

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 % FOT 15%. En los casos de unificación de lotes cuya superficie resultante sea = ó > de 2.500 m² 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 = o > de 2.500 m².
- b) Fracción XXIX: dos volúmenes edificables.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large stylized signature on the left and several smaller initials in the center and right.

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:

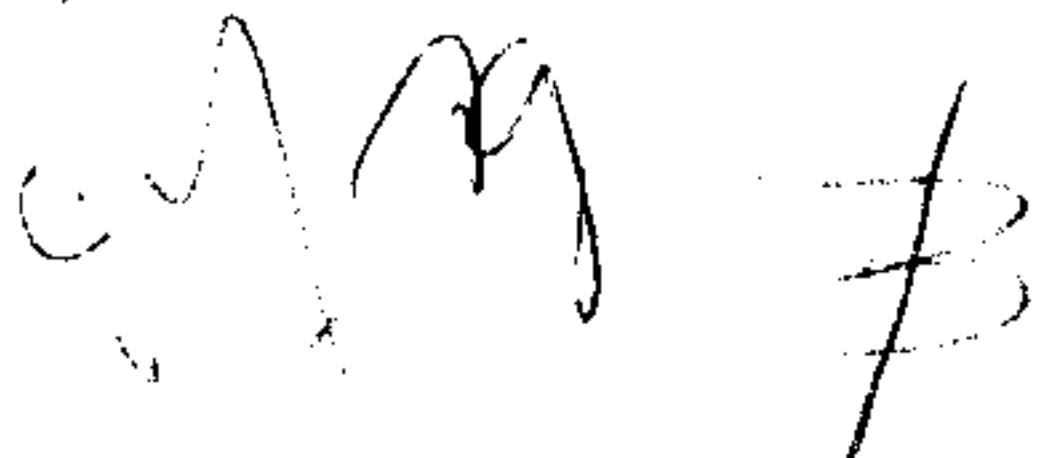
2.7.2.1 Área Centro Cívico:

- a) Uso admisible: VU.
- b) Factores de ocupación:
 - Lotes según subdivisión actual: FOS 12 % FOT 14%
 - Lotes unificados hasta 1000 m²: FOS 16 % FOT 18%
 - La superficie unificada > de 1000 m² 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 m²: FOS 12 % FOT 17%
 - La superficie unificada > de 2.500 m² 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.

17



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 = ó > 2.500 m²
- 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 = ó > de 2.500 m² 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 = ó > de 2.500 m² 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 m².
- 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-----

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					
•	•	•	•							Sector L1 Lago Quillén.
•	•	•	•							Sector L2 Lago Tromen.
•	•	•	•							Sector L3 Lago Huechulafquen
•	•	•	•							Sector L4 Zona Lácar
•	•	•	•							Sector L5 L Hermoso Machónico N
•	•	•	•							Sector L6 L Machónico S L Meliquina
•	•	•	•							Sector L7 R Meliquina Paso Córdoba
•	•	•	•							Sector N1 Alto Ñirihau
•	•	•	•							Sector N2 Bajo Ñirihau.
•	•	•	•							Sector N3 Challhuaco - Ñireco.
•	•	•	•							Sector N4 Lago Gutiérrez.
•	•	•	•							Sector N5 Norte del brazo Traful.
•	•	•	•							Sector N6 A Bzo Huemul Limay Traful

Prescripciones complementarias:

- **UR Uso residencial:** sin restricciones en cualquiera de sus variantes.
- **GHBD Grupos Habitacionales de Baja Densidad:** admisible en predios de 5 hectáreas de superficie mínima. La factibilidad de su implantación no 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, distintas del propietario del predio, por lo que dichas formas de condominio quedan excluidas.
- **SH Servicios de Hotelería:** admisible en predios de 1 hectárea de superficie mínima.
- **CR Campamentos recreativos:** admisible en predios de 10 hectáreas de superficie mínima, los que no podrán ser linderos 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 Has. y zona de implantación con pendiente < o = 5%**
- **PRESCRIPCIONES PARTICULARES:**
Se modifica parcialmente lo establecido por Resolución N° 477/99 en:
FRACCIÓN XIX:
Lotes A-B-E: se admite uso VU - VM - SH.
Lote D: no admite construcciones.
Lote C: se admite uso VU - VM - SH
FRACCIÓN XX:
Sector I: Lotes B - E - F - O: admite uso VU 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

Handwritten signature and initials.

- 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. Has.	FOS %	AEDI m ²	FOT %	SC m ²	DETERMINACIÓN DEL AIM
1	6	600,00	10	1.000,00	Se calculará multiplicando el AEDI proyectado por el coeficiente 3. La superficie resultante podrá dividirse por rango de superficie: S = 1 Ha < 10 Has: 2 áreas. S = 10 Has < 30 Has: 3 áreas. S = ó > 30 Has: 4 áreas.
2	3,45	690,00	5,75	1.150,00	
3	2,65	793,50	4,41	1.323,00	
4	2,28	912,53	3,80	1.520,00	
5	2,10	1.049,40	3,50	1.750,00	
10	2,00	2.000,00	3,25	3.250,00	
15	1,41	2.115,00	2,29	3.435,00	
20	1.12	2.240,00	1,82	3.640,00	
25	0,95	2.375,00	1,54	3.850,00	
30	0,80	2.400,00	1,30	3.900,00	

Prescripciones complementarias:

- Lote o fracción de superficie < 1 Ha se aplican los indicadores establecidos para loteos existentes (Sección Segunda artículo 2.2).
- Fracciones > 30 Ha se aplican los valores de AEDI y SC correspondientes a 30 Ha
- Los indicadores para superficies intermedias se determinarán por simple interpolación lineal.

Prescripciones particulares:

Se modifica parcialmente lo establecido por Resoluciones:

PD 333/99 y HD 101/04 para la Fracción XX.

PD 477/99 y HD 101/04 para la Fracción XIX

PD 303/95 - HD 199/97 y HD 078/04 para la Fracción XXIV

FRACCIÓN XIX:

Lotes A-B-E: se mantiene restricción s/Resoluciones 477/99-101/04

Lote C: se aplican los valores correspondientes a 2 Has.

Lote D: no admite construcciones.

FRACCIÓN XX:

Lotes sector I: se mantiene restricción s/Resoluciones 333/99-101/04

Lotes Sector II: se aplican los valores de tabla.

Lotes Sector III: se mantiene restricción s/Res.333/99-101/04

El Lote J se regula como 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:



