, al momento de habilitar su cambio de uso, serán objeto de estudios técnicos particularizados en la medida en que se vayan consolidando las zonas residenciales linderas, lo cual podrá permitir un plan de habilitación por etapas. Hasta tanto conservará su uso y subdivisión actual.

### **Usos permitidos**



### **Usos complementarios**



### **Usos prohibidos**



**Subdivisión:** Superficie mínima: 3 Ha

**Viviendas p/parcela:** 1 de apoyo a la actividad rural.

**Los indicadores urbanísticos, las medidas mínimas de cada lote y los usos permitidos son determinados por la Autoridad de Aplicación al momento de autorizar la urbanización. Con esta aprobación, la zona deja de ser una reserva (EUR) y su denominación cambia para reflejar la nueva zona elegida.**

## → **ZONA USOS ESPECÍFICOS - UE**

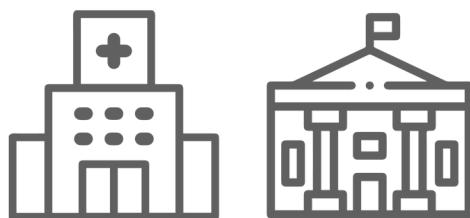
Localización de equipamientos y/o infraestructura de Educación, Esparcimiento, Servicios Urbanos y Públicos, Sanitario, Productivo; vinculados a usos específicos localizados en predios de superficies variadas. Asimismo, se incluyen en esta zonificación los cerros y bosques, espacios verdes y públicos que complementan los usos planteados anteriormente



El objetivo de estas zonas es mantener en funcionamiento aquellas actividades que complementan y apoyan a los usos urbanos principales, dando la suficiente flexibilidad para su adecuación y mejoramiento. Podrán ser admitidas ampliaciones y usos complementarios, dentro de la misma parcela, siempre que estos últimos contribuyan a mejorar la funcionalidad, previa evaluación de la Autoridad de Aplicación. En el caso de desafectación o traslado, las parcelas o fracciones resultantes se integrarán a las zonas/usos próximos previa evaluación de la Autoridad de Aplicación.

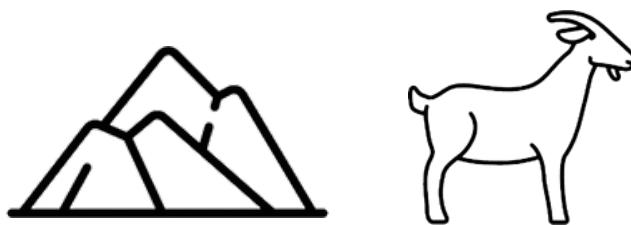
## → **ZONA USOS ESPECÍFICOS PROYECTADA** - UEP

Corresponde a una proyección de localización de equipamientos y/o infraestructura de Educación, Esparcimiento, Servicios Urbanos y Públicos, Sanitario, Productivo; Turismo; vinculados a usos específicos localizados en predios de superficies variadas. Asimismo, se incluyen en esta zonificación los cerros y bosques, espacios verdes y públicos que complementan los usos planteados y proyectados.



## → ÁREA NO URBANIZABLE

Corresponde a las zonas del ejido de la Comisión de Fomento que no son aptas ni adecuadas para la construcción o expansión urbana. Estas áreas serán protegidas o reservadas para otros fines, como la ganadería, la protección ambiental, o la preservación de recursos naturales.



## → RESERVA DE PARQUE - RP

Corresponde a las zonas del ejido de la Comisión de Fomento que no son aptas ni adecuadas para la construcción o expansión urbana y presentan bosques implantados. Estas áreas serán protegidas o reservadas para fines recreativos, turísticos y puesta en valor de los recursos naturales y culturales de la localidad.





# Plan de Ordenamiento Territorial de Varvarco

