



180

*Ministerio de Turismo*  
*Administración de Parques Nacionales*  
Ley N° 22.351

BUENOS AIRES, 24 OCT 2012

VISTO el Expediente N° 151/2005, en el que ha recaído la Resolución N° 241/2007 del Honorable Directorio, por la que se aprobaron los documentos titulados "REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA LOS PARQUES NACIONALES, MONUMENTOS NATURALES Y RESERVAS NACIONALES" y "NORMAS PARA LA EJECUCIÓN, OCUPACIÓN DEL SUELO Y USO DE LAS CONSTRUCCIONES EN LOS PARQUES Y RESERVAS NACIONALES LANÍN Y NAHUEL HUAPI" respectivamente, y

CONSIDERANDO:

Que por el artículo 3° del citado acto resolutivo se encomendó a la Dirección de Obras e Inversión Pública, a través del Sector Obras Particulares de la Coordinación Regional Sede Patagonia Norte de la que depende, el control de gestión, el monitoreo de aplicación de dicha normativa y propuesta de las adecuaciones que resultare procedente.

Que en dicho orden, el titular de la citada Coordinación Regional, informa el resultado de las tareas y propone la reformulación completa del documento "NORMAS PARA LA EJECUCIÓN, OCUPACIÓN DEL SUELO Y USO DE LAS CONSTRUCCIONES EN LOS PARQUES Y RESERVAS NACIONALES LANÍN Y NAHUEL HUAPI".

Que fundamenta tal propuesta en la necesidad de facilitar la lectura e interpretación de las prescripciones que la citada normativa establece, aplicables a las distintas categorías en que se dividen las áreas territoriales, mediante la adopción del mismo formato de clasificación y ordenamiento de la temática que se aborda empleado en el "REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA LOS PARQUES NACIONALES, MONUMENTOS NATURALES Y RESERVAS NACIONALES" que fuera aprobado simultáneamente.

Que asimismo se propone sustituir, en parte, las prescripciones establecidas por actos resolutivos dictados en forma particularizada con anterioridad a la entrada en vigencia de la normativa vigente, de forma tal de tratar con igual criterio aquellos casos en que, ante similar categorización y condiciones ambientales de las tierras afectadas, se aplican prescripciones diferentes, sin perjuicio de mantener aquéllas restricciones fundadas en particularidades para la mitigación de impactos ambientales indeseados.

Que la propuesta ha sido sometida a discusión, introduciéndosele ajustes, con intervención de las áreas técnico-profesionales de las Intendencias Lanín, Nahuel Huapi y la Delegación Regional Patagonia.

Que ésta última, en su Informe N° 515/2012 (a fs. 394/95) formula objeciones a

Handwritten marks and signatures on the left margin, including a large stylized signature and a cross-like mark.



*Ministerio de Turismo*  
*Administración de Parques Nacionales*  
Ley N° 22.351

las modificaciones establecidas en el artículo 2.2. punto b) y en el artículo 4.4.

Que en su informe de fojas 413/15, la Coordinación Regional (DOIP Sede Patagonia Norte), emite opinión fundamentando las razones por las que justifica dichas modificaciones, criterio que comparte la Dirección de Obras e Inversión Pública, por lo que se mantiene la modificación propuesta.

Que consecuentemente se ha agregado de fojas 444 a 452 el texto final, con las correcciones y ajustes formulados por la Coordinación Regional (DOIP Sede Patagonia Norte).

Que atendiendo a las características de la normativa que por la presente se actualiza, corresponde mantener el criterio, hasta aquí empleado, de seguimiento y monitoreo de los efectos de su aplicación, de forma tal de, a futuro, efectuar aquéllos ajustes que nuevas circunstancias así lo requieran.

Que la Dirección de Asuntos Jurídicos ha tomado la intervención de su competencia.

Que la presente se dicta en uso de las facultades conferidas por el artículo 23, inciso a), de la Ley N° 22.351.

Por ello,

EL HONORABLE DIRECTORIO  
DE LA ADMINISTRACIÓN DE PARQUES NACIONALES

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Apruébase la actualización de las "NORMAS PARA LA EJECUCIÓN, OCUPACIÓN DEL SUELO Y USO DE LAS CONSTRUCCIONES EN LOS PARQUES NACIONALES LANÍN Y NAHUEL HUAPI", cuyo texto, como Anexo I, pasa a formar parte integrante de la presente Resolución, teniendo plena vigencia a partir de la firma de la misma.

ARTÍCULO 2°.- Establécese que las normas que por la presente se aprueban sustituyen al documento de similar denominación aprobado por Resolución N° 241/2007 del Honorable Directorio.

ARTÍCULO 3°.- Déjase sin efecto toda prescripción particular establecida por actos resolutivos anteriores que se contraponga a las establecidas por la normativa que por la presente se aprueba, explicitadas en su articulado.

ARTÍCULO 4°.- Encomiéndase a la Dirección de Obras e Inversión Pública, a través del sector Obras Particulares de la Coordinación Regional Patagonia Norte de la cual depende, con-

Handwritten marks and signatures on the left margin, including a large stylized signature and some scribbles.



*Ministerio de Turismo*  
*Administración de Parques Nacionales*  
Ley N° 22.351

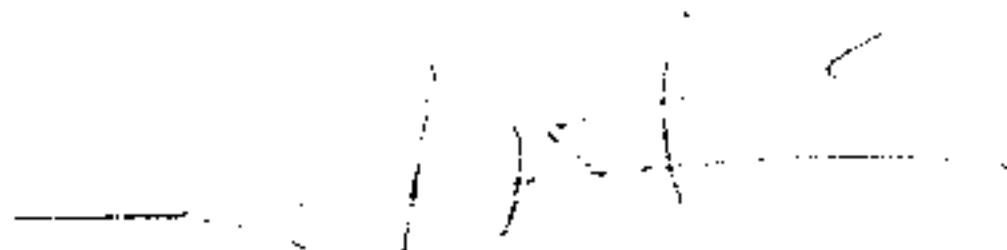
continuar con el control de gestión y monitoreo de aplicación de la normativa proponiendo, consecuentemente, las adecuaciones que resulten procedentes.

ARTÍCULO 5°.- Publíquese, por el sector Programa Sitio Web, dependiente de la Dirección Nacional de Conservación de Áreas Protegidas, en la página Web del Organismo en sustitución de la actualmente publicada.

ARTÍCULO 6°.- Tomen conocimiento la Unidad de Auditoría Interna, la Dirección General de Coordinación Administrativa, las Direcciones Nacionales de Interior y de Conservación de Áreas Protegidas, las Direcciones de Obras e Inversión Pública, de Aprovechamiento de Recursos y de Asuntos Jurídicos, la Delegación Regional Patagonia, las Intendencias de los Parques Nacionales Lanín y Nahuel Huapi. Publíquese la presente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA NACIÓN. Cumplido, por el Departamento de Mesa General de Entradas, Salidas y Notificaciones gírese a la Coordinación Regional Sede Patagonia Norte de la Dirección de Obras e Inversión Pública para la implementación de lo establecido en el artículo 4° de la presente.

ARTÍCULO 7°.- Comuníquese, publíquese y archívese.

RESOLUCIÓN N° 180

  
Lic. JORGE O. BERNARD  
VICEPRESIDENTE DEL DIRECTORIO

  
Dra. PATRICIA ALEJANDRA GANDINI  
PRESIDENTA DEL DIRECTORIO

  
Arq. MARTA DELUCCHI  
VOCAL DEL DIRECTORIO

  
Lic. LILIANA SCIOLI  
VOCAL DEL DIRECTORIO

## SECCIÓN PRIMERA

### 1.0 GENERALIDADES.

- 1.1 **TÍTULO:** La presente normativa será conocida y citada como "NORMAS PARA LA EJECUCIÓN, OCUPACIÓN DEL SUELO Y USO DE LAS CONSTRUCCIONES EN LOS PARQUES Y RESERVAS NACIONALES LANÍN Y NAHUEL HUAPI".
- 1.2 **OBJETO Y ALCANCES:** Atendiendo al amplio espectro de superficies que presenta el estado de subdivisión parcelario de las tierras del dominio privado ubicadas en jurisdicción de las Áreas Protegidas de la Región Sur, particularmente en las Reservas Nacionales Lanín y Nahuel Huapi, se definen las normas básicas para la regulación de la ocupación del suelo y los usos admisibles de las construcciones, lo que se determina en función del estado de subdivisión parcelaria, del origen de la subdivisión y de la categoría legal asignada por la Ley N° 22.351 y se complementa con las prescripciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para los Parques Nacionales, Monumentos Naturales y Reservas Nacionales.
- 1.3 **GLOSARIO DE TÉRMINOS:** El enunciado de este glosario de conceptos no excluye la utilización de otros conceptos que, por precisión semántica, se obviare su definición.
- 1.4 **TÉRMINOS REFERENCIADOS A INDICADORES URBANÍSTICOS.**
- 1.4.1 **Área de implantación (AIM), expresión porcentual (PAIM):** Área de un predio dentro de la cual se asentarán todas las edificaciones y las superficies anexas que se afecten con elementos constructivos tales como veredas, "decks" u otros espacios externos inmediatos y funcionalmente complementarios a los espacios interiores. Sólo podrán exceder sus límites los aleros cuya proyección horizontal sea menor o igual a un metro. Su ubicación relativa y dimensión se obtendrá en función de los retiros obligatorios, de las características ambientales y topográficas del predio o fracción considerado y demás prescripciones establecidas en la presente normativa para las categorías de áreas territoriales descriptas en el Artículo 1.6 sus incisos y apartados.
- 1.4.2 **Área de edificación máxima sobre suelo (AEDI), expresión porcentual (FOS):** Área comprendida entre los paramentos externos de los muros de edificación, que apoya sobre suelo. El área de edificación máxima admisible se obtendrá aplicando sobre la superficie total del lote o fracción, el FOS (Factor de Ocupación del Suelo expresado en porcentaje), que se determina para cada área en la Tabla de Indicadores Urbanísticos. Se incluyen en la determinación del FOS, las superficies que se proyecten bajo nivel y/o a nivel de terreno natural, cualquiera sea su destino de uso, las afectadas por la construcción de solados exteriores tales como veredas perimetrales, tarimas sobreelevadas o "decks", cuando excedan de un metro de ancho respecto del paramento exterior de cierre perimetral de la superficie cubierta y toda otra construcción que implique intervenir sobre suelo natural. Se excluyen del citado porcentaje la superficie ocupada por casillas de gas, depósitos de gas a granel, pequeñas salas de máquinas y/o leñeras de hasta 5 m<sup>2</sup> de superficie y cobertizos sin cerramientos verticales ni solados impermeabilizantes del suelo natural, destinados a cocheras, éstas últimas con una superficie de hasta 12 m<sup>2</sup> por vehículo. En los edificios destinados a servicios de hotelería se admitirá una superficie de hasta el 10 %

del FOS proyectado con destino a cocheras, no pudiendo en ningún caso superar el número de vehículos susceptibles de contener al de unidades de alojamiento. En los casos en que se proyecten unidades habitacionales independientes (GHBD), cada unidad podrá contar con una instalación de leñera y/o espacio para un automóvil excluidas del cómputo de FOS, siempre que respondan a las características constructivas y dimensionales descriptas.

- 1.4.3 Superficie máxima a construir (SC), expresión porcentual (FOT):** Tope de ocupación horizontal de las construcciones en uno o más niveles incluyendo en cada uno los espesores de muros. La superficie máxima a construir se obtendrá aplicando sobre la superficie total del lote el FOT (factor de ocupación total expresado en porcentaje) que se determina para cada área en la Tabla de Indicadores Urbanísticos.
- 1.4.4 Superficie semi-cubierta:** Toda superficie techada y con solado impermeabilizante de suelo o tarima sobreelevada, con dos o más de sus lados sin muros o tabiques de cerramiento. Los aleros sólo se considerarán como superficie semi cubierta cuando su proyección horizontal sea mayor de 1 metro y estén a una altura de hasta 3 metros sobre suelo. A efectos del cálculo de los factores precedentemente definidos, las mismas se considerarán al 100 % de su dimensión, como así también a efectos del cálculo de derechos de construcción.
- 1.4.5 Volúmenes edificables:** Se establecen dos categorías en función de su destino:
- 1.4.5.1 Volumen principal:** Cuerpo o cuerpos edilicios, susceptible/s de ser construidos con destino al uso admisible asignado al lote o fracción o al uso que se adopte para los casos de lotes ubicados en zonas con más de un uso admisible, de acuerdo a la zonificación establecida para el área o asentamiento en que se hallan implantados.
- 1.4.5.2 Volumen complementario:** Cuerpo o cuerpos edilicios subsidiarios del uso/s admisible/s asignado/s, susceptibles de ser construidos como volúmenes independientes. En ningún caso podrán constituir unidades habitacionales independientes. Comprende a los destinados a: garajes; depósitos de enseres y herramientas; quinchos, entendiéndose por tales a una construcción utilizada como resguardo para comidas al aire libre, compuestas por una cubierta sobre columnas, sin cerramientos, o bien, atendiendo a las peculiaridades regionales de las áreas protegidas de la región sur, se considerará bajo la denominación quincho, a una construcción compuesta por un solo local habitable, con cerramiento perimetral, pudiendo contar solamente con pileta lava-vajilla y un retrete equipado con inodoro y lavabo únicamente. Los cuerpos edilicios independientes, que contengan instalaciones sanitarias que excedan dichas características, se clasificarán como vivienda y su número estará condicionado al número de cuerpos edilicios admisibles establecido para el lote o fracción. Las leñeras y locales para bombas y salas de máquinas que excedan de 5m<sup>2</sup> de superficie, se consideran volumen complementario y consecuentemente se incluyen en el cálculo de los factores de ocupación y del número de volúmenes edificables admisible.
- 1.4.6 Instalaciones especiales:** Son las destinadas a actividades recreativas y/o deportivas, tales como piscinas, canchas de tenis o similares, cuya admisibilidad será función de las restricciones específicamente establecidas en las reglamentaciones de aplicación para cada área territorial.

- 1.4.7 **Densidad poblacional neta (DPN):** Relación entre la población que ocupa o que puede ocupar un lote o fracción y su superficie expresada en hectáreas. Se regula por la relación entre la DH y el FOT tomando como base dos personas/habitación.
- 1.4.8 **Disponibilidad habitacional (DH):** Superficie mínima de edificación asignable a cada habitante. Se deberá verificar la siguiente relación mínima:
- a) Vivienda unifamiliar 25m<sup>2</sup>/hab de superficie construida tomando como base dos personas por dormitorio.
  - b) Uso comercial 30 m<sup>2</sup>/hab de superficie construida por persona tomando como base dos personas por dormitorio.
- 1.5 **TÉRMINOS REFERENCIADOS A LOS USOS ADMISIBLES:** Se define como "uso admisible" a la función a que pueden destinarse las edificaciones. Se admiten, con carácter general, los usos que a continuación se enumeran, cuya admisibilidad se determina por la zonificación que para cada área territorial asignen los Planes de Manejo de cada Unidad de Conservación y/o los Planes Reguladores de cada asentamiento en particular y/o las prescripciones que específicamente establece la presente normativa.
- 1.5.1 **Uso Residencial:** Implica la construcción de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas, de ocupación permanente o temporaria, y sus construcciones complementarias, tales como garaje, quincho, leñera, depósitos de herramientas y enseres u otros. Se establecen dos categorías:
- 1.5.1.1 **Viviendas unifamiliares (VVUU):** admite un máximo de dos unidades por predio.
  - 1.5.1.2 **Viviendas multifamiliares o colectivas (VMMM):** cuando se proyecten tres o más unidades por predio.
- 1.5.2 **Uso comercial:** admisible en edificios y/o locales individuales o agrupados destinados a actividades terciarias de intercambio y servicios. Se establecen las siguientes categorías, que implican la construcción de edificios de alojamiento turístico y/o de servicios generales bajo alguna de las siguientes modalidades:
- 1.5.2.1 **Grupos habitacionales de baja densidad (GHDB):** Compuestos por edificaciones del tipo "bungalow" o cabañas para alojamiento temporario. Podrá contar con infraestructura complementaria de las denominadas "club house", salón de usos múltiples o similares.
  - 1.5.2.2 **Servicios de hotelería (SH):** Implica la construcción de establecimientos de hotelería en sus diversas variantes.
  - 1.5.2.3 **Campamentos Recreativos (CR):** Áreas con instalaciones fijas o desmontables tales como grupos sanitarios centralizados, locales de proveeduría, administración y vivienda de cuidador, podrán contar con equipamiento para pernocte con instalaciones sanitarias centralizadas diferenciadas por sexo y equipamiento complementario para áreas de acampe como fogones, mesadas y bancos fijos y sistema de iluminación.

**1.5.2.4 Albergue o Refugio (A/R):** Edificación destinada a uso habitacional en locales destinados a dormitorios con capacidad máxima de hasta 10 personas por dormitorio, con instalaciones sanitarias centralizadas diferenciadas por sexo. Puede incluir local cocina-comedor de uso común.

**1.5.2.5 Equipamiento de servicios generales (ESG):** Comprende la construcción de edificios destinados a establecimientos gastronómicos, comercio minorista en general, pequeñas salas de espectáculos, etc.

**1.5.3 Uso administrativo – institucional (UA/I):** Comprende las siguientes funciones: Centro Operativo APN, Destacamentos de Policía, Gendarmería Nacional, Prefectura Naval Argentina, Aduana, Centros de Información Turística, Edificios para el Culto, Establecimientos de Enseñanza, Pequeñas Salas de Primeros Auxilios y Junta o Asociación Vecinal y todo otra construcción destinada a usos de Entes Oficiales Nacionales, Provinciales y/o Municipales y a Organizaciones no Gubernamentales.

**1.5.4 Usos especiales (UE):** Incluye la construcción de instalaciones especiales de infraestructura (usinas, estaciones de servicio) y/o a establecimientos destinados a actividades secundarias (pequeñas industrias compatibles con las normas de conservación, producción manufacturera y artesanal).

**1.6 CATEGORIZACIÓN DE LAS AREAS TERRITORIALES COMPRENDIDAS:**  
Se establece el siguiente criterio de categorización de los agrupamientos parcelarios, bajo la forma de trazado de loteos o de superficies indivisas surgidas de fraccionamientos de mayor extensión; siendo facultad de la APN y a su exclusivo juicio, determinar la asignación de las superficies comprendidas a dichas categorías:

**1.6.1 LOTEOS EXISTENTES (LLEE):** Comprende los fraccionamientos en tierras del dominio privado aprobados por la APN que por su extensión y trazado, conforman zonas urbanizadas, cuya composición morfológica se estructura a partir de la subdivisión de la tierra en parcelas, generando núcleos delimitados por vías de circulación de uso público que conforman una trama de vinculación entre los espacios públicos y privados.

**1.6.1.1 Reserva Nacional Lanín:**

- a) Villa Lago Meliquina Fracciones I - II - III - IV - V - VI - VIII A - VIII B.
- b) Villa Lago Hermoso Fracciones A - A1 - B - C - C1 - C2 - C3 - D - K - Lote 3
- c) Villa Río Hermoso.
- d) Villa Huechulafquen, sector ubicado en jurisdicción de la Reserva Nacional Lanín.

**1.6.1.2 Reserva Nacional Nahuel Huapi:**

- a) Lote Pastoril 104, remanentes inferior y superior.
- b) Lote Pastoril 105, Villa Atalaya.
- c) Machete Country Club: categoría de conservación Parque Nacional.

**1.6.2 VILLAS TURÍSTICAS (VVTT):**

Comprende los asentamientos creados por la APN, cuyas características responden a la de áreas urbanizadas:

- R. N. Nahuel Huapi: Villa Mascardi.  
R. N. Lanín: Villa Quila Quina.

*[Handwritten signature]*

**1.6.3 SUPERFICIES REMANENTES Y RURALES:** Comprende las superficies indivisas que no resultan susceptibles de ser identificadas como zonas homogéneamente parceladas, surgidas de subdivisiones aprobadas por la APN; se establecen dos categorías en función de la superficie mínima admisible de subdivisión, establecida en el documento RÉGIMEN DE SUBDIVISIÓN DE PARCELAS DE PROPIEDAD PRIVADA, aprobado por Resolución HD N° 14/2006:

**1.6.3.1 Superficies remanentes (SSRTS):** Comprende las parcelas aisladas conformadas en función de hechos físicos especiales, como afectación por apertura de rutas o caminos, determinantes de la creación de parcelas escindidas de la superficie de origen y las superficies indivisas de hasta 30 hectáreas. Por extensión se incluyen en esta categoría las fracciones surgidas de deslindes de superficies aisladas realizados por la APN con destino a usos turísticos preestablecidos.

**1.6.3.2 Superficies rurales (SSRR):** Comprende las superficies indivisas de más de 30 hectáreas.

**1.6.3.3 Ubicación geográfica:** Se identifica según la nomenclatura de sectores establecida en el documento citado en 1.6.3. Las subdivisiones graficadas son indicativas, por lo que sólo se reconocen aquéllas parcelas surgidas de mensuras visadas por la APN:

Reserva Nacional Lanín:

- a) Sector L1 Lago Quillén.
- b) Sector L2 Lago Tromen.
- c) Sector L3 Lago Huechulafquen.
- d) Sector L4 Zona Lácar.
- e) Sector L5 Lago Hermoso – Machónico Norte.
- f) Sector L6 Lago Machónico Sur- Lago Meliquina.
- g) Sector L7 Río Meliquina – Paso Córdoba.

Reserva Nacional Nahuel Huapi:

- a) Sector N1 Alto Ñirihuau.
- b) Sector N2 Bajo Ñirihuau.
- c) Sector N3 Challhuaco – Ñireco.
- d) Sector N4 Lago Gutiérrez.
- e) Sector N5 Norte del brazo Traful.
- f) Sector N6 Acropuerto-Brazo Huemul-Limay- Traful.

-----O-----

*[Handwritten signatures and marks]*



## SECCIÓN SEGUNDA

### 2.0 LOTEOS EXISTENTES.

- 2.1 **USOS ADMISIBLES - SUPERFICIES MÍNIMAS PARA USO COMERCIAL:**  
Se admiten los indicados en el siguiente gráfico con ajuste a las prescripciones particulares establecidas para cada categoría. La solicitud de construcción de edificios destinados a Equipamiento de Servicios Generales, deberá efectuarse con ajuste a lo especificado en el artículo 2.4 del "Reglamento de Construcciones para los Parques Nacionales, Monumentos Naturales y Reservas Nacionales".

| UR |                       | COMERCIAL |      |    |      |     |   | ÁREAS DE APLICACIÓN  |
|----|-----------------------|-----------|------|----|------|-----|---|--|
| VU | VM Sm                 | GHDB      | Sm   | SH | Sm   | ESG | S |  |
| •  | • 5000 m <sup>2</sup> | •         | 3 Ha | •  | 1 Ha |     |   | Tabla de ind. Urb.<br>I anin<br>Villa Meliquina todas las fracciones<br>Villa Lago Hermoso todas las fracc.<br>Villa Rio Hermoso<br>Villa Huechulafquen * sínciso 2.7.2<br>Frs. XXIX<br>LP 104 Rtes Inferior y Superior<br>LI 105 Villa Atalaya<br>Machete Country Club (ss) |
| •  | • 5000 m <sup>2</sup> | •         | 3 Ha | •  | 1 Ha | •   |   |  |
| •  | • 5000 m <sup>2</sup> |           |      | •* | 1 Ha |     |   |  |
| •  | •                     | •         | 3 Ha | •  |      |     |   |  |
| •  | •                     | •         |      | •  |      |     |   |  |
| •  | •                     | •         |      | •  |      |     |   |  |
| •  | •                     |           |      |    |      |     |   |  |
| •  | •                     |           |      |    |      |     |   |  |
| •  | •                     |           |      |    |      |     |   |  |
| •  | •                     |           |      |    |      |     |   |  |

ABREVIATURAS:  
R uso residencial.  
VU vivienda unifamiliar  
VM vivienda multifamiliar o colectiva  
GHDB: grupos habitacionales de baja densidad.  
SH: servicio de hotelería.  
ESG: establecimientos de usos generales.  
Sm. superficie mínima de lote para su admisibilidad.  
ADMISIBILIDAD DE INSTALACIONES ESPECIALES: en lotes = ó > 1 Ha.

- 2.2. **INDICADORES URBANÍSTICOS:** Atendiendo a la normativa de origen de los lotes, se fijan los indicadores urbanísticos a partir de predios de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie mínima y hasta 10.000 m<sup>2</sup> de superficie máxima, valor a partir del cual el exceso de superficie se integra a la superficie libre como Área de Reserva Ecológica Interna. Los valores de cálculo se consignan en el siguiente gráfico:

| TABLA DE CÁLCULO   |       |                     |       |                   |        |                    |
|--------------------|-------|---------------------|-------|-------------------|--------|--------------------|
| SUP m <sup>2</sup> | FOS % | AEDI m <sup>2</sup> | FOT % | SC m <sup>2</sup> | PAIM % | AIM m <sup>2</sup> |
| 2.500              | 6,50  | 162,50              | 10,00 | 250,00            | 13,65  | 341,25             |
| 5.000              | 8,05  | 302,50              | 8,25  | 461,50            | 12,11  | 607,50             |
| 7.500              | 9,61  | 427,00              | 6,50  | 639,00            | 11,22  | 841,50             |
| 10.000             | 11,17 | 517,00              | 7,75  | 775,00            | 10,85  | 1085,00            |

PRESCRIPCIONES COMPLEMENTARIAS:

- Las superficies intermedias se calculan por simple interpolación lineal.
- Las subdivisiones aprobadas a las que no se aplican prescripciones particulares y cuentan con lotes con superficies no comprendidas entre los extremos tabulados, los porcentajes de FOS/FOT serán:  
- entre 2.500 m<sup>2</sup> se aplican los porcentajes correspondientes a 2.500 m<sup>2</sup>  
- entre 2.500 m<sup>2</sup> - 10.000 m<sup>2</sup> se aplican valores de 33 RR y 3R
- Los valores tabulados son de aplicación para la totalidad de los lotes existentes, con las excepciones establecidas en el artículo 2.7.

- 2.3 DENSIDAD DE EDIFICACIÓN, N° DE VOLÚMENES EDIFICABLES:** La superficie máxima admisible para cada predio (SC), podrá distribuirse en más de un cuerpo edificio con ajuste a restricciones que se detallan en el siguiente cuadro, en función de la superficie de los lotes.

| SUP LOTE m <sup>2</sup>   | N° V.E | OBSERVACIONES  |
|---|--------|--|
| 2.500 a 5.000   | 2      | No se establece relación entre volúmenes principales y complementarios, ello será función de las características del proyecto. |
| 5.001 a 7.500   | 3      |  |
| 7.501 a 10.000  | 4      |  |
| <b>Prescripciones particulares:</b>   |        |  |
| a) En los lotes de 2.500 m <sup>2</sup> se podrá construir un solo volumen.   |        |  |
| b) En los lotes cuyo AIM tenga pendiente > 30% se podrá construir un solo volumen.  |        |  |
| c) En los lotes de Las Fracciones XXIV y XXIX no se podrá construir más de dos volúmenes.   |        |  |
| d) Los semicubiertos destinados a cochera que cumplan con la especificación establecida en el art. 1.4 apartado 1.4.5.2 no se computan como volumen edificable. |        |  |

- 2.4 DENSIDAD POBLACIONAL NETA:** Aplicada la relación establecida en el artículo 1.4.7, la densidad máxima no podrá ser mayor de 20 hab/ha para uso residencial y de 30 hab/ha para uso comercial en cualquiera de sus variantes.
- 2.5 UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS EN LOS PREDIOS:** La ocupación del suelo se regula con ajuste a los términos definidos en la Sección Primera, Art. 1.4, inciso 1.4.1 y 1.4.2 de la presente normativa.
- 2.5.1 Determinación del AIM, retiros mínimos obligatorios:** La ubicación de la superficie de AIM, resultante de aplicar el porcentaje correspondiente a la superficie del predio, se insertará dentro del polígono conformado por un retiro perimetral de 7,50 mts. y se proyectará en función de las características topográficas y ambientales del mismo, por lo que el proyectista deberá definir y proponer para su aprobación, dicha superficie justificando su ubicación relativa. La APN aprobará la implantación o exigirá, a su exclusivo juicio, las adecuaciones que estime procedente. **Este criterio sustituye a toda prescripción establecida por actos resolutivos con carácter particular.**
- 2.5.2 Facultad de construir fuera del AIM:** Sólo se podrá construir fuera del área de implantación y dentro del polígono de retiro obligatorio, cuando factores ambientales lo justifiquen, casilla de gas, instalar depósito de gas a granel, leñera o pequeña sala de máquinas de hasta 5 m<sup>2</sup> de superficie y la superficie semicubierta destinada a cochera.
- 2.5.3 Facultad de invadir retiros:** Sólo se podrá invadir el retiro frontal, con las construcciones descriptas en 2.5.2, cuando la pendiente del terreno sea mayor del 15% y/o cuando causas operativas lo justifiquen. En todos los casos la autorización quedará a exclusivo juicio de la APN.

#### 2.5.4 Retiro de costas de espejos y/o cursos de agua:

Los retiros mínimos que deberán guardar las construcciones respecto de los espejos y/o cursos de agua, se determinarán en función de las siguientes variantes:

- a) Predios con frente de acceso desde vías de circulación opuestas a la costa: se verificará que el límite de contrafrente del área de implantación proyectada (línea de cierre del AIM), se encuentre a una distancia mayor o igual a 35 metros respecto de la línea de máxima creciente ordinaria.
- b) Predios cuyo frente de acceso sea la costa de espejos o cursos de agua: deberá verificarse que el retiro de frente del AIM, determinado según lo establecido en 4.2.5.1 se encuentre a una distancia igual o mayor a 35 metros, medidos desde la línea de máxima creciente ordinaria.

#### 2.6 ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS: Se admite la construcción de dos pisos más un entretecho que podrá destinarse únicamente a locales de cuarta clase.

Se considera "piso" a tramos de altura no mayor de 3 metros, dando su sumatoria más el entretecho la altura total admitida, que no podrá superar los 9 metros con una tolerancia en más del 5%.

Esta quedará fijada por la pendiente de la cubierta que no podrá ser menor de 25 grados para los faldones principales. No se admitirán construcciones de las denominadas en "A". Los tanques de reserva de agua deberán quedar bajo la cubierta prohibiéndose las construcciones tipo "mangrullo".

**Este criterio sustituye a toda prescripción establecida por actos resolutivos con carácter particular.**

#### 2.7 AREAS TERRITORIALES SUJETAS A PRESCRIPCIONES PARTICULARES

Atendiendo a la existencia de subdivisiones en las que las superficies de los lotes no responden a la superficie mínima establecida para los extremos fijados en la Tabla de Indicadores Urbanísticos, como así también a sus particularidades topográficas y ambientales, se establecen prescripciones particulares para los siguientes Loteos Existentes:

##### 2.7.1 Villa Río Hermoso, Reserva Nacional Lanín, Zona Lácar: comprende a las manzanas a, b, j y a la Fracción XXIX ubicada en el cruce de las Rutas 234 y 63

###### 2.7.1.1 Uso admisible:

- a) Manzanas a, b, j: VU
- b) Fracción XXIX: VU- VM - SH

###### 2.7.1.2 Factores de ocupación:

- a) Manzanas a, b, j: FOS 10 % FOI 15%. En los casos de unificación de lotes cuya superficie resultante sea = ó > de 2.500 m<sup>2</sup> se aplicarán los valores de la Tabla de Cálculo de Indicadores Urbanísticos, s/Art. 2.2.
- b) Fracción XXIX: se aplican los valores de tabla establecidos para SS RR y RR.

###### 2.7.1.3 Densidad de edificación:

- a) Manzanas a, b, j: un solo volumen edificable, las instalaciones definidas como "volumen complementario" deberán estar integradas al cuerpo principal, pudiendo constituir un volumen independiente únicamente en caso de unificación de predios cuya superficie resulte = ó > de 2.500 m<sup>2</sup>.
- b) Fracción XXIX: dos volúmenes edificables.

#### 2.7.1.4 Área de implantación:

- a) Manzanas a, b y j: se determinará según el criterio general que se describe en el artículo 2.8; el retiro de frente podrá reducirse hasta 2.00 mts., en aquellos casos en que resulte imposible materializar el retiro obligatorio respecto de la línea de ribera del Arroyo Culebra, debiendo justificarse dicha circunstancia mediante planos de detalle en planta y cortes de relevamiento topográfico.
- b) Lotes Fracción XXIX: se determinará con ajuste a lo establecido en la Sección Segunda, Art. 2.5 y sus incisos.

#### 2.7.2 Villa Huechulafquen, Reserva Nacional Lanín, Zona Malleo: se adopta el criterio establecido por el Municipio de Junín de los Andes para la designación de las áreas territoriales ubicadas en jurisdicción de la APN.

Dado el alto grado de subdivisión de las citadas áreas, en las que la superficie promedio de lotes es significativamente menor que la mínima establecidas por la APN para los loteos existentes bajo su jurisdicción, se favorecerá la unificación de lotes estableciendo un incremento en los porcentuales de FOS y de FOT que se establecen para la superficie actual de los mismos, según el siguiente detalle:

##### 2.7.2.1 Área Centro Cívico:

- a) Uso admisible: VU.
- b) Factores de ocupación:
  - Lotes según subdivisión actual: FOS 12 % FOT 14%
  - Lotes unificados hasta 1000 m<sup>2</sup>: FOS 16 % FOT 18%
  - La superficie unificada > de 1000 m<sup>2</sup> incrementa la superficie libre.
- c) Densidad de edificación:
  - Lotes según subdivisión actual un solo volumen edificable, las instalaciones definidas como "volumen complementario" deberán estar integradas al cuerpo principal.
  - Lotes unificados: dos volúmenes edificables sin establecer distinción por categoría de uso.
- d) Área de implantación: se determinará según el criterio general que se describe en el artículo 2.8.

##### 2.7.2.2 Área Lomas de la Villa:

- a) Uso admisible: VU
- b) Factores de ocupación:
  - Lotes según subdivisión actual: FOS 10 % FOT 15%
  - Lotes unificados hasta 2.500 m<sup>2</sup>: FOS 12 % FOT 17%
  - La superficie unificada > de 2.500 m<sup>2</sup> incrementa la superficie libre.
- c) Densidad de edificación:
  - Lotes según subdivisión actual un solo volumen edificable, las instalaciones definidas como "volumen complementario" se integrarán al cuerpo principal.
  - Lotes unificados: dos volúmenes edificables sin establecer distinción por categoría de uso.

*[Handwritten signature and initials]*

- d) Área de implantación: El AIM se determinará según el criterio general que se describe en el artículo 2.8.
- e) Lotes unificados cuya superficie resulte  $\leq$  ó  $>$  2.500 m<sup>2</sup>
- Uso admisible: VU - VM - SH
  - Factores de ocupación: se aplican porcentajes de tabla s/Art. 2.2
  - Densidad de edificación: se aplica los valores de tabla s/Art. 2.3
  - Área de Implantación: se aplica el criterio establecido s/Art. 2.5

**2.7.2.3 Área Altos de la Villa:** comprende la manzana 1c.

- a) Uso admisible: VU - VM - SH
- b) Factores de ocupación: se aplican los porcentajes de tabla s/ Art. 2.2
- c) Densidad de edificación: se aplican los valores de tabla s/Art. 2.3
- d) Área de implantación: se aplica el criterio establecido s/Art. 2.5

**2.7.3 Villa Atalaya, Reserva Nacional Nahuel Huapi, Zona Gutiérrez:**

- a) Uso admisible: VU.
- b) Factores de ocupación: FOS 10 % FOT 15%. En los casos de unificación de lotes cuya superficie resultante sea  $\leq$  ó  $>$  de 2.500 m<sup>2</sup> se aplicarán los valores de la Tabla de Cálculo de Indicadores Urbanísticos.
- c) Densidad de edificación:
- Lotes según subdivisión actual un solo volumen edificable, las instalaciones definidas como "volumen complementario" se integrarán al cuerpo principal.
  - Lotes unificados: cuando la superficie unificada resulte  $\leq$  ó  $>$  de 2.500 m<sup>2</sup> dos volúmenes edificables sin establecer distinción por categoría de uso.
- d) Área de implantación: se determinará según el criterio general que se describe en el artículo 2.8

**2.7.4 Machete Country Club, Parque Nacional Nahuel Huapi.**

- a) Uso admisible: VU.
- b) Factores de ocupación: FOS - FOT: las superficies de AEDI y SC, resultantes de aplicar los valores tabulados en
- c) 2.2 se disminuirán en el 10%.
- d) Densidad de edificación: una unidad de vivienda unifamiliar exclusivamente. Las instalaciones definidas como "volumen complementario" deberán estar integradas al cuerpo principal, pudiendo constituir un volumen independiente en los predios de superficie  $>$  de 5.000 m<sup>2</sup>.
- e) El AIM se determinará según el criterio establecido en el artículo 2.8

**2.8 DETERMINACIÓN DEL AIM – RETIROS OBLIGATORIOS:** En los predios comprendidos en las áreas territoriales descritas en el artículo 2.7 sus incisos y apartados, salvo las excepciones expresamente indicadas en el presente artículo, la ubicación del AIM se establecerá mediante los retiros de frente, contrafrente y laterales, que obligatoriamente deberá guardar el recinto que define dicha superficie, los que se determinan en función de las medidas de fondo y de ancho de los lotes, según los siguientes valores mínimos:

**2.8.1 Retiro de frente:**

- a) Para lotes de profundidad promedio menor o igual a 50 metros el retiro frontal mínimo será de 5 metros.
- b) Para lotes de profundidad promedio mayor de 50 metros se tomará como retiro frontal mínimo el 15% de la medida promedio.
- c) Para lotes de esquina los retiros mínimos se tomarán sobre cada frente.
- d) Invasión de retiro frontal: será de aplicación lo establecido en el inciso 2.5.3.

**2.8.2 Retiros laterales:**

- Los retiros laterales se determinarán en función de la medida de frente de los predios:
- a) Para lotes con frente menor o igual a 30 metros se tomará como valor total el 30 % del frente.
  - b) Para lotes con frente mayor de 50 y hasta 75 metros, se tomará como valor total el 35 % del frente.
  - c) Para lotes con frente mayor de 75 y hasta 100 metros, se tomará como valor total el 40% del frente.
  - d) Para lotes con frente mayor de 100 metros el retiro lateral mínimo será de 20,00 metros sobre cada eje divisorio.

El retiro lateral total resultante se distribuirá en el 50% respecto de cada lindero o podrá repartirse en el 40% y 60% respectivamente.

El retiro lateral no podrá en ningún caso ser menor de 2,25 metros respecto de cada eje lindero.

El frente máximo edificable en los lotes de hasta 30 metros de frente estará dado por la medida resultante de determinar los retiros laterales, en los lotes mayores de 30 metros el frente máximo edificable será de 21 metros.

**2.8.3 Retiro de contrafrente, fondo libre de terreno:**

El fondo libre de terreno quedará determinado por la línea de cierre del AIM paralela a la de contrafrente, determinando su ubicación en función de la profundidad del lote:

- a) Lote de fondo igual o menor de 30 metros se ubicará tomando el 15% de la medida promedio de fondo.
- b) Lote de fondo mayor de 30 metros y hasta 50 metros, se ubicará tomando el 20 % de la medida promedio de fondo.
- c) Lote de fondo mayor de 50 metros, se ubicará tomando el 25 % de la medida promedio de fondo.

El retiro de fondo no podrá, en ningún caso, ser menor de 4 metros.

-----O-----

## SECCIÓN TERCERA

### 3.0 VILLAS TURÍSTICAS.

- 3.1 **VILLA QUILA QUINA:** son de aplicación las prescripciones establecidas por Resolución N° 146/97. Anexo I, con las siguientes modificaciones:
- 3.1.1 Glosario de términos: son de aplicación las definiciones establecidas en el Artículo 1.4, sus incisos y apartados, de la presente normativa en sustitución de las enumeradas en punto d). Anexo II, Resolución HD N° 146/97.
- 3.1.2 Indicadores urbanísticos (FOS) - (FOT): se aplican los valores establecidos para Loteos existentes, según Artículo 2.2 de la presente normativa.
- 3.1.3 Densidad poblacional neta (DPN) - Disponibilidad habitacional (DH): son de aplicación los valores establecidos para Loteos existentes.
- 3.1.4 Determinación del AIM: se aplica el criterio establecido en el Artículo 2.5, inciso 2.5.1 de la presente normativa.
- 3.2 **VILLA MASCARDI:** atendiendo a las restricciones de uso establecidas en las condiciones de venta de los predios del dominio privado, a la carencia de precisiones en lo referente a los factores de ocupación, a la densidad de edificación y a la carga poblacional, será de aplicación el siguiente criterio de regulación de dichos aspectos:
- 3.2.1 Uso Admisible: de conformidad con los títulos originales de propiedad, el uso admisible es de vivienda unifamiliar, quedando a juicio de la APN autorizar desarrollos destinados a uso comercial, por lo que toda propuesta de desarrollo quedará supeditada a la verificación previa de su factibilidad ambiental y será sometida a opinión de la Junta Vecinal. Similar criterio se aplicará en los casos de propuestas de modificación y/o ampliación de uso comercial existente.
- 3.2.2 Indicadores urbanísticos: son de aplicación los indicadores establecidos para los predios categorizados como "Superficies remanentes y rurales".
- 3.2.3 Densidad de edificación: dos volúmenes para el uso asignado y un volumen complementario. No se admiten instalaciones especiales.
- 3.2.4 Densidad poblacional neta: 10 habitantes por hectárea.
- 3.2.5 Disponibilidad habitacional: son de aplicación los valores establecidos en la Sección segunda, artículo 2.5.

-----O-----

Handwritten signature and initials, possibly representing the official approval or signature of the authority.

## SECCIÓN CUARTA

## 4.0 SUPERFICIES REMANENTES Y RURALES.

- 4.1 **USOS ADMISIBLES – SUPERFICIES MÍNIMAS PARA USO COMERCIAL:**  
Se admiten los usos indicados en el siguiente gráfico con ajuste a las prescripciones particulares que se establece para cada modalidad.

| UR |    | COMERCIAL |    |                              |                              | ESG                          | UAI                               | UE                           | ÁREAS DE APLICACIÓN |   |
|----|----|-----------|----|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------|---|
| VU | VM | GHBD      | SH | CR                           | A/R                          |                              |                                   |                              |                     |   |
| •  | •  | •         | •  | Sujeto a autor. zonas de APN | Sujeto a autorización de APN | Sujeto a autorización de APN | A determinar según requerimientos | Sujeto a autorización de APN | PK Larian           | Sector L1 Lago Quiñón.                  |
| •  | •  | •         | •  |                              |                              |                              |                                   |                              |                     | Sector L2 Lago Pieman.                  |
| •  | •  | •         | •  |                              |                              |                              |                                   |                              |                     | Sector L3 Lago Enechulauquen.           |
| •  | •  | •         | •  |                              |                              |                              |                                   |                              |                     | Sector L4 Zona Lacar.                   |
| •  | •  | •         | •  |                              |                              |                              |                                   |                              |                     | Sector L5 L. Hermoso Machónico N.       |
| •  | •  | •         | •  |                              |                              |                              |                                   |                              |                     | Sector L6 L. Machónico S. L. Meliquina. |
| •  | •  | •         | •  |                              |                              |                              |                                   |                              |                     | Sector L7 R. Meliquina Paso Condola.    |
| •  | •  | •         | •  |                              |                              |                              |                                   |                              |                     | Sector N1 Alto Niriñau.                 |
| •  | •  | •         | •  |                              |                              |                              |                                   |                              |                     | Sector N2 Bajo Niriñau.                 |
| •  | •  | •         | •  |                              |                              |                              |                                   |                              |                     | Sector N3 Chalhucos - Niriñau.          |
| •  | •  | •         | •  |                              |                              |                              |                                   |                              |                     | Sector N4 Lago Gutiérrez.               |
| •  | •  | •         | •  |                              |                              |                              |                                   |                              |                     | Sector N5 Norte del Brazo Drial.        |
| •  | •  | •         | •  |                              |                              |                              |                                   |                              |                     | Sector N6 A Bzo Huelal Limay Traful.    |

**Prescripciones complementarias:**

- **UR Uso residencial:** sin restricciones en cualquiera de sus variantes.
- **GHBD Grupos Habitacionales de Baja Densidad:** admisible en predios de 1 hectáreas de superficie mínima. La factibilidad de su implantación implica autorizar la conformación de agrupamientos edilicios bajo las figuras conocidas como "barrios cerrados", "clubes de campo" o figuras similares que supongan la generación de parcelamientos que configuren lotes de uso privativo de terceros, sean personas físicas o jurídicas, distintos del propietario del predio, por lo que dichas formas de condominio quedan excluidas.
- **SH Servicios de Hotelería:** admisible en predios de 1 hectáreas de superficie mínima.
- **CR Campamentos recreativos:** admisible en predios de 10 hectáreas de superficie mínima, los que no podrán ser líderes de predios ubicados en loteos o villas turísticas existentes.
- **A/R Albergue o Refugio:** admisibilidad sujeta a consulta previa.
- **ESG Equipamiento de Servicios Generales:** admisibilidad sujeta a consulta previa.
- **Admisibilidad de incorporar instalaciones especiales:**  
Piscinas en lotes de superficie = o > de 1 Ha.
- Canchas de tenis o similares en lotes de superficie = o > 1 Ha. y zona de implantación con pendiente < o = 5°.
- **PRESCRIPCIONES PARTICULARES:**  
Se modifica parcialmente lo establecido por Resolución N° 477/99 en:  
**FRACCIÓN XIX:**  
Lote A-B-E: se admite uso VU - VM - SH.  
Lote B: no admite construcciones.  
Lote C: se admite uso VU - VM - SH.  
**FRACCIÓN XX:**  
Sector I: Lotes B - E - F - D: admite uso VM exclusivamente.  
Sector II: Lotes C - G - H - I - N: admite usos VU - VM - SH.  
Lote J se regula como Lote C de la fracción XIX.  
Sector III: Lotes A - K - L: admite uso VU - VM - GHBD y SH.  
**Fracción XXIV:**  
Se incorpora a categoría SS RR RR  
admite uso VU - VM - SH.



- 4.2 **INDICADORES URBANÍSTICOS:** Se fijan para el rango de predios de 1 hectárea de superficie mínima y 100 hectáreas de máxima, el excedente de superficie se considera Área de Reserva Ecológica Interna (AREI):

| TABLA DE CÁLCULO - INDICADORES URBANÍSTICOS |       |                     |       |                   |  |
|---|-------|---------------------|-------|-------------------|--|
| SUP. Hect.                                  | FOS % | AEDI m <sup>2</sup> | FOT % | SC m <sup>2</sup> | DETERMINACIÓN DEL AIM  |
| 1   | 100   | 10000               | 10    | 1000,00           |  |
| 2   | 100   | 20000               | 10,71 | 2142,00           |  |
| 3   | 100   | 30000               | 11,43 | 3428,00           | Se calculará en 3 parcelas el AIM proyectado por el coeficiente %. |
| 4   | 100   | 40000               | 12,14 | 4714,00           | La superficie restante para dividirse por rango de superficies.    |
| 5   | 100   | 50000               | 12,86 | 6000,00           | 0 - 2 Hect. 10 Parcelas.   |
| 6   | 100   | 60000               | 13,57 | 7286,00           | 3 - 4 Hect. 30 Parcelas.   |
| 7   | 100   | 70000               | 14,29 | 8572,00           | 4 - 5 Hect. 50 Parcelas.   |
| 8   | 100   | 80000               | 15,00 | 9858,00           | 5 - 6 Hect. 70 Parcelas.   |
| 9   | 100   | 90000               | 15,71 | 11144,00          | 6 - 7 Hect. 90 Parcelas.   |
| 10  | 100   | 100000              | 16,43 | 12430,00          | 7 - 8 Hect. 110 Parcelas.  |

**Prescripciones complementarias:**

- Para superficies de superficie < 10 Hect. se aplican los indicadores establecidos para lotes existentes. Sección Segunda artículo 110.
- Para superficies de 10 Hect. se aplican los valores de AEDI y SC correspondientes a 10 Hect.
- Se aplicarán para superficies intermedias la determinación para la interpretación final.

**Prescripciones particulares:**

Sección para el lote de excedente por resoluciones:

- Art. 110 y H. 111/04 para la Fracción XX.
- Art. 110 y H. 111/04 para la Fracción XIX.
- Art. 110 y H. 111/04 y H. 111/04 para la Fracción XXIV.

**FRACCIÓN XIX:**  
El lote A-B de superficie restringida a/Resoluciones 401/99-111/04 se aplican los valores correspondientes a 2 Hect. para la adaptación de parcelaciones.

**FRACCIÓN XX:**  
El lote A-B de superficie restringida a/Resoluciones 401/99-111/04 se aplican los valores de la tabla.  
El lote B-C se mantiene restricción a/Res. 111/04-111/04 al lote B se aplica para lote C de la Fracción XIX.

**FRACCIÓN XXIV:** se aplican los valores de tabla.

- 4.3 **UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS EN LOS PREDIOS:** La ocupación del suelo se regula con ajuste a los términos definidos en la Sección Primera, Art. 1.4, inciso 1.4.1 y 1.4.2 de la presente normativa y con ajuste a las siguientes prescripciones particulares.

- 4.3.1 **Determinación del AIM:** La ubicación de la/s superficie/s de AIM, resultante de aplicar el porcentaje correspondiente a la superficie de la fracción, se proyectará en función de las características topográficas y ambientales de la misma, por lo que el proyectista deberá definir y proponer para su aprobación, dicha superficie/s justificando su ubicación relativa. La APN aprobará la implantación o exigirá, a su exclusivo juicio, las adecuaciones que estime procedente.

**4.3.2 División del AIM:** Deberá responder a la utilización de sectores en los que la implantación de las construcciones implique una menor afectación de sus características naturales tales como: evitar el apeo de especies arbóreas, disminuir movimientos de tierra, disminuir apertura de vías de acceso. Tal división no se admitirá en los siguientes casos:

- Cuando implique desarrollar sendas vehiculares con pendiente  $> 12\%$ .
- Cuando se afecten áreas de implantación con pendiente  $> 15\%$ .

**4.3.3 Retiros obligatorios:** En todos los casos se deberán observar retiros respecto de los límites de frente y laterales de los lotes o fracciones con ajuste a las siguientes prescripciones particulares:

**4.3.3.1 Grandes superficies rurales:** no se establece valor específico de retiros.

**4.3.3.2 Superficies remanentes:** dependiendo de su conformación geométrica, se fijan como referenciales los siguientes parámetros:

a) Retiros de frente: se fija según la medida promedio de fondo.

- Lotes con fondo hasta 100 metros el 15%.
- Lotes con fondo  $> 100$  metros  $< \delta = 150$  metros el 20 %.
- Lotes con fondo  $> 150$  metros retiro mínimo 30 metros.

b) Retiros laterales: se fijan según la medida de frente. La medida resultante se repartirá en el 50% respecto década lindero o el 40% y 60% respectivamente.

- Lotes con frente  $< \delta = 50$  metros retiro total mínimo 15 metros.
- Lotes con frente  $< 50$  metros  $< \delta = 100$  metros el 30 %
- Lotes con frente  $> 100$  metros retiro mínimo 30 metros.

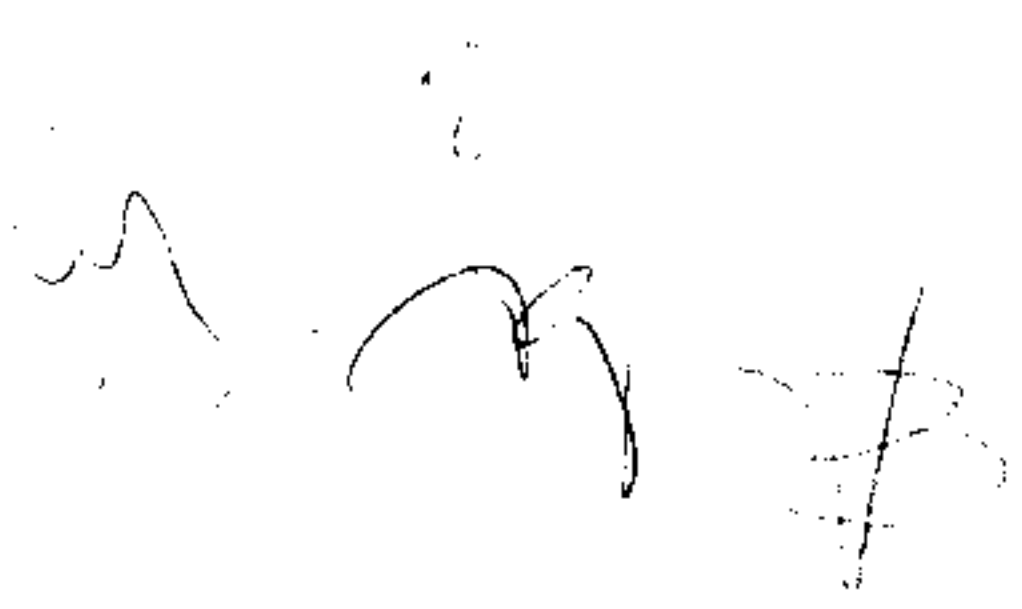
c) Retiros de fondo: se determinará con la línea de cierre del recinto que conforme la superficie de AIM. En los casos en que se divida el AIM ninguno de los recintos deberá invadir los retiros establecidos.

**4.3.3.3 Prescripciones particulares:**

a) **Fracciones XIX y XX:** se mantienen las prescripciones establecidas por las Resoluciones N° 333/99 y 477/99 para la determinación del AIM.

b) **Fracción XXIV:** El AIM se determinará con ajuste a lo establecido en la Sección Segunda, Art. 2.5 y sus incisos.

**4.4 DENSIDAD DE EDIFICACIÓN:** Se podrá construir más de un volumen edificable con ajuste a las prescripciones descriptas en el siguiente cuadro:



| SUP HAS | VOLÚMENES EDIFICABLES |   | OBSERVACIONES   |
|---------|-----------------------|---|---|
|         | Nº                    | Categoría   |   |
| 100     | 1                     | No se establece relación entre volúmenes de uso principal y secundario la que para función de las características del proyecto. | Abatimiento de especies arbóreas: No se admitirá para obtener volúmenes para el proyecto. Deberá justificarse en función del riesgo tenido, caso en el cual se tomara la altura de la especie/a abatir en relación con el perímetro edificable. |

**Prescripciones complementarias:**

a) Para lotes menores de 1 hectárea se aplicarán las mismas restricciones establecidas para los lotes existentes.

b) A partir de 40 Has de superficie se podrá autorizar un volumen máximo de 1.1 millón por cada 5 Has de superficie en más hasta 40 Has como máximo.

**Prescripciones particulares:**

a) Se aplican las prescripciones establecidas por Resoluciones:  
 I) 100/99 y RD 101/04 para la Fracción XX.  
 II) 111/99 y RD 101/04 para la Fracción XX X  
 III) 100/99, RD 101/04 y RD 99/04 para la Fracción XXIV

**FRACCIÓN XIX:**  
 Lotes A B H: se aplican los valores de tabla  
 Lotes C: máximo 4 volúmenes edificables  
 Lotes D: no se permite construcción.

**FRACCIÓN XX: dos volúmenes edificables**  
 Lotes A y B: dos volúmenes edificables  
 Lotes C y D: dos volúmenes edificables  
 Lotes E y F: se aplican los valores de tabla.

Lotes G y H: se regula como Lote G de la fracción XIX

**FRACCIÓN XXIV: admite dos volúmenes edificables.**

#### 4.5 DENSIDAD POBLACIONAL NETA:

Se regula por la relación entre la disponibilidad habitacional y el factor de ocupación total.

#### 4.6 DISPONIBILIDAD HABITACIONAL:

Se aplican los valores establecidos para Lotes existentes.

-----O-----

*[Handwritten signatures and initials]*

## SECCIÓN QUINTA

- 5.0 NORMAS COMPLEMENTARIAS COMUNES A LA TOTALIDAD DE LAS AREAS TERRITORIALES COMPRENDIDAS.**
- 5.1 USOS PREEXISTENTES:**  
En todos los casos deberá consignarse, en la documentación a presentar, la descripción del/os uso/s preexistentes, indicando si el que se incorpora se agrega o sustituye a los mismos.
- 5.2 CAMBIO DE USO:**  
La factibilidad de afectar un edificio o complejo de edificios a uso distinto del consignado en origen, quedará condicionado a su ajuste a las exigencias reglamentarias requeridas por el nuevo uso propuesto. No se autorizará el cambio a uso comercial de edificaciones construidas sin aprobación previa.
- 5.3 INFRAESTRUCTURA EDILICIA EXISTENTE:**  
Deberá consignarse la infraestructura edilicia existente, indicando cuerpo/s edilicios, destino de uso, superficies, croquis de ubicación relativa en el predio e indicar, si cuenta con documentación técnica aprobada por la APN, antecedente por el que tramitó dicha aprobación (N° de expediente y de Resolución/Disposición aprobatoria). En los casos de obras existentes no aprobadas deberá regularizarse su situación con ajuste a lo establecido la Sección Segunda, artículo 2.9, inciso 2.9.1 y sus apartados del "Reglamento de Construcciones para los Parques Nacionales, Monumentos Naturales y Reservas Nacionales".
- 5.4 INFORMACIÓN A INCLUIR EN LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:**  
En todos los casos se consignarán en planos los valores máximos admisibles y los proyectados, según el siguiente gráfico, que se incluirá junto al balance de superficies:

| GRÁFICO COMPARATIVO DE INDICADORES URBANÍSTICOS |                |                  |            |
|---|----------------|------------------|------------|
| SUPERFICIE                                      | UNID           | MÁXIMA ADMISIBLE | PROYECTADA |
| AEDI  | m <sup>2</sup> |                  |            |
| F.O.S.  | %              |                  |            |
| SC  | m <sup>2</sup> |                  |            |
| F.O.T.  | %              |                  |            |
| ALTURA MÁXIMA                                   | m              |                  |            |

-----○-----