



**Administración de Parques Nacionales**

**NORMAS PARA LA EJECUCIÓN OCUPACIÓN DEL SUELO  
Y USO DE LAS CONSTRUCCIONES EN LOS PARQUES Y  
RESERVAS NACIONALES DE LAS AREAS PROTEGIDAS DE  
LA PATAGONIA**

**ADMINISTRACIÓN DE PARQUES NACIONALES  
COORDINACIÓN SUR DE LA DIRECCION NACIONAL DE  
INFRAESTRUCTURA**

## **SECCIÓN PRIMERA**

### **1.0- GENERALIDADES**

- 1.1 TÍTULO.
- 1.2 OBJETO Y ALCANCES.
- 1.3 GLOSARIO DE TÉRMINOS
- 1.4 TÉRMINOS REFERENCIADOS A LOS INDICADORES URBANÍSTICOS.
- 1.5 TÉRMINOS REFERENCIADOS A LOS USOS ADMISIBLES.
- 1.6 CATEGORIZACIÓN DE LAS ÁREAS TERRITORIALES COMPRENDIDAS.

## **SECCIÓN SEGUNDA**

### **2.0- LOTEOS EXISTENTES**

- 2.1 USOS ADMISIBLES- SUPERFICIES MÍNIMAS PARA USO COMERCIAL
- 2.2 INDICADORES URBANÍSTICOS.
- 2.3 DENSIDAD DE EDIFICACIÓN, Nº DE VOLÚMENES EDIFICABLES.
- 2.4 DENSIDAD POBLACIONAL NETA.
- 2.5 UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS EN LOS PREDIOS.
- 2.6 ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS.
- 2.7 ÁREAS TERRITORIALES SUJETAS A PRESCRIPCIONES PARTICULARES.
- 2.8 DETERMINACIÓN DEL AIM – RETIROS OBLIGATORIOS.

## **SECCIÓN TERCERA**

### **3.0- VILLAS TURÍSTICAS.**

- 3.1 VILLA QUILA QUINA.
- 3.2 VILLA MASCARDI.

## **SECCIÓN CUARTA**

### **4.0- SUPERFICIES REMANENTES Y RURALES**

- 4.1 USOS ADMISIBLES- SUPERFICIES MÍNIMAS PARA USO COMERCIAL
- 4.2 INDICADORES URBANÍSTICOS.
- 4.3 UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS EN LOS PREDIOS.
- 4.4 DENSIDAD DE EDIFICACIÓN.
- 4.5 DENSIDAD POBLACIONAL NETA.
- 4.6 DISPONIBILIDAD HABITACIONAL.

## **SECCIÓN QUINTA**

### **5.0 NORMAS COMPLEMENTARIAS COMUNES A LA TOTALIDAD DE LAS ÁREAS TERRITORIALES COMPRENDIDAS.**

- 5.1 USOS PREEXISTENTES.
- 5.2 CAMBIO DE USO.
- 5.3 INFRAESTRUCTURA EDILICIA EXISTENTE.
- 5.4 INFORMACIÓN A INCLUIR EN LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.
- 5.5 SISTEMA DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES CLOACALES

# 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 DE LA PATAGONIA ARGENTINA”.

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 Patagonia Argentina, 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 prescinde de su definición.

1.4 **TÉRMINOS REFERENCIADOS A INDICADORES URBANÍSTICOS.**

1.4.1 **Superficie semi cubierta (m<sup>2</sup>):** Toda superficie techada, con solado permeable o impermeable, con dos o más de sus lados sin cerramientos.

1.4.2 **Superficie cubierta (m<sup>2</sup>):** Superficie techada, con solado permeable o impermeable, con más de dos lados con cerramientos.

1.4.3 **Expresión porcentual del área de implantación (PAIM) (%):** es el indicador que se refiere al área de implantación en relación con el área total del lote.

1.4.4 **Área de implantación (AIM) (m<sup>2</sup>):** Área dentro de un predio donde deben proyectarse la totalidad de las construcciones 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.

1.4.5 **Factor de ocupación del suelo (FOS) (%):** es el indicador que se refiere a la superficie resultante de la proyección cenital de la totalidad de las edificaciones en relación con el área del lote.

1.4.6 **Área de edificación máxima sobre suelo (AEDI) (m<sup>2</sup>):** asociado al FOS, valor en m<sup>2</sup>, producto de la superficie de la parcela y el FOS. Se calcula aplicando sobre la superficie total del lote el FOS s/tabla.

A los efectos del cálculo de la superficie máxima a construir, se considera:

- Superficies cubiertas: Se computarán al 100%.
- Superficies semicubiertas: Se computarán al 100%.

Situaciones particulares donde se excluye parcial o totalmente la superficie para el cálculo del AEDI:

- Los aleros solo computan cuando superen la distancia de un metro (1.00m) proyectado en el plano horizontal. A partir de esa medida computarán al 50%.
- Superficies descubiertas con solados impermeables computan al 50% cuando excedan de un metro (1.00m) respecto del paramento exterior de cierre perimetral.
- No computan escaleras exteriores hasta una altura de dos metros con cuarenta centímetros (2.40m) medidos desde el nivel de terreno natural, superada esta altura computarán el 50%.
- No computan tarimas sobre terreno natural o hasta los 50 cm de elevación por sobre el terreno natural (decks) siempre y cuando sean permeables, hasta un 30% de la superficie máxima SC a construir. A partir del 30% del SC se computará al 50%.
- Se excluyen en el cálculo del AEDI depósitos, galpones de guardado general, leñeras, salas de bombas  $< 6m^2$  de superficie, como también superficies semi cubiertas destinadas a cocheras de hasta  $15m^2$  que posean únicamente instalación eléctrica. En caso de edificios destinados a hotelería, se admite una superficie de hasta 10% del AEDI proyectado con destino a cocheras, que debe ser menor a la cantidad de unidades de alojamiento. Para el caso de unidades habitacionales independientes, cada unidad puede contar con un depósito  $< 6m^2$  y una cochera semicubierta  $< 15m^2$ .

**1.4.7 Factor de ocupación total FOT (%):** es el indicador que se refiere a la superficie cubierta total edificable en un predio en relación con el área total del lote.

**1.4.8 Superficie máxima a construir (SC) (m<sup>2</sup>):** asociado al FOT, valor en m<sup>2</sup>, producto de la superficie de la parcela y el FOT. Se calcula aplicando sobre la superficie total del lote el FOT s/tabla.

A los efectos del cálculo de la superficie máxima a construir, se considera:

- Superficies cubiertas: Se computan al 100%.
- Superficies semicubiertas: Se computan al 50%.

A los efectos del cálculo de derecho de construcción, se considera:

- Superficies cubiertas: Se computan al 100%.
- Superficies semicubiertas: Se computan al 100%.

**1.4.9 Volúmenes edificables:** Se establecen dos categorías en función de su destino:

**1.4.9.1 Volumen edificable principal:** Edificaciones relacionadas con el uso admisible del lote. Computa como volumen edificable.

**Volumen edificable complementario:** Cuerpo independiente al principal, no habitable, accesorio a los volúmenes principales, tal como garajes  $> 15m^2$ , depósitos y lugares de guardado en general  $> 6m^2$ , sin instalaciones salvo la eléctrica, computarán como volumen edificable complementario.

Los volúmenes destinados a depósitos, galpones de guardado general, leñeras, salas de bombas  $< 6m^2$  de superficie, como también superficies semi cubiertas destinadas a cocheras de hasta  $15m^2$ , siempre y cuando no posean instalaciones salvo la instalación eléctrica, no computarán como volumen edificable complementario.

**1.4.9.2 Instalaciones especiales:** instalaciones especiales: son las destinadas a actividades deportivas y/o recreativas, cuya admisibilidad quedará sujeta a los parámetros de conservación de la administración.

**1.4.10 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.

**1.4.11 Disponibilidad habitacional (DH):** Superficie mínima de edificación assignable 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 (VVMM):** 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 “bungallow” 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 pernoche 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 toda 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 ÁREAS 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.

**1.6.1.1 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. 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 (VVT):**

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.

**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 Huechulaufquen.
- 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 – Nireco.
- d) Sector N4 Lago Gutiérrez.
- e) Sector N5 Norte del brazo Traful.
- f) Sector N6 Aeropuerto-Brazo Huemul-Limay- Traful.

Reservas Nacionales de áreas protegidas no definidas anteriormente:

- a) Las parcelas ubicadas en áreas de Reserva Nacional que no estén incluidas en las jurisdicciones del Parque Nacional Nahuel Huapi o Lanín serán consideradas como SUPERFICIES REMANENTES Y RURALES.

## 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	GHBD	Sm	SH	Sm	ESG	S		
•	•	5000 m <sup>2</sup>	•	3 Ha	•	1 Ha		S/Tabla de ind. Urb.	Villa Meliquina todas las fracciones	
•	•	5000 m <sup>2</sup>	•	3 Ha	•	1 Ha	•		Villa Lago Hermoso todas las fracc.	
•									Villa Río Hermoso	
•	•	5000 m <sup>2</sup>			•*	1 Ha			Villa Huechulafquen * s/inciso 2.7.2	
•	•		•	3 Ha	•				Frs. XXIX	
•	•		•		•				LP 104 Rtes Inferior y Superior	
•									L1 105 Villa Atalaya	
•									Machete Country Club (ss)	
<b>ABREVIATURAS:</b>										
UR: uso residencial.										
VU: vivienda unifamiliar										
VM: vivienda multifamiliar o colectiva										
GHBD: 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 = 6 > 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 = o > 10.000m<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.

**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	

**Prescripciones particulares:**

- 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 volúmenes destinados a depósitos, galpones de guardado general, leñeras, salas de bombas < 6m<sup>2</sup> de superficie, como también superficies semi cubiertas destinadas a cocheras de hasta 15m<sup>2</sup>, sin instalaciones salvo la eléctrica, no computarán como volumen. Solo deberá contemplarse como volumen, cuando el mismo no cumpla con lo descripto anteriormente, y por ende sea volumen complementario.

**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, leña 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. 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 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  $> 2.500 \text{ m}^2$ .
- 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 aquéllos 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  $> 1000 \text{ m}^2$  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.

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 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 Huapí, 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 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 = 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 descriptas 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 distancia perpendicular desde la línea de cierre del AIM, paralela a la de contrafrente, hasta la línea 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.

## 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 autorizaciones de APN	Sujeto a autorización de APN	Sujeto a autorización de APN	RN Lanín	Sector L1 Lago Quillén.
•	•	•	•							Sector L2 Lago Tromen.
•	•	•	•							Sector L3 Lago Huechulaufquen
•	•	•	•							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 Niriuhau
•	•	•	•							Sector N2 Bajo Niriuhau.
•	•	•	•							Sector N3 Challhuaco - Nireco.
•	•	•	•							Sector N4 Lago Gutiérrez.
•	•	•	•							Sector N5 Norte del brazo Trafal.
•	•	•	•							Sector N6 A Bzo Huemul Limay Trafal
•	•	•	•							Sectores que no pertenezcan al Parque Nacional Nahuel Huapi o Parque Nacional Lanín.
•	•	•	•							

#### 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

**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**

<b>SUP. Has.</b>	<b>FOS %</b>	<b>AEDI m<sup>2</sup></b>	<b>FOT %</b>	<b>SC m<sup>2</sup></b>	<b>DETERMINACIÓN DEL AIM</b>
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	0,84	2.520,00	1,36	4.080,00	
35	0,76	2.660,00	1,23	4.305,00	
40	0,70	2.800,00	1,14	4.560,00	
45	0,66	2.970,00	1,07	4.815,00	
50	0,63	3.150,00	1,02	5.100,00	
55	0,60	3.300,00	0,98	5.390,00	
60	0,59	3.540,00	0,95	5.700,00	
65	0,57	3.705,00	0,93	6.045,00	
70	0,56	3.920,00	0,91	6.370,00	
75	0,55	4.125,00	0,90	6.750,00	
80	0,55	4.400,00	0,89	7.120,00	
85	0,55	4.675,00	0,89	7.565,00	
90	0,55	4.950,00	0,89	8.010,00	
95	0,55	5.225,00	0,89	8.455,00	
100	0,55	5.500,00	0,89	8.900,00	

**Prescripciones complementarias:**

- a) Lote o fracción de superficie < 1 Ha se aplican los indicadores establecidos para loteos existentes (Sección Segunda artículo 2.2).
- b) Fracciones > 100 Ha se aplican los valores de AEDI y SC correspondientes a 100 Ha
- c) 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, entendiendo como fondo a la distancia perpendicular entre la línea de cierre del AIM, paralela al contrafrente, y el contrafrente.

- Lotes con fondo hasta 100 metros el 15%.
- Lotes con fondo > 100 metros < ó = 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 < ó = 50 metros retiro total mínimo 15 metros.
- Lotes con frente < 50 metros < ó = 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	
	N. °	Categoría
=1<2	3	No se establece relación entre volúmenes de uso principal y secundario la que será función de las características del proyecto.
=2<3	4	
=3<4	5	
=4<5	6	
=5<6	7	
=6<7	8	
=7<8	9	
=8<9	10	
=9<10	11	
=10<30	12	

**Prescripciones complementarias:**

- a) Para lotes menores de 1 hectárea se aplicarán las mismas restricciones establecidas para los loteos existentes.
- b) A partir de 30 Has de superficie se podrá adicionar un volumen edificable por cada 10 Has de superficie en más hasta 180 Has como máximo.

**Prescripciones particulares:**

Se sustituyen las prescripciones establecidas 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 aplican los valores de tabla

Lote C: máximo 4 volúmenes edificables

Lote D: no admite construcciones.

**FRACCIÓN XX: dos volúmenes edificables**

Lotes Sector I: dos volúmenes edificables

Lotes Sector II: dos volúmenes edificables

Lotes Sector III: se aplican los valores de tabla.

El Lote J se regula como Lote C 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 Loteos existentes.

## SECCIÓN QUINTA

### 5.0 NORMAS COMPLEMENTARIAS COMUNES A LA TOTALIDAD DE LAS ÁREAS TERRITORIALES COMPRENDIDAS.

#### 5.1 USOS PREEXISTENTES:

En todos los casos deberá consignarse, en la documentación a presentar, la descripción del/los 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 trató dicha aprobación (Nº 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 2.10, incisos 2.10.1, 2.10.2 y 2.10.3 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		

#### 5.5 SISTEMA DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES CLOACALES:

Para los Parques Nacionales de Patagonia Andina (Parque Nacional Lanín, Parque Nacional Nahuel Huapi, Parque Nacional Los Arrayanes, Parque Nacional Lago Puelo y Parque Nacional Los Alerces) se deberán atender particularmente las recomendaciones incorporadas en el documento IF-2024-122373893- APN-DRPN#APNAC denominado “Especificaciones técnicas básicas para el dimensionamiento y construcción de Sistemas de Tratamiento de Efluentes Cloacales con disposición final en suelo para los Parques Nacionales”, aprobado por DI-2024- 269-APN-DRPN#APNAC. Si bien el documento contiene valores típicos de permeabilidad acordes a las características de los suelos típicos de la Región Andino Norpatagonia, proporciona otra información que puede ser utilizada como consulta o referencia para implementar sistemas de tratamiento de efluentes en otras áreas protegidas de la Región Patagónica.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
AÑO DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA

**Hoja Adicional de Firmas  
Informe gráfico**

**Número:**

**Referencia:** Normas para la Ejecución, Ocupación del Suelo y Uso de las Construcciones en los Parques y Reservas Nacionales de las Áreas Protegidas de la Patagonia

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 19 pagina/s.