



**NORMAS PARA LA EJECUCIÓN
OCUPACIÓN DEL SUELO
Y USO DE LAS CONSTRUCCIONES
EN LOS PARQUES Y RESERVAS NACIONALES
LANIN Y NAHUEL HUAPI**

ADMINISTRACIÓN DE PARQUES NACIONALES

INDICE

- 1 **ÁREAS DE APLICACIÓN.**
 - 1.1 Loteos existentes.
 - 1.2 Villas turísticas.
 - 1.3 Superficies remanentes y rurales.

- 2 **LOTEOS EXISTENTES - ÁREAS TERRITORIALES COMPRENDIDAS.**
 - 2.1 Usos admisibles - Superficies mínimas para uso comercial
 - 2.2 Indicadores urbanísticos.
 - 2.3 Densidad de edificación - N° de volúmenes edificables.
 - 2.4 Densidad poblacional neta.
 - 2.5 Ubicación de los objetos arquitectónicos en los predios.
 - 2.6 Alturas máximas permitidas.

- 3 **LOTEOS EXISTENTES - PRESCRIPCIONES PARTICULARES.**
 - 3.1 Villa Río Hermoso - Reserva Nacional Lanín, zona Lácar.
 - 3.2 Villa Huechulafquen - Reserva Nacional Lanín, zona Malleo.
 - 3.3 Villa Atalaya - Reserva Nacional Nahuel Huapi, zona Gutiérrez.
 - 3.4 Machete Country Club - Parque Nacional Nahuel Huapi.
 - 3.5 Determinación del AIM - Retiros obligatorios.

- 4 **VILLAS TURÍSTICAS.**

- 5 **SUPERFICIES REMANENTES Y RURALES - ÁREAS TERRITORIALES COMPRENDIDAS.**
 - 5.1 Usos admisibles - superficies mínimas para uso comercial.
 - 5.2 Prescripciones complementarias.
 - 5.3 Indicadores Urbanísticos.
 - 5.4 Densidad de edificación.

- 6 **INFORMACIÓN A INCLUIR EN LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

1 ÁREAS DE APLICACIÓN:

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, las prescripciones particulares para la regulación de la ocupación del suelo con construcciones y los usos admisibles de éstas, se determinan en función del estado de subdivisión parcelaria, del origen de la subdivisión y de la categoría legal asignada por la Ley N° 22.351.

A tal efecto se establece el siguiente criterio de identificación de los agrupamientos parcelarios:

1.1 LOTEOS EXISTENTES:

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.

1.2 VILLAS TURÍSTICAS:

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

1.3 SUPERFICIES REMANENTES Y RURALES:

Atendiendo al amplio rango de superficies que presentan las áreas territoriales afectadas al régimen de propiedad privada, como así también a que las mismas no resultan susceptibles de ser identificadas como zonas homogéneamente parceladas, 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:

1.3.1 Superficies remanentes: se incluyen en esta categoría 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, específicamente realizados por la APN con destino a usos turísticos preestablecidos.

1.3.2 Superficies rurales: comprende las superficies indivisas de más de 30 hectáreas.

2 LOTEOS EXISTENTES - ÁREAS TERRITORIALES COMPRENDIDAS:

Reserva Nacional Lanín:

- Villa Lago Meliquina Fracciones I - II- III – IV – V – VI – VIII A – VIII B.
- Villa Lago Hermoso.
- Villa Río Hermoso.
- Villa Huechulafquen, sector del loteo ubicado en jurisdicción de la Reserva Nacional Lanín.
- Subdivisión de las Fracciones XXIV y XXIX, cruce Rutas 234 y 63.

Reserva Nacional Nahuel Huapi:

- Lote Pastoral 104, remanentes inferior y superior.
- Lote Pastoral 105, Villa Atalaya.

- Machete Country Club.

2.1 USOS ADMISIBLES – SUPERFICIES MÍNIMAS PARA USO COMERCIAL:

En las áreas definidas como Loteos existentes son admisibles los usos indicados en el siguiente gráfico con ajuste a las prescripciones particulares que se establece para cada modalidad. 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” y su admisibilidad será a exclusivo juicio de la APN.

R	COMERCIAL					S	ÁREAS DE APLICACIÓN	
	TURISTICO RESIDENCIAL				ESG			
	GHBD	S min	H	S min				
•	•	3 Ha	•	1 Ha		Según tabla de indic urbanísticos	PN Lanin	Villa Meliquina todas las fracciones
•	•	3 Ha	•	1 Ha	•		Villa Lago Hermoso	
•							Villa Río Hermoso	
•			•	1 Ha			Villa Huechulafquen	
•			•	*			Frs. XXIV – XXIX *s/ Res. particulares	
•	•						PN N. Huapi	Lote pastoril 104 Rtes Inferior y Superior
•								Lote pastoril 105 Villa Atalaya
•								Machete Country Club

ABREVIATURAS:

R: uso residencial unifamiliar.
GHDB: grupos habitacionales de baja densidad.
H: hotelería.
ESG: establecimientos de usos generales.

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 m² de superficie mínima y se determina como superficie máxima para fijar dichos valores 10.000 m², valor a partir del cual el exceso de superficie que eventualmente presenten los predios, 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 - INDICADORES URBANÍSTICOS						
SUP. M²	FOS %	AEDI m²	FOT %	SC m²	PAIM %	AIM m²
2.500	8,34	208,05	12,86	321,50	17,46	436,50
2.750	8,15	224,10	12,65	347,87	17,19	472,70
3.000	7,98	239,40	12,50	375,00	17,11	513,30
3.250	7,84	254,80	12,40	403,00	16,98	551,85
3.500	7,72	270,20	12,33	431,55	16,88	590,80
3.750	7,61	285,37	12,28	460,50	16,77	628,87
4.000	7,52	300,80	12,24	489,60	16,65	665,80
4.500	7,36	331,20	12,20	549,00	16,46	740,70
5.000	7,23	361,50	12,18	609,00	16,35	817,50
7.500	6,84	512,67	11,00	825,00	16,29	1221,75
10.000	6,63	663,00	10,00	1000,00	16,24	1628,00

PRESCRIPCIONES COMPLEMENTARIAS:

- Los indicadores para los predios con superficies intermedias entre los extremos de los rangos indicados, se determinarán por simple interpolación lineal.
- Para los lotes surgidos de subdivisiones cuyas Resoluciones aprobatorias establecieron factores de ocupación particulares, continúan vigentes las establecidas en dichos actos resolutivos, según el siguiente detalle:
Fracciones XXIV y XXIX Villa Río Hermoso Resoluciones N° 303/95 Y 199/97.
- En las subdivisiones aprobadas, para las que no se formulan prescripciones particulares, en las que hubiere lotes cuyas superficies no estén comprendidas entre los extremos tabulados, se aplicará el siguiente criterio para determinar los porcentuales de FOS/FOT:
Lotes < 2.500 m² se aplican los porcentajes correspondientes a 2.500 m²
Lotes > 10.000 m² los valores de AEDI SC y AIM correspondientes a 10.000 m²
- Los valores tabulados en la presente tabla son de aplicación para la totalidad de los Loteos Existentes, con excepción de las prescripciones particulares establecidas en el artículo 3

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 establecen en función de la superficie de los lotes.

Atendiendo a que la dispersión de volúmenes edificables implica un mayor impacto ambiental, en los casos en que se proyecte más de un cuerpo edificable, las superficies máximas admisibles se disminuirán en el 10%.

- Lotes de superficie $< o = 5.000 \text{ m}^2$: un volumen principal y uno complementario.
- Lotes de superficie $> 5.000 \text{ m}^2 < o = 7.500 \text{ m}^2$: dos volúmenes principales y dos complementarios
- Lotes de superficie $> 7.500 \text{ m}^2$: tres volúmenes principales y tres complementarios.

2.4 DENSIDAD POBLACIONAL NETA:

El control y regulación de la densidad poblacional neta admisible para las áreas loteadas, se determinará estableciendo la relación entre superficie edificada por habitante y el factor de ocupación total. A tal efecto se deberá verificar la siguiente relación mínima:

- a) Vivienda unifamiliar 25 m² de superficie construida por persona tomando como base dos personas por dormitorio.
- b) Vivienda multifamiliar 30 m² de superficie construida por persona tomando como base dos personas por dormitorio.

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, inciso 1.7.2, apartados 1.7.2.1 y 1.7.2.2, del “Reglamento de Construcciones para los Parques Nacionales Monumentos Naturales y Reservas Nacionales”.

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 proyectará en función de las características topográficas y ambientales del mismo, por lo que el proyectista deberá definir y proponer para su aprobación, un polígono con dicha superficie justificando su ubicación relativa.

Dicho polígono deberá respetar, en todos los casos, un retiro mínimo perimetral de 7,50 mts..

La APN aprobará la implantación o exigirá, a su exclusivo juicio, las adecuaciones que estime procedente.

2.5.2 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".

3 LOTEOS EXISTENTES - 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:

3.1 Villa Río Hermoso, Reserva Nacional Lanín, Zona Lácar.

Se admite una sola unidad de vivienda unifamiliar. 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 $>$ de 5.000 m^2 .

- a) FOS 10 % FOT 15%. En los casos de unificación de lotes cuya superficie resultante sea $=$ ó $>$ de 2.000 m^2 se aplicarán los valores de la Tabla de Cálculo de Indicadores Urbanísticos.
- b) El AIM se determinará según el criterio general que se describe en el inciso 4.3.5.
- c) En las manzanas a y j, 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.

3.2 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:

3.2.1 Área Centro Cívico:

Uso admisible: residencial unifamiliar. Se podrá construir un volumen principal único, constitutivo de una sola unidad habitacional. Las instalaciones definidas como “volumen complementario” deberán estar integradas al cuerpo principal.

Lotes según subdivisión actual: FOS 8 % FOT 12%

Lotes unificados hasta una superficie máxima de 1000 m^2 : FOS 10 % FOT 15%

La superficie unificada $>$ de 1000 m^2 incrementa la superficie libre.

El AIM se determinará según el criterio general que se describe en el inciso 3.5.

3.2.2 Área Lomas de la Villa:

Uso admisible: residencial unifamiliar. Se podrá construir un volumen principal único, constitutivo de una sola unidad habitacional. Las instalaciones definidas como “volumen complementario” deberán estar integradas al cuerpo principal.

Lotes según subdivisión actual: FOS 10 % FOT 15%

Lotes unificados hasta una superficie máxima de 2500 m^2 : FOS 12 % FOT 17%

La superficie unificada $>$ de 2500 m^2 incrementa la superficie libre.

El AIM se determinará según el criterio general que se describe en el inciso 3.5.

3.2.3 Área Altos de la Villa:

Uso admisible: residencial unifamiliar y turístico residencial, con ajuste a las mismas restricciones establecidas en los incisos 4.2.1 a 4.2.4 inclusive.

FOS – FOT: Se adoptan los porcentuales establecidos por la reglamentación de la Municipalidad de Junín de los Andes:

Lotes $<$ o $=$ a 7500 m^2 FOS 5% FOT 8%

Lotes > de 7500 m² FOS 4% FOT 7%.

El AIM se determinará según el criterio establecido en el apartado 2.5.1

3.3 Villa Atalaya, Reserva Nacional Nahuel Huapí, Zona Gutiérrez.

- a) Se admite una sola unidad de vivienda unifamiliar. 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 > de 5.000 m².
- b) FOS 10 % FOT 15%. En los casos de unificación de lotes cuya superficie resultante sea = ó > de 2.000 m² se aplicarán los valores de la Tabla de Cálculo de Indicadores Urbanísticos.
- c) El AIM se determinará según el criterio general que se describe en el inciso 3.5.

3.4 Machete Country Club, Parque Nacional Nahuel Huapi.

- a) Uso admisible: 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.
- b) FOS – FOT: las superficies de AEDI y SC, resultantes de aplicar los valores tabulados en 4.2.2 se disminuirán en el 10%.
- c) El AIM se determinará según el criterio establecido en el apartado 2.5.1.

3.5 DETERMINACIÓN DEL AIM – RETIROS OBLIGATORIOS:

En los predios comprendidos en las áreas territoriales descritas en el artículo 3 y sus incisos, salvo las excepciones expresamente indicadas, 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:

3.5.1 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.

3.5.2 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.

3.5.3 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.

4 VILLAS TURÍSTICAS:

Atendiendo a la preexistencia de normas reguladoras formuladas por la APN, en particular las restricciones al dominio establecidas en los títulos de propiedad originales y/o las Resoluciones específicamente dictadas para las áreas comprendidas, se mantienen las prescripciones preestablecidas en dichos documentos.

5 SUPERFICIES REMANENTES Y RURALES - ÁREAS TERRITORIALES COMPRENDIDAS:

Se determina la categoría de las parcelas con ajuste a lo establecido en el inciso 1.3 apartados 1.3.1 y 1.3.2), identificando su ubicación según la nomenclatura de sectores establecida en el documento RÉGIMEN DE SUBDIVISIÓN DE PARCELAS DE PROPIEDAD PRIVADA, aprobado por Resolución HD N° 14/2006. En dichos croquis las subdivisiones graficadas son indicativas, por lo que sólo se reconocen aquéllas parcelas surgidas de mensuras visadas por la APN.

Reserva Nacional Lanín:

- **Sector L1 Lago Quillén.**
- **Sector L2 Lago Tromen.**
- **Sector L3 Lago Huechulafquen.**
- **Sector L4 Zona Lácar .**
- **Sector L5 Lago Hermoso – Machónico Norte.**
- **Sector L6 Lago Machónico Sur- Lago Meliquina.**
- **Sector L7 Río Meliquina – Paso Córdoba.**

Reserva Nacional Nahuel Huapi:

- **Sector N1 Alto Ñirihuau.**
- **Sector N2 Bajo Ñirihuau.**
- **Sector N3 Challhuaco – Ñireco.**
- **Sector N4 Lago Gutiérrez.**

- Sector N5 Norte del brazo Traful.
- Sector N6 Aeropuerto-Brazo Huemul-Limay- Traful.

5.1 USOS ADMISIBLES – SUPERFICIES MÍNIMAS PARA USO COMERCIAL:

En las áreas definidas como Superficies Remanentes y Rurales las construcciones podrán destinarse a los usos indicados en el siguiente gráfico con ajuste a las prescripciones particulares que se establece para cada modalidad.

R	USO COMERCIAL				ESG	USO ADM INS	USOS ESP.	ÁREAS DE APLICACIÓN	
	TURISTICO RESIDENCIAL								
	GHBD	H	CR	A/R					
•	•	•	Sujeto a las autorizaciones que expresamente otorgue la APN	Sujeto a las autorizaciones que expresamente otorgue la APN	Sujeto a las autorizaciones que expresamente otorgue la APN	A determinar según requerimientos	Sujeto a las autorizaciones que expresamente otorgue la APN	Reserva Nac. Lanin	Sector L1 Lago Quillén.
•	•	•							Sector L2 Lago Tromen.
•	•	•							Sector L3 Lago Huechulafquen
•	•	•							Sector L4 Zona Lácar Pclas aisladas
•	•	•							Sector L5 L Hermoso Machónico Norte
•	•	•							Sector L6 L Machónico S /L Meliquina
•	•	•							Sector L7 R Meliquina Paso Córdoba
•	•	•							Sector N1 Alto Ñirihuau
•	•	•							Sector N2 Bajo Ñirihuau.
•	•	•							Sector N3 Challhuaco - Ñireco.
•	•	•							Sector N4 Lago Gutiérrez.
•	•	•							Sector N5 Norte del brazo Traful.
•	•	•							Sector N6 A Bzo Huemul Limay Traful
<ul style="list-style-type: none"> • R Uso residencial: sin restricciones. • GHBD Grupos Habitacionales de Baja Densidad: admisible en predios de 3 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. • H Servicios de Hotelería: admisible en predios de 5 hectáreas 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. 									

5.2 PRESCRIPCIONES COMPLEMENTARIAS:

5.2.1 Usos preexistentes: En todos los casos deberá consignarse, en la documentación a presentar, la descripción del/os uso/s preexistentes, indicando si el que se incorpora se agrega o sustituye a los mismos.

5.2.2 Infraestructura edilicia existente: Deberá consignarse la infraestructura edilicia existente, indicando cuerpo/s edilicios, destino de uso, superficies, croquis de ubicación relativa en el predio e indicar, si cuenta con documentación técnica aprobada por la APN, antecedente por el que tramitó dicha aprobación (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 2.9, inciso 2.9.1 y sus apartados del "Reglamento de Construcciones para los Parques Nacionales, Monumentos Naturales y Reservas Nacionales".

5.3 INDICADORES URBANÍSTICOS.

Los indicadores urbanísticos se fijan para el rango de predios de 1 hectárea de superficie mínima y 10 hectáreas de máxima:

TABLA DE CÁLCULO - INDICADORES URBANÍSTICOS						
SUP. has.	FOS %	AEDI m ²	FOT %	SC m ²	PAIM %	OBSERVACIONES
1	6	600,00	10	1.000,00	25	Para delimitar el AIM no se establecen retiros, se determinará en función de características ambientales del predio con ajuste a las restricciones particulares.
2	3,45	690,00	5,75	1.150,00		
3	2,65	793,50	4,41	1.332,50		
4	2,28	912,53	3,80	1.520,88		
5	2,10	1.049,40	3,50	1.749,01		
10	2,00	2.000,00	3,25	3.250,00		
Para predios de superficie < 1 Ha se aplican los indicadores establecidos para loteos existentes (artículo 2, inciso 2.2) Para predios de superficie > 10 Ha se aplicarán los valores de AEDI y SC correspondientes a 10 hectáreas. Los indicadores para superficies intermedias entre los extremos indicados en tabla, se determinarán por simple interpolación lineal.						

5.4 DENSIDAD DE EDIFICACIÓN:

En las áreas territoriales categorizadas como Superficies Remanentes y Rurales, se podrá construir más de un volumen edificable según el siguiente criterio:

SUP. HAS.	Nº VOLEDIF	DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE PORCENTUAL DE AIM	CATEGORÍA DE VOL. EDIFICABLES	
1 < 2	3	El % de AIM no podrá dividirse	No se establece relación entre volúmenes edificables principales y secundarios la que será función de las características del proyecto.	
= 2 < 3	4			
= 3 < 4	5			
= 4 < 5	6			
=5 < 7,5	7			
=7,5 < 10	8	El % de AIM podrá distribuirse en 2 áreas independientes.		
= 10	9			
> 10	9	El % de AIM podrá distribuirse en 3 áreas independientes		
Para lotes menores de 1 hectárea se aplicarán las mismas restricciones establecidas para los loteos existentes.				

6 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 (inc. 4.2.2)			
SUPERFICIE	UNID	MÁXIMA ADMISIBLE	PROYECTADA
AEDI	m ²		
F.O.S.	%		
SC	m ²		
F.O.T.	%		
ALTURA MÁXIMA	m		

