



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 'F' at the bottom.



*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 1º.- 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 2º.- 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 3º.- 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 4º.- 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 '19' and a signature.



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

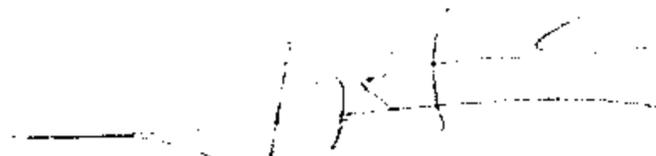
tinuar con el control de gestión y monitoreo de aplicación de la normativa proponiendo, consecuentemente, las adecuaciones que resulten procedentes.

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.

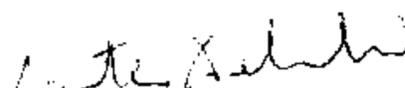
ARTÍCULO 6°.- Tomen conocimiento la Unidad de Auditoría Interna, la Dirección General de Coordinación Administrativa, las Direcciones Nacionales de Interior y de Conservación de Áreas Protegidas, las Direcciones de Obras e Inversión Pública, de Aprovechamiento de Recursos y de Asuntos Jurídicos, la Delegación 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 proceduría, 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 signatures and initials]*

**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 Aeropuerto-Brazo Huemul-Limay- Traful.

-----O-----

ca  
Bj  
F

## 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. Lanin NH
•	•	5000 m <sup>2</sup>	•	3 Ha	•	1 Ha	•		
•									
•	•	5000 m <sup>2</sup>			•*	1 Ha			
•	•		•	3 Ha	•				
•	•		•		•				
•									
•									
•									
•									

ÁREAS DE APLICACIÓN:

Lanin

Villa Meliquina todas las fracciones  
Villa Lago Hermoso todas las fracc.  
Villa Río Hermoso  
Villa Huechulafquen \* s/ inciso 2.7.2  
Frs. XXIX

NH

LP 104 Rtes Inferior y Superior  
LI 105 Villa Atalaya  
Machete Country Club (ss)

ABREVIATURAS:  
UR 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 loteos, 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	6,05	302,75	9,23	461,50	12,11	605,50
7.500	5,61	421,00	8,52	639,00	11,22	841,50
10.000	5,17	517,00	7,78	778,00	10,85	1085,00

PRESCRIPCIONES COMPLEMENTARIAS:

a) Para superficies intermedias se calculan por simple interpolación lineal.  
b) Para subdivisiones aprobadas a las que no se aplican prescripciones particulares y cuenten con lotes con superficies no comprendidas entre los extremos tabulados, los porcentuales de FOS/FOT serán:  
Lotes < 2.500 m<sup>2</sup> se aplican los porcentajes correspondientes a 2.500 m<sup>2</sup>  
Lotes = ó > 10.000 m<sup>2</sup> se aplican valores de SS RR y RR  
c) Los valores tabulados son de aplicación para la totalidad de los Loteos Existentes, con las excepciones establecidas en el artículo 2.7.

*[Handwritten signature]*

- 2.3 DENSIDAD DE EDIFICACIÓN, N° DE VOLÚMENES EDIFICABLES:** La superficie máxima admisible para cada predio (SC), podrá distribuirse en más de un cuerpo edilicio 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	
<p><b>Prescripciones particulares:</b></p> <p>a) En los lotes &lt; de 2.500 m<sup>2</sup> se podrá construir un solo volumen.</p> <p>b) En los lotes cuyo AIM tenga pendiente &gt; 30% se podrá construir un solo volumen.</p> <p>c) En los lotes de las Fracciones XXIV y XXIX no se podrá construir más de dos volúmenes.</p> <p>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.</p>		

- 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.