

ANEXO B - ORDENANZA N° 1.537/17

**Municipalidad de Trevelin
Plan de Desarrollo Territorial**

Título II

Normativa Reglamentaria

CAPITULO I - CLASIFICACION DEL TERRITORIO

I.1. Clasificación

1. El Municipio de Trevelin clasifica el territorio de su jurisdicción en las siguientes áreas:
 - a. Urbana
 - b. Rural
2. Los límites espaciales de las Áreas Urbana y Rural se establecen en el Anexo 1 y en los Planos 1 y 2.

I.2. Área Urbana

Se entiende por Área Urbana la destinada a asentamientos humanos intensivos y, con ello, a la implantación densa de la residencia y de diversas actividades y usos, como los equipamientos, las actividades terciarias y las de producción compatibles, así como a la dotación de infraestructuras y equipamientos para servir a la edificación que sobre él exista o se haya de construir.

I.3. Área Rural

1. Se entenderá por Área Rural, aquella destinada al emplazamiento de usos agrícolas, forestal, ganadero, industrial, turístico y otros. Integra el Area Rural el territorio definido como subrural destinado a la localización de vivienda unifamiliar y de un acotado conjunto de actividades de servicio en grandes predios y en convivencia con explotaciones rurales.
2. Las intervenciones en el Área Rural deberán ser compatibles con los mencionados destinos con la finalidad de preservar su riqueza productiva, así como sus características naturales y ambientales en función de sus valores agrícolas, ecológicos, paisajísticos o de otra naturaleza.

CAPITULO II – ZONIFICACION

II.1. Clasificación de Zonas

Las Áreas Urbana y Rural se dividen en Zonas de Regulación General y en Zonas Especiales.

II.2. Zona de Regulación General y Zonas Especiales

Las Zonas de Regulación General son sectores del territorio municipal con características homogéneas en cuanto a sus aspectos socio – económicos, paisajísticos y ambientales, en cuanto a los usos y ocupación del suelo, en cuanto al patrimonio urbano – arquitectónico y, en particular, en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial de Trevelin.

Las Zonas Especiales son sectores del territorio municipal que exigen un régimen urbanístico específico en virtud de sus particularidades de uso y ocupación del suelo, de sus características locacionales, de sus valores ambientales y en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial de Trevelin.

En la medida que las Zonas Especiales son sectores que requieren un tratamiento, un régimen normativo y una gestión singular, sus parámetros se establecerán por medio de la elaboración de un plan especial, un plan sectorial y/o un proyecto urbano de acuerdo a las figuras creadas en el Capítulo XI de este Título. Para estas zonas, la presente norma fija los parámetros generales en materia de usos, ocupación del suelo y parcelamiento.

II.3. Clasificación Zonas Especiales

Las Zonas Especiales se clasifican en:

1. Zonas Especiales de Interés Urbanístico
2. Zonas Especiales de Interés Ambiental
3. Parajes Rurales

II.4. Definición

1. Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico son aquellas donde están implantados equipamientos urbanos o que son objeto de planes y/o proyectos integrales y que por sus características no son pasibles de ser encuadradas en el régimen normativo de regulación general.
2. Las Zonas Especiales de Interés Ambiental son aquellos sectores o inmuebles con características culturales y/o naturales diferenciadas que estructuran paisajes y/o ámbitos de interés excepcional. En función de ello están sujetas a criterios urbanísticos especiales que determinan una ocupación con nula o muy baja densidad teniendo en vista el interés público, la protección ambiental y la preservación del patrimonio cultural, arqueológico o paisajístico.
3. Los Parajes Rurales son aquellos centros poblados que prestan servicios básicos y especializados al entorno rural y que requieren de un programa especial y de normas preventivas mínimas para su desarrollo.

II.5. Clasificación Zonas de Regulación General

Las Zonas de Regulación General componentes de la presente normativa son las siguientes:

Área	Zona		
	Nombre	Características	
Urbana	1	Central	Es el sector urbano de mayor concentración de actividades, intercambios sociales y densidad constructiva, de carácter polifuncional y dotado de infraestructura completa con sectores periféricos que se destinan predominantemente a actividades mixtas de servicio y comercio.
	2	Residencial1	Son aquellos sectores dotados de infraestructura, destinados a una ocupación predominantemente residencial. En ellos se esperan alcanzar densidades medias por lo que se admite el uso residencial multifamiliar complementado con actividades de servicio no molestas o de muy bajo nivel de molestia.
	3	Residencial2	Son sectores dotados completa o parcialmente de infraestructura destinados a la residencia unifamiliar con características particulares de bajas velocidades de circulación, servicios de abastecimiento diario y bajas densidades de ocupación.
	4	Industrial	Es el sector destinado a la localización de actividades productivas con bajo nivel de molestias y que requieren de parcelas de mediana superficie.
Rural	1	Reserva urbana	Son las zonas circundantes o adyacentes al Área Urbana y que, relacionadas funcionalmente con la misma, se reservan para la expansión urbana futura.
	2	Reserva urbana diferida	Son las zonas que deben ser preservadas para la expansión del núcleo urbano, pero en una instancia posterior.
	3	Subrural	La zona Subrural abarca áreas que comparten usos de producción, en general de características intensivas, con la localización de viviendas de uso permanente o transitorio, y emprendimientos de servicios fundamentalmente turísticos.
	4	Productiva	Zonas predominantemente agropecuarias, donde en forma complementaria se localizan usos de vivienda y emprendimientos turísticos vinculados a la actividad principal.

Los límites espaciales de las distintas Zonas de Regulación General se establecen en el Anexo 1 y en los Planos 1 y 2.

II.6. Zonas Especiales de Interés Urbanístico

Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico componentes del presente Plan son las siguientes:

Zonas Especiales de Interés Urbanístico	
1	Hospital
2	Edificio Municipalidad
3	Cementerio
4	Aeródromo
5	Polideportivo y natatorio
6	Área deportiva del Club Fontana
7	Planta de tratamiento cloacal
8	Museo del Molino y Escuela Experimental
9	Complejo Educativo Escuela Primaria 166 y Escuela Secundaria 705
10	Salón Central

11	Escuela 18 y sitio histórico
12	Capilla Bethel
13	Complejo Educativo Escuela 37
14	Servicios Municipales en predio de Ex – Escuela 705
15	Complejo Educativo Escuela 57
16	Escuela Especial 531
17	Escuelas de Nivel Inicial 422 y 478
18	Escuela 740 Agrotécnica
19	Escuela 96 Paraje Aldea Escolar
20	Escuela 98 Paraje Los Cipreses
21	Escuela 114 Lago Rosario
22	Escuela 208 Sierra Colorada
23	Canales de Riego que atraviesan el Pueblo
24	Museo Cartref Traid y Tumba del Malacara
25	Museo Nant y Fach
26	Piedra Holdich
27	Histórica Escuela N° 82 – Nant y Fall
28	Álamo Histórico
29	Monumento a Mimosa
30	Monumento a Güemes
31	Monumento Coronel Fontana. Mojón de la divisoria de las 50 leguas.
32	Mojón de Beathove – Mástil de la Bandera
33	Casas de Té Nain Maggie y La Mutisia
34	Casa de Artesanías Los Cipreses
35	Puente Kansas y Puente Percy Warton sobre Río Percy
36	Casa de las Artesanas Amuan Ñi Ruca Mo de Lago Rosario

II.7. Zonas Especiales de Interés Ambiental

Las Zonas Especiales de Interés Ambiental componentes del presente Plan son las siguientes:

Zonas Especiales de Interés Ambiental	
1	ZEIA Plazas, parques y boulevares del Area Urbana y de los Parajes Rurales
2	ZEIA Franjas costeras y cauce del Río Percy adyacentes al Area Urbana de Trevelin
3	ZEIA Franja costera y cauce del Río Grande
4	ZEIA Franjas costeras y cauces de los restantes cursos y espejos de agua del Ejido Municipal
5	ZEIA Reserva Nant y Fall
6	ZEIA Zonas de Bosque Nativo
7	ZEIA Instalaciones de la Orden Salesiana y Complejo Educativo Escuela EMETA
8	ZEIA Centro Experimental INTA

II.8. Parajes Rurales

Los Parajes Rurales componentes del presente Plan son los siguientes:

- a. Aldea Escolar
- b. Los Cipreses
- c. Lago Rosario
- d. Sierra Colorada

Los límites de los Parajes Rurales se establecen en el Anexo 1.

CAPITULO III – SISTEMA VIAL

Sección 1 – Aspectos generales y clasificación

III.1 Sistema Vial

El presente Capítulo clasifica jerárquicamente las diferentes calles, avenidas, rutas y caminos del sistema vial de Trevelin y establece sus condiciones geométricas mínimas.

III.2 Definición

1. El Sistema Vial es el conjunto de vías de circulación (calles, avenidas, rutas y caminos) clasificadas y jerarquizadas según criterios funcionales y urbano – ambientales que constituyen el soporte físico de la movilidad del Municipio de Trevelin.
2. Las calles, avenidas, rutas y caminos son los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.
3. El sistema vial debe ser concebido atendiendo a la importancia de su correcto funcionamiento en casos de emergencias, fundamentalmente en áreas de interfase, donde la rapidez de desplazamiento es condición indispensable para el control del fuego y el traslado de posibles víctimas. Desde el punto de vista de la prevención y lucha contra el fuego se define como área de interfase a aquella donde conviven urbanizaciones y flora, de manera que el fuego originado en la vegetación pueda extenderse a las edificaciones y viceversa.

III.3 Clasificación

El Municipio de Trevelin clasifica su sistema vial de la siguiente manera:

Tipo de vía	Características funcionales y urbano ambientales	Principales características geométricas
Regional	Son aquéllas pertenecientes a la Red Nacional y a la Red Provincial que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirven para posibilitar la movilidad y accesibilidad con otros municipios, provincias y regiones	Ancho mínimo entre líneas municipales: la que determina la respectiva Dependencia.
Avenidas	Son las vías que permiten los accesos y egresos principales de la ciudad y/o tienen como función la distribución del tráfico urbano local y la conexión entre diferentes sectores de la ciudad. Presentan volúmenes de tráfico medios. Son soportes de las zonas céntricas, la concentración del comercio y por lo tanto de alto tránsito peatonal con un mayor requerimiento de mobiliario urbano. Representan el espacio emblemático respecto del aporte forestal.	Ancho mínimo entre líneas municipales: 30 (treinta) metros.
Calles Primarias	Son las vías de vinculación urbana circulatoria entre los distintos sectores de la	Ancho mínimo entre líneas municipales: 20 (veinte)

	ciudad	metros.
Calles Secundarias	Son las vías de distribución y dispersión del tránsito vehicular.	Ancho mínimo entre líneas municipales: 20 (veinte) metros.
Calles Terciarias	Son las vías de baja densidad de circulación vehicular que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a las unidades habitacionales y favorecer la circulación peatonal.	Ancho mínimo entre líneas municipales: quince (15) metros.
Local Urbana de Servicio	Son vías de penetración y retorno con "cul de sac" que permiten el acceso a las edificaciones. Solo se permite su vinculación con las calles principales.	Largo máximo: ciento cincuenta (150) metros. Ancho mínimo entre líneas municipales: quince (15) metros. Diámetro mínimo de "cul de sac": veinticinco (25) metros.
Ciclo vías	Son vías con características geométricas propias para el uso de bicicletas.	Ancho mínimo de calzada: ciento cincuenta (150) centímetros.
Local Rural y Subrural	Son las vías de bajo volumen de tráfico que tienen como función principal la de servir de vinculación con las vías regionales y posibilitar el acceso directo a los establecimientos productivos.	Ancho mínimo entre líneas municipales: dieciséis (16) metros.

Se determina para las vías antes mencionadas los siguientes anchos de calzadas, veredas, banquetas y espacios verdes:

Zona urbana

VIAS	ANCHO MINIMO ENTRE LINEAS MUNICIPALES	CALZADAS MINIMAS	VEREDAS
Avenidas	30	15 (2 de 7.5)	5
Primarias	20	12	4
Secundarias	20	12	4
Terciarias	15	9	3

Zona rural

VIAS	CALZADAS	BANQUINAS-ESP, VERDES
16 para parcelas con frentistas por ambos lados. 12 para caminos ubicados sobre las líneas divisorias de parcelas	6	5

III.4 Vías Regionales y Avenidas

1. De acuerdo a la clasificación del Artículo III.3, son Vías Regionales las Rutas Nacional 259 y las Rutas Provinciales 17, 34 y 71 en todo su recorrido en el ejido municipal.
2. De acuerdo a la clasificación del Artículo III.3, son Avenidas las siguientes:
 - a. Avenida San Martín entre 28 de Julio y Thomas Davies superpuesta en idéntico tramo a la RN 259.
 - b. Avenida Independencia Argentina entre 28 de Julio y la franja ribereña del Río Percy.

- c. Avenida Maestro Williams entre 28 de Julio y Brown.
 - d. Avenida Fortín Refugio entre 28 de Julio y la franja ribereña del Río Percy.
 - e. Avenida Antártida Argentina entre 28 de Julio y Sargento Franco.
 - f. Avenida 9 de Julio entre 28 de Julio y Colonos Galeses.
 - g. Avenida 25 de Mayo entre 28 de Julio y Molino Viejo.
 - h. Avenida Coronel Fontana entre 28 de Julio y Jhon Murray Thomas.
 - i. Avenida Patagonia, entre Av. 9 de Julio y calle s/n.
3. Todas las vías de circulación pública existentes o futuras en el espacio territorial del Área Rural y no clasificadas como Vías Regionales en el Inciso 1 del presente Artículo, serán consideradas como Vías Locales Rurales y Subrurales.

III.5 Vías Locales

Las Vías Locales se ajustarán a las siguientes disposiciones:

1. El diseño vial debe contemplar una fácil accesibilidad a zonas de bosques y en particular de los vehículos de servicio como autobombas y camiones cisternas.
2. Las calzadas vehiculares tendrán un ancho mínimo acorde al cuadro del apartado III.3 y se asegurará el correcto tratamiento de bases, sub-bases y capas de rodamiento y su abovedado.
3. Los radios de curvaturas mínimas a eje de calzada serán de treinta (30) metros pudiendo reducirse a veinticinco (25) metros en caso de restricciones debidas a razones topográficas.
4. Las pendientes máximas serán del Ocho (8%) por ciento pudiendo llegar al doce (12%) en tramos rectos no mayores a setenta (70) metros de longitud.
5. Las pendientes máximas en curvas inferiores a cuarenta y cinco (45%) será del seis (6%) por ciento.
6. No serán permitidas calles sin salida que no terminen en "cul de sac" y este tendrá un diámetro de curvatura de veinticinco (25) metros como mínimo.
7. En caso de ser necesaria la ejecución de puentes, éstos deben ser construídos para un peso mínimo de Veinticinco (25) toneladas.

III.6 Evaluación de Impacto Ambiental

1. Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, previsto en la Ley Provincial XI N° 35 y sus reglamentaciones, o la norma legal que en el futuro la modifique y/o reemplace, cualquier tipo de actuación sobre el Sistema Vial que supere los quinientos (500) metros lineales de extensión.
2. Las evaluaciones citadas en el inciso anterior tendrán entre sus objetivos la reducción de todos los impactos negativos previstos durante las etapas de obras y la reducción del nivel de ruido, de accidentes y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico vehicular de cualquier tipo.
3. Estas obras no podrán implicar el corte de mayor número de árboles que los estrictamente necesarios para la apertura de las calzadas previstas para cada calle proyectada.

III.7 Frentistas a Rutas Nacionales y Provinciales

En el caso de subdivisiones de predios frentistas a rutas nacionales y provinciales, se seguirán las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los Organismos Competentes Nacionales y/o Provinciales. Se preverá el trazado de una calle colectoras contigua a dichas rutas a efectos de evitar innumerables salidas individuales, con ingresos a la calzada principal distanciados entre ellos no menos de cuatrocientos metros. En caso de vías existentes que no permitieran

cumplir con lo citado precedentemente, la solución a adoptar deberá ser aprobada por la Autoridad de Aplicación.

Se declaran de interés público los siguientes trazados, en función de su importancia para el ordenamiento territorial propuesto:

- 1) La apertura de una **vía alternativa** para el **tránsito pesado**, a los efectos de posibilitar que los vehículos de gran porte puedan circunvalar el casco urbano, apartándose de la RN259 después de pasar el pasaje La Calera, y reingresando a la misma en el límite sur de la planta urbana.
- 2) La apertura de una **vía alternativa** a la **RP71**, en el tramo comprendido entre el encuentro con la RP72 y el camino a la Presa Futaleufú para posibilitar la interconexión de caminos vecinales existentes y creados como consecuencia de las sucesivas subdivisiones de grandes parcelas. Dicha vía alternativa adquiere fundamental importancia por tratarse de una zona de interfase, con serios problemas de accesibilidad.
- 3) La regularización del **camino vecinal** conocido como **Paso Ancho**
- 4) El estudio de interrelación de la **Avenida Costanera Raúl Ricardo Alfonsín** con el Río Percy, las Parcelas frentistas a dicha arteria y la transitabilidad de la misma, en búsqueda del objetivo de dicha trama vial de ser turística y recreativa.

Se encomienda al DEM la realización de los proyectos definitivos para tales vías, el perfeccionamiento de las servidumbres de hecho existentes, y la adquisición del suelo necesario, por ser de interés general.

III.8 Clasificación de Vías de Circulación por su Caracterización

Además de los trazados señalados, se clasifican Vías en el área urbana, que generen alternativas a la circulación, establecer conectividad entre distintas zonas, y promover el desarrollo de nuevas áreas de la siguiente manera:

1. **Vía Local:** Son aquellas Vías de Circulación de mediana a alta velocidad, que corresponden a tramas viales con conformación de Ruta o que dan ingreso al Área Urbana o que dan conectividad estratégica a la circunvalación de dicha Área.
2. **Vía Primaria:** Son aquellas Vías de Circulación de mediana velocidad, que corresponden a las tramas centrales del Área Urbana que conforman Bulevares y que son de gran conectividad central.
3. **Vía Secundaria:** Son aquellas Vías de Circulación de mediana a baja velocidad, que corresponden a tramas viales que complementan a las principales y que dan conectividad tanto en forma paralela como en forma transversal dentro del Área Urbana.
4. **Vía Terciaria:** Son aquellas Vías de Circulación de baja velocidad de circulación vehicular que tienen como función principal la de posibilitar el acceso directo a las unidades habitacionales.
5. **Vía Turística/Recreativa:** Son aquellas Vías de Circulación de mediana a baja velocidad, que corresponden a tramas viales con conformación Sectores de Recreación y Turísticos con Servicios acordes a tales usos.

CAPITULO IV – NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

IV.1 Definición

El presente Capítulo reglamenta las condiciones generales a las que se somete la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

IV.2 Clasificación

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las Secciones componentes de este Capítulo, referentes a los aspectos siguientes:

1. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
2. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
3. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
5. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos

Sección 1 – Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

IV.3 Definición

Los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela son los que determinan el emplazamiento de las distintas construcciones nuevas o resultantes de modificaciones y/o ampliaciones, que se realicen dentro de la misma.

IV.4 Clasificación

Los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela son los siguientes:

1. Retiro de Frente
2. Retiro Lateral
3. Retiro de Fondo

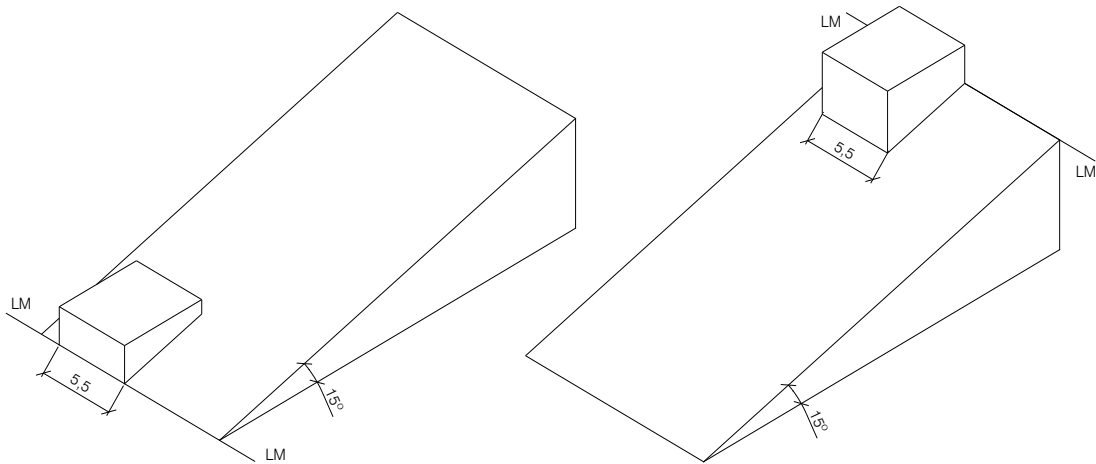
IV.5 Definición de Retiros

1. Se denomina Retiro de Frente a la distancia fijada entre la Línea Municipal y la Línea de Fachada de Frente.
2. Se denomina Retiro Lateral a la distancia fijada entre las Líneas Divisorias Laterales de la parcela y la Línea de Fachada Lateral.
3. Se denomina Retiro de Fondo a la distancia fijada entre la Línea Divisoria de Fondo de parcela y la Línea de Fachada de Frente Interno.
4. El Retiro de Frente, Lateral y de Fondo se especifica para cada una de las zonas en el Capítulo VII de la presente.

IV.6 Retiro de Frente en Parcelas en Pendiente.

Las Parcelas que posean por su topografía pendientes mayores o iguales a 15 (quince) grados se contemplarán la aplicabilidad del retiro de frente de acuerdo a los siguientes casos:

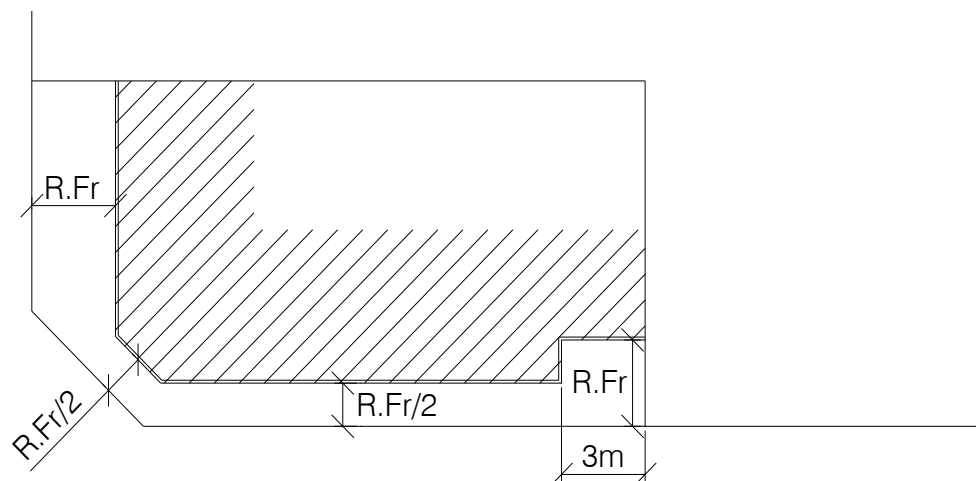
1. Terrenos con Pendiente Positiva (la calle está al pie de la Parcela): Se contempla que para este caso, un máximo de 5.50 (cinco con cincuenta) metros de frente de la Parcela, podrá ocuparse con una construcción destinada a cochera cubierta hasta la Línea Municipal, pudiendo edificar en un segundo nivel. La construcción en el segundo nivel deberá respetar el Retiro de Frente que se especifique para dicha zona.
2. Terrenos con Pendiente Negativa (la calle está en el punto mas alto de la Parcela): Se contempla que para este caso, un máximo de 5.50 (cinco con cincuenta) metros de frente de la Parcela, podrá ocuparse con una construcción destinada a cochera cubierta hasta la Línea Municipal. El resto de la edificación deberá respetar el retiro de frente. En los casos que el retiro de frente exigido no permita la posibilidad de conexión a la Red Cloacal existente, la Autoridad de Aplicación decidirá la exigencia o no de dicho Retiro.



IV.7 Retiro de Frente en Parcelas de Esquina.

En Parcelas de Esquina el retiro de frente se aplicará en ambos frentes de acuerdo a la superficie total de la Parcela, donde se contemplarán dos casos para aplicar el Retiro de Frente en Parcelas de Esquina:

3. En Parcelas mayores a 600 metros cuadrados de Superficie, se aplicará para ambos frentes el Retiro especificado para cada una de las Zonas.
4. En Parcelas menores o iguales a 600 metros cuadrados de Superficie, se aplicará en un de los dos frentes el Retiro especificado para cada una de las Zonas, en la ochava y en el otro Frente restante se aplicará un Retiro de la mitad del Retiro especificado hasta una distancia de 3.00 metros de la línea medianera, zona donde se deberá aplicar el Retiro especificado de acuerdo al siguiente diagrama.



Sección 2 – Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

IV.8 Definición

Los parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela son los que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación y la que debe permanecer libre de construcciones y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan nuevas ocupaciones de suelo.

IV.9 Clasificación

Los parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela serán los siguientes:

1. Factor de Ocupación del Suelo (FOS).
2. Índice de Permeabilidad

IV.10 Factor de Ocupación del Suelo (FOS)

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la proyección sobre la cota media del terreno natural de las superficies cubierta y semicubierta edificadas y la superficie total de la parcela.

IV.11 Aplicabilidad

1. No será computable para el FOS toda superficie conformada por voladizos, aleros o salientes menores de sesenta centímetros (0,60 metros) desde el plano límite de la edificación y los halles fríos.
2. Los FOS a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos en el Capítulo VII para cada zona.

IV.12 Índice de Permeabilidad

Se denomina Índice de Permeabilidad al área descubierta y permeable del terreno, en relación a la superficie libre, dotada de vegetación que contribuya al equilibrio climático y reduzca los aportes de aguas pluviales al sistema público de drenaje urbano.

IV.13 Aplicabilidad

1. El Índice de Permeabilidad obligatoria, que se fija para cada Zona en el Capítulo VII, se establece como porcentaje de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parqueado.

2. Quedan exceptuadas de dicho requerimiento las parcelas cuya superficie sea menor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Sección 3 – Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

IV.14 Definición

Los parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación son aquellos que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan aumentos o disminuciones tanto de locales como de la superficie cubierta y/o semicubierta.

IV.15 Clasificación

Los parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación serán los siguientes:

1. Factor de Ocupación Total (FOT).
2. Factor de Densidad Poblacional (FDP).

IV.16 Factor de Ocupación Total (FOT)

Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre las superficies cubierta y semicubierta máximas edificadas y/o a edificar y la superficie de la parcela. Los FOT a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos en el Capítulo VII para cada zona.

IV.17 Aplicabilidad

Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicados por sobre el nivel de la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores. A los efectos de su cómputo no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:

- a. Salas de máquinas, tanques, depósitos, lavaderos y todo servicio común que no pueda interpretarse como local habitable.
- b. Las plantas libres, entendiéndose como tal a la totalidad de la superficie ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.
- c. Los halles de acceso y distribución, los halles fríos, las circulaciones comunes y las escaleras.

IV.18 Factor de Densidad Poblacional (FDP)

1. El Factor de Densidad Poblacional (FDP) es el instrumento que controla el nivel de densificación urbana estimada en base a los actuales patrones de crecimiento y de ocupación de los predios; de los edificios destinados tanto al uso residencial, como a la de uso comercial o de los edificios de uso mixto.
2. Se denomina Factor de Densidad Poblacional a la relación entre el número de habitantes por unidad de superficie en Hectáreas.
3. Se computarán dos habitantes por dormitorio o monoambiente.
4. Los FDP a aplicar a cada parcela se ajustarán a los máximos establecidos en el Capítulo VII para cada zona.

Sección 4 – Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

IV.19 Definición

Los parámetros que se establecen en esta Sección son los que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones y son de aplicación en obras de edificación nueva, reconstruir, ampliar, reformar y/o refaccionar edificaciones existentes.

IV.20 Clasificación

Los parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación son los siguientes:

1. Volumen Edificable.
2. Altura Máxima de Medianera.
3. Altura Máxima del Edificio.
4. Angulo de Inclinación Media de Asolamiento.
5. Patios Auxiliares.

IV.21 Volumen Edificable

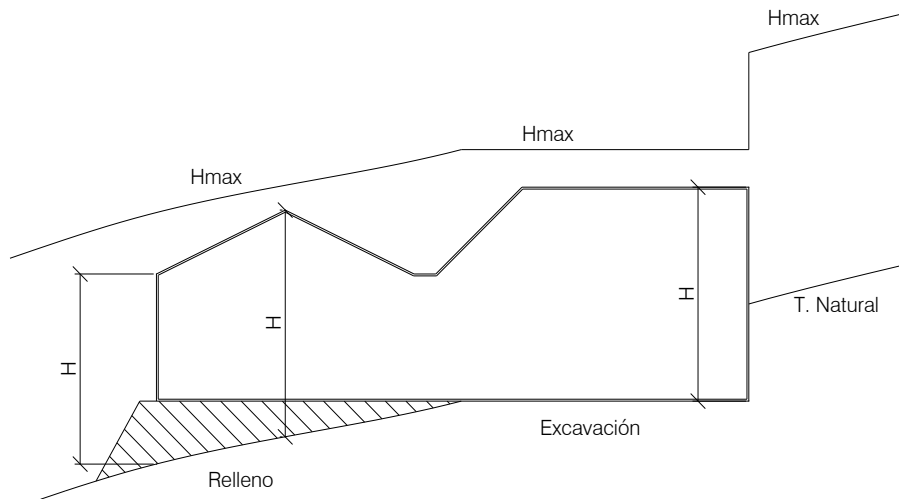
Se entiende Volumen Edificable a la envolvente máxima que está permitido edificar respetando la Altura Máxima de Medianera, la Altura Máxima del Edificio y el Angulo de Inclinación Media de Asolamiento.

IV.22 Altura Máxima de Medianera (Hmed)

1. Se entiende por altura máxima de medianera a la medida vertical comprendida entre la cota de nivel del terreno y la cota superior del paramento de cierre y/o estructural más alto de las edificaciones.
2. Las alturas máximas de medianeras se establecen en el Capítulo VII para cada zona.

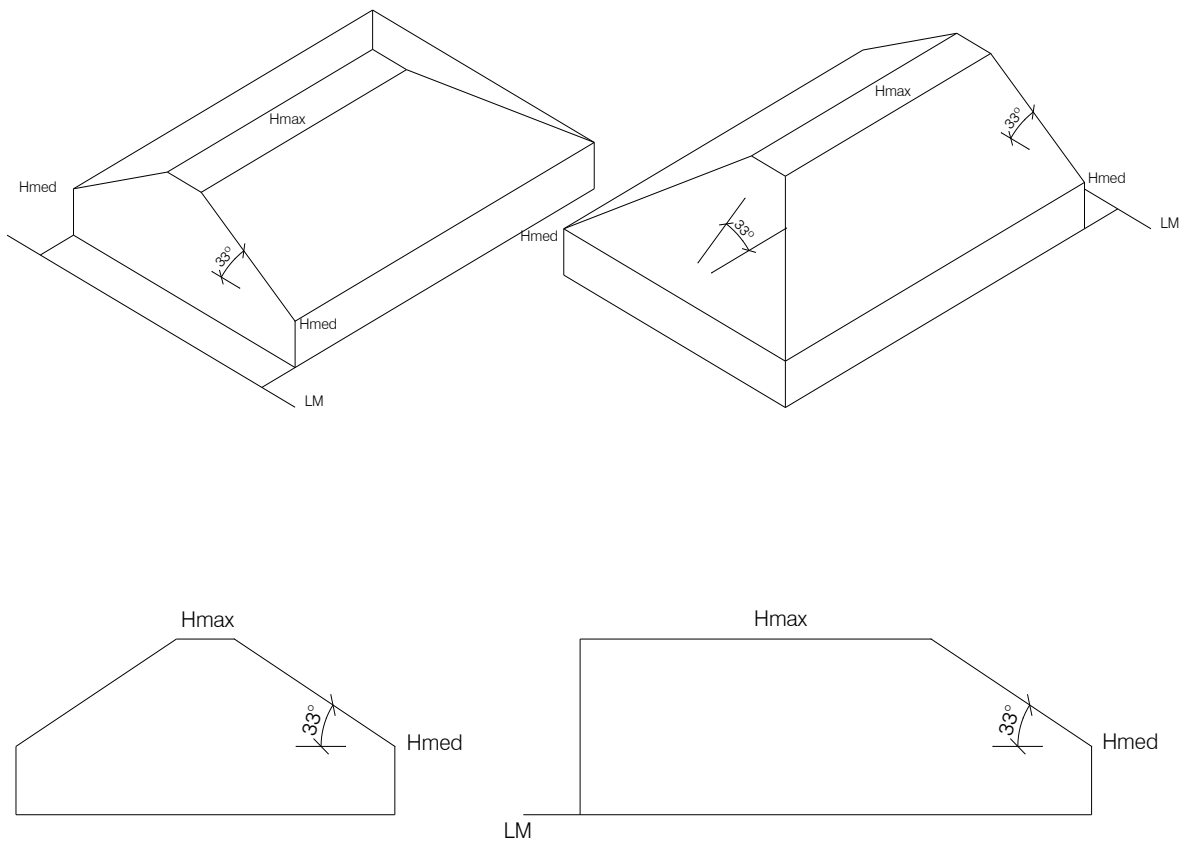
IV.23 Altura Máxima del Edificio (Hmax)

1. Se entiende por altura máxima del edificio a la medida vertical comprendida desde la cota de Terreno Natural de la parcela hasta el punto más alto del Edificio. Cuando la forma del edificio y el terreno no definan un punto medio y una cota de terreno únicos, podrá medirse la altura en cualquiera de sus puntos, obteniéndose varias medidas. Asimismo, y cuando el terreno sea excavado reduciéndose su nivel, la altura se medirá desde esta cota, en uno o en varios puntos de la o las fachadas. Por el contrario, si el terreno es rellenado, la cota se seguirá midiendo respecto del nivel natural del terreno.
2. Por encima de la altura máxima del edificio solo podrán ubicarse antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos, chimeneas e instalaciones de acondicionamiento de aire.
3. Las alturas máximas de los edificios se establecen en el Capítulo VII para cada zona.



IV.24 Angulo de Inclinación Media de Asolamiento

Se entiende por Angulo de Inclinación Media de Asolamiento al plano delimitado por una línea de 33° (treinta y tres) grados desde la Altura Máxima de Medianera hasta el plano delimitado por la Altura Máxima del Edificio. Dicho Angulo es aplicable a los ejes medianeros laterales y de fondo, no así en las Líneas Municipales



IV.25 Patios Auxiliares

Se denominan Patios Auxiliares a las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas y que son capaces de garantizar buenas condiciones de

habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes de la habitabilidad de los edificios.

IV.26 Categorías

1. Se establecen dos categorías de Patios Auxiliares:
 - a. Patios de Primera Categoría
 - b. Patios de Segunda Categoría
2. El dimensionamiento de los Patios de Primera Categoría se rige por las siguientes condiciones:
 - a. Superficie mínima igual a 16 m² (dieciséis metros cuadrados)
 - b. Lado mínimo igual a cuatro metros (4 m)
 - c. $R_p = h/d = 1,5$; esta relación deberá verificarse en el sentido en el cual ventilen e iluminen los locales.
3. El dimensionamiento de los Patios de Segunda Categoría se rige por las siguientes condiciones:
 - a. Superficie mínima igual a 8 m² (ocho metros cuadrados)
 - b. Lado mínimo igual a dos metros (2 m)
4. Podrán ventilar e iluminar a Patios de Primera Categoría los locales clasificados como de primera y tercera clase en el Artículo 40 de la Ordenanza 36 de 1974 (Código de Edificación).
5. Podrán ventilar e iluminar a Patios de Segunda Categoría los locales clasificados como de segunda y cuarta clase en el Artículo 40 de la Ordenanza 36 de 1974 (Código de Edificación).

IV.27 Aplicabilidad

1. Las dimensiones de los Patios Auxiliares, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente mayor que diez (10) centímetros.
2. En el caso en que el patio de una edificación resulte lindero a otra parcela, la medida de la distancia (d) se tomará desde una paralela distante quince (15) centímetros del eje divisorio entre las parcelas.
3. En todos los casos la altura de los paramentos en correspondencia con las líneas divisorias entre parcelas se considerará igual a la de los paramentos que los enfrentan.
4. Cuando en un área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de doscientos veinte (220) centímetros sobre el solado del área descubierta.
5. El arranque de los Patios Auxiliares, es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del mismo, permitiéndose un único escalonamiento en todo su desarrollo.
6. La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

Sección 5 – Parámetros relativos al estacionamiento privado de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Subsección 1 – Parámetros de estacionamiento de vehículos

IV.30 Estacionamiento Privado

Estacionamiento privado es el destinado a la provisión de las plazas exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio.

IV.31 Módulo de Estacionamiento

1. Se define como módulo de estacionamiento el espacio debidamente señalado destinado a la estancia de vehículos.
2. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:
 - a. Para vehículos de dos ruedas: Doscientos sesenta (260) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de ancho.
 - b. Para automóviles: Quinientos (500) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho.
 - c. Para vehículos industriales livianos: Quinientos noventa (590) centímetros de longitud por doscientos setenta (270) centímetros de ancho.
 - d. Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de ancho.
3. Los anchos citados se entenderán como dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales del módulo, admitiéndose una reducción por existencia de columnas, pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) del ancho en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.
4. Las dimensiones consignadas en los incisos 2 y 3 para los módulos de estacionamiento deben entenderse como netas con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.
5. La delimitación de cada módulo de estacionamiento se efectuará mediante marcas en el suelo o pavimento, no pudiendo independizarse del resto del estacionamiento mediante ningún tipo de cerramiento.
6. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes cubiertos dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada.
7. Todo estacionamiento deberá tener acceso directo desde la vía pública.

IV.32 Dotación

La dotación de estacionamiento privado de un edificio, local o actividad seguirá los siguientes parámetros:

- a. Vivienda unifamiliar: un módulo para automóviles por vivienda
- b. Vivienda multifamiliar: un módulo para automóviles cada dos viviendas
- c. Conjuntos habitacionales de interés social: un módulo para automóviles cada tres viviendas
- d. Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela de hasta ciento cincuenta (150) metros cuadrados: sin exigencias
- e. Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela mayor a ciento cincuenta (150) metros cuadrados: un módulo para automóviles cada cincuenta (50) metros cuadrados cubiertos de local.

IV.33 Exención

1. La Autoridad de Aplicación podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de estacionamiento o de carga y descarga regulada en esta Sección, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellas Parcelas frentistas a las Vías de Circulación Secundarias y Terciarias en las que a su juicio desaconsejen la aplicación de los parámetros fijados por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la dificultad de acceso de vehículos, las características de las vías circulatorias o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista del ordenamiento del tráfico vehicular y otras similares.

2. La exención total o parcial requerirá un informe técnico previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de estacionamiento y se hará constar en el correspondiente permiso municipal de obra.
3. La Autoridad de Aplicación podrá exigir parámetros superiores a los establecidos en la presente Sección para usos no residenciales y en función de las características y de las condiciones de su ámbito de implantación.

Subsección 2 – Parámetros de carga y descarga

IV.34 Definición

Todo uso que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y de forma de no afectar el tránsito en la vía pública. Se entiende por tales operaciones además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que estos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos.

IV.35 Módulo de Carga y Descarga

1. El módulo para carga y descarga tendrá una superficie mínima de treinta (30) metros cuadrados.
2. La superficie consignada en el Inciso anterior para los módulos de carga y descarga debe entenderse como neta con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.

IV.36 Requerimientos

Los requerimientos de carga y descarga que se establecen son los siguientes:

- a. Usos residenciales: sin exigencias
- b. Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela de hasta trescientos (300) metros cuadrados: sin exigencias
- c. Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela mayor a trescientos (300) metros cuadrados según el siguiente detalle:

Superficie cubierta total	Módulos para carga y descarga exigibles
Entre trescientos(300) y mil(1.000) metros cuadrados	Uno (1)
Entre mil(1.000) y dos mil quinientos(2.500) metros cuadrados	Dos (2)
Mas de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados	Tres (3) mas uno (1) adicional por fracción de 5000 metros cuadrados

- d. Los usos de equipamiento colectivo, los usos equipamientos de servicios públicos, los usos de equipamiento de servicios de infraestructura y los usos de equipamiento para el transporte serán analizados en cada caso particular por la Autoridad de Aplicación.

CAPITULO V – REGIMEN DE LOS USOS

Sección 1 – Determinaciones generales

V.1 Definición

1. El presente Capítulo tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados y reglamenta las condiciones particulares de los mismos.
2. El régimen de los usos contemplado en este Capítulo alcanza a la totalidad de las parcelas que forman parte del ejido municipal.

V.2 Clasificación

La asignación de los usos según el destino urbanístico de las parcelas se realiza:

1. En las Zonas de Regulación General, con carácter pormenorizado según las características específicas de cada una de ellas.
2. En las Zonas Especiales con carácter global, concretándose su pormenorización en los planes parciales o proyectos urbanos que para su desarrollo se formulen.

V.3 Superposición de Usos

En los casos de localización de diferentes usos en un mismo edificio, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Sección 2 – Clasificación de los usos

V.4 Clasificación

Los usos se clasifican en función de su:

1. Naturaleza
2. Régimen de interrelación

V.5 Usos según su Naturaleza

La clasificación de los usos según su naturaleza se corresponde con la función intrínseca de los mismos que es determinante del destino urbanístico de las parcelas. Se clasifican en:

1. Uso residencial
2. Uso no residencial

Las definiciones y características particulares del uso residencial y del no residencial se especifican en las Secciones 3 y 4 de este Capítulo.

V.6 Usos No Residenciales

A los efectos de la presente normativa, los usos no residenciales se clasifican, según su naturaleza, en:

1. Uso de servicios terciarios
2. Uso equipamiento colectivo
3. Uso equipamiento para servicios públicos
4. Uso equipamiento para la infraestructura
5. Uso equipamiento para el transporte
6. Uso industrial
7. Uso servicios a la producción
8. Uso productivo rural

V.7 Usos según su Régimen de Interrelación

La clasificación de los usos según su régimen de interrelación es consecuente con la caracterización de las diversas áreas y zonas en que se clasifica el territorio municipal según la presente normativa. De tal forma los usos se clasifican en:

1. Usos predominantes.
2. Usos compatibles.
3. Usos condicionales.
4. Usos provisorios.
5. Usos prohibidos.

Las definiciones y características de los usos clasificados según su régimen de interrelación se especifican en la Sección 5 de este Capítulo.

Sección 3 – Definiciones y características de los usos clasificados según su naturaleza – Uso residencial

V.8 Definición

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Se distinguen tres categorías:

1. Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
2. Vivienda multifamiliar: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.
3. Residencia colectiva: La que está destinada al alojamiento estable de grupos que no constituyan núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes.

Sección 4 – Definiciones y características de los usos clasificados según su naturaleza – Uso no residencial

Subsección 1 – Uso de servicio terciario

V.9 Definición

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, comercio al por mayor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

V.10 Clasificación

Desde el punto de vista urbanístico se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

1. Alojamiento Turístico
2. Comercial
3. Servicios Generales y Oficinas
4. Terciario Recreativo
5. Servicios Fúnebres

V.11 Alojamiento Turístico

1. Se entiende por Alojamiento Turístico el establecimiento destinado a proporcionar comodidades y alojamiento temporal a las personas.

2. Los alojamientos turísticos se clasifican en función a su infraestructura edilicia, de su equipamiento y de los servicios que en ellos se presten, de la siguiente manera: Hotel, Apart Hotel, Hostería, Cabaña, Vivienda Turística, Bed & Breakfast, Hostel y Camping. La presente clasificación surge del proyecto del Decreto Reglamentario de la Ley XXIII N° 27, aplicándose en el presente PDT las formas establecidas en dicha Ley y Decreto Reglamentario o el que lo modifique a posterior.

V.12 Aplicabilidad

1. Asimismo serán comprendidos dentro de la categoría de Alojamiento Turístico a los servicios de Cabañas y a los servicios de Hospedaje Complementario.
2. Se entiende por Cabañas a aquellas unidades en las cuales se presta al turista el servicio de alojamiento y que aisladamente o formando conjunto con otras, se encuentran generalmente ubicadas en grandes predios y presentan características de diseño arquitectónico adecuadas al medio natural.
3. En el Área Urbana, la superficie mínima de los lotes para la prestación de los servicios de Cabañas incluyendo sus respectivas áreas de circulación y servicios comunes no podrá ser menor a SEISCIENTOS metros cuadrados (600 m²). El máximo de cabañas por parcela, estará dado por el siguiente coeficiente: una (1) unidad por cada trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie.
4. En el Área Rural, la prestación de los servicios de Cabañas se regirá por los siguientes parámetros:
 - a. En la Zona Subrural el máximo de cabañas por parcela, estará dado por el siguiente coeficiente: una (1) unidad por cada dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) de superficie.
5. Las unidades de cabañas no pueden construirse de manera adosadas ni sobre ejes medianeros. En todos los casos se permitirá la construcción de hasta una unidad de vivienda adicional en el Área Urbana y de dos unidades de vivienda adicionales en el Área Subrural, para uso exclusivo del propietario, administrador, cuidador y/o casero y de una oficina de administración del complejo turístico no mayor a veinte (20) metros cuadrados.
6. Se considera como Hospedaje Complementario a aquellas instalaciones ubicadas en viviendas familiares que provean comodidades para alojamiento de turistas o viajeros ocasionales. En todos los casos, la capacidad máxima será de seis (6) plazas.

V.13 Comercial

Se entiende por uso Comercial el servicio terciario destinado al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor o al por mayor de cualquier clase de artículos. Clasificándose en primera instancia al destinado a productos alimenticios y al destinado a productos no alimenticios, y en segunda instancia de acuerdo a las siguientes categorías:

1. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un local agrupado cuya superficie de venta, sea inferior o igual a veinticinco (25) metros cuadrados en comercio alimentario y no alimentario donde no se permite la venta de bebidas alcohólicas.
2. Pequeño a Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a veinticinco (25) metros cuadrados y los sesenta (60) metros cuadrados en comercio alimentario y no alimentario.
3. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados,

- esté comprendida entre valores superiores a sesenta (60) metros cuadrados y los trescientos sesenta (360) metros cuadrados en comercio alimentario y no alimentario.
4. Pequeño o mediano comercio incómodo y/o peligroso: Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos sin depósito anexo que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos y presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de cualquier tipo de productos agroquímicos, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre.
 5. Grandes superficies comerciales: Según definición establecida en el Artículo V.14 de esta Sección.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde aquellos se accede por espacios edificados comunes.

V.14 Grandes Superficies Comerciales

Se entiende por grandes superficies comerciales a los establecimientos comerciales que, destinándose al comercio al por menor o mayor de cualquier clase de artículos, según que tenga alguna de las siguientes características:

1. Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio alimentario y no alimentario, que supere los trescientos sesenta (360) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto alcancen una superficie de venta superior o igual a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.
3. Que la actividad comercial tenga lugar en establecimientos constituidos por agrupación de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar los límites de superficie del inciso anterior integren al menos un local que cumpla por sí solo cualquiera de las condiciones 1 ó 2 anteriores.

V.15 Servicios Generales y Oficinas

Los Servicios Generales y Oficinas se corresponden con las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, personales, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por los niveles municipal, provincial y nacional de la administración pública que se incluyen en el uso equipamiento. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

1. Servicios generales y oficinas: son los que ofrecen un servicio personal y/o de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes y turismo, academias de capacitación, alquiler de artículos, salones de estética, tintorerías y lavaderos de ropa o establecimientos similares. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Servicios generales y oficinas con superficie cubierta total hasta sesenta (60) metros cuadrados.
 - b. Servicios generales y oficinas con superficie cubierta total hasta trescientos sesenta (360) metros cuadrados.
 - c. Servicios generales y oficinas con superficie cubierta total mayor a trescientos sesenta (360) metros cuadrados.

2. Oficinas profesionales domésticas: Son los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en las oficinas profesionales domésticas pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el inciso 1 anterior.

V.16 Terciario Recreativo

Se entiende por uso Terciario Recreativo los servicios y actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Esta clase de uso se divide en las siguientes categorías:

1. Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concert, pubs, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos y otros locales asimilables. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Salas de reunión con superficie cubierta total hasta sesenta (60) metros cuadrados.
 - b. Salas de reunión con superficie cubierta total hasta doscientos (200) metros cuadrados.
 - c. Salas de reunión con superficie cubierta total mayor a doscientos (200) metros cuadrados.
2. Salas de reunión infantiles: Son establecimientos donde se desarrollan actividades infantiles diurnas como espectáculos infantiles, actividades recreativas acondicionados para consumir bebidas y alimentos en su interior.
3. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior bebidas y alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, casas de té y similares, sin espectáculos públicos. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - a. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total hasta sesenta (60) metros cuadrados.
 - b. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total hasta doscientos (200) metros cuadrados.
 - c. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas con superficie cubierta total mayor a doscientos (200) metros cuadrados.
4. Establecimientos para espectáculos: se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, teatros, auditorios, salas de conciertos o actividades similares. A los efectos de la evaluación de su impacto se reconocen los siguientes tipos:
 - d. Establecimientos para espectáculos con superficie cubierta total hasta doscientos (200) metros cuadrados.
 - e. Establecimientos para espectáculos con superficie cubierta total hasta quinientos (500) metros cuadrados.
 - f. Establecimientos para espectáculos con superficie cubierta total mayor a quinientos (500) metros cuadrados.
5. Locales en los que se practiquen juegos de azar como casinos, bingos y salas de juego por dinero de cualquier tipo.
6. Instalaciones recreativas al aire libre: se incluyen en esta categoría los equipamientos e instalaciones para el funcionamiento de parques de diversiones, calesitas para niños, etc.

V.17 Servicios Fúnebres

Se entiende como Servicios Fúnebres aquellos usos destinados al funcionamiento de servicios de traslados funerarios, casas velatorias y servicios complementarios.

Subsección 2 – Uso equipamiento colectivo

V.18 Definición

El uso equipamiento colectivo es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar.

V.19 Clasificación

El uso equipamiento colectivo se desglosa en las siguientes clases:

1. Deportivo: Comprende los equipamientos destinados a la enseñanza y práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de elite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.
2. Social: Cuando los equipamientos están destinados a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios.

V.20 Uso Deportivo

En función de las características de las instalaciones, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:

1. Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes o gimnasios y polideportivos u otras instalaciones deportivas especializadas como pequeños campos de fútbol, piscinas o similares.
2. Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de deportistas, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios.
3. Clubes sociales.
4. Instalaciones deportivas molestas: Son instalaciones que presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc. Incluye estadios con capacidad superior a los ochocientos (800) espectadores, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub, polígono de tiro, etc.

V.21 Subdivisión

A los efectos de la evaluación de su impacto, las categorías de uso deportivo incluidas en los incisos 1, 2 y 3 del Artículo anterior se subdividen en los siguientes tipos:

1. Instalaciones de practica y/o de enseñanza de actividades deportivas de escala doméstica ubicadas en parcelas de hasta trescientos (300) metros cuadrados.
2. Instalaciones deportivas y clubes sociales de pequeña escala ubicados en parcelas de hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie.
3. Instalaciones deportivas y clubes sociales de mediana escala ubicados en parcelas de hasta cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie.
4. Instalaciones deportivas y clubes sociales de gran escala ubicados en parcelas mayores de cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie.

V.22 Uso de Equipamiento Social

Atendiendo al tipo de prestación que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento social:

1. Educativo: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.
2. Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.

3. Cultural: Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa. En este uso se incluyen con carácter enunciativo los siguientes tipos: museos; salas de exposiciones; centros multifuncionales como clubes de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, sedes de asociaciones gremiales y políticas, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas barriales, videotecas, fonotecas, etc.
4. Bienestar social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a grupos específicos. En este uso se incluyen con carácter enunciativo los siguientes tipos: Centros de servicios sociales para la familia e infancia, la tercera edad, las personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.; hogares y clubs de ancianos; centros de día; centros de atención, tratamiento y rehabilitación de drogodependientes con o sin alojamiento; centros ocupacionales, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad.
5. Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

V.23 Subdivisión Equipamiento Educativo

A los efectos de la evaluación de su impacto, el uso equipamiento educativo se subdivide en las siguientes clases:

1. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en parcelas de hasta trescientos (300) metros cuadrados de superficie.
2. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en parcelas entre trescientos (300) metros cuadrados y mil (1.000) metros cuadrados de superficie.
3. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en parcelas entre mil (1.000) metros cuadrados y cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie.
4. Establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías y tipos ubicados en parcelas mayores a cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie.

V.24 Subdivisión Equipamiento de Salud

A los efectos de la evaluación de su impacto, el uso equipamiento de salud se subdivide en las siguientes clases:

1. Establecimientos sin internación de pequeña escala de hasta doscientos (200) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
2. Establecimientos de mediana escala con o sin internación entre doscientos (200) metros cuadrados cubiertos hasta mil (1.000) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
3. Establecimientos de alta complejidad y/o gran escala mayores a mil (1.000) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.

V.25 Subdivisión Equipamiento Cultural

A los efectos de la evaluación de su impacto, los usos equipamiento cultural, bienestar social y religioso se subdividen en las siguientes clases:

1. Establecimientos de pequeña escala de hasta doscientos (200) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
2. Establecimientos de mediana escala entre doscientos (200) metros cuadrados cubiertos y mil (1.000) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
3. Establecimientos de gran escala mayores a mil (1.000) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.

Subsección 3 – Usos equipamientos de servicios públicos**V.26 Definición**

El uso equipamiento de servicios públicos es el que sirve para proveer a los ciudadanos de los servicios propios de la vida urbana así como garantizar aquellos prestados por los diferentes niveles del Estado.

V.27 Clasificación

El uso equipamiento de servicios públicos se desglosa en las siguientes clases:

1. Servicios públicos: Comprende los equipamientos destinados a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración Pública y, en general, con la provisión de servicios a la población.
2. Servicios de la administración pública: Comprende las actividades y servicios prestados a los ciudadanos por los distintos niveles de la Administración Pública, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos, edificios para la justicia y entidades de derecho público. Asimismo se incluyen representaciones diplomáticas y organismos públicos de carácter internacional como Consulados, etc.

V.28 Servicios Públicos

El uso de equipamientos de servicios públicos, se desglosa en las siguientes categorías:

1. Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, centrales de bomberos, etc.
2. Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como guardado de máquinas viales, depósitos de materiales y herramientas para trabajos públicos, centros de protección animal y otros servicios esenciales.
3. Defensa: Instalaciones para el acuartelamiento de los cuerpos armados, centros de formación y academias de policía o de otros cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.
4. Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados, ferias francas u otros similares.
5. Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.

6. Cementerios: Comprende las instalaciones públicas y privadas mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares como crematorios, etc.
7. Estaciones de servicio al automotor.
8. Playas de estacionamiento y garajes públicos
9. Otros servicios al automotor como lavaderos de vehículos livianos, servicios de venta y cambio de lubricantes, gomería, etc. No incluye talleres de reparación general ni de chapa y pintura.

V.29 Estaciones de Servicio

1. Se entiende como estaciones de servicio al automotor a los espacios debidamente acondicionados para el expendio de combustibles líquidos y/o de gas natural comprimido (GNC).
2. La localización de estaciones de servicio al automotor deberá cumplir las siguientes condiciones particulares:
 - a. La superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados y su ubicación será siempre en parcelas de esquina.
 - b. No podrán localizarse estaciones de servicio al automotor a menos de cien (100) metros radiales de equipamientos de escuelas, culto, culturales, ni de cualquier otro uso que la Autoridad de Aplicación considere de alta concentración permanente o no permanente de personas.
 - c. Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios asociados a la actividad principal.
 - d. La distancia mínima de los surtidores de combustible líquido o gaseoso a las líneas divisorias de la parcela nunca será menor a los seis (6) metros.
 - e. Será obligatoria la aplicación de todas las normas de seguridad provinciales y/o nacionales que regulan la actividad.

V.30 Playa de Estacionamiento

Se entiende como playa de estacionamiento de uso público el espacio destinado a la estancia de vehículos que no se efectúa en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. En ambos casos el régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración. Las dimensiones de los módulos y las condiciones de delimitación, serán las reguladas para los estacionamientos y garajes privados en el Capítulo anterior. En ningún caso se autorizará la localización de comercios incómodos y/o peligrosos ni la de estaciones de servicio al automotor compartiendo el espacio destinado a estacionamientos o garajes públicos.

Subsección 4 – Uso equipamiento de servicios de infraestructura

V.31 Definición

Se considera uso equipamiento de servicios de infraestructura aquellos espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas a:

1. Abastecimiento, conducción y depuración de aguas.
2. Conducción, saneamiento y volcamiento de cloacas y aguas servidas.
3. Producción, transformación y conducción de energía eléctrica y gas.
4. Conducción y procesamiento de comunicaciones telefónicas y de datos.
5. Recepción y transmisión de ondas electromagnéticas para telefonía celular.
6. Recolección, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos.

7. Producción y conducción de comunicaciones como estaciones y centrales transmisoras de radio y televisión.

En la consideración de los usos descriptos en este Artículo se engloban las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

V.32 Aplicabilidad

1. Cualquier plan o proyecto que se afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o concesionarias, en su caso.
2. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso.
3. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
4. Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y áreas o franjas de terrenos de protección.
5. El Departamento Ejecutivo municipal llevará a cabo los estudios necesarios para regular las condiciones particulares de localización de los equipamientos de servicios de infraestructura especificados en el Artículo anterior, los que deberán ser elevados al Concejo Deliberante para su posterior tratamiento y aprobación.

Subsección 5 – Uso equipamiento para el transporte

V.33 Definición

Se considera como uso equipamiento para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercadería, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

V.34 Clasificación

Se distinguen las siguientes clases de equipamiento para el transporte:

1. Transporte aéreo
2. Terminales y/o intercambiadores de transporte público y privado de pasajeros (Colectivos y Microbuses Urbanos e Interurbano)
3. Instalaciones para logística del transporte
4. Instalaciones para actividades náuticas
5. Servicios de transporte privado de pasajeros

V.35 Descripción

1. Transporte aéreo: El espacio territorial asignado al transporte aéreo es el que se destina a albergar las instalaciones en edificios o en superficie que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como el acceso a las mismas de pasajeros, mercaderías y los servicios complementarios.
2. Se definen como terminales y/o intercambiadores de transporte público y privado de pasajeros las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte y/o a la administración y estacionamiento de transportes escolares y privado de personas.
3. Se entiende por instalaciones para la logística del transporte, los destinados a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercaderías, en relación al transporte y los necesarios para tales operaciones.

Se declara de interés municipal la elaboración de un proyecto que contemple la creación de una playa de transferencia de carga.

4. Se entiende por instalaciones para actividades náuticas a los edificios e infraestructuras, como muelles y embarcaderos, destinados a la administración, guarda y movimiento de cualquier tipo de embarcaciones livianas.
5. Se entiende por servicios de transporte privado de pasajeros aquellas instalaciones destinadas al alquiler de automotores sin chofer y oficinas y terminales de taxis y remises,

V.36 Aplicabilidad

1. Para el desarrollo, ampliación o reforma de los equipamientos para el transporte la Autoridad de Aplicación podrá requerir, según corresponda, la elaboración de un Plan Especial o Sectorial o de un Proyecto Urbano, de acuerdo a lo determinado en el Capítulo XI del presente Título.
2. Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos se analizarán las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados a la actividad principal y se realizarán estudios específicos de transporte y tráfico en los que se analice el impacto de las obras o mejoras a realizar.
3. Las actividades asociadas de mantenimiento de las unidades de transporte se regularan por las normas correspondientes a los talleres de automotores y/o de estaciones de servicio según corresponda.

Subsección 6 – Uso industrial

V.37 Clasificación

Se entiende por uso industrial los siguientes:

Establecimiento industrial: Es todo aquel donde se desarrolla un proceso tendiente a la conservación, reparación, o transformación en su forma, esencia, calidad o cantidad de una materia prima o material para la obtención de un producto final mediante la utilización de métodos industriales.

Industria artesanal: Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, para consumo directo de la población y en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

V.38 Marco de Implantación

Los establecimientos industriales, a partir de la aprobación del presente Plan, deberán desarrollar sus procesos en un marco de respeto y promoción de la calidad ambiental y la preservación de los recursos paisajísticos y del ambiente de Trevelin.

V.39 Subdivisión

En virtud de su grado de molestia, determinado por los factores de perturbación que originen sus procesos productivos, instalaciones y naturalezas de los elementos que se manipulen, elaboren o almacenen, los establecimientos industriales se subdividen en las siguientes clases:

1. Clase 1: Son aquellos que, sin llegar a configurar peligro ó daño para la higiene, la salubridad ó la seguridad, por su volumen ó escala de producción, horario de funcionamiento, y proceso de elaboración ó almacenaje de materias primas, producen molestias al bienestar de la población, originados por proyecciones al exterior (olores desagradables, humos, líquidos, gases, polvos, ruidos y/o vibraciones) que requieren

tratamientos especiales y generan movimientos de máquinas y/o flujos de transporte de carga.

2. Clase 2: Son establecimientos que se consideran incómodos y/o peligrosos porque su funcionamiento produce perturbaciones y/o representa un riesgo para la salubridad e higiene de la población o pudiera ocasionar daños graves a los bienes y al medio ambiente.

Las industrias incluidas en cada una de las Clases se especifican en el Anexo 2.

V.40 Certificado de Aptitud Ambiental

Ningún establecimiento que se instale a partir de la vigencia del presente Plan podrá iniciar su actividad sin la previa obtención de un Certificado de Aptitud Ambiental como requisito obligatorio indispensable para que la Autoridad de Aplicación Municipal pueda conceder las correspondientes habilitaciones industriales, debiendo llevar un registro Especial de los Certificados de Aptitud Ambiental recepcionados.

V.41 Expedición

El Certificado de Aptitud Ambiental será expedido por la Autoridad de Aplicación correspondiente previa evaluación de su impacto en la salud, seguridad y bienes del personal y población circundante y de sus efectos en el ambiente.

V.42 Estudio de Impacto Ambiental

Todos los establecimientos consignados en el Anexo 2 como Clase 2 según el Artículo V.39 deberán elaborar en forma adicional un Estudio de Impacto Ambiental en los términos de la Ley XI N° 35 y sus reglamentaciones, o la norma legal que en el futuro la modifique y/o reemplace, como requisito previo a la obtención del Certificado de Aptitud Ambiental.

V.43 Ampliaciones de Industrias

Los establecimientos industriales ya instalados que deseen realizar ampliaciones, modificaciones o cambios en sus edificios, ambientes o instalaciones deberán solicitar al correspondiente Certificado de Aptitud Ambiental en forma previa a la correspondiente habilitación industrial.

V.44 Iniciación de los Trabajos

Una vez obtenido el Certificado de Aptitud Ambiental, podrán iniciarse los trabajos de instalación o modificación del establecimiento, que hayan sido autorizados. Cuando se inicie la actividad productiva o se incorporen a ella las modificaciones o ampliaciones, el titular del establecimiento deberá comunicarlo por medio fehaciente al Municipio y a la Autoridad de Aplicación en un plazo no mayor de quince (15) días.

V.45 Zona de Protección

1. Todo emprendimiento industrial a localizarse en el Área Rural deberá contemplar la materialización de una zona de protección dentro de los límites de su parcela no menor a los cincuenta (50) metros de ancho constante contados a partir de los límites de las instalaciones cubiertas y descubiertas de la planta industrial y de las áreas de depósito, manipulación, circulación y almacenaje.
2. A estos efectos, se entiende como zona de protección al polígono circundante en todos los sentidos a la planta industrial y a sus sectores de depósito, manipulación, circulación y almacenaje, sean todos ellos cubiertos o descubiertos, que contemplará una total restricción usos a fin de preservar de cualquier fuente de contaminación relevante y perjudicial a las parcelas linderas donde se desarrollan actividades agropecuarias.

3. Será obligatoria la forestación de la totalidad del perímetro de la franja de protección con especial atención a los segmentos que formen parte de frentes a cualquier vía pública de circulación.

V.46 Industria Artesanal

La industria artesanal se regirá por lo dispuesto en el presente artículo y para su habilitación deberán presentar ante la Autoridad de Aplicación, bajo Declaración Jurada, una memoria descriptiva de la actividad, en su máxima capacidad, con indicación de:

- a. Materias primas empleadas y origen de las mismas.
- b. Productos obtenidos.
- c. Procesos industriales y maquinaria utilizada.
- d. Residuos sólidos, semisólidos, efluentes líquidos y gaseosos, si se produjeran.
- e. Existencia de contaminantes tóxicos o peligrosos en los ambientes de trabajo.
- f. Dotación de personal, clasificado por: actividades, sexo, edad y horarios.
- g. Identificación de los lugares y locales de trabajo que, por sus condiciones ambientales, ruidos u otros factores, puedan producir daño a la salud del personal y poblaciones aledañas, así como las medidas y elementos de protección adoptados para su corrección.

Subsección 7 – Uso servicios a la producción

V.47 Definición

El uso servicios a la producción es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

V.48 Clasificación

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, se distinguen las siguientes clases:

1. Depósito: Comprende actividades cuyo objeto es el almacenaje, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercaderías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los depósitos anexos a otros usos no industriales.
2. Servicios empresariales e informáticos: Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.
3. Taller de automotores: Aquél destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.
4. Taller doméstico: El destinado a las actividades inocuas de uso industrial ejercidas por el usuario de su vivienda habitual o en un pequeño local que no causen incomodidades de ruido, vibraciones, temperatura, olor, emisión de residuos sólidos, etc. Se incluyen en esta categoría las actividades de reparación artesanal de artículos domésticos.

V.49 Depósitos

1. Según el tamaño y el tipo de productos permitidos para su almacenaje, los depósitos se subdividen en las siguientes clases:

Superficie Edificada	Tipo de productos a almacenar			
	1	2	3	4
Hasta trescientos (300) metros cuadrados cubiertos	Depósito Clase 1	Depósito Clase 4	Depósito Clase 7	Depósito Clase 10
Entre trescientos (300) y 1.000 (mil) metros cuadrados cubiertos	Depósito Clase 2	Depósito Clase 5	Depósito Clase 8	Depósito Clase 11
Mas de 1.000 (mil) metros cuadrados cubiertos	Depósito Clase 3	Depósito Clase 6	Depósito Clase 9	Depósito Clase 12

2. Los tipos de productos a almacenar se especifican en el Anexo 3.

V.50 Aplicabilidad

Los locales para almacenaje complementarios a los usos no residenciales que formen parte de la misma unidad de uso no serán considerados como depósitos a los efectos de su clasificación siempre que cumplan con las siguientes especificaciones:

- No deberán superar los trescientos (300) metros cuadrados cubiertos de superficie edificada.
- No deberán superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la unidad comercial o de servicio de la que formen parte.
- No podrán almacenar sustancias peligrosas, tóxicas o contaminantes.

V.51 Talleres de Automotores

A los efectos de la evaluación de su impacto, los talleres de automotores se subdividen en las siguientes clases:

- Talleres de automotores de pequeña complejidad: Son establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los cien (100) metros cuadrados destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado y radios. Se excluyen las actividades de cambio de aceite, filtro y batería.
- Talleres de automotores de mediana complejidad: Son establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los cien (100) metros cuadrados o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas y de caños de escape. Incluye los talleres destinados a la modificación de accesorios y/o estructural para vehículos de calle y/o de competición.
- Talleres de automotores de alta complejidad: Son establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades de mantenimiento y reparación de camiones, maquinaria agropecuaria o de cualquier tipo de vehículos pesados.

V.52 Aplicabilidad

Los talleres de automotores deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

- Se deberá asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de trescientos (300) centímetros para talleres de pequeña complejidad y de cuatrocientos (400) centímetros para talleres de mediana y alta complejidad, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.

2. Las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de los locales cerrados.
3. Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller se exigirá contar con accesos independientes desde la vía pública para cada uso.

Subsección 8 – Uso productivo rural

V.53 Clasificación

Los usos productivos rurales se clasifican en:

1. Uso explotación rural
2. Uso extractivo

V.54 Uso de Explotación Rural

1. El uso explotación rural es el que se desarrolla en los establecimientos rurales de manera extensiva o intensiva.
2. Se entiende por establecimiento rural de explotación extensiva todo inmueble que, estando situado en Área Rural, se destine predominantemente a la cría, mejora o engorde del ganado, al cultivo de la tierra y a la actividad forestal de cualquier tipo en grandes extensiones pudiendo tener como complementarias las actividades de granja, la avicultura y/u otras crianzas, fomento o aprovechamiento semejante.
3. Se entiende por establecimiento rural de explotación intensiva todo inmueble que, estando situado en Área Rural, se destine a predominantemente al cultivo de la tierra de cualquier tipo al aire libre o en invernáculos (incluyendo viveros), a la piscicultura, a la cría de animales de granja y de animales peleteros, a la avicultura y/u otras crianzas, fomento o aprovechamiento semejante en pequeñas y medianas extensiones pudiendo tener como actividades complementarias la cría, mejora o engorde del ganado, la producción cereales, forrajeras, pasturas y otras y la explotación forestal.
4. Asimismo, se entienden como actividades complementarias del Area Rural los haras, los centros de equitación, los pensionados caninos, los centros de adiestramientos de animales, etc.

V.55 Uso Extractivo

El uso extractivo es el que comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento. Asimismo se incluye las actividades relacionadas con la extracción de gas, petróleo y otros y la explotación de minas y canteras.

Sección 5 – Definiciones y características de los usos clasificados según su régimen de interrelación

V.56 Definición

1. Usos predominantes son aquéllos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de las zonas. De tal forma cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.
2. Usos compatibles son aquellos usos supeditados a los predominantes, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, los complementan

colateralmente en cada una de las zonas. Los usos compatibles aportan diversidad funcional a las zonas sin generar molestias o impactos negativos.

3. Usos condicionales son aquellos que para su posible implantación se requiere un estudio especial, el que deberá realizarse a partir de un procedimiento de consulta previa iniciado por el interesado, debiendo el DEM expedirse en un plazo no mayor a 15 (quince) días, teniendo una vigencia de 3 (tres) meses para la presentación del plano correspondiente o la solicitud de habilitación comercial. En los casos que la Autoridad de Aplicación lo entienda necesario, una Evaluación de Impacto Ambiental que analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística y/o ambiental en su ámbito de localización. La Evaluación de Impacto Ambiental se regirá por lo normado en la Ley Provincial XI N°35. Dicho estudio deberá:
 - a) Tomar en cuenta el área de influencia de la actividad que se propone localizar, cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.
 - b) Evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos predominantes y compatibles de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.
 - c) La condición de uso condicional es aplicable a los supuestos de nuevos emprendimientos y localizaciones, cambios de uso existente o ampliación de superficies.
4. Usos provisorios: Se podrán autorizar usos y obras con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo requiera el Departamento Ejecutivo, sin derecho a indemnización. Las condiciones señaladas, serán claramente especificadas en los actos administrativos de autorización.
5. Usos prohibidos: Son usos no admitidos de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas.

V.57 Aplicabilidad

1. El Anexo 4 define la localización de los distintos usos en cada una de las zonas según el régimen de interrelación dispuesto en la presente Sección.
2. A efectos de su localización en las distintas zonas, los usos no contemplados en este Capítulo o aquellos que requieran una interpretación particular serán clasificados por la Autoridad de Aplicación con informe técnico previo de la Comisión Municipal de Gestión Territorial que analice las repercusiones en el medio urbano y/o rural.

V.58 Niveles de Molestia

Los criterios con los que se define en la presente normativa la localización de los distintos usos en cada una de las zonas, según el Anexo 4, están basados en los grados de molestia o incompatibilidad que los usos no residenciales presentan con el uso residencial y entre sí. Los parámetros urbanísticos, ambientales y/o de afectación a la red vial para fijar los niveles de repercusión o molestia, son los siguientes:

1. Atracción de alto número de vehículos livianos.
2. Atracción de alto número de vehículos pesados.
3. Atracción de alto número de personas.
4. Tamaño de la edificación.
5. Generación de riesgo de seguridad.
6. Generación de efluentes, contaminantes, olores, humos, vibraciones y gases.
7. Generación de ruidos diurnos y/o nocturnos.

Sección 6 – Usos habilitados con anterioridad a la vigencia de la presente normativa

V.59 Usos Disconformes

Se clasifican como Usos Disconformes, a aquellos usos existentes en cada una de las zonas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados por la Municipalidad de Trevelin u otra autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Predominantes o Compatibles, porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por este Plan para su localización en la zona. Dichas habilitaciones sólo podrán ser ejercidas por el titular que las gestionó, no pudiendo ser transferidas a terceros, salvo por sucesión familiar directa.

V.60 Ampliaciones y Reformas

En los casos previstos en el Artículo anterior, los propietarios se encontrarán inhibidos de producir ampliaciones y/o reformas de cualquier tipo y/o tamaño. Toda solicitud de ampliación y/o reforma deberá ser evaluada por la Autoridad de Aplicación con informe previo de la CGMT. Los criterios generales para evaluar y acceder a la petición de ampliación y/o reforma serán los siguientes:

1. Las ampliaciones y/o reformas no deberán agravar la situación del uso predominante de la zona en cuestión.
2. El proyecto de ampliación y/o reforma deberá demostrar fehacientemente que se disminuyen las molestias provocadas en el entorno.
3. En los edificios y/o parcelas con usos disconformes no se podrá sustituir la actividad existente salvo por otra comprendida entre los usos predominantes o compatibles en cada zona.
4. La Autoridad de Aplicación podrá solicitar al propietario un Estudio de Impacto Ambiental a fin de evaluar correctamente los efectos urbanísticos, ambientales y/o sobre la red viaria que causen las obras cuya aprobación se solicita.

V.61 Aplicabilidad

No formarán parte de la categoría de Usos Disconformes, aquellas actividades clasificadas como Usos Prohibidos.

CAPITULO VI – PARCELAMIENTOS

Sección 1 – Disposiciones generales

VI.1 Objeto

El presente Capítulo tiene por objeto regular el parcelamiento del suelo en las Áreas Urbana y Rural.

VI.2 Aplicación

Los proyectos de loteos deben abarcar la totalidad de las parcelas afectadas por los mismos.

En todos los casos deberán adecuarse a las condiciones topográficas, debiendo primar este criterio por sobre la implantación de un diseño geométrico regular.

VI.3 Condiciones Generales

1. Para la aprobación de todo parcelamiento, éstos deberán tener cotas de nivel interiores y pendientes que garanticen el correcto escurrimiento de las aguas sin afectar a linderos. Dichas cotas deber ser relevadas y registradas en un plano adjunto al plano de mensura, con una diferencia entre cotas de 0,50 m, salvo que la Autoridad de Aplicación especifique un valor distinto; así también deberán registrarse los cursos de agua naturales existentes y su sentido de escurrimiento, y las especies forestales nativas.
2. Para la aprobación de todo loteo en zona urbana se exigirá el correspondiente proyecto de cordón cuneta y desagües pluviales vinculados a la referencia altimétrica que especifique la Autoridad de Aplicación.
3. Para la aprobación de un loteo que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, pueda producir impactos relevantes en la estructura urbana y/o en el medio ambiente, la Autoridad de Aplicación, deberá exigir al propietario la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental en los términos de la Ley XI N° 35 y sus reglamentaciones, o la norma legal que en el futuro la modifique y/o reemplace, teniendo en cuenta la disponibilidad y efectos sobre el tránsito, el acceso a equipamientos públicos, las condiciones de saneamiento, las condiciones físico - ambientales y otros aspectos técnicos relevantes.
4. En todo parcelamiento se garantizará la accesibilidad pública vehicular hasta todos aquellos sitios que constituyan zonas especiales de interés ambiental, franjas costeras de cursos y espejos de agua, cascadas, bosques de especies de interés especial o miradores; salvo cuando impedimentos geográficos lo hicieran impracticable, requiriendo en este caso una autorización especial de Autoridad de Aplicación con informe previo de la CMGT. Entiéndase el listado precedente como enunciativo, abarcando todos los sitios que reúnan condiciones suficientes para que sean considerados lugares de interés turístico, ambiental o histórico, cuya determinación queda sujeta a la decisión del DEM.

VI.4 Cursos y Espejos de Agua

En todo parcelamiento, que limite con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, cualquiera sea el régimen de propiedad que se adopte, se afectara una franja de 15 (quince) metros desde la línea de ribera o lo que en el futuro establezca el Código Civil de la Nación, para ríos navegables. No se permitirá nuevas construcciones ni mejoramiento de las existentes, ni en general, ningún tipo de ocupación de carácter permanente. Dicha franja deberá ser cedida a título gratuito al dominio público municipal. La Línea de Ribera

será determinada por el Instituto Provincial del Agua o el organismo que en el futuro lo reemplace. Hasta tanto dicha determinación se concrete, los propietarios de los lotes ribereños deberán permitir la libre circulación de las personas, utilizando de ser necesario, escaleras puertas giratorias, o cualquier otro dispositivo que permita el tránsito por la franja costera de 15 (quince) metros de lagos, lagunas y ríos.

El DEM llamará a un empadronamiento obligatorio de las construcciones realizadas en las parcelas ribereñas a todos los cursos y espejos de agua permanentes, debiéndose entregar copia de dicho padrón al HCD en el término de un año a partir de la aprobación de la presente norma.

VI.5 Prohibición de Parcelamientos

Está prohibido el parcelamiento para fines o usos urbanos:

1. En terrenos anegadizos y/o sujetos a inundaciones, antes de ser tomadas todas las providencias y ejecutadas todas las obras necesarias para asegurar el escurrimiento de las aguas o la protección contra las inundaciones. Cuando la Autoridad de Aplicación considere pertinente certificar la aptitud hidráulica del predio a parcelar, podrá solicitar un estudio realizado por profesional competente y matriculado en el C.P.I.A.
2. En terrenos que hayan sido rellenados con material nocivo para la salud, sin que sean previamente saneados.
3. En terrenos donde las condiciones geomorfológicas no aconsejen la edificación. Cuando la Autoridad de Aplicación considere oportuno verificar dichas condiciones, podrá solicitar un estudio técnico que lo determine.

VI.6 Relleno o Terraplenado

Cuando el proyecto de parcelamiento exija realizar obras de relleno y terraplenado en que las cotas naturales del terreno sean alteradas, deberán ser demostrados y asegurados:

- a. Inexistencia de perjuicio al medio físico paisajístico del entorno al terreno.
- b. Protección contra erosión de los terrenos sometidos a las obras.
- c. Condiciones físicas adecuadas para la implantación de edificaciones en las áreas rellenadas y terraplenadas.

En los casos previstos en este Artículo, será obligatoria la presentación de un proyecto de ingeniería.

VI.7 Canales de Riego

Los parcelamientos de predios afectados por canales de riego, existentes o a crearse, en cualquiera de las zonificaciones previstas en el presente, quedan indefectiblemente supeditados a la presentación de un Estudio Agroeconómico.

VI.8 Oferta de Venta

La oferta de venta de lotes resultantes de un parcelamiento, cualquiera sea el régimen de propiedad que se adopte, sólo podrá realizarse luego que el proyecto definitivo haya sido visado por la Municipalidad y haya sido formalizado entre ésta y el propietario del mismo el Convenio para la ejecución de las obras de infraestructura.

La propaganda que se realice para la venta debe atenerse a la realidad, y no incluir obras que no figuren en el Convenio suscripto.

El incumplimiento de lo anterior podrá ocasionar la suspensión de la habilitación comercial del intermediario interviniente.

Sección 2 – Parcelamientos en Área Urbana y en la Zona Subrural del Área Rural

VI.9 Disposiciones

Los parcelamientos se diseñarán respetando en cuanto sea posible la topografía natural y considerando las siguientes disposiciones:

1. Las dimensiones de las parcelas se ajustarán a los mínimos establecidos en el Capítulo VII para cada zona y observarán en todos los casos una relación entre ancho y profundidad no inferior a un cuarto (1/4). En parcelas de esquina se considerará como ancho mínimo al lado menor.
2. Podrán admitirse excepciones a esta disposición cuando la anexión a una parcela lindera permita:
 - a. sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil remoción;
 - b. evitar que entre edificios construidos en parcelas linderas queden pasillos de dimensiones menores a las exigidas;
 - c. mejorar una relación ancho/profundidad inferior a 1/4, siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima establecida;
 - d. transferir superficies entre parcelas linderas que faciliten una solución urbanística mejor que la anterior.
3. Todas las parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública. Sólo podrán crearse parcelas sin salida a la vía pública cuando simultáneamente se incorporen a una parcela lindera y siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima exigida para su zona y que no originen quiebres o martillos que impliquen una solución inconveniente.
4. Las subdivisiones de parcelas edificadas deberán observar las mismas disposiciones que las de las parcelas baldías. Para efectuar las mismas deberá contarse con plano de obra municipal aprobado y actualizado.
5. En el diseño de las parcelas se seguirán las siguientes disposiciones:
 - a. El frente mínimo o lado mínimo se medirá normalmente desde cualquier punto de cualquier arista del polígono de mensura, a otro punto que se encuentre en la alineación del frente.
 - b. Las líneas divisorias de las parcelas deberán ser preferentemente normales a las alineaciones del frente de las mismas, sin ser menor el ángulo entre dos líneas del polígono de mensura menor a 45 (cuarenta y cinco) grados a no ser que la parcela origen no cumpla dicho ángulo.
 - c. La distancia entre las divisorias no será menor que el frente o lado mínimo en toda la profundidad de la parcela en lo posible. Las divisorias tendrán el menor número de vértices y la configuración de las parcelas resultantes será regular.

VI.10 Tolerancia

En los parcelamientos ejecutados dentro del Área Urbana, se admitirá que hasta el diez por ciento 10% de las parcelas proyectadas se beneficien con una tolerancia del diez por ciento (10%) de la longitud para el frente mínimo y del quince por ciento (15%) de la superficie para la superficie mínima. Esta tolerancia será permitida solamente cuando las condiciones de la totalidad de la manzana impidan el estricto cumplimiento del dimensionado que corresponda y no se admitirá como fundamento para futuras concesiones en otras subdivisiones de la misma parcela.

VI.11 Urbanización de Interés Social

Para los proyectos de urbanización de interés social serán admitidas parcelas de 10 (diez) metros de lado mínimo y 250 (doscientos cincuenta) metros cuadrados de superficie

mínima, independientemente de las zonas, adoptando los indicadores urbanísticos y Usos correspondientes a Residencial 1, con las siguientes condiciones:

1. Que se trate de un emprendimiento urbanístico integral que signifique la provisión de la tierra, la ejecución de las construcciones y la dotación de infraestructura.
2. Que mediante un proyecto de conjunto se resguarden las condiciones físico-ambientales, de habitabilidad y funcionalidad urbana y la dotación de equipamientos y espacios verdes necesarios.
3. Que el proyecto sea promovido por cualquiera de los niveles del Estado, por autogestión de las familias beneficiarias o a través de una entidad sin fines de lucro que las patrocine y que las organice para su ejecución por esfuerzo propio, ayuda mutua o cualquier forma de participación directa.
4. Que el proyecto de conjunto de la urbanización incluya un prototipo de vivienda que corresponda a proyectos de conjunto en caso que actúen entidades intermedias u organismos del Estado que los promuevan o bien que sea susceptible de ser realizado por autoconstrucción por parte de las familias beneficiarias.

VI.12 Cesión de Calles

En todo nuevo loteo realizado tanto en el Área Urbana como en la Zona Subrural del Área Rural los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder gratuitamente al Municipio los espacios destinados a vías de circulación, que aseguren la continuidad de la trama vial vigente y/o planificada.

VI.13 Apertura de Vías Públicas

En la apertura de vías públicas, las dimensiones se ajustarán a lo reglamentado. En su diseño y distribución, el proyecto considerará el previsible tránsito futuro de la zona, las condiciones topográficas y la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales.

VI.14 Disposiciones

Adicionalmente a lo dispuesto en el Artículo anterior, la apertura de vías públicas en el Área Urbana se ajustará a las disposiciones que se indican a continuación:

1. Será obligatorio mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente en la Ciudad.
2. En todo parcelamiento, la línea de frente de las parcelas deberá retirarse hasta una distancia del eje de la vía pública, igual a la mitad del ancho fijado para la misma. En los casos en que el eje no se encuentre perfectamente definido, se tomará el que indique la Autoridad de Aplicación.
3. Podrán incluirse, en forma complementaria y sin que esto afecte la continuidad vial del amanzanamiento existente, vías de servicio. En estos casos se cumplirá con las dimensiones que fija el Capítulo III del presente Título.
4. En los casos de parcelamientos que por causas debidamente justificadas no se pudiera mantener la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento existente y/o en aquellos que por diseño particular se incluyesen calles de servicio, las manzanas que se conformen cumplirán los siguientes requisitos:
 - a. lado mínimo: 50 m.
 - b. lado máximo: 150 m.
 - c. Superficie máxima: 15.000 m²

VI.15 Aplicabilidad

1. Adicionalmente a lo dispuesto en el Artículo VI.11, la apertura de vías públicas en los parcelamientos a realizarse en la Zona Subrural del Área Rural se ajustará a las disposiciones que se indican en el Artículo III.5 del presente Título.
2. El trazado vial deberá ser visado previamente por la Autoridad de Aplicación pero en todos los casos deberá asegurarse la apertura de dos (2) o más caminos de acceso, por separado, conformando una vía de circunvalación que actúe de cortafuego, la interrelación vial con otros loteos y, por razones de seguridad, la posibilidad de permitir múltiples ingresos y egresos. La doble circulación debe garantizarse para no provocar, en situaciones de emergencia, encuentros ni taponamientos entre aquellos que evacúan el área y quienes van a prestar sus servicios para mitigar la situación.

VI.16 Ochava

1. En todos los casos la ochava mínima no podrá ser inferior a quinientos sesenta y cuatro centímetros (564 cm) de desarrollo longitudinal de su diagonal, cuando el ángulo de concurrencia de ambas Líneas Municipales sea mayor a noventa (90) grados y menor a ciento treinta y cinco (135) grados
2. La traza de la ochava será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las Líneas Municipales de las calles concurrentes. Cuando el ángulo de concurrencia de ambas Líneas Municipales sea mayor a ciento treinta y cinco (135) grados, no se exigirá cesión de ochava.
3. Cuando el ángulo de concurrencia de ambas Líneas Municipales sea menor a noventa el largo de la ochava será decidido a la autoridad de aplicación en base a las condiciones particulares del fraccionamiento propuesto.
4. La superficie triangular definida por la ochava y las Líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela.

VI.17 Cesión para Espacios Verdes y Reserva Fiscal

En todo nuevo parcelamiento realizado en el Área Urbana de un predio igual o mayor a Ocho mil (8.000) metros cuadrados de superficie, los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder gratuitamente a la Municipalidad de Trevelin como mínimo:

1. el 4% (cuatro por ciento) del área del predio para destinarla a la formación de espacios verdes; y,
2. el 6% (seis por ciento) de la superficie total de lotes, para reserva fiscal.

En todo parcelamiento realizado en el Área Subrural en que se generen parcelas de entre Una y Cinco hectáreas de superficie, deberá cederse en concepto de reserva fiscal el Dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela de origen.

VI.18 Localización de las Cesiones

En todos los casos de parcelamientos, la localización de las cesiones con destino a vías de circulación, espacios verdes y libres públicos y reserva fiscal, será determinada por la Autoridad de Aplicación municipal la que podrá decidir su agrupamiento a fin de conformar un bloque único.

VI.19 Disposiciones

Las cesiones destinadas a espacios verdes y libres públicos y reserva fiscal, deberán contemplar las siguientes disposiciones:

1. No serán computadas como espacios verdes y libres públicos las superficies correspondientes a canteros centrales a lo largo de las calles o aquellos pertenecientes a rotondas. En ningún caso los espacios a ceder tendrán un ancho menor a los veinte (20) metros.
2. No serán aceptadas superficies ubicadas en fajas no edificables frente a canales, cursos de agua, rutas de jurisdicción nacional o provincial y en parcelas no edificables afectadas por líneas de transmisión de energía eléctrica, gasoductos u otra infraestructura de propiedad pública o privada.
3. Las cesiones podrán conformar una unidad territorial continua o no, siempre a exclusivo criterio de la Autoridad de Aplicación.
4. Deberán situarse en parcelas de terrenos que tengan la mejor configuración topográfica y calidad natural.

VI.20 Loteo por Etapas

Cuando en el loteo se cumpla por etapas con la provisión de los servicios de infraestructura previstos en este Capítulo, se observará que:

1. En el área no alcanzada por uno o varios de los servicios, se delimiten los amezanamientos y cesión de las calles y ochavas necesarias y suficientes para dar continuidad a la urbanización por subdivisión simple de los bloques creados en ella.
2. La cesión de espacios verdes y libres públicos y de reserva fiscal cumplimente los requisitos previstos por este Plan para la totalidad de la superficie parcelaria origen.

VI.21 Cesiones fuera del Parcelamiento

1. Las cesiones con destino a espacios verdes y libres públicos y reserva fiscal podrán estar localizadas fuera del área del parcelamiento siempre que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.
 - b. Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.
 - c. Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.
2. En todos los casos previstos en este Artículo, la superficie parcelaria a ceder fuera del área del parcelamiento tendrán un valor de mercado, establecido en pesos por metro cuadrado, igual o mayor a las parcelas ubicadas dentro del área de parcelamiento.

VI.22 Cesión menor a Parcela Mínima

Cuando la sumatoria de las superficies a ceder con destino a espacios verdes y reserva fiscal, sea inferior a la superficie de la parcela mínima de la zona, se autorizará la creación de parcelas de menor superficie a la estipulada para la zona subrural destinada a cisternas para reserva de agua contra incendios y/u otras instalaciones para infraestructura de servicios, no pudiendo ser compensada dicha cesión en dinero..

VI.23 Destino de las Cesiones

No podrá modificarse el destino de las áreas cedidas para espacios verdes y reserva fiscal, pues constituyen bienes del dominio público del Estado, ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas, ni aún para cualquier tipo de edificación, aunque sea de dominio público, que altere su destino. Todo ello salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido, ya sea conformando reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

VI.24 Servicios de Infraestructura

1. En todo loteo en Área Urbana será obligatoria la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura: agua potable por red; cloacas por red; electricidad; alumbrado público; red de gas natural en el caso de contar con factibilidad de servicio de la prestataria del servicio; mejoramiento vial por tratamiento, enripiado de diez centímetros de espesor u otras soluciones análogas y proyecto de cordón cuneta.
2. En todo loteo en la Zona Subrural del Área Rural, en que se generen parcelas de entre Una (1) y Cinco (5) hectáreas de superficie será obligatoria la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura: agua potable por sistema individual o consorcio de usuarios y eliminación de excretas; electricidad; alumbrado público; mejoramiento vial por tratamiento, enripiado de diez centímetros de espesor u otras soluciones análogas y desagües pluviales. En la zona cedida para reserva fiscal, deberán instalarse elementos para almacenamiento de agua destinada exclusivamente al control de incendios, con una capacidad no inferior a Cuatro mil (4.000) litros por cada parcela creada, y a los que puedan acceder fácilmente los vehículos de Bomberos.
3. En todo loteo en la Zona Subrural del Área Rural, en que se generen parcelas de Cinco (5) hectáreas o más de superficie será obligatoria la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura: electricidad; alumbrado público; mejoramiento vial por tratamiento, enripiado de diez centímetros de espesor u otras soluciones análogas y desagües pluviales.
4. Solo se aprobarán parcelamientos en todos aquellos casos en que se asegure:
 - a. la dotación de agua potable para el consumo humano en cantidad y calidad necesaria a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles calculados en base a la población tope estimada;
 - b. al momento de efectuar el proyecto del sistema de eliminación de excretas, el mismo no deberá contaminar la fuente de aprovechamiento de agua, los predios linderos o cursos y espejos de agua.
5. Siempre que se realicen ampliaciones de la red de agua, o nuevas conducciones, deberán instalarse Bocas Hidrantes distanciadas entre sí lo que determine la Dirección de Bomberos.

VI.25 Garantía de ejecución de los Servicios de Infraestructura

Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en el Artículo anterior, el propietario deberá ofrecer una garantía por un valor equivalente al total de las obras presentadas en el proyecto y el cronograma físico-financiero que lo acompañará. Dicho cronograma no podrá extenderse por más de 24 (veinticuatro) meses. Recién después de la constitución de esta garantía el propietario puede realizar publicidad del loteo y reservas de venta de las fracciones generadas.

VI.26 Modalidad

La garantía a la que se refiere el Artículo anterior será ofrecida por el propietario según las modalidades especificadas a continuación:

- a. A través de un seguro de caución.
- b. A través de un aval bancario.
- c. Garantía hipotecaria constituida sobre un inmueble distinto del que se pretende fraccionar.
- d. A través de un contrato ejecutable con el DEM.

VI.27 Liberación de la Garantía

1. Cumplido el cronograma de obras, y habiendo sido efectuada la inspección y aprobación de los organismos y/o empresas competentes en materia de provisión y

distribución de agua y saneamiento, de gas natural y de energía eléctrica, la garantía podrá ser restituida hasta el máximo del 95% (noventa y cinco por ciento), persistiendo el 5% (cinco por ciento) como fondo de reparo por un lapso de 6 (seis) meses.

2. A criterio del Departamento Ejecutivo municipal, la garantía prevista en el presente artículo puede ser liberado parcialmente a medida que las obras fueran ejecutadas y recibidas por los organismos y/o empresas antedichas, respetando el límite previsto en el párrafo anterior.
3. La liberación parcial de la garantía no implica bajo ninguna hipótesis, la aceptación definitiva de las obras por el Municipio, lo que ocurrirá solamente luego de la aprobación total de las mismas, siendo el propietario responsable en este período de la conservación y mantenimiento de los servicios ejecutados.

VI.28 Atraso de las Obras de Infraestructura

No se permitirá la aprobación de un nuevo parcelamiento por parte del propietario o cualquier otra persona física o jurídica, que tenga aprobado un parcelamiento cuyas obras de provisión de infraestructura se encuentren con atrasos significativos en el cronograma de ejecución o presenten otro tipo de irregularidades.

VI.29 Publicidad de Loteo

En cualquier forma de publicidad de un loteo deberá obligatoriamente constar las siguientes informaciones:

- a. Número de expediente municipal y fecha del visado municipal.
- b. Número de plano de mensura y fecha de registración definitiva por parte de la autoridad provincial competente.
- c. Áreas y localización de todas las cesiones obligatorias.
- d. Detalle de las obras que serán ejecutadas.
- e. Fecha y plazo de inicio y terminación de las obras de responsabilidad del propietario.

VI.30 Propiedad Horizontal

En el Área Urbana sólo se permitirán subdivisiones de suelo realizadas bajo el régimen de propiedad horizontal reglamentado por la Ley Nacional 13.512 cuando se trate de parcelas edificadas, que cuenten con planos aprobados. Podrán someterse al régimen de Propiedad Horizontal parcelas cuya superficie sea inferior o igual a Cinco mil (5.000) metros cuadrados, siempre que no interrumpen la trama vial existente o proyectada.

Sección 3 – Parcelamientos en el Área Rural Productiva

VI.31 Estudio Agroeconómico

Las dimensiones mínimas propuestas de las parcelas a crearse en el Área Rural deberán basarse en un Estudio Agroeconómico, que determine la magnitud de la Unidad Económica de Explotación Agraria. El lado mínimo permitidas para las parcelas resultantes en todo los casos será de cincuenta (50) metros.

En el diseño de las parcelas se seguirán las siguientes disposiciones:

- d. El frente mínimo se medirá normalmente a una de las divisorias laterales desde el punto en que la otra encuentra la alineación del frente.
- e. Las líneas divisorias de las parcelas deberán ser preferentemente normales a las alineaciones del frente de las mismas.
- f. La distancia entre las divisorias no será menor que el frente mínimo en toda la profundidad de la parcela. Las divisorias tendrán el menor número de vértices y la configuración de las parcelas resultantes será regular.

Todas las parcelas deberán tener acceso directo desde la vía pública. Sólo podrán crearse parcelas sin salida a la vía pública cuando deban deslindarse caminos, rutas, arroyos, ríos o lagos y que ambas Parcelas conformen explotación conjunta.

Las subdivisiones de parcelas edificadas deberán observar las mismas disposiciones que las de las parcelas baldías. Para efectuar las mismas deberá contarse con plano de obra municipal aprobado y actualizado.

En todo nuevo loteo realizado, los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder gratuitamente al Municipio los espacios destinados a vías de circulación, que aseguren la continuidad de la trama vial vigente y/o planificada.

En la apertura de vías públicas, las dimensiones se ajustarán a lo reglamentado. En su diseño y distribución, el proyecto considerará el previsible tránsito futuro de la zona, las condiciones topográficas y la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales.

Adicionalmente a lo dispuesto en el Artículo VI.11, la apertura de vías públicas en los parcelamientos a realizarse, se ajustará a las disposiciones que se indican en el Artículo III.5 del presente Título.

VI.32 Servicios de Infraestructura

5. En todo loteo en el Área Rural Productiva, será obligatoria la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura: mejoramiento vial por tratamiento, enripiado de diez centímetros de espesor u otras soluciones análogas y desagües pluviales.

CAPITULO VII – CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE REGULACION GENERAL

VII.1 Objeto

El presente Capítulo reglamenta las condiciones a las que deben sujetarse todas las acciones en las Zonas de Regulación General de las Áreas Urbana y Rural previstas en los Capítulos I y II del presente Título. En el Anexo 5 se resumen los principales indicadores urbanísticos de las diferentes zonas de Regulación General.

Sección 1 – Condiciones particulares de las Zonas de Regulación General en el Área Urbana

Subsección 1 – Condiciones particulares para la Zona Central

VII.2. Indicadores

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Central delimitada según el Anexo 1 y el Plano 1.

Características

Es el sector urbano de mayor concentración de actividades, intercambios sociales y densidad constructiva, de carácter polifuncional y dotado de infraestructura completa.

Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

Retiro de Frente: No aplica

Retiro Lateral y Fondo: No aplica

- Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,70

Índice de Permeabilidad: 0,50

- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

Factor de Ocupación Total (FOT): 1,7

Factor de Densidad Poblacional: 400 Habitantes por Hectárea.

- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

Altura máxima de medianera: ocho metros con cincuenta centímetros (8.50m)

Altura máxima del edificio: trece metros (13.00m)

- Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Se regirá según lo determinado en la Sección 5 del Capítulo IV.

Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrá según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.

Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: trescientos doce metros cuadrados con 50/100 (312.50m²)
- Lado mínimo: doce metros con cincuenta centímetros (12,50m).

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona Residencial 1

VII.3. Indicadores

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Residencial 1 delimitada según el Anexo 1 y el Plano 1.

Características

Es el sector urbano de mayor concentración de actividades, intercambios sociales y densidad constructiva, de carácter polifuncional y dotado de infraestructura completa.

Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de Frente: No aplica
 - Retiro Lateral y Fondo: No aplica
- Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,70
 - Índice de Permeabilidad: 0,70
- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 1,2
 - Factor de Densidad Poblacional: 400 Habitantes por Hectárea.
- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Altura máxima de medianera: seis metros (6.00m)
 - Altura máxima del edificio: once metros (11.00m)
- Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga
 - Se registrá según lo determinado en la Sección 5 del Capítulo IV.

Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrá según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.

Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: trescientos doce metros cuadrados con 50/100 (312.50m²)
- Lado mínimo: doce metros con cincuenta centímetros (12,50m).

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Zona Residencial 2

VII.3. Indicadores

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Residencial 2 delimitada según el Anexo 1 y el Plano 1.

Características

Es el sector urbano de mayor concentración de actividades, intercambios sociales y densidad constructiva, de carácter polifuncional y dotado de infraestructura completa.

Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: 3 (tres) metros
- Retiro Lateral y Fondo: No aplica

Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,40
- Índice de Permeabilidad: 0,70

Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,7
- Factor de Densidad Poblacional: 250 Habitantes por Hectárea.

Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Altura máxima de medianera: tres metros con cincuenta centímetros (3.50m)
- Altura máxima del edificio: nueve metros (9.00m)

Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Se registrará según lo determinado en la Sección 5 del Capítulo IV.

Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.

Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450m²)
- Lado mínimo: quince metros (15m).

Subsección 4 – Condiciones particulares para la Zona Industrial

VII.4. Indicadores

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Industrial delimitada según el Anexo 1 y el Plano 1 delimitada según el Anexo 1 y el Plano 1.

Características

Es el sector destinado a la localización de actividades productivas con bajo nivel de molestias que requieren de parcelas de mediana superficie.

Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: No aplica
- Retiro Lateral y Fondo: No aplica

Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,70
- Índice de Permeabilidad: 0,50

Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,70
- Factor de Densidad Poblacional: No aplica.

Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Altura máxima de medianera: tres metros con cincuenta centímetros (3.50m)
- Altura máxima del edificio: doce metros (12.00m)

Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Se registrará según lo determinado en la Sección 5 del Capítulo IV.

Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.

Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: trescientos doce metros cuadrados (1.250.00m²)
- Lado mínimo: doce metros con cincuenta centímetros (25,0m).

Subsección 5 – Construcción de recovas.

VII.5 Arterias y Parámetros

La construcción de recovas en la Avenida San Martín entre 28 de Julio y John Murray Thomas, Av. 28 de Julio en toda su extensión, Av. 9 de Julio entre Av. 28 de Julio y

Patagonia y Av. Patagonia entre Av. 9 de Julio y Amancay, se regirá por los siguientes parámetros:

- a. Se ubicaran en el frente del edificio hasta un (1) metro antes de la proyección del cordón de vereda.
- b. La altura interior mínima será de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) medidos en la línea Municipal desde el nivel de vereda terminada.
- c. Las recovas no podrán obstruir y/ o tapar ninguna ventana correspondiente a locales de primera categoría.
- d. Las columnas serán ubicadas de forma tal de no entorpecer la circulación peatonal, asegurando un ancho mínimo para ésta igual o mayor a Dos (2) metros, y sin superponerse con las trazas de las columnas de alumbrado y/o arbolado público. Su diámetro o lado mayor no podrá exceder los 20 cm. y en caso de existir canchales deberán estar ubicados en coincidencia con éstos.
- e. El treinta (30) por ciento de la superficie de la cubierta deberá ser construída con materiales traslucidos. La pendiente de la misma no podrá ser inferior a quince grados sexagesimales.
- f. Es obligatoria la construcción de canaletas de lluvia no permitiéndose el libre escurrimiento sobre vereda o linderos.
- g. Los materiales empleados y la tipología adoptada deberá estar en un todo de acuerdo con la imagen de pueblo de montaña característica de la zona.
- h. El cálculo estructural deberá ser elaborado por profesional matriculado.

Sección 2 - Condiciones particulares para las Zonas de Regulación General en el Área Rural

Subsección 1 - Condiciones particulares para la Zona Reserva Urbana

VII.6 Objeto

La presente Subsección determina las condiciones particulares a la que se somete la Zona Reserva Urbana delimitada según el Anexo 1.

VII.7 Definición

La Zona Reserva Urbana está conformada por sectores circundantes o adyacentes al Área Urbana y que, relacionada funcionalmente con la misma, se reserva para la expansión urbana futura.

VII.8 Destino

La Zona quedará sujeta a las necesidades propias del crecimiento de la ciudad de Trevelin, siendo el Concejo Deliberante con informe previo del Departamento Ejecutivo y de la CMGT quien dictaminará su destino con referencia al uso del suelo y sus indicadores urbanísticos. En forma provisoria se admite la continuación de los usos y actividades localizados a la fecha de aprobación del presente Plan.

VII.9 Ampliación del Área Urbana

La ampliación del Área Urbana de la ciudad de Trevelin en esta Zona deberá responder a una fundada necesidad y justificarse mediante un estudio particular que, sin apartarse de las previsiones y orientaciones del presente Plan, cumplimente los siguientes recaudos:

1. Que las zonas adyacentes a la ampliación propuesta no cuenten con más del cuarenta por ciento (40%) de sus parcelas sin edificar.
2. Que se demuestre la factibilidad de ampliación de las redes de agua potable y cloacales en cantidad para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.
3. Que se cuente con una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de inmuebles para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.
4. Que se cuente con una evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
5. Que se elabore un estudio de justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.

VII.10 Condiciones

Podrá disponerse la ampliación del Área Urbana en esta Zona sin que se cumpla lo establecido en el Inciso 1 del Artículo precedente, si en ella se llevara a cabo una operación de carácter integral y la misma comprendiese, además de lo exigido en el Artículo anterior:

1. Habilitación de nuevas parcelas urbanas dotadas de todos los servicios esenciales indicados en la Sección 2 del Capítulo VI y el equipamiento comunitario que requiera la población a alojarse.
2. Construcción de edificios en el total de las parcelas.
3. Apertura y cesión de espacios viarios dotados de equipamiento urbano completo.
4. Construcción de la vía principal mejorada que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.

Subsección 2 – Condiciones particulares para la Zona Reserva Urbana Diferida

VII.11 Objeto

La presente Subsección determina las condiciones particulares a las que se somete la Zona Reserva Urbana Diferida delimitada según el Anexo 1 y el Plano 1.

VII.12 Aplicabilidad e Implementación

En la Zona Reserva Urbana Diferida se aplicarán los mismos criterios que en la Zona Reserva Urbana, sólo que su implementación será posterior a aquella, salvo decisión fundada del CMGyT.

Subsección 3 – Condiciones particulares para la Zona Subrural

VII.13 Objeto

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Subrural delimitada según el Anexo 1 y el Plano 2.

VII.14 Características

La zona Subrural abarca áreas que comparten usos de producción, en general de características intensivas, con la localización de viviendas de uso permanente o transitorio, y emprendimientos de servicios fundamentalmente turísticos.

Esta zona comprende las Franjas Linderas a rutas, caminos y cursos de agua descriptas en el Presente Capítulo.

La superficie mínima de las parcelas a crearse será de Cinco (5) hectáreas. Sólo se permitirán fraccionamientos de entre una (1) y cinco (5) hectáreas, sujetos al cumplimiento de lo especificado en el punto VI.24.2 con relación a la infraestructura de servicios. En el caso que la Autoridad de Aplicación considere inviable la localización de un fraccionamiento propuesto, deberá expedirse.

A los efectos de establecer los parámetros urbanísticos y de uso, se establecen dos tipos de loteos:

- Los que generen parcelas de entre Una (1) y Cinco (5) hectáreas
- Los que generen parcelas de Cinco (5) hectáreas o más

VII. 15 Parcelas de 1 a 5 Hectáreas

Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: 5 (cinco) metros
- Retiro Lateral y Fondo: 5 (cinco) metros

Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,10
- Índice de Permeabilidad: 0,90

Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,12
- Factor de Densidad Poblacional: 24 Habitantes por Hectárea.

Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Altura máxima de medianera: No Aplica
- Altura máxima del edificio: doce metros (12.00m)

Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Se registrá según lo determinado en la Sección 5 del Capítulo IV.

Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrá según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.

Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: diez mil metros cuadrados (10.000.00m²)
- Lado mínimo: cincuenta metros (50,0m).

En toda subdivisión del suelo realizada en esta Zona bajo el régimen de propiedad horizontal reglamentado por la Ley Nacional 13.512, las unidades parcelarias o unidades funcionales a crearse deberán cumplir con las dimensiones mínimas de parcelas fijadas en el Inciso anterior.

VII.16 Parcelas de 5 Hectáreas o más

Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: 20 (veinte) metros
- Retiro Lateral y Fondo: 20 (veinte) metros

Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,04
- Índice de Permeabilidad: 0,95

Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,05
- Factor de Densidad Poblacional: 16 Habitantes por Hectárea.

Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Altura máxima de medianera: No Aplica
- Altura máxima del edificio: doce metros (12.00m)

Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Se registrará según lo determinado en la Sección 5 del Capítulo IV.

Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrará según lo determinado en el Anexo 4 para cada zona.

Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.

Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: cincuenta mil metros cuadrados (50.000.00m²)
- Lado mínimo: ciento veinte metros (120,0m).

En toda subdivisión del suelo realizada en esta Zona bajo el régimen de propiedad horizontal reglamentado por la Ley Nacional 13.512, las unidades parcelarias o unidades funcionales a crearse deberán cumplir con las dimensiones mínimas de parcelas fijadas en el Inciso anterior.

Subsección 4 – Condiciones particulares para la Zona Rural Productiva

VII.17 Objeto

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en las áreas de la Zona Rural no particularmente contempladas.

VII.18 Conservación del Suelo Rural

Declárese de interés público en todo el ejido del Municipio de Trevelin la conservación del suelo rural para la producción intensiva y extensiva, entendiéndose por tal el mantenimiento y mejora de su capacidad productiva y de sus características.

VII.19 Zona Productiva No Urbanizable

El espacio territorial comprendido por la Zona Productiva en el Área Rural es no urbanizable. Se prohíben todas las edificaciones o conjunto de edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, representen el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

VII.20 Indicadores

Las edificaciones, los usos del suelo y los parcelamientos se rigen por las siguientes disposiciones:

Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: 20 (veinte) metros
- Retiro Lateral y Fondo: 20 (veinte) metros

Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,04
- Índice de Permeabilidad: 0,95

Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 0,05
- Factor de Densidad Poblacional: No Aplica.

Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 1 del Capítulo VI.

El lado mínimo permitido para las parcelas de la zona es de cincuenta (50) metros.

Parámetros urbanísticos para el uso residencial:

Se permitirá hasta cuatro viviendas familiares por parcela rural, con carácter complementario al uso principal de las Zonas y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar. Se admitirá la construcción de más unidades de vivienda cuando estén destinadas a personal dedicado a la explotación rural de esa unidad catastral y que conformen, tanto las viviendas como el área de explotación, un todo inescindible.

- Superficie cubierta total: Mil (1.000) metros cuadrados para las primeras cincuenta hectáreas, y cien (100) metros cuadrados por cada cincuenta (50) hectáreas adicionales o fracción mayor a veinte (20) hectáreas.

- Altura máxima: ocho metros con cincuenta centímetros (8,5 m)
- Cantidad máxima de niveles: Planta baja y un piso superior.
- Patios auxiliares: Sólo se permitirán patios auxiliares de primera categoría, con lado mínimo igual a cinco (5) metros, y superficie mínima igual a veinticinco (25) metros cuadrados.

Parámetros urbanísticos para los usos no residenciales:

Los parámetros urbanísticos para usos no residenciales serán establecidos caso a caso por la Autoridad de Aplicación y según solicitud expresa de los propietarios previa intervención y análisis de la Comisión Municipal de Gestión Territorial.

La altura máxima para usos no residenciales, en una o más plantas, será de nueve (9) metros. Excepcionalmente, para instalaciones agropecuarias, industriales o de servicios, y debiendo justificarse detalladamente su necesidad, se podrán autorizar mayores alturas, valorando su incidencia e impacto al paisaje.

Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V.

Todas las actividades productivas agropecuarias serán consideradas como Usos Predominantes.

Serán considerados como usos complementarios las actividades turísticas y recreativas y el hospedaje turístico vinculado a actividades de tipo rural con capacidad hasta treinta pasajeros y con una superficie total cubierta de hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).

Las actividades extractivas, recreativas, turísticas e industriales serán consideradas caso a caso por la Autoridad de Aplicación y deberán contar, si ésta lo solicita, con una Evaluación de Impacto Ambiental según lo dispuesto en la Ley Provincial XI N°35 y sus reglamentaciones, o la norma legal que en el futuro la modifique y/o reemplace.

Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 3 del Capítulo VI. Las dimensiones mínimas de las parcelas se fijan en la Sección 3 del Capítulo VI.

En toda subdivisión del suelo realizada en esta Zona bajo el régimen de propiedad horizontal reglamentado por la Ley 13.512, las unidades parcelarias o unidades funcionales a crearse deberán cumplir con las superficies y lados mínimos de parcelas fijados en la Sección 3 del Capítulo VI.

VII.21 Cercos

1. Todo establecimiento rural deberá cercarse por su límite y frente a caminos públicos.
2. Es obligación de los colindantes mantener los cercos divisorios en buen estado y repararlos en caso de deterioro o destrucción. Los gastos emergentes serán soportados en la proporción lineal en que se aproveche el cerco de que se trata salvo dolo o culpa imputable a alguno de ellos o de los que estén a su servicio.
3. El propietario que cerque su establecimiento rural deberá respetar las servidumbres que tenga constituidas a favor de las otras propiedades y efectuar el trabajo de manera que no perjudique el tránsito público y el desagüe natural de los terrenos.
4. Queda prohibido construir corrales sobre cercos divisorios o realizar sobre los mismos obras que los perjudiquen.

VII.22 Restricciones Constructivas a Caminos Públicos

Queda absolutamente prohibido realizar cualquier tipo de obra, construcción o instalación que de algún modo dañe, cierre, obstruya o desvíe en forma directa o indirecta un camino público o el tránsito público.

Las obras, construcciones o instalaciones efectuadas en violación de lo dispuesto en este Artículo serán destruidas por el Municipio por cuenta del contraventor, en cualquier tiempo, si luego de la intimación formulada no restituya las cosas al estado anterior, en

el plazo que se le indique, el que no podrá exceder de treinta días, todo sin perjuicio de la pena que pudiera corresponderle.

VII.23 Condiciones Especiales

En los caminos públicos el Departamento Ejecutivo reglamentará las condiciones especiales y los casos que se podrán permitir los accesos de otros caminos, calles, propiedades linderas, en forma tal que se contemplen preferentemente la seguridad y comodidad del tránsito.

VII.24 Cartelería

Se prohíbe expresamente la instalación de cartelería publicitaria en toda el Área Rural a excepción de la vinculada al equipamiento público y la que haga referencia a productos del establecimiento en que se instale, debiendo en este último caso, localizarse en las edificaciones de dicho establecimiento y con criterios de protección paisajística.

VII.25 Nuevos Caminos Rurales

La apertura de nuevos caminos rurales deberá ser debidamente autorizada por el Departamento Ejecutivo Municipal.

VII.26 Redes de Infraestructura

Los proyectos correspondientes a redes de infraestructuras de cualquier tipo, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies arbóreas. Iguales disposiciones rigen para el caso de construcción de cualquier tipo de equipamientos públicos que en el futuro se decida localizar en el Área Rural. En los casos que corresponda la Autoridad de Aplicación podrá exigir la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental.

CAPITULO VIII - CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS ESPECIALES

VIII.1 Objeto

El presente Capítulo reglamenta las condiciones a las que deben sujetarse todas las acciones en las Zonas Especiales de las Áreas Urbana y Rural previstas en los Capítulos I y II de este Título.

Sección 1 - Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Interés Urbanístico

VIII.2 Condicionamientos

Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico, especificadas en el Capítulo II del presente Título, se encuentran delimitadas en el Anexo 1 y en el Plano 1 y deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

1. Las Zonas Especiales de Interés Urbanístico son aquellas donde están implantados o están previsto localizarse equipamientos de escala urbana y/o regional y que por sus características no son pasibles de ser encuadradas en el régimen normativo de regulación general. Por esta razón toda iniciativa en ellas requiere la realización de estudios especiales.
2. Cualquier edificación, modificación del estado parcelario, localización de usos o cualquier otro tipo de urbanización, ampliación o reforma de la situación existente en las parcelas componentes de las Zonas deberán tener visación previa de la Autoridad de Aplicación.
3. De acuerdo a las características, la envergadura y el impacto urbano ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada Zona Especial de Interés Urbanístico, la Autoridad de Aplicación determinará el procedimiento de actuación a seguir entre los siguientes:
 - a. Elaboración de un Plan Especial
 - b. Elaboración de un Plan Sectorial
 - c. Elaboración de un Plan Urbano de Detalle.
4. La elaboración y la aprobación de los Planes Especiales, de los Planes Sectoriales y de los Proyectos Urbanos de Detalle seguirán lo dispuesto en el Capítulo XI del presente Título.
5. Los Planes Especiales, los Planes Sectoriales y/o los Proyectos Urbanos de Detalle que se elaboren deberán determinar con claridad el régimen de usos del suelo y los parámetros urbanísticos reglamentarios correspondientes a la zona en cuestión.
6. De acuerdo a las características, la envergadura y el impacto urbano ambiental del emprendimiento o iniciativa a desarrollar en cada Zona Especial de Interés Urbanístico, la Autoridad de Aplicación podrá exigir adicionalmente la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en la Ley Provincial XI N° 35 y sus reglamentaciones o la norma legal que en el futuro la modifique y/o reemplace.

Sección 2 – Condiciones particulares para las Zonas Especiales de Interés Ambiental

Subsección 1 – Zonas Especiales de Interés Ambiental Plazas, Parques y Boulevares del Área Urbana y de los Parajes Rurales

VIII.3 Condicionamientos

Las condiciones particulares que rigen para la ZEIA Plazas y Parques cuyas delimitaciones se especifican en el Plano 1 y en el Anexo 1, son las siguientes:

1. Corresponden a los predios del Área Urbana y de los Parajes Rurales destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; aislar las vías de tránsito rápido; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos menores y, en general, mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
2. En las plazas, parques y áreas verdes la Autoridad de Aplicación solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.
3. Toda obra en las Plazas y Parques requerirá de la elaboración previa de un Proyecto especial y en el cual deberán seguir las especificaciones generales referidas a la preservación del paisaje y de la forestación, contenidas en el Capítulo X del presente Título.

Subsección 2 – Zona Especial de Interés Ambiental Franjas Costeras y cauce del Río Percy adyacentes al Área Urbana de Trevelin

VIII.4 Condicionamientos

Las condiciones particulares que rigen para la ZEIA Franjas Costeras del Río Percy adyacentes al Área Urbana de Trevelin, cuyas delimitaciones se especifican en el Plano 1 y en el Anexo 1, son las siguientes:

1. La parquización, forestación, equipamiento y mantenimiento de las Franjas Costeras del Río Percy lindantes al Área Urbana de Trevelin, en atención a sus características urbanísticas y a su belleza escénica natural, constituye un objetivo prioritario de la política ambiental y turística del Municipio.
2. El Departamento Ejecutivo Municipal realizará las obras de utilidad pública que se requieran para conferir a la Zona el carácter de paseo costanero de uso y goce público garantizando al mismo tiempo la protección de los sectores urbanos colindantes de los daños ocasionados por las crecidas del río.
3. En las Franjas Costeras solo podrán desarrollarse actividades recreativas y deportivas de baja escala que no afecten las características de paseo costanero.

Subsección 3 – Zona Especial de Interés Ambiental Franja Costera y cauce del Río Grande.

VIII.5 Condicionamientos

Las condiciones particulares que rigen para la ZEIA Franja Costera del Río Grande, cuyas delimitaciones se especifican en el Plano 1 y en el Anexo 1, son las siguientes:

1. La Zona comprendida en el presente Artículo es un sector del Municipio de Trevelin con ecosistemas de características naturales diferenciadas que estructuran paisajes y ámbitos singulares en los que se requieren medidas especiales de preservación ambiental.

2. El Departamento Ejecutivo Municipal gestionará frente al Gobierno Provincial para la ZEIA Franja Costera y cauce del Río Grande la declaración de la figura de Paisaje Terrestre Protegido prevista en el Artículo 16 de la Ley XI N° 18.
3. En la ZEIA prevista en este Artículo podrá mantenerse el uso o estado actual y sólo se permitirán, hasta tanto sea elaborado el respectivo Plan Especial, obras de mantenimiento y explotación mientras tal uso o estado no se extienda, cambie o modifique y siempre que los mismos sean compatibles con los criterios expuestos en el presente Artículo

Subsección 4 – Zonas Especiales de Interés Ambiental Reserva Nant y Fall, Franjas Costeras y Cauces de los restantes Cursos y Espejos de Agua del Ejido Municipal y de Bosque Nativo

VIII.6 Condicionamientos

Las ZEIA Reserva Nant y Fall, las ZEIA Franjas Costeras y Cauces de Cursos y Espejos de Agua y las ZEIA de Bosque Nativo, cuyas delimitaciones se especifican en el Anexo 1, deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

4. Las Zonas comprendidas en el presente Artículo son sectores del Municipio de Trevelin con ecosistemas de características naturales diferenciadas que estructuran paisajes y ámbitos singulares en los que se requieren medidas especiales de preservación ambiental.
5. El Departamento Ejecutivo Municipal gestionará frente al Gobierno Provincial para la ZEIA Reserva Nant y Fall y las ZEIA Franjas Costeras y Cauces de Cursos y Espejos de Agua la declaración de la figura de Paisaje Terrestre Protegido prevista en el Artículo 16 de la Ley XI N° 18.
6. El Departamento Ejecutivo Municipal gestionará frente al Gobierno Provincial para la ZEIA de Bosque Nativo la declaración de la figura de Área Protegida con Recursos Manejados prevista en el Artículo 17 de la Ley XI N° 18. Asimismo gestionará la posible inclusión de la zona de bosque nativo de lenga en la propuesta de Reserva de Biosfera que elaboran en forma conjunta Argentina y Chile para su zona austral.
7. La Autoridad de Aplicación solicitará al Gobierno Provincial la colaboración necesaria para elaborar los Planes de Manejo para cada una de las Zonas en los que se determinarán sus límites, los parámetros de ocupación, usos del suelo y parcelamiento teniendo en vista el interés público, la protección ambiental y la preservación del patrimonio cultural, arqueológico o paisajístico.
8. En la ZEIA Reserva Nant y Fall y en las ZEIA Franjas Costeras y Cauces de Cursos y Espejos de Agua solo podrán desarrollarse actividades turísticas y recreativas de baja escala que no afecten sus características.
9. En todas las ZEIA previstas en este Artículo podrán mantenerse el uso o estado actual de cada una de ellas y sólo se permitirán, hasta tanto sea elaborado el respectivo Plan de Manejo, obras de mantenimiento y explotación mientras tal uso o estado no se extienda, cambie o modifique y siempre que los mismos sean compatibles con los criterios expuestos en el presente Artículo.

Subsección 5 – Zonas Especiales de Interés Ambiental de la Orden Salesiana y Complejo Educativo Escuela EMETA y del Centro Experimental INTA

VIII.7 Condicionamientos

Las ZEIA Instalaciones de la Orden Salesiana y Complejo Educativo y ZEIA Centro Experimental INTA, cuyas delimitaciones se especifican en el Plano 2 y en el Anexo 1, deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

1. El reconocimiento de ZEIA a los predios ocupados por las instalaciones de la Orden Salesiana, del Complejo Educativo y del Centro Experimental INTA se basa el carácter de áreas imprescindibles para la divulgación y educación de la naturaleza y, en particular, de valor estratégico para el desarrollo de actividades productivas, recreativas y/o turísticas asociadas a las características ecológicas de Trevelin.
2. En las ZEIA previstas en este Artículo podrán mantenerse el uso o estado actual de cada una de ellas y sólo se permitirán obras de mantenimiento y explotación mientras tal uso o estado no se extienda, cambie o modifique y siempre que los mismos sean compatibles con los criterios expuestos en el presente Artículo.
3. Cualquier modificación de los usos actuales o ejecución de obras que no sean las correspondientes al natural mantenimiento de las instalaciones requerirá de la elaboración previa de un Proyecto Urbano de Detalle, según lo especificado en el Capítulo XI del presente Título. Los Proyectos deberán seguir las especificaciones generales referidas a la preservación del paisaje y a la forestación contenidas en el Capítulo X del presente Título.

Sección 3 – Condiciones particulares para los Parajes Rurales

VIII.8 Condicionamientos

La presente Sección determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en los Parajes Rurales Aldea Escolar, Los Cipreses, Sierra Colorada y Lago Rosario localizados en el Área Rural.

1. Características

Los parajes rurales son pequeños centros poblados destinados a prestar servicios básicos y especializados al entorno rural y que requieren de un programa especial y de normas preventivas mínimas para su desarrollo.

2. A los efectos de promover la mejora de la calidad de vida en los Parajes Rurales se declara de interés municipal prioritario:
 - a) La mejora de las condiciones ambientales y paisajísticas propia de cada Paraje.
 - b) La regularización dominial de las tierras.
 - c) La provisión de los servicios de infraestructura básicos.
3. Parámetros urbanísticos y régimen de usos
 - a. Los parámetros urbanísticos y los usos del suelo que se admitan serán determinados por la Autoridad de Aplicación en forma particular para cada uno de los casos.
 - b. En ningún caso se admitirá la localización de establecimientos industriales y/u otras actividades productivas o de servicios a la producción que pudieran originar la contaminación del medio.

c. Se permitirá hasta dos viviendas familiares por parcela, y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar.

d. Se prohíben todas las edificaciones o conjunto de edificaciones que hagan perder el carácter rural andino patagónico del paisaje.

e. La altura máxima de las edificaciones será de ocho metros con cincuenta centímetros (8,5 m) con una cantidad máxima permitida de niveles de planta baja y un piso superior. Excepcionalmente, para instalaciones agropecuarias, de servicios o de equipamientos se podrán autorizar mayores alturas, debiendo justificarse detalladamente su necesidad a fin de que la Autoridad de Aplicación valore su incidencia e impacto en el paisaje.

f. La geometría y dimensiones del parcelamiento de cada Paraje serán determinadas en función de los resultados de los relevamientos de la situación existente en materia de subdivisión.

g. En el caso de subdivisiones a realizarse con posterioridad a la aprobación del plano de regularización parcelaria del Paraje, las medidas mínimas de las nuevas parcelas a crearse serán las siguientes:

- Superficie mínima: diez mil (10.000) metros cuadrados

- Lado mínimo: cincuenta (50) metros

con excepción de los fraccionamientos propuestos para las parcelas 111 a 114, 116 a 124, 126, 127, 196 a 198, 200 y 334 de la Circ. 5 Sector 5, del Paraje Los Cipreses, en que se aceptarán parcelas de Mil doscientos metros cuadrados de superficie mínima, y veinte metros de lado mínimo, y los fraccionamientos que se realicen en el Paraje Aldea Escolar, donde se aceptarán parcelas de Mil doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie mínima, y veinticinco metros de frente. En ambos casos las construcciones respetarán un retiro perimetral de tres metros.

CAPITULO IX – URBANIZACIONES ESPECIALES

IX.1 Objeto

El presente Capítulo determina las condiciones particulares que rigen el proyecto, la aprobación y la ejecución de las Urbanizaciones Especiales y será considerado reglamentario de los desarrollos turísticos en áreas agrestes según lo dispuesto en el Artículo 5 de la Ley Provincial XXIII N° 18.

IX.2 Clasificación

A los efectos de este Plan, las urbanizaciones especiales se clasifican en:

1. Aldea Turística
2. Lotificaciones Agrestes
3. Clubes de Campo

IX.3 Aprobación de Proyectos

1. Todos los proyectos de urbanización especial requieren para su aprobación la sanción de una ordenanza que determine su normativa particularizada y deberán regirse por lo establecido en el presente Capítulo.
2. Hasta tanto la entidad interesada obtenga esta aprobación no podrá realizar propaganda alguna por ningún medio de publicidad, ni efectuarse ventas ni compromisos de ventas sobre ellas.

Sección 1 – Condiciones particulares para la Aldea Turística

IX.3 Definición

Aldea Turística es toda urbanización con una arquitectura singular que armonice con el paisaje y que implique una concentración de equipamiento turístico para la prestación de servicios complementarios (alimentación, alojamiento, mercado, feria, centros de interpretación, etcétera), llevados a cabo por varios propietarios dedicados, directa o indirectamente, a uno o mas recursos naturales y/o culturales constitutivos de atractivos turísticos.

IX.4 Condiciones Particulares

Las Aldeas Turísticas deberán cumplir con las siguientes condiciones particulares:

1. Obras de infraestructura necesarias para asegurar la provisión adecuada de los servicios esenciales de agua, electricidad y tratamiento de efluentes cloacales o el compromiso de su concreción.
2. Sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos, como humo, olores, proliferación de roedores, contaminación o cualquier otro que afecte el ecosistema y/o la salubridad de la población de los desarrollos.
3. Determinación del perímetro de la zona propuesta como Aldea Turística, debiendo estar sus límites definidos por mensuras debidamente registradas o en su defecto con líneas materializadas en el terreno por mojones, cuyas características serán definidas por la autoridad catastral, o bien por accidentes topográficos, con constancia en documentación cartográfica.

4. Deberá contar con un Plan Especial de la zona en cuestión según lo establecido en el Capítulo XI del presente Título, respetando el valor paisajístico y buscando preservar los recursos naturales y culturales del lugar.

Sección 2 – Condiciones particulares para las Lotificaciones Agrestes y Clubes de Campo

IX.5 Definición

Se entiende por lotificaciones agrestes y por clubes de campo a aquellas urbanizaciones especiales que cuenten con un área territorial de extensión limitada y reúnan las siguientes características básicas:

- a) Estén localizadas en Área Rural.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso permanente o transitorio.
- d) El área común y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

IX.6 Condiciones Particulares de las Lotificaciones Agrestes

Las condiciones particulares a las que se someten las **lotificaciones agrestes** son las siguientes:

1. La superficie máxima del emprendimiento no podrá superar las 50 hectáreas.
2. La densidad neta máxima en sector destinado a loteo será de una (1) vivienda por hectárea.
3. Las dimensiones mínimas permitidas para las unidades parcelarias a crearse para la localización de viviendas en el emprendimiento son las siguientes:
 - a. Superficie mínima: diez mil (10.000) metros cuadrados
 - b. Lado mínimo: cincuenta (50) metros
4. El porcentaje mínimo de área común con relación a la superficie total será como mínimo del diez por ciento (10%).

Se admitirá una tolerancia de hasta un Dos por ciento (2%) en las dimensiones y superficies mínimas, tanto de las subparcelas resultantes, como del área común.

IX.7 Condiciones Particulares de los Clubes de Campo

Las condiciones particulares a las que se someten los **clubes de campo** son las siguientes:

1. Se localizarán exclusivamente en la Zona Subrural.
2. La superficie máxima del emprendimiento no podrá superar las 10 hectáreas.
3. La densidad neta máxima en el sector destinado a loteo será de Cuatro (4) viviendas por hectárea.
4. Las dimensiones mínimas permitidas para las unidades parcelarias a crearse para la localización de viviendas en el emprendimiento son las siguientes:
 - a. Superficie mínima: Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados
 - b. Lado mínimo: veinticinco (25) metros

5. El porcentaje mínimo de área común con relación a la superficie total será entre un diez por ciento (10%) y un treinta por ciento (30%) de acuerdo a lo que determine la Autoridad de Aplicación.

Se admitirá una tolerancia de hasta un Dos por ciento (2%) en las dimensiones y superficies mínimas, tanto de las subparcelas resultantes, como del área común.

IX.8 Zonas

Las lotificaciones agrestes y los clubes de campo estarán compuestos por las siguientes zonas:

- a. Superficie común: Tendrán una superficie común, equipada para la práctica deportiva, social o cultural, con especial aprovechamiento y pleno contacto con la naturaleza.
- b. Superficie destinada a loteo: Poseerán una determinada extensión superficial acondicionada para la construcción de unidades habitacionales de uso residencial transitorio o permanente.
- c. Zona en Estado Natural: Para determinadas zonas que constituyen ecosistemas particulares y cuando sea ambientalmente conveniente, la Autoridad de Aplicación exigirá que al menos un tercio del terreno de la lotificación agreste o del club de campo se mantenga en estado natural.

IX.9 Condicionamientos

1. Se deberá parquizar el área en toda su extensión, con excepción de los casos en que se haya determinado que una parte del terreno deba ser mantenida en forma natural y solo limitado a esta extensión.
2. Deberán respetarse los hechos naturales constitutivo de valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.
3. En el caso de espejos de agua, deberá respetarse el nivel y las características preexistentes de los mismos.
4. Todo titular de un proyecto deberá efectuar un estudio particularizado que muestre la existencia de hechos singulares de contenido paisajístico, así como la topografía del lugar, especificándose los espejos de agua que existan y los terrenos particulares como predios inundables o de bajo cota que justifiquen la localización propuesta, los que deberán ser respetados en el respectivo proyecto.

IX.10 Localización

1. No podrán tener lugar nuevos emprendimientos de lotificaciones agrestes o los clubes de campo dentro de un radio mínimo de los ya constituidos, contando desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos. En ningún caso el radio mínimo será inferior a mil metros (1000 m).
2. Deberán constituirse sin limitar, ni afectar los bienes públicos y permitiendo el uso y goce de los mismos.
3. En todos los casos será de cumplimiento lo determinado en la Sección 1 del Capítulo VI de este Título.
4. En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna del emprendimiento y control sobre los servicios comunes.

IX.11 Indicadores

Las unidades del área destinada a loteo podrán enajenarse en forma individual, siendo los derechos de servidumbre de uso respecto de las superficies comunes, inseparables respecto del dominio de su respectiva unidad. Asimismo, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y un (1) piso alto y no podrán ubicarse a menos de cinco (5 m) metros de los límites de la vía de circulación.
- b) Cuando se proyecten unidades habitacionales aisladas, la distancia de cada una de ellas a la línea divisoria, entre las unidades funcionales configuradas por los lotes, no podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) de la altura del edificio, con un mínimo de tres metros (3 m) En caso de techos inclinados, la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de estas. En los casos que las unidades funcionales no se generen como lotes o se proyecten unidades habitacionales apareadas en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada una de ellas.
- c) FOT máximo de cada unidad parcelaria o unidad funcional: 0,17 para clubes de campo y 0,06 para lotificaciones agrestes.
- d) Queda prohibida cualquier subdivisión de las unidades parcelarias.
- e) Cualquier modificación respecto al área destinada al loteo requerirá la correspondiente mensura y la previa intervención de la Autoridad de Aplicación.

IX.12 Situación Dominial

Las áreas comunes de las lotificaciones agrestes y los clubes de campo se regirán por las siguientes disposiciones:

- a) Una entidad jurídica que integren exclusivamente los propietarios de cada unidad particular será titular del dominio de las áreas comunes, recreativas o de esparcimiento y de la circulación interna del emprendimiento. Asimismo, será la responsable de la prestación de los servicios generales y de su mantenimiento.
- b) Sus estatutos deberán incluir previsiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada lote: representación, deberes y derechos de miembros, administración del loteo, determinación de las áreas y espacios que conforman su patrimonio inmobiliario, servicios generales a asumir y modo de afrontar los gastos comunes. Asimismo, debe contemplar las servidumbres reales, restricciones urbanísticas previstas y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del emprendimiento según el proyecto propuesto.
- c) Con simultaneidad a la adquisición del dominio de cada lote por particulares, deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas comunes inherentes al mismo, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente. Los propietarios tendrán el derecho a uso de estas áreas en igualdad de condiciones.
- d) No se podrán ceder los derechos de cada propietario respecto a estas áreas comunes en forma independiente de las unidades particulares.

IX.13 Servicios Básicos

Los servicios básicos de las lotificaciones agrestes y los clubes de campo se regirán por las siguientes disposiciones:

- a) Agua: Deberá asegurarse el suministro de consumo humano en la calidad y cantidad necesaria para satisfacer los requerimientos máximos previsible, calculados en base a la población tope para el desarrollo. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común. Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando:

- La napa a explotar no esté contaminada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo.
- Los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas provinciales vigentes.
- b) Energía Eléctrica: Deberá asegurarse la provisión para las viviendas individuales, locales de uso común y para las vías de circulación.
- c) Tratamientos de efluentes individual o colectivo según las particularidades del terreno, pudiendo exigirse un sistema de cloacas cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particularidades del suelo o de la concentración de viviendas en uno solo sector.
- d) Residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos, como humos, olores, proliferación de roedores, contaminación o cualquier otro que afecte el ecosistema y/o la salubridad de la población de los desarrollos.

IX.14 Circulación Interna

La red de circulación interna deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y sin salida doce (12) metros. Estas últimas tendrán un largo máximo de ciento cincuenta (150) metros y terminarán en un cul de sac de veinticinco (25) metros de diámetro mínimo.

IX.15 Construcción y Mantenimiento del Equipamiento Comunitario

1. La construcción y mantenimiento del equipamiento comunitario y la constitución de la entidad jurídica integrada por los propietarios será responsabilidad de los titulares del proyecto de desarrollo.
2. En todos los casos, los espacios circulatorios internos no tendrán carácter público, estableciéndose que todos los servicios de infraestructura tendidos por los mismos serán considerados como redes internas, y su construcción y mantenimiento será de exclusiva responsabilidad de la entidad civil administradora. Asimismo, la Municipalidad de Trevelin no será responsable de la recolección de residuos en dichos espacios circulatorios.
3. Podrá aceptarse la utilización de equipos mecánicos, electromecánicos o de cualquier otra índole en las redes de infraestructuras internas del emprendimiento siempre que el mantenimiento de dichos equipos corra exclusivamente por cuenta del consorcio o entidad administradora constituida al efecto.

IX.16 Cesiones

Todo emprendimiento de lotificación agreste y de club de campo cumplirá con las disposiciones y cesiones de suelo previstas para las Zona Subrural en la Sección 2 del Capítulo VI del presente Título.

CAPITULO X – NORMAS SOBRE CALIDAD AMBIENTAL

Sección 1 – Disposiciones generales

X.1 Objeto

Las disposiciones del presente Capítulo se refieren a la protección y mejoramiento del ambiente urbano y rural dentro del espacio territorial del Municipio de Trevelin.

X.2 Tratamiento de Neutralización

Queda prohibido introducir emisiones, efluentes o residuos en la atmósfera, suelo y sistema hídrico en todo el ejido del Municipio de Trevelin, sin previo tratamiento de neutralización que los transforme en inocuos para la salud humana y que impida la degradación del medio ambiente.

X.3 Inalteración del Cauce Natural

En todos los casos en los que un curso de agua o drenaje natural atraviese un predio privado o público, el propietario tiene la obligación de conservarlo perfectamente limpio y libre de todo obstáculo a fin de mantener el desagüe natural del mismo, quedando terminantemente prohibida la disposición o volcamiento de residuos o producir modificaciones del cauce natural.

X.4 Normativa

En todo lo atinente a la preservación, conservación, defensa y mejoramiento del ambiente es de aplicación lo normado en las Leyes Provinciales XVII N° 53 – Códigos de Aguas de la Provincia del Chubut y XI N° 35 – Código Ambiental de la Provincia del Chubut, y normas concurrentes, con todas sus modificatorias y reglamentaciones.

Sección 2 – Olores y ruidos molestos

X.5 Definición y Alcance de olores

1. No podrá emitirse a la atmósfera olores perceptibles desde la vía pública o desde propiedades cercanas al lugar de emisión que causen molestias o afecten el bienestar de las personas.
2. Esta disposición incluye, en especial, las siguientes situaciones:
 - a. Transporte y estadía de animales.
 - b. Procesamiento de productos animales.
 - c. Descomposición o tratamiento de residuos sólidos o líquidos.
 - d. Procesos industriales de cualquier tipo.
 - e. Elaboración de comidas y productos alimenticios.

X.6 Ruidos Molestos

Prohíbese producir, causar, estimular o provocar ruidos molestos, cualquiera sea su origen, cuando por razones de hora o lugar, o por su calidad o grado de intensidad se perturbe o pueda perturbar la tranquilidad o reposo de la población o causar perjuicios o molestias de cualquier naturaleza.

X.7 Alcance

Lo establecido en el Artículo anterior rige para los ruidos originados por fuentes fijas y fuentes móviles de emisión en la vía pública, plazas, parques, paseos, salas de espectáculos, centros de reunión y en todos los demás lugares en donde se desarrollen actividades públicas o privadas.

X.8 Normativa

Las emisiones sonoras originadas en cualquier local no podrán trascender a la población circunvecina debiendo utilizarse como Norma de verificación las Normas IRAM N° 4062/84, 4074, 4079 y 4081.

Sección 3 – Protección y ampliación del patrimonio forestal**X.9 Objeto**

Declárese de interés municipal y comunitario la protección y conservación de la totalidad del patrimonio forestal existente en el territorio del Municipio de Trevelin.

X.10 Alcance

La protección y conservación del patrimonio forestal establecida en el Artículo anterior, comprenderá la prohibición expresa de:

- a. La eliminación, erradicación, talado ó destrucción de especies forestales por cualquier medio, sin previa y formal autorización de la Autoridad de Aplicación.
- b. Las podas, despuntes ó cortes de ramas ó raíces sin autorización del mismo organismo.
- c. Dañar, lesionar ó mutilar la anatomía ó morfología de la/s especie/s, ya sea por la acción de objetos cortantes o punzantes, o por aplicación de sustancias nocivas ó perjudiciales, ó por la acción del fuego.
- d. La fijación de elementos de cualquier tipo y naturaleza, extraños a la/s especie/s vegetal/es.
- e. Pintar la/s especie/s cualquiera sea la sustancia empleada.
- f. Disminuir intencionalmente el espacio vital natural o el mínimo establecido para la cazuela ó cantero donde la/s especie/s se ubica/n y/ó retirar ó alterar deliberadamente tutores u otros elementos protectores de la/s misma/s.
- g. Toda acción provocada que atente contra la buena salud de la/s especie/s existente/s.

X.11 Responsabilidades

Será responsabilidad ineludible y solidaria de todos los habitantes del Municipio, como también de los turistas en tránsito, la conservación y/o cuidado de las especies, aisladas y/o en agrupamientos forestales, existentes en el interior de predios o parcelas de dominio privado, o en el espacio público, absteniéndose de realizar cualquiera de las acciones mencionadas en el Artículo anterior.

X.12 Forestación

La forestación de espacios públicos y privados se llevará a cabo con especies autóctonas o aquellas exógenas permitidas por la Dirección Provincial de Bosques, cuidando que estas últimas no produzcan alteraciones en el hábitat de las primeras ni alteren su normal crecimiento.

X.13 Aplicabilidad

1. Toda propuesta edilicia ó proyecto urbanístico a construirse en inmuebles donde existan especies forestales, sean éstas aisladas ó agrupadas, deberá prever, en lo posible, la coincidencia de ubicación de las superficies que obligatoriamente deben dejarse libres por aplicación de lo establecido en este Plan, con la de las especies existentes. En caso contrario, y de verse afectado el patrimonio forestal, deberán consignarse claramente en la memoria del proyecto las razones por las cuales se renuncia a la preservación de aquél y la alternativa superior que se propone en compensación a la pérdida ocasionada.
2. En todo parcelamiento se realizarán únicamente las extracciones de las especies que se encuentren en el trazado de las calles con visado previo de la Autoridad de Aplicación.

X.14 Responsabilidad de la Autoridad de Aplicación

La Municipalidad de Trevelin, a través de la Autoridad de Aplicación, asumirá la responsabilidad de proteger, conservar y/o reponer las especies vegetales existentes en las plazas, parques, espacios verdes y jardines públicos, como asimismo del contralor permanente del arbolado urbano respecto a su situación y condición fito-sanitaria. Asimismo, podrá eventualmente disponer la ejecución de trabajos de forestación integral en sectores donde el arbolado urbano no se haya implementado, mediante el aporte de las especies y/o de mano de obra especializada.

Sección 4 – Protección y mejoramiento del paisaje**X.15 Objeto**

Las actuaciones y medidas del presente Plan velarán por el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos del espacio territorial que comprende las Áreas Rural y Urbana del Municipio de Trevelin. Los Planes Especiales y Proyectos Urbanos de Detalle, especificados en el Capítulo XI del presente Título, contendrán los estudios paisajísticos que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias paisajísticas de las actividades urbanísticas a desarrollar.

X.16 Estética Edilicia

La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad. Ningún edificio o parte de él con frente a la vía pública podrá contrariar la armonía del conjunto edilicio de su entorno, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter del edificio. Los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos. Para el diseño de las partes exteriores de los edificios se deberán tener en cuenta las características urbano – arquitectónicas o las naturales del entorno.

X.17 Alteración del Paisaje o del Interés Patrimonial

En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los edificios y conjuntos urbanos que se declaren de interés patrimonial, no se permitirá que la ubicación, volumen o altura de locales, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual y altere los rasgos de la morfología y la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

X.18 Calidad Paisajística

1. Se declara de interés público la promoción de la calidad paisajística de las franjas frentistas a las vías de circulación regionales determinadas en el Capítulo III de este Título.
2. En dicho sentido se establece que todos los responsables de las parcelas frentistas a dichas vías deberán resguardar la calidad estética de las edificaciones e instalaciones que dispongan en sus propiedades, así como parquizar y forestar sus espacios libres de acuerdo a lo determinado en la Sección anterior.
3. A dichos efectos, las solicitudes de construcción o habilitación deberán detallar el tipo de materiales y terminaciones previstas y ser acompañadas con planos del tratamiento paisajístico propuesto, que detallen la ubicación y tipo de las especies vegetales en relación a la disposición de los edificios y al uso de los espacios libres.
4. Dichos planos serán sometidos a aprobación de la Autoridad de Aplicación, siendo obligación de los responsables la concreción del tratamiento paisajístico que se acuerde y el mantenimiento del mismo.

X.19 Aplicabilidad

La Autoridad de Aplicación podrá rechazar proyectos que a su juicio no respondan a una conformación y diseño acorde con las características estéticas urbano – arquitectónicas o las naturales del entorno.

CAPITULO XI – DISPOSICIONES GENERALES Y GESTION DEL PLAN

XI.1 Objeto

El presente Capítulo establece los instrumentos que permitan garantizar una gestión eficaz del territorio municipal en orden a las estrategias, objetivos, directrices y reglamentaciones establecidas en los Títulos 1 y 2 de este PDT.

XI.2 Comisión Municipal de Gestión Territorial (CMGT)

Crease la Comisión Municipal de Gestión Territorial (CMGT) dependiente de la Autoridad de Aplicación en el ámbito del Departamento Ejecutivo Municipal.

XI.3 Objeto CMGT

La CMGT será un órgano de participación sectorial con el objeto de canalizar los aportes de técnicos de los sectores representativos del municipio como una forma de enriquecer y racionalizar los procesos de planificación y gestión municipal. De tal manera, la CMGT propiciará junto a la adopción de otros mecanismos de participación, la construcción de un espacio de consenso a partir de la intervención de diversos actores públicos y privados.

XI.4 Funciones CMGT

Corresponde a la CMGT, a solicitud de la Autoridad de Aplicación, emitir opinión sobre:

1. La interpretación de los diferentes aspectos de la aplicación de la normativa y de los instrumentos y procedimientos de gestión territorial.
 2. Las omisiones o vacíos que pueda tener la normativa territorial.
 3. Las propuestas de actualización, complementación y ajustes del Plan.
 4. La elaboración, ejecución y seguimiento de los planes y proyectos de desarrollo urbano.
- En todos los casos el dictamen tendrá el carácter de no vinculante.

XI.5 Aplicabilidad

Todo proyecto o propuesta de carácter pública o privada que establezca situaciones no contempladas en forma específica será interpretado por la Autoridad de Aplicación con participación de la Comisión Municipal de Gestión Territorial según los criterios generales manifiestos en el presente PDT.

XI.6 Componentes CMGT

Los organismos municipales componentes de la Comisión Municipal de Gestión Territorial serán las siguientes o las que la reemplacen a futuro:

- Secretaría de Obras Públicas.
- Dirección de Bromatología, Inspección e Higiene.
- Dirección de Tránsito.
- Secretaría de Turismo y Medio Ambiente.
- Dirección de Espacios Verdes.
- Secretaria de Cultura y Educación.

XI.7 Funcionamiento CMGT

1. La reglamentación que oportunamente dicte el Departamento Ejecutivo deberá contener las normas de organización y funcionamiento de la CMGT.

2. En caso de considerarlo necesario la CMGT podrá convocar a aquellas instituciones y/o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas en tratamiento.

Sección 1 – Instrumentos complementarios de planificación

XI.8 Clasificación

Son instrumentos complementarios de planificación del PDT los siguientes:

1. Planes especiales
2. Planes sectoriales
3. Proyecto urbano de detalle

XI.9 Definición

1. Planes especiales: Son los referidos a estudios parciales del territorio municipal, y tienen por finalidad desarrollar propuestas de planificación en una escala más reducida, ya sea en las Áreas Urbana o Rural. Se referirán a renovación, protección, estructuración, reestructuración y consolidación de sectores así como al desarrollo de una propuesta integral en una zona o sector previamente delimitado.
2. Planes sectoriales: Son los planes que desarrollan un tema o un aspecto específico dentro de los sistemas territoriales. Estos pueden estar referidos a cuestiones de tránsito, transporte de cargas, saneamiento, desagües pluviales, forestación, etc., sin que esta enunciación sea taxativa. En todos los planes sectoriales se deberá garantizar la coherencia de la actividad planificada con el PDT.
3. Proyecto urbano de detalle: Es el instrumento mediante el cual es posible completar el ordenamiento de un determinado ámbito del espacio territorial urbano en sus aspectos urbanísticos más precisos: amanzanamiento, parcelario, nivelaciones, edificabilidad, alturas, retiros, afectaciones, usos, etcétera.

XI.10 Aplicabilidad

1. Los planes especiales, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que se elaboren deberán contener todas las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos.
2. Los planes especiales, los planes sectoriales y los proyectos urbanos de detalle que modifiquen alguna o algunas de las determinaciones contenidas en el presente Plan deberán ser aprobados por el Concejo Deliberante.

Sección 2 – Premios de Incentivo

XI.11 Definición

Facultase al Departamento Ejecutivo a adjudicar premios anuales de incentivo a la construcción arquitectónica pública y privada en el ejido de Trevelin.

XI.12 Objetivos

El premio busca incentivar una mejor edificación a través de soluciones arquitectónicas y urbanísticas que:

1. Desarrollen un programa con gran compromiso con el territorio y respeto por el medio heredado.
2. Sean funcionalmente correctas.
3. Valoricen las cualidades del paisaje andino patagónico de Trevelin.
4. Respeten las normas urbanísticas vigentes.
5. Demuestren buena calidad constructiva.

XI.13 Categorías

Los premios se dividirán en las siguientes categorías:

1. Categoría A: Vivienda unifamiliar o multifamiliar.
2. Categoría B: Edificio de comercio, cultura, esparcimiento, administración e industria.
3. Categoría D: Edificios reciclados, revitalizados o puestos en valor.

Si un edificio pudiera corresponder a más de una categoría, el jurado resolverá e definitiva en cual debe ser incluido.

XI.14 Jurado

1. El jurado estará conformado por:
 - a. El Intendente Municipal
 - b. Dos miembros del Concejo Deliberante a determinar de común acuerdo respetando en lo posible la representación política en el organismo.
 - c. El Secretario de Obras Publicas del Municipio.
 - d. Un representante del Colegio Profesional de Ingeniería y Agrimensura de la Provincia del Chubut.
 - e. Un representante del Colegio de Arquitectos de la Provincia del Chubut.
2. El cargo de Miembro del Jurado se entiende con carácter "Ad Honorem".
3. Las instituciones locales mencionadas deberán presentar anualmente los nombres del jurado Titular y Suplente adjuntando declaración jurada que de los mismos no tendrán relación directa o indirecta con el proyecto y construcción de las obras a presentarse dicho año.
4. El jurado se reunirá para decidir su dictamen durante el mes de cada año que determine el Departamento Ejecutivo.
5. La adjudicación de los premios se resolverá por votación con simple mayoría y podrán declararse desierto los premios.
6. El jurado levantará actas de sus reuniones y resoluciones, que formarán parte del Decreto anual del Departamento Ejecutivo de adjudicación de los premios.

XI.15 Llamado a Presentación

El Departamento Ejecutivo municipal hará anualmente un llamado a la presentación de obras a través del Boletín Municipal y de medios periodísticos locales.

XI.16 Aplicabilidad

1. Las obras deberán estar construidas y terminadas al día de la recepción de las presentaciones y con la documentación municipal y fiscal en regla.
2. Se presentarán como máximo dos (2) paneles rígidos cien centímetros (100 cm) por setenta centímetros (70 cm) en técnica libre, con por lo menos 2 fotografías representativas, una interior y otra exterior, planos de fachadas, plantas y cortes escala 1:100 y Memoria Descriptiva.

XI.17 Premios

Se establecen los siguientes premios para cada categoría:

1. Primer premio
 - a. Al/los Profesional/es: Medalla y Diploma Honorífico.
 - b. Al/los Propietario/s: Placa sobre la fachada del edificio premiado, eximición del pago de la Tasa de Retributiva de Servicios por el término de un año correspondiente al inmueble premiado y Diploma Honorífico.
2. Segundo Premio
 - a. Al/los Profesional/es: Medalla y Diploma Honorífico.

- b. Al/los Propietario/s: Placa sobre la fachada del edificio premiado y Diploma Honorífico.

XI.18 Presupuesto

Los gastos que demanden los premios serán contemplados en los ejercicios presupuestarios anuales.

Sección 3 – Régimen de Movilización del Suelo Urbano

XI.19 Definición

El Régimen de Movilización del Suelo Urbano se aplica a los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada.

XI.20 Plazos

Los inmuebles comprendidos en el régimen del Artículo anterior tributarán la Tasa Retributiva de Servicios mediante la aplicación de una alícuota mayor que la que le hubiere correspondido de acuerdo a la Ordenanza Fiscal vigente para cada ejercicio una vez transcurridos los siguientes plazos:

- a. Inmuebles que pasen de Área Rural o Complementaria a Área Urbana: cinco (5) años a partir de la fecha de publicación de la Ordenanza que modifica la clasificación del suelo.
- b. Inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza: dos (2) años a partir de dicha fecha.
- c. Inmuebles urbanos con obras paralizadas, derruidas o demolidas con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza: dos (2) años a partir de la fecha de notificación del Acta de Comprobación que practique la Autoridad de Aplicación.

XI.21 Aplicabilidad

- 1. La mayor alícuota a aplicar a los predios comprendidos en los casos especificados en el Artículo anterior será fijada en la Ordenanza Fiscal para cada ejercicio.
- 2. Los plazos establecidos en el Artículo anterior no se suspenderán ni interrumpirán aunque durante su transcurso se efectuaran transmisiones de dominio por cualquier título y causa.
- 3. Ante caso fortuito o fuerza mayor, debidamente acreditados, el Departamento Ejecutivo podrá suspender los plazos excepcional y fundadamente.
- 4. La aplicación del régimen establecido en la presente Sección cesa en todos los casos a partir de la fecha del Acta de Inicio o Reinicio de Obras.

Sección 4 – Convenios Urbanísticos

XI.22 Definición

Los acuerdos celebrados entre la Municipalidad de Trevelin con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de las estrategias, objetivos, directrices, planes, proyectos y reglamentaciones determinados en este PDT, se denominan Convenios Urbanísticos.

XI.23 Objetivo

La negociación, celebración y cumplimiento de los convenios urbanísticos se registrarán por los principios de transparencia y publicidad. Una vez perfeccionados, cualquier ciudadano podrá tener acceso a ellos.

XI.24 Especificaciones

Los contenidos de los Convenios Urbanísticos deberán encuadrarse en las siguientes especificaciones mínimas y generales:

1. Objetivo y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales que se establezcan en el Convenio.
2. Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma.
3. Controles periódicos que se ejercerán con respecto a los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del Convenio.

XI.25 Clasificación

Los convenios urbanísticos se diferenciarán por su contenido y finalidad en:

1. Convenios urbanísticos de planeamiento: aquellos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones a lo estipulado en el PDT, bien directamente, bien por ser éstas necesarias para la viabilidad de lo estipulado.
2. Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento: aquellos que no afectando en absoluto lo determinado en este PDT, se limiten a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración. Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa de las normas de planeamiento establecidas.

XI.26 Aplicabilidad

Los convenios urbanísticos de planeamiento cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. Sólo podrán negociarse y suscribirse con el carácter de preparatorios de la correspondiente Ordenanza y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación de la modificación o revisión sea sometido al debido trámite de información pública.
2. Sus estipulaciones sólo tendrán, en esta fase, el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenamiento de un área. En ningún caso vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por parte de la Municipalidad de la potestad del planeamiento del ejido municipal.
3. Deberá incluirse, entre sus estipulaciones, la cuantificación de todos los deberes legales de las cesiones de suelo y determinarse las condiciones de modo, tiempo y lugar en que éstas serán cumplidas.

XI.27 Tramitación

La tramitación de los Convenios Urbanísticos podrá iniciarse de oficio o a petición de parte. Agregados todos los informes y estudios técnicos necesarios, se dará intervención a la CMGT que deberá dictaminar sobre la oportunidad, mérito o conveniencia del convenio propuesto. La Autoridad de Aplicación se expedirá mediante resolución fundada dentro de los quince (15) días de recibidas las actuaciones con el dictamen correspondiente.

Si la resolución fuera favorable se remitirá lo actuado al Departamento Ejecutivo a fin de que decida sobre la formalización o no del Convenio. En los casos en que así correspondiere se remitirá al Concejo Deliberante el respectivo proyecto de Ordenanza.

Sección 5 – Creación de Nuevos Núcleos Urbanos o Centros de Población

XI.28 Definición

Se entenderá por creación de un núcleo urbano al proceso de acondicionamiento de un espacio territorial ubicado en la Zona Productiva del Area Rural con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas, bajo cualquier figura legal o régimen de propiedad, de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción y abastecimiento compatibles con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo de los mismos y la preservación de la calidad del medio ambiente.

XI.29 Aplicabilidad

Toda creación de un núcleo urbano por iniciativa de entidades estatales o de promotores privados deberá responder a una necesidad debidamente fundada, ser aprobada por el Concejo Deliberante, con informe previo del Departamento Ejecutivo Municipal y del CMGT y fundamentarse mediante un estudio que, además de tomar en cuenta las orientaciones y previsiones del presente Plan y de la legislación provincial, contenga como mínimo:

1. Justificación de los motivos y necesidades que indujeron a propiciar la creación del nuevo núcleo urbano, con una relación detallada de las principales funciones que habrá de cumplir dentro del sistema territorial municipal y regional.
2. Análisis de las ventajas comparativas que ofrece la localización elegida en relación con otras posibles y la aptitud del sitio para recibir los asentamientos correspondientes a los diferentes usos.
3. Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
4. Evaluación de Impacto Ambiental según lo determinado en la Ley Provincial XI N° 35 y sus reglamentaciones o la norma legal que en el futuro la modifique y/o reemplace.
5. Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad de cantidad para satisfacer las necesidades de la población potencial a servir.
6. Comprobación de la factibilidad real de dotar al nuevo núcleo urbano de los servicios esenciales para su normal funcionamiento.
7. Proyecto de red vial de acceso al nuevo centro urbano.
8. Plan Director del nuevo núcleo urbano conteniendo como mínimo:
9. Justificación de las dimensiones asignadas al mismo, así como a sus áreas y zonas constitutivas, con indicación de las densidades poblacionales propuestas.
10. Trama circulatoria y su conexión con los asentamientos urbanos del sistema o subsistema al cual habrá de incorporarse.
11. Normas sobre uso, ocupación, subdivisión, equipamiento y edificación del suelo para sus distintas zonas.
12. Red primaria de servicios públicos.
13. Localización de los espacios verdes y reservas de uso público y su dimensión según lo dispuesto por este Plan.
14. Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y dotación de equipamiento comunitario.

Sección 6 – Procedimiento particular de aprobación

XI.30 Casos

A fin de garantizar la mayor transparencia y participación, se seguirá el procedimiento particular de aprobación establecido en la presente Sección para los siguientes casos:

1. En toda modificación, agregado o revisión del PDT.
2. En toda aprobación de planes especiales, planes sectoriales y/o proyectos urbanos de detalle que modifiquen alguna o algunas de las determinaciones contenidas en el presente Plan.
3. En toda desafectación de los inmuebles del dominio municipal y todo acto de disposición de éstos.
4. En la creación de un nuevo núcleo urbano o centro de población.

XI.31 Requisitos

El procedimiento particular de aprobación tiene los siguientes requisitos:

1. Informe detallado de la Autoridad de Aplicación sobre la cuestión a tratar.
2. El informe de la Autoridad de Aplicación incluirá un informe particular de la Comisión Municipal de Gestión Territorial.
3. Despacho previo de comisión del Concejo Deliberante que incluya el informe de la Autoridad de Aplicación y/o otros órganos consultados y/o involucrados.
4. Publicación y convocatoria a la presentación por parte de cualquier interesado con domicilio en el Municipio de Trevelin, de recursos de reclamos y observaciones, dentro del plazo de treinta (30) días corridos.
5. La presentación de reclamos y observaciones por parte de los interesados deberá ser realizada por escrito y estos serán incorporados al expediente de trámite.
6. Consideración de los reclamos y observaciones por parte del Concejo Deliberante quien podrá pedir la colaboración de la Autoridad de Aplicación y de la Comisión Municipal de Gestión Territorial. La consideración favorable o denegatoria de los reclamos y observaciones deberá constar por escrito en el expediente de trámite y no podrá superar el plazo de treinta (30) días corridos.
7. Resolución definitiva del Concejo Deliberante.

XI.32 Aplicabilidad

1. El procedimiento establecido en el Artículo anterior podrá incluir otras instancias de participación y debate de la comunidad antes de la resolución definitiva del Concejo Deliberante.
2. Si se decidieran incluir otras instancias o mecanismos participativos estos no reemplazarán la instancia de publicación y convocatoria a la presentación de recursos de reclamos y observaciones por parte de particulares ni su consideración particularizada.

CAPITULO XII – MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN DE INCENDIOS EN LAS ZONAS DE INTERFASE

XII.1 Objeto

El presente Capítulo establece las medidas y recomendaciones a instaurar en las zonas que existan o se prevean edificaciones de carácter permanente o provisoria, para la prevención de incendios rurales o forestales en todo el ámbito del Ejido Municipal.

XII.2 Zona Libre alrededor de la Vivienda

Se refiere este término a la Zona alrededor de la vivienda, sin vegetación arbórea, solamente arbustiva y podada, la cual dependerá de la pendiente del terreno donde se implementará la edificación.

XII.3 Manejo de la Vegetación

Se refiere este término a la poda y raleo, a una altura de 2.5 metros, limpieza de arbustos y mantenimiento de la humedad en los sectores de gramíneas superficiales u otras especies, y la eliminación de residuos vegetales secos, mediante la quema o chipiado.

XII.4 Accesos

En lo referente a los accesos, se contemplaran la doble circulación, los “cul de sac”, la accesibilidad y limpieza de los caminos, y todo lo estipulado que fija el Capítulo III del presente Título.

XII.5 Infraestructura de Servicios

En lo referente a los servicios, se deberá dejar reservorios de agua o tanques australianos señalizados, o construir una red de agua para riego y/o dejar boca de incendio. Las líneas eléctricas, deberán ser en lo posible subterráneas o limpiar faja de 3 metros en caso de líneas aéreas. Para las redes de gas envasado, deberá marcarse la ubicación del o los zepelines o batería de tubos de gas envasado, dejando una zona libre y limpia de 3 metros alrededor de estos, y colocarlos a 10 metros de distancia de la vivienda.

XII.6 Espacio defendible en relación a la pendiente del terreno

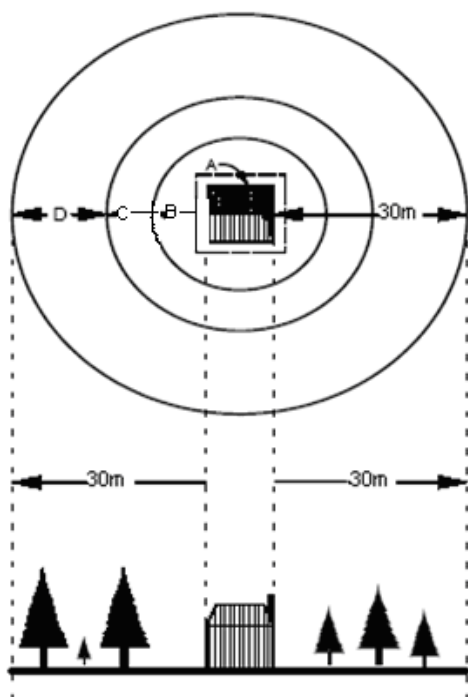
A continuación se presenta un cuadro en que constan las recomendaciones de la magnitud del espacio defendible en relación a la pendiente del terreno en que se halle emplazada la vivienda:

Descripción de la tarea a realizar.	Área Plana	Área con 10 a 20 % de pendiente.	Área con 20 a 30 % de pendiente.
A. Propender a la existencia de material no combustible (flores, plantas, concreto, grava, suelo mineral etc.).	1 metro	1 metro.	1 metro
B. Sacar todos los árboles y los combustibles leñosos caídos(muertos)	3 metros	4.5 metros	6 metros
C. Ralear árboles para que existan al menos cuatro metros entre copas.			

<p>Podar los árboles como mínimo la mitad de la altura total de la copa viva. Mantener la vegetación herbácea en menos de 10 centímetros Sacar todo el material leñoso tirado (muerto)</p>	6 metros.	7.5 metros	9 metros
<p>D. Ralear árboles para que queden cuatro metros entre copas. Podar los árboles como mínimo la mitad de la altura total de la copa viva. Remover todo los combustibles leñosos mayores a 10 centímetros de diámetro. (muerto)</p>	20 metros	25 metros	30 metros

Para representar gráficamente lo estipulado en el Cuadro anterior, se presentan varias figuras según el caso a tener en cuenta.

La primera figura presenta un croquis con las dimensiones del espacio defendible, para aquellos sitios donde la vivienda se encuentra construida en terreno plano.



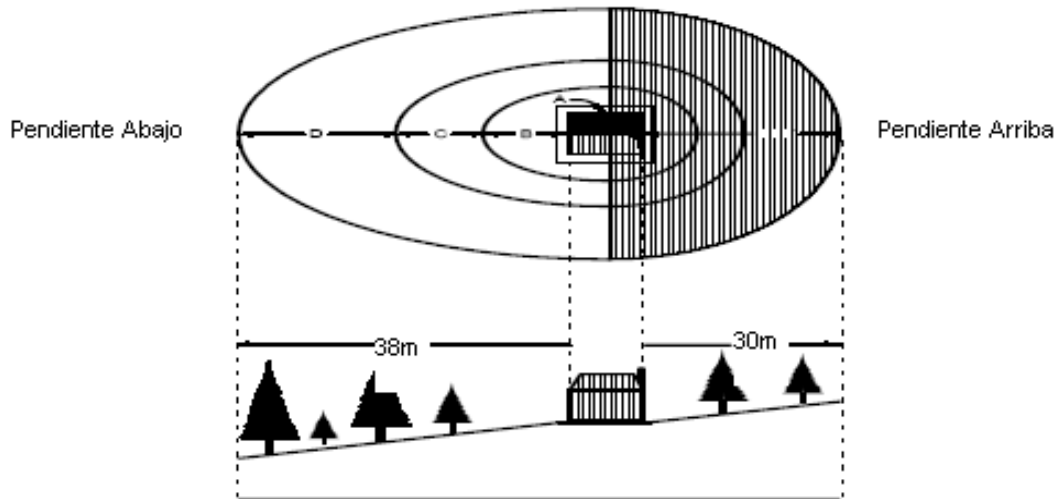
Dentro del área A y B no deben existir árboles ni arbustos, además de evitar que las copas de los árboles circundantes invadan esta zona, se recomienda sembrar césped con una adecuada frecuencia de riego.

Dentro del área C recién a partir de los seis metros la densidad de árboles debe ser tal que la distancia entre copas sea como mínimo de aproximadamente 4 metros, las plantas remanentes deben estar podadas, de ser posible extender el césped hasta esta zona con el correspondiente riego. Especies arbustivas pueden coexistir con una separación de aproximadamente 4 metros

Dentro de la zona D se mantiene la densidad de árboles, que zona anterior, al igual que las tareas de poda, mantener una altura baja de las especies herbáceas y remoción de material muerto.

Para el resto de los sitios se mantiene la descripción anterior, ya que solo cambia las distancia o el radio de cada zona por efecto de la pendiente.

La segunda figura presenta un croquis con las dimensiones del espacio defendible, para aquellos sitios donde la vivienda se encuentra construida en terreno entre 10 y 20 % de pendiente, donde las distancias de trabajo sobre el bosque se amplían pendiente abajo, en tanto que para arriba las mismas no se modifican.



La última figura presenta un croquis con las dimensiones del espacio defendible, para aquellos sitios donde la vivienda se encuentra construida en terreno entre 20 y 30 % de pendiente, donde las distancias de trabajo sobre el bosque se amplían pendiente abajo, en tanto que para arriba las mismas no se modifican.

