



BUENOS AIRES, 23 NOV 2007

VISTO el Expediente N° 151/2005 en DOS (2) Cpos., en el que han recaido las actuaciones relacionadas con los documentos elaborados por la Sede Patagonia de la Dirección de Obras e Inversión Pública, titulados "REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA LOS PARQUES NACIONALES, MONUMENTOS NATURALES Y RESERVAS NACIONALES" y "NORMAS PARA LA EJECUCIÓN, OCUPACIÓN DEL SUELO Y USO DE LAS CONSTRUCCIONES EN LOS PARQUES Y RESERVAS NACIONALES LANÍN Y NAHUEL HUAPI" respectivamente, en los que se proponen modificaciones a las normas reglamentarias que se realicen en las áreas bajo jurisdicción de esta Administración en el primero, y prescripciones particulares para los Parques Nacionales Nahuel Huapi y Lanín, en el segundo, y

CONSIDERANDO:

Que el significativo aumento que se verifica en el pedido de autorizaciones para construir, torna conveniente actualizar las normas precitadas y adaptar sus contenidos a los nuevos criterios de zonificación establecidos en los planes de manejo de cada área protegida.

Que asimismo resulta indispensable reemplazar aquellas normas cuya aplicación sería susceptible de generar efectos negativos para la conservación y manejo de los sectores involucrados.

Que la experiencia recabada hasta el presente demuestra la conveniencia de graduar el número de volúmenes edilicios admisibles, el factor de ocupación de suelo (FOS) y el factor de ocupación total (FOT), estableciendo parámetros variables según las dimensiones del lote o fracción involucrados.

Que el criterio expuesto debe necesariamente complementarse con la implementación de pautas que regulen la delimitación, en cada lote o fracción, el área de implantación (AIM) admitida para el emplazamiento de los volúmenes edilicios a construirse.

Que asimismo es imprescindible actualizar las normas de carácter técnico que deben observar las construcciones.

Que la presente normativa es aplicable a toda obra particular a construirse en lotes del dominio privado, ubicados en el ámbito jurisdiccional de esta Administración, como así también a las que realicen organismos públicos y/o promueva la APN.

Que la particular complejidad que presenta el estado de subdivisión de las tierras del dominio privado ubicadas en jurisdicción de las Reservas Nacionales Lanín y Nahuel Huapi, amerita el dictado de normas de regulación específicas.

Que dichas normas particulares han sido consensuadas con las áreas técnico profesionales de las Intendencias Lanín y Nahuel Huapi, como así también con intervención de la Dele-



gación Regional Patagonia, según constancias obrantes de fojas 144 a 146 inclusive.

Que atendiendo a las características de la normativa que por la presente se aprueba, resulta necesario establecer claramente que, del seguimiento y monitoreo de los efectos de su aplicación, se efectuarán, de ser necesario, las correcciones y/o ajustes que resulte procedente, otorgando a la misma carácter dinámico.

Que consecuentemente corresponde dejar sin efecto aquellas normas que se opongan a los actuales criterios de conservación y pautas de ordenamiento del uso del suelo.

Que la Dirección de Asuntos Jurídicos ha tomado la intervención que le compete.

Que la presente se dicta de acuerdo a las facultades conferidas por el artículo 23, inciso a), de la Ley N° 22.351.

Por ello,

EL HONORABLE DIRECTORIO  
DE LA ADMINISTRACIÓN DE PARQUES NACIONALES  
RESUELVE:

**ARTÍCULO 1º.**- Aprobar los documentos denominados "REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA LOS PARQUES NACIONALES, MONUMENTOS NATURALES Y RESERVAS NACIONALES" y "NORMAS PARA LA EJECUCIÓN, OCUPACIÓN DEL SUELO Y USO DE LAS CONSTRUCCIONES EN LOS PARQUES Y RESERVAS NACIONALES LANÍN Y NAHUEL HUAPI", obrantes a fs. 282/323 y a fs. 324/334, respectivamente, los que pasan a formar parte de la presente Resolución, teniendo plena vigencia a partir de la firma de la presente.

**ARTÍCULO 2º.**- Déjanse sin efecto Los Títulos I, II, y IV y Capítulos II y III del Título III del Reglamento de Uso y Manejo del Espacio en los Parques Nacionales, Monumentos Naturales y Reservas Nacionales (Res. N° 884/82). En su totalidad el Reglamento de Ocupación y Ordenamiento del Uso del Espacio en las áreas urbanizadas y rurales de jurisdicción del Servicio Nacional de Parques Nacionales (Res. N° 1300/80). En su totalidad el Reglamento de Construcciones para los Parques y Reservas Nacionales, y toda aquella normativa que se contraponga a la presente aprobada por el artículo 1º.

**ARTÍCULO 3º.**- Encomendar a la Dirección de Obras e Inversión Pública, a través del sector Obras Particulares de la Coordinación Regional Patagonia Norte que le depende, el control de gestión y monitoreo de aplicación de la presente normativa, a cuyo efecto coordinará dichas tareas con las Intendencias Lanín y Nahuel Huapi y con la Delegación Regional Patagonia, proponiendo, consecuentemente, las adecuaciones que resulte procedente.

**ARTÍCULO 4º.**- Encomendar al citado sector la confección de los ejemplares, por el sistema de anillado con tapa dura, en el número necesario para remitir a todas las Direcciones, Delegaciones Regionales e Intendencias.



"2007 - Año de la Seguridad Vial"

Presidencia de la Nación  
Secretaría de Turismo  
Administración de Parques Nacionales  
Ley N° 22.351

ARTÍCULO 5º.- Publíquese, por el sector Programa Sitio Web, dependiente de la Dirección Nacional de Conservación de Áreas Protegidas, en la página web del Organismo.

ARTÍCULO 6º.- Tomen conocimiento la Unidad de Auditoría Interna, las Direcciones Nacionales de Interior y de Conservación de Áreas Protegidas, la Dirección General de Coordinación Administrativa, las Direcciones de Obras e Inversión Pública y de Asuntos Jurídicos, las Delegaciones Regionales, las Intendencias y por intermedio de la Dirección de Administración, publíquese la presente en el BOLETÍN OFICIAL DE LA NACIÓN. Cumplido, por el Departamento de Mesa General de Entradas, Salidas y Notificaciones gírese a la Coordinación Regional Sede Patagonia Norte, de la Dirección de Obras e Inversión Pública para intervención del arquitecto Armando NEIRA (Legajo N° 1101), para la implementación de lo establecido en el artículo 3º.

ARTÍCULO 7º.- Comuníquese, publíquese y archívese.

RESOLUCIÓN N°

241

JUAN CARLOS GARITANO  
Vice Presidente del Directorio

Ag. Agr. HECTOR M. ESPINA  
PRESIDENTE  
DEL DIRECTORIO

MARIA CRISTINA ARMATTA  
Vocal del Directorio

Dra. PATRICIA ALEXANDRA GANDINI  
VOCAL DEL DIRECTORIO



# **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA LOS PARQUES NACIONALES MONUMENTOS NATURALES Y RESERVAS NACIONALES**

**ADMINISTRACIÓN DE PARQUES NACIONALES**

## **HONORABLE DIRECTORIO**

Presidente del Directorio:  
Ing. Agr. HÉCTOR MARIO ESPINA

Vice-Presidente del Directorio:  
Dn. JUAN CARLOS GARITANO

Vocales:  
Lic. MARIA CRISTINA ARMATTA  
Dra. PATRICIA ALEJANDRA GANDINI  
Sr. RAÚL ALBERTO CHIESA

## **DIRECCIÓN DE OBRAS E INVERSIÓN PÚBLICA**

Directora:  
Arqta. MARTA DELUCCHI

## **EQUIPO DE TRABAJO**

Coordinación y supervisión:  
Arq. ARMANDO ALBERTO NEIRA

Dirección de Obras e Inversión Pública Sede Patagonia:  
Arq. RICARDO RAUL CONCONI

Intendencia Parque Nacional Lanín:  
Mmo. DANIEL SERGIO MARCHETTI  
Arqta. MARÍA VICTORIA NEIRA  
Lic. JAVIER SANGUINETTI  
Gdpque. RICARDO SANTIAGO MAFFEIS

Intendencia Parque Nacional Nahuel Huapi:  
Arqta. ALICIA GRACIELA CAMPAGNOLA  
Lic. ALICIA CRISTINA NEGRI  
Arq. OSVALDO VIVONE  
Gdpque. ENRIQUE GUSTAVO MACHADO

Delegación Regional Patagonia:  
Lic. CARLOS ERNESTO MARTÍN  
Téc. PABLO FERNANDO MARTÍNEZ  
Dr. SIMÓN IGNACIO CUMMINETTI

## INDICE

El presente reglamento se ordena, a efectos de establecer la referencia a su contenido, en Secciones, seguidas del Título que identifica su temática ordenando a ésta según el siguiente criterio:

Artículos: x.x...  
Incisos: x.x.x...  
Apartados: x.x.x.x...  
Puntos: a)...

## 0.0 INTRODUCCIÓN

### SECCIÓN PRIMERA

#### 1.0- GENERALIDADES

- 1.1 TÍTULO.
- 1.2 OBJETO Y ALCANCES DE ESTE REGLAMENTO.
- 1.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 1.4 NORMAS LEGALES QUE RIGEN Y COMPLEMENTAN ESTE REGLAMENTO.
- 1.5 OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS.
- 1.6 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL.
- 1.7 GLOSARIO DE TÉRMINOS - DEFINICIONES
  - 1.7.1 TÉRMINOS REFERENCIADOS A LOS INDICADORES URBANÍSTICOS.
  - 1.7.2 TÉRMINOS REFERENCIADOS A LOS USOS ADMISIBLES.
  - 1.7.3 VOLÚMENES EDIFICABLES, INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

### SECCIÓN SEGUNDA

#### 2.0- DE LAS TRAMITACIONES

- 2.1 DE LAS OBRAS EN GENERAL, PERMISO Y AVISO DE OBRA.
  - 2.1.1 Obras que requieren permiso previo y firma de profesional y del propietario.
  - 2.1.2 Obras que requieren permiso previo y firma del propietario.
  - 2.1.3 Trabajos que requieren dar aviso de obra.
  - 2.1.4 Obras de interés social.
- 2.2 DE LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA TRAMITAR PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.
  - 2.2.1 Acreditación de titularidad.
  - 2.2.2 Matrícula de profesional/es actuante/s.
  - 2.2.3 Representantes y apoderados
  - 2.2.4 Autenticación de documentación.
  - 2.2.5 Constitución de domicilio.
  - 2.2.6 Documentación técnica.
  - 2.2.7 Formato de presentación.
- 2.3 VERIFICACIÓN PREVIA Y APROBACIÓN DEFINITIVA.
  - 2.3.1 Presentación para verificación previa.
  - 2.3.2 Aprobación definitiva.
- 2.4 CONSULTA PRELIMINAR DE PROPUESTA.
- 2.5 DEL OTORGAMIENTO DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN - PAGO DE DERECHOS.
  - 2.5.1 Autorización de inicio de obra.
  - 2.5.2 Falta de pago de derechos.
  - 2.5.3 Obra desistida
  - 2.5.4 Rehabilitación de expedientes archivados por obra desistida.
- 2.6 DEL CERTIFICADO FINAL DE OBRA Y HABILITACIÓN.
  - 2.6.1 Obras particulares de uso privado.
  - 2.6.2 Obras destinadas a uso público, habilitación.
  - 2.6.3 Modificación de uso de obra existente.
- 2.7 DE LA MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE OBRA, PLANOS CONFORME A OBRA.
  - 2.7.1 Límite de superficie a ampliar y/o modificaciones sin aprobación previa.
  - 2.7.2 Ampliaciones y/o modificaciones que requieren aprobación previa.
  - 2.7.3 Modificaciones sustanciales de proyecto aprobado.

**2.8 DE LA INSPECCIÓN DE LAS OBRAS.**

- 2.8.1 Acceso de inspectores a las obras.
- 2.8.2 Carácter y alcances de las inspecciones.
- 2.8.3 Constancias de inspección, notificaciones.
- 2.8.4 Replanteo, inspección previa a la aprobación.

**2.9 DEL CARTEL DE OBRA.**

**2.10 DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES.**

- 2.10.1 Obras sin permiso previo, regularización de obra existente.
- 2.10.2 Obras antirreglamentarias, facultad de exigir su demolición.
- 2.10.3 Obras sin permiso previo destinadas a uso público.
- 2.10.4 Paralización de obra.
- 2.10.5 Penalidades.

**2.11 DE LOS PLANOS DE MENSURA.**

## **SECCIÓN TERCERA**

**3.0- DEL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

**3.1 CLASIFICACIÓN DE LOCALES.**

- 3.1.1 Locales de primera.
- 3.1.2 Locales de segunda.
- 3.1.3 Locales de tercera.
- 3.1.4 Locales de cuarta.
- 3.1.5 Atribuciones de la administración para clasificar locales.

**3.2 ALTURA MÍNIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MÍNIMA ENTRE SOLADOS.**

**3.3 ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES.**

- 3.3.1 En locales de primera.
- 3.3.2 En locales de segunda.
- 3.3.3 En locales de tercera.

**3.4 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL DE LOCALES.**

- 3.4.1 En locales de primera.
- 3.4.2 En locales de segunda.
- 3.4.3 En locales de tercera.
- 3.4.4 En locales de cuarta.

**3.5 ESCALERAS - ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.**

- 3.5.1 Criterio general - clasificación.
- 3.5.2 Dimensiones.
- 3.5.3 Accesibilidad para personas con movilidad reducida.

**3.6 INSTALACIONES SANITARIAS.**

- 3.6.1 Obligatoriedad de ejecutar instalaciones sanitarias.
- 3.6.2 Provisión de agua.
- 3.6.3 Instalaciones mínimas de salubridad.
- 3.6.4 Eliminación de aguas servidas.
- 3.6.5 Prescripciones particulares.

**3.7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS.**

- 3.7.1 Alimentación desde red de distribución de energía.
- 3.7.2 Alimentación por generación propia.
- 3.7.3 Factibilidad de instalar microturbinas.

**3.8 INSTALACIONES TÉRMICAS E INFLAMABLES - DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES.**

- 3.8.1 Normas Generales.
- 3.8.2 Depósitos de gas a granel.
- 3.8.3 Depósitos o tanques de combustibles líquidos.

**3.9 INSTALACIONES CONTRA INCENDIO.**

**3.10 CERCOS.**

- 3.10.1 Sobre línea de frente.
- 3.10.2 Sobre ejes linderos.

**3.11 DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, MATERIALES Y TRATAMIENTO EXTERIOR.**

- 3.11.1 Tipología.
- 3.11.2 Cubiertas de techo.

**3.12 DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS - PROFESIONALES - CONSTRUCTORES.**

- 3.12.1 De la observación de las normas legales.
- 3.12.2 De las normas de ejecución y calidad de los materiales.
- 3.12.3 De la responsabilidad de los proyectistas, calculistas, directores técnicos y constructores.
- 3.12.4 Del cambio de directores técnicos, constructores y/o representantes técnicos.
- 3.12.5 Retiro del director técnico, del constructor y/o empresa responsable de la obra.
- 3.12.6 Representante técnico responsable en obra.

## **SECCIÓN CUARTA**

### **4.0- DE LOS RECAUDOS Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.**

**4.1 MEDIDAS GENERALES DE MITIGACIÓN.**

- 4.1.1 Limpieza de terreno, desmalezado, apertura de accesos.
- 4.1.2 Obrador.
- 4.1.3 Instalación sanitaria de obra.
- 4.1.4 Apeo de especies arbóreas.
- 4.1.5 Mantenimiento y limpieza diaria de residuos.
- 4.1.6 Acopio y estiba de materiales.
- 4.1.7 Elaboración y manipulación de morteros y hormigones.
- 4.1.8 Prevención de incendios.
- 4.1.9 Generación de ruidos.
- 4.1.10 Manipulación y acopio de combustibles.
- 4.1.11 Restitución y mantenimiento de las áreas afectadas por los trabajos.

-----O-----

## 0.0 INTRODUCCIÓN

**“Los Parques y Reserva Nacionales, los Monumentos Naturales y otros espacios protegidos, integran un sistema formado por extensos territorios, los medios materiales y humanos que hacen a su administración, protección y manejo, el marco normativo que los regulan y toda una trama de relaciones necesarias para su funcionamiento.”** (del Plan de Gestión Institucional para los Parques Nacionales, Resolución HD N° 142/2001).

En el marco de los lineamientos fijados en dicho plan, el presente cuerpo normativo actualiza y reúne la normativa de carácter general para tramitar la aprobación de las documentaciones necesarias para la ejecución de obras en las diversas áreas territoriales bajo jurisdicción de la Administración de Parques Nacionales.

En cuanto a las normas que regulan la ejecución, ocupación del suelo y uso de las construcciones, la extensión, diversidad de características ambientales y, en algunos casos, estado de subdivisión, ocupación y situación dominial de parte de las superficies comprendidas, imposibilitan establecer un marco normativo genérico que contemple taxativamente la totalidad de las situaciones susceptibles de admitir la implantación de estructuras edilicias, contemplar el establecimiento de servicios y atender a la diversidad de usos potencialmente necesarios o posibles de ser desarrollados, sea por decisión de la Administración o por parte de la iniciativa privada.

Consecuentemente la presente normativa se complementará con el dictado de prescripciones a ser aplicadas contemplando las particularidades de cada área territorial en particular, implementando el permanente monitoreo de sus efectos, lo que posibilitará, ante la eventual detección de situaciones no previstas, adecuar tales prescripciones.

-----O-----

# SECCIÓN PRIMERA

## 1.0 GENERALIDADES.

### 1.1 TÍTULO:

La presente normativa será conocida y citada como el “Reglamento de Construcciones para los Parques Nacionales, Monumentos Naturales y Reservas Nacionales”.

### 1.2 OBJETO Y ALCANCES DE ESTE REGLAMENTO:

Las presentes normas tienen por objeto formular las prescripciones básicas referentes a las siguientes acciones:

**1.2.1** La construcción, ampliación, modificación, demolición e inspección de edificios, estructuras e instalaciones sanitarias, eléctricas, mecánicas, electromecánicas, térmicas y de inflamables o parte de ellas y demás instalaciones complementarias, piscinas, superficies para instalaciones deportivas y toda otra construcción que implique ocupar terreno natural o afectar su estructura superficial.

**1.2.2** La ocupación, ordenamiento del uso, superficies edificables, desarrollo de complejos edilicios y su composición volumétrica, mantenimiento e inspección de los predios y todo otro aspecto relacionado con la ejecución de obras y demás hechos físicos emergentes, que se produzcan en los asentamientos humanos, con la finalidad de compatibilizar, controlar y mitigar los impactos generados por el uso y la ocupación del suelo con construcciones.

Lo enumerado en el presente artículo debe considerarse como enunciativo, por lo que no debe interpretarse como limitación a la aplicación de lo normado a cualquier otro supuesto no previsto en el mismo.

### 1.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN:

El reglamento será de aplicación, con carácter general, en las fracciones o lotes del dominio privado de personas físicas y/o jurídicas, en los del dominio privado del Estado Nacional, de Organismos Provinciales y Municipales, en las tierras de propiedad de Comunidades Indígenas o sujetas al ejercicio del Comanejo en los términos de la Resolución HD 145/2004, en las fracciones o predios fiscales cedidos en comodato, concesionados u ocupados en virtud de permisos, ubicados en las áreas bajo jurisdicción de la Administración de Parques Nacionales, sin perjuicio del cumplimiento de las cláusulas o condiciones particulares establecidas en contratos, permisos y/o actos resolutivos dictados específicamente.

### 1.4 NORMAS LEGALES QUE RIGEN Y COMPLEMENTAN ESTE REGLAMENTO.

La presente normativa se dicta en uso de las facultades emanadas de la Ley 22.351/80, "RÉGIMEN LEGAL DE LOS PARQUES NACIONALES, MONUMENTOS NATURALES Y RESERVAS NACIONALES" Título I, Capítulo IV, art. 9º, art. 10º incisos a) y b); Título II, Capítulo II incisos g), k), n) y r) respectivamente.

Se enumeran con carácter informativo los cuerpos normativos vigentes cuyas prescripciones, en todo o en parte, se vinculan con la presente reglamentación y por ende son de aplicación obligatoria:

- a) Los Planes de Manejo formulados para cada Unidad de Conservación.
- b) El Reglamento para la Evaluación de Impacto Ambiental.
- c) Los Planes Reguladores específicamente formulados o que se formulen en el futuro para los asentamientos categorizados como “Zonas de Uso Especial”.
- d) El Reglamento para la Conservación del Patrimonio Cultural en jurisdicción de la Administración de Parques Nacionales.
- e) El Reglamento Forestal para los Monumentos Naturales, Parques y Reservas Nacionales de la Región Andino patagónica.
- f) El Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en particular los Reglamentos Técnicos y los aspectos de carácter general que el mismo establece, y que resulten de aplicación, independientemente de las características peculiares del área geográfica en la que se implanten las edificaciones.
- g) Los reglamentos y normas para el cálculo de estructuras en zonas sísmicas, a cuyo efecto en las zonas en que resulte de aplicación, los profesionales responsables deberán indicar las normas adoptadas al efecto.
- h) La Reglamentación Nacional de Mensuras, aprobada por Decreto N° 10.028/57 y supletoriamente las normas específicas vigentes en las Direcciones Provinciales de Catastro donde deban registrarse los planos de mensura.
- i) El Reglamento para la construcción de muelles y embarcaderos deportivos.
- j) Régimen de subdivisiones aprobado por Resolución HD N° 14/06

En caso de superposición y/o contradicción con normas anteriores, que no hubieren sido expresamente derogadas, la APN, a su exclusivo juicio, determinará por vía interpretativa, la aplicación del criterio que estime procedente.

## **1.5 OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS.**

- 1.5.1** Todo propietario, usuario, profesional o empresa comprendida en los alcances del presente reglamento, conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.
- 1.5.2** Toda obra que se proyecte realizar, con excepción de las que expresamente se enumeran, deberá contar con la firma del/los propietarios y del/los profesional/es responsable/s del proyecto, dirección técnica, cálculo estructural y ejecución de las mismas.

## **1.6 IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL.**

- 1.6.1** Toda la documentación que se relacione con el Reglamento de Construcciones, será escrita en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, vendrán con la respectiva traducción al idioma nacional. Esta obligación no comprende las publicaciones o manuscritos presentados a título informativo.

- 1.6.2** Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal.

## 1.7 GLOSARIO DE TÉRMINOS.

El enunciado de este glosario de conceptos no excluye la utilización de otros conceptos que, por precisión semántica, se obviare su definición.

### 1.7.1 TÉRMINOS REFERENCIADOS A INDICADORES URBANÍSTICOS.

**1.7.1.1 Área de implantación (AIM), expresión porcentual (PAIM):** área de un predio dentro de la cual se asentará todas las edificaciones y las superficies anexas que se afecten con elementos constructivos tales como veredas, "decks" u otros espacios externos inmediatos y funcionalmente complementarios a los espacios interiores. Sólo podrán exceder sus límites los aleros cuya proyección horizontal sea menor o igual a 1,00 m.. Sólo se podrá construir fuera de la misma la casilla de gas, o instalar depósito de gas a granel. Cuando factores ambientales lo justifiquen podrá construirse fuera de la misma el cuerpo edilicio complementario destinado a garaje. Su ubicación relativa y dimensión se obtendrá en función de los retiros obligatorios que establece la presente normativa.

**1.7.1.2 Área de edificación máxima sobre suelo (AEDI), expresión porcentual (FOS):** área comprendida entre los paramentos externos de los muros de edificación, que apoya sobre suelo. El área de edificación máxima admisible se obtendrá aplicando sobre la superficie total del lote o fracción, el FOS (Factor de Ocupación del Suelo expresado en porcentaje), que se determina para cada área en la Tabla de Indicadores Urbanísticos. Se incluyen en la determinación del FOS, las superficies afectadas por la construcción de solados exteriores tales como veredas perimetrales, sendas de accesos peatonales y/o vehiculares, tarimas sobre elevadas o "decks" y toda otra construcción que implique intervenir sobre suelo natural.

**1.7.1.3 Superficie máxima a construir (SC), expresión porcentual (FOT):** tope de ocupación horizontal de las construcciones en uno o más niveles incluyendo en cada uno los espesores de muros. La superficie máxima a construir se obtendrá aplicando sobre la superficie total del lote el FOT (factor de ocupación total expresado en porcentaje) que se determina para cada área en la Tabla de Indicadores Urbanísticos.

**1.7.1.4 Superficie semi-cubierta:** se define como semi cubierta a toda superficie techada con dos o más de sus lados sin muros o tabiques de cerramiento. Los aleros sólo se considerarán como superficie semi cubierta cuando su proyección horizontal sea mayor de 1 metro y estén a una altura de hasta 3 metros sobre suelo. A efectos del cálculo de los factores precedentemente definidos, las mismas se considerarán al 100 % de su dimensión, como así también a efectos del cálculo de derechos de construcción.

**1.7.1.5 Densidad poblacional:** relación entre la población que ocupa, o puede ocupar, un área dada y su superficie expresada en hectáreas. Este concepto se utilizará de dos formas diferentes:

- Densidad poblacional neta (DPN):** relación entre la población que ocupa o que puede ocupar un lote o fracción dado y la superficie de éste lote o fracción expresada en hectáreas. Esta relación se consignará en el plano de conjunto y planilla de balance de superficies.
- Densidad poblacional total (DPT):** relación entre la población que ocupa o que puede ocupar el área de un asentamiento humano, entendiendo por tal a una superficie loteada, a un complejo habitacional y a toda otra forma de ocupación

territorial que involucre superficies comunes, vías de circulación, etc. y la superficie total comprendida. Esta relación se consignará en forma similar a la expresada en el punto a) detallando las superficies construidas, las afectadas a usos comunes, a sendas vehiculares, etc.

### **1.7.2 TÉRMINOS REFERENCIADOS A LOS USOS ADMISIBLES:**

Se define como “uso admisible” a la función a que pueden destinarse las edificaciones a implantar en las áreas territoriales comprendidas por la presente normativa. Se admiten, con carácter general, los usos que a continuación se enumeran, cuya factibilidad de implementación, dependerá de la admisibilidad específicamente determinada por la zonificación que para cada área territorial en particular, asigne los Planes de Manejo de cada Unidad de Conservación y/o los Planes Reguladores de cada asentamiento en particular y/o las prescripciones que específicamente determine la APN, para un predio o conjunto de predios en particular.

#### **1.7.2.1 Uso Residencial:**

Implica la construcción de viviendas unifamiliares individuales o agrupadas, de ocupación permanente o temporaria, y sus construcciones complementarias, tales como garaje, quincho, leñera, depósitos de herramientas y enseres u otros.

#### **1.7.2.2 Uso comercial:** implica la construcción de edificios y/o locales individuales o agrupados destinados exclusivamente a actividades terciarias de intercambio y servicios. A efectos de explicitar la admisibilidad de su implantación se establecen dos categorías:

**a) Uso Turístico residencial:** implica la construcción de edificios o conjuntos de edificios de alojamiento bajo alguna de las siguientes modalidades:

- **Grupos habitacionales de baja densidad:** compuestos por edificaciones del tipo “bungalow” o cabañas para alojamiento temporario. Podrá contar con infraestructura complementaria adicional de las denominadas “club house”, salón de usos múltiples o similares.
- **Servicios de hotelería:** implica la construcción de establecimientos de hotelería en sus diversas variantes.
- **Campamentos Recreativos:** áreas con instalaciones fijas o desmontables y equipamiento complementario para áreas de acampe.
- **Albergue o Refugio:** edificación destinada a uso habitacional en locales destinados a dormitorios con capacidad máxima de hasta 10 personas por dormitorio y por sexo, con servicios sanitarios centralizados de uso compartido. Puede incluir un local cocina-comedor de uso común.

**b) Equipamiento de servicios generales:** comprende la construcción e instalación de edificios destinados a establecimientos gastronómicos, comercio minorista en general, pequeñas salas de espectáculos, etc.

#### **1.7.2.3 Uso administrativo - institucional:** comprende las siguientes funciones: Centro Operativo APN, Destacamentos de Policía, Gendarmería Nacional, Prefectura Naval Argentina, Aduana, Centros de Información Turística, Edificios para el Culto, Establecimientos de Enseñanza, Pequeñas Salas de Primeros Auxilios y Junta o Asociación Vecinal y todo otra construcción destinada a usos de Entes Oficiales Nacionales, Provinciales y/o Municipales y a Organizaciones no Gubernamentales.

**1.7.2.4 Usos especiales:** Se incluyen en esta categoría los predios o zonas destinados a instalaciones especiales de infraestructura (usinas, estaciones de servicio) y/o a establecimientos destinados a actividades secundarias (pequeñas industrias compatibles con las normas de conservación, producción manufacturera y artesanal).

**1.7.3 VOLÚMENES EDIFICABLES:**

Se establecen dos categorías de volúmenes en función del destino de los mismos:

**1.7.3.1 Volumen principal:** Cuerpo o cuerpos edilicios, susceptibles de ser construidos con destino al uso admisible asignado al lote o fracción o al uso que se adopte para los casos de lotes ubicados en zonas con más de un uso admisible, de acuerdo a la zonificación establecida para el área o asentamiento en que se hallan implantados.

**1.7.3.2 Volumen complementario:** Cuerpo o cuerpos edilicios subsidiarios del uso/s admisible/s asignado/s, susceptibles de ser construidos como volúmenes independientes. En ningún caso podrán constituir unidades habitacionales independientes. Comprende a los destinados a: garajes; leñeras; depósitos de enseres y herramientas; locales para bombas y salas de máquinas; quinchos, entendiendo por tales a una construcción utilizada como resguardo para comidas al aire libre, compuestas por una cubierta sobre columnas, sin cerramientos, o bien, atendiendo a las peculiaridades regionales de las áreas protegidas de la región sur, se considerará bajo la denominación quincho, a una construcción, con cerramiento perimetral, pudiendo contar solamente con pileta lava-vajilla y un retrete equipado con inodoro y lavabo únicamente. Los cuerpos edilicios independientes, que contengan instalaciones sanitarias, se clasificarán como vivienda y su número estará condicionado al número de cuerpos edilicios admisibles establecido para el lote o fracción.

**1.7.4 INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS:** Se definen como instalaciones complementarias las destinadas a actividades recreativas y/o deportivas, tales como piscinas, canchas de tenis o similares, cuya admisibilidad será función de las restricciones específicamente establecidas en las reglamentaciones de aplicación para cada área territorial.

## SECCIÓN SEGUNDA

### 2.0 DE LAS TRAMITACIONES

#### 2.1 DE LAS OBRAS EN GENERAL, PERMISO Y AVISO DE OBRA

##### 2.1.1 **Obras que requieren permiso previo y firma de profesional y del propietario:**

Para la ejecución de los trabajos que a continuación se enumeran, los interesados deberán solicitar la aprobación previa de la Administración, con ajuste a los requisitos que más adelante se establecen en función de la complejidad de la obra a realizar:

- a)** Construcción de nuevos edificios cualquiera sea su destino, excepto los casos previstos en 2.1.2.a).
- b)** Ampliación, refacción o modificación de edificios ya construidos, excepto los casos previstos en 2.1.2.b).
- c)** Modificación de fachadas principales mediante el cierre, apertura o modificación de vanos.
- d)** Cambiar o refaccionar techados cuando incluyan estructuras y sus cubiertas.
- e)** Abrir y/o construir sendas, picadas o caminos interiores o exteriores a los predios.
- f)** Construir puentes o pasarelas vehiculares o peatonales.
- g)** Construir piscinas para uso público o privado.
- h)** Construir tomas de captación de agua y/o instalar tanques y/o cisternas de agua y/o combustible, enterrados, en superficie o elevados.
- i)** Colocar carteles que requieran estructuras especiales de soporte.
- j)** Efectuar demoliciones, salvo las expresamente excluidas por la presente normativa.
- k)** Realizar desmontes, excavaciones, terraplenamientos, relleno de terrenos, apertura de drenajes, movimientos de suelos que afecten o modifiquen cursos de agua y todo otro trabajo que afecte la estructura superficial de los suelos.
- l)** Instalar depósitos de gas a granel.
- m)** Tendidos de redes de energía eléctrica, de gas y/o de provisión de agua.

##### 2.1.2 **Obras que requieren permiso previo y firma del propietario:**

Los trabajos que a continuación se enumeran, requieren aprobación previa, que deberá solicitarse con la sola firma del propietario o representante legalmente acreditado:

- a)** Construcciones menores como obradores, casillas temporarias o permanentes, volúmenes complementarios de edificaciones principales de hasta 12 m<sup>2</sup>, efectuadas en planta baja; ampliaciones de construcción existente de hasta 15 m<sup>2</sup>, se permitirá una sola ampliación bajo esta modalidad y siempre que la misma no implique la modificación, ampliación o construcción de instalaciones sanitarias o de sistemas de calefacción, ni esté destinada a uso público.
- b)** Construir cercos, de frente o divisorios, siempre que no implique la realización de estructuras de cimentación o de refuerzos estructurales.
- c)** Realizar desmalezamientos, que no impliquen modificar la estructura superficial de los suelos ni abatir especies forestales.
- d)** Construir solados exteriores, "decks" o terrazas que no requieran estructuras especiales de sustentación.
- e)** Colocación de carteles que no requieran estructuras especiales de sustentación.

La aprobación y autorización para su ejecución la efectuará, por Disposición, la Intendencia jurisdiccional.

#### **2.1.3 Trabajos que requieren dar aviso de obra:**

Para la ejecución de los siguientes trabajos se requiere dar, previo a su ejecución, aviso de obra ante la Intendencia bajo cuya jurisdicción se encuentre el inmueble, con la firma del propietario o representante legalmente autorizado, acompañando una memoria descriptiva de los trabajos a realizar:

- a)** Ejecución de cambio de revestimientos o revoques de fachadas.
- b)** Cambio del material de cubierta de techos, siempre que no implique un aumento de sobrecarga estructural.
- c)** Apertura de vanos en fachadas secundarias.
- d)** Demoliciones de construcciones menores de una sola planta y de hasta 15 m<sup>2</sup> de superficie cubierta, la que deberá ser informada, previo a su realización, ante la Intendencia jurisdiccional, indicando tiempo de duración de los trabajos, forma de retiro y disposición de escombros y elementos provenientes de la misma, trabajos previstos de recomposición del área afectada y responsable de su realización.

#### **2.1.4 Obras de interés social.**

En los casos de personas de escasos recursos, miembros de comunidades y/o pobladores con permisos de ocupación, que soliciten autorización para realizar pequeñas obras de mejoramiento de sus poblaciones, tales como refacciones, ampliaciones y/o construcciones de hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie, la Administración prestará a través de sus áreas técnicas, el asesoramiento y sustento técnico para la ejecución de las mismas, por lo que quedarán exentos de la presentación de documentaciones técnicas firmadas por profesional responsable.

Las Intendencias bajo cuya jurisdicción se encuentren ubicados los causantes, certificarán la procedencia de encuadrar las solicitudes en el espíritu de la presente prescripción y prestarán el apoyo técnico profesional requerido, previa verificación de su viabilidad. La aprobación y autorización para la ejecución de las obras, se efectuará siguiendo la misma secuencia de trámite establecida con carácter general.

### **2.2 DE LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA TRAMITAR PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.**

Todo permiso de construcción se iniciara presentando el formulario adjunto “*Solicitud de Permiso de Edificación*”, dirigido al titular de la Intendencia bajo cuya jurisdicción se encuentre el predio o fracción en el que se efectuará la obra, acompañada de los siguientes documentos:

## **SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN**

Señor Intendente  
Parque Nacional \_\_\_\_\_  
S/D.

A efectos de cumplir con las prescripciones reglamentarias, tengo el agrado de dirigirme al Señor Intendente, acompañando para su estudio y aprobación, la documentación correspondiente a la obra, cuyas características se consignan a continuación, dejando, por medio de la presente, expresa constancia de autorización para el ingreso al predio de los inspectores habilitados por esa Administración, hasta el otorgamiento del certificado final de obra, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.8, inciso 2.8.1 de la reglamentación vigente.

Saluda/mos a Ud. muy atte.

-----  
Firma y aclaración del/os propietario/os – apoderado (1)

### **TITULAR DEL DOMINIO:**

Nombre y apellido o Razón Social:

Domicilio postal:

Ocupante del terreno en carácter de: propietario – concesionario – permisionario – otro (1).

### **PROFESIONAL/ES RESPONSABLE/S:**

Proyectista: \_\_\_\_\_ Nombre y Apellido \_\_\_\_\_ Domicilio \_\_\_\_\_ Cons. Prof. y N° de Mat.

Director de Obra: \_\_\_\_\_ Nombre y Apellido \_\_\_\_\_ Domicilio \_\_\_\_\_ Cons. Prof. y N° de Mat.

Constructor: \_\_\_\_\_ Nombre y Apellido \_\_\_\_\_ Domicilio \_\_\_\_\_ Cons. Prof. y N° de Mat.

### **DATOS DE LA EDIFICACIÓN:**

Obra: a construir – relevamiento de obra existente – ampliación de obra existente – modificación de obra existente (1)

Destinada a:

Ubicación:

Datos catastrales: \_\_\_\_\_ De origen \_\_\_\_\_ Actuales \_\_\_\_\_

Antecedentes: expediente n° \_\_\_\_\_ no posee (1).

(1) Tachar lo que no corresponda

**RECEPCIÓN MESA DE ENTRADAS**

#### **2.2.1 Acreditación de titularidad:**

Se deberá acreditar la titularidad del dominio según las siguientes alternativas:

- a) Certificado de dominio extendido por el registro de la propiedad inmueble (validez 30 días).
- b) Copia autenticada de la escritura traslativa de dominio.
- c) Certificado, expedido por escribano público, de encontrarse en trámite la escrituración del inmueble.
- d) En los casos en que sólo se cuente con Boleto de compraventa, la solicitud deberá ser acompañada con autorización expresa del vendedor para tramitar la aprobación de planos, debiendo éste acreditar la titularidad del dominio bajo alguna de las formas precedentemente enumeradas y las firmas estar autenticadas por escribano público.

#### **2.2.2 Matrícula del/los profesional/es y técnico/s actuante/s:**

Se presentará certificación, extendida por el Consejo, Colegio o Asociación Profesional ante el que se encuentre/n matriculado/s el/los profesional/es y/o técnicos interviniente/s, de encontrarse con su matrícula habilitada, de conformidad con lo establecido por la Resolución Nº 125/93 de la Administración de Parques Nacionales. Dicha certificación deberá estar fechada dentro de los quince (15) días anteriores a la presentación de la solicitud de permiso de construcción.

Los profesionales de la agrimensura que efectúen gestiones de su incumbencia profesional, tales como certificaciones de amojonamiento, u otras que no requieran tramitaciones posteriores de aprobación ante los catastros provinciales, deberán acreditar encontrarse con su matrícula habilitada en igual forma que la determinada para los profesionales de la arquitectura, de la ingeniería y técnicos en general.

#### **2.2.3 Representantes y apoderados:**

Las solicitudes de permiso de construcción que sean suscriptas por representantes o apoderados, deberán ser acompañadas con copia autenticada del poder otorgado. De tratarse de un inmueble en condominio deberán firmar la totalidad de los titulares o un apoderado expresamente autorizado por los mismos. De tratarse de una sucesión hereditaria se deberá acompañar copia autenticada de la declaratoria de herederos y estar firmada la solicitud bajo cualquiera de las alternativas enunciadas precedentemente.

#### **2.2.4 Autenticación de documentación:**

Todos los documentos enumerados, poderes, certificaciones, escrituras u otros de similar naturaleza se presentarán en copias autenticadas, debiendo constar dicha autenticación en original. La autenticación podrá solicitarse ante funcionario de la Intendencia jurisdiccional, presentando copia de los documentos requeridos acompañados de sus originales.

#### **2.2.5 Constitución de domicilio:**

Se tendrán por domicilios legalmente constituidos, que tendrán que mantenerse actualizados:

- a) Del propietario: el consignado en la solicitud de permiso de edificación, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones vinculadas con el inmueble y las obras que en él se ejecuten.

- b) Del/os profesional/es actuante/es: los consignados en la carátula reglamentaria de la documentación técnica.
- c) Los profesionales que realicen mensuras y/o extiendan certificado de amojonamiento, deberán consignarlo en el documento pertinente.

## 2.2.6 Documentación técnica:

El legajo técnico requerido para su aprobación, previo al inicio de obras, se compondrá de los siguientes planos:

**2.2.6.1 Certificado de amojonamiento:** se verificará y certificará, con intervención de un profesional de la agrimensura, el amojonamiento de los predios, a cuyo efecto se considerarán las siguientes alternativas:

- a) **Lotes ubicados en áreas urbanizadas, villas o loteos:** se certificará que se ha verificado la demarcación del lote, mediante la presentación de “Certificado de amojonamiento”, haciendo constar la identificación del plano de origen de la mensura, con el que ha sido inscripto en el catastro provincial.
- b) **Fracciones ubicadas en áreas rurales:** se indicará plano de mensura que originó la fracción. En los casos de obras implantadas en cercanía de límites con rutas o vías públicas de acceso se certificará el amojonamiento de dicho límite en igual forma que la indicada en el punto a).

## 2.2.6.2 Planta de conjunto especificando:

- a) Medidas acotadas del lote o fracción, según título.
- b) Orientación.
- c) Curvas de nivel del terreno, con discriminación de diferencias altimétricas de 0,50 metros en el área de implantación de la edificación, determinada según lo establecido en el presente reglamento. Se exceptúan de esta prescripción los predios con pendiente menor al 5 %, consignando dicha característica en el plano.
- d) Relevamiento de especies arbóreas significativas (autóctonas y exóticas), indicando, porcentualmente, la superficie del predio ocupada por dichas especies y el número de ejemplares que eventualmente se proponga abatir y que porcentaje del total de la masa arbórea implica tal abatimiento. En los casos de predios de más de una hectárea dicha precisión se consignará respecto de la superficie del área de implantación.
- e) Cursos de agua, que atravesen el predio, o que se encuentren a una distancia de hasta 50 metros de sus límites.
- f) Sendas, accesos y/o picadas, existentes o a abrir, en éste caso sólo los que impliquen movimientos de tierra o abatimiento de especies arbóreas relevantes o cuya construcción implique la impermeabilización de terreno natural.
- g) Delimitación del área de implantación (AIM), acotando sus retiros.
- h) Ubicación de las edificaciones, a construir y existentes, acotando las distancias entre edificios y respecto a los límites del lote.
- i) Ubicación de las cámaras sépticas, pozos absorbentes y/o lechos drenantes, plantas de tratamiento de efluentes y sus conducciones, acotados respecto de los límites del terreno, de cursos de agua existentes hasta 50 metros de distancia, de pozos de captación de agua y/o mallines.
- j) Escala: la planta de conjunto se representará en escala adecuada a las dimensiones del terreno, de manera que resulte verificable la información requerida. En los

casos de fracciones en las que, por su superficie, no resulte factible graficar las edificaciones respecto de la totalidad de los límites del predio, se graficará en detalle el área de implantación adoptada, y se agregará un croquis esquemático de la ubicación de dicha área en relación con la totalidad de la fracción.

- k) Antecedentes: en los casos de predios con edificaciones preexistentes, se indicará el N° del expediente por el que trató la aprobación de las mismas. De haber sido realizadas sin permiso previo, se acompañará la documentación de relevamiento de obra existente, de conformidad con lo establecido en el inciso 2.9.1 y sus apartados.

#### 2.2.6.3 Siluetas y planilla de balance de superficies:

A efectos de la verificación de las superficies a construir, se graficará la silueta de superficie de cada volumen edificable, indicando proyección de aleros y las cotas correspondientes al paramento externo de cada volumen y se consignará el detalle de superficies, discriminando la totalidad de las edificaciones a construir y/o existentes nivel por nivel, según el siguiente gráfico:

BALANCE DE SUPERFICIES		
DETALLE	m <sup>2</sup>	OBSERVACIONES
DEL LOTE / FRACCION		De proyectarse más de un edificio se discriminará la superficie por cada cuerpo edilicio, nivel por nivel.
A CONST. PLANTA BAJA		
A CONST. PLANTA ALTA		
A CONST. ENTRE TECHO		
<b>TOTAL A CONSTRUIR</b>		
EXISTENTE PLANTA BAJA		Obra existente: Se consignará "Aprobada expediente N° xx/xx Disposición N° xx/xx" o bien, de no contar con aprobación previa "Relevamiento de obra existente".
EXISTENTE PLANTA ALTA		
EXISTENTE ENTRE TECHO		
<b>TOTAL EXISTENTE</b>		
LIBRE		

#### 2.2.6.4 Planos de arquitectura graficando:

- Planta/s, acotando las dimensiones totales de los cuerpos edilicios, las parciales de los locales habitables, los espesores de muros y tabiques y las cotas de nivel.
- Cortes, transversal y longitudinal, acotando las alturas de cumbre, interiores de locales y de nivel.
- Elevaciones (todas), con indicación de materiales de terminación y alturas totales.
- Escala: Se representarán en escala 1:50 las edificaciones de hasta 300 m<sup>2</sup> de área de edificación (AEDI) y en escala 1:100 las de superficies mayores.
- Designación de locales: se indicará el destino de cada local.
- Representación: el espesor de los muros y tabiques de mampostería a construir se indicará lleno con excepción de las secciones de columnas de hormigón que se indicarán con grafismo rayado, en edificios en los que se efectúe ampliación y/o modificación de obra se rayará a 45° la superficie existente incluyendo los espesores de muros y tabiques y con línea de trazos el espesor de los muros y tabiques a demoler. En los casos de estructuras de entramado metálico o de madera los espesores de muros y tabiques se representarán con doble línea en ambos paramentos. En todos los casos deberá especificarse el material a emplear.

#### 2.2.6.5 Estructura:

Se graficará mediante planos de fundaciones, estructuras portantes, esquemas de losas, detalles de armaduras, planillas y memoria de cálculo.

La Administración podrá requerir, a su exclusivo juicio, la ampliación de la documentación presentada. La aprobación de la documentación técnica no implica la revisión del cálculo estructural, el que será exclusiva responsabilidad del profesional/es firmante/s.

En las obras a construir en áreas incluidas en zona sísmica se indicará la norma reglamentaria aplicada para el cálculo.

#### 2.2.6.6 Instalaciones: se representarán en escala 1:100, según el siguiente detalle:

- a) **Sanitaria:** se graficarán los trazados exteriores de cañerías de desagües cloacales indicando material y secciones de cañerías, dimensiones de cámaras sépticas, pozos absorbentes y/o lechos drenantes o nitrificantes y detalle constructivo de cada componente de la instalación.
- b) **Electricidad:** se indicará fuente de alimentación y sistema de protección y/o puesta a tierra, circuitos con indicación de centros, brazos, tomas, detalle de tableros y todo otro detalle que haga a la cabal descripción de la instalación.
- c) **Gas:** se indicará fuente de abastecimiento y ubicación acotada. Las instalaciones que se alimenten por medio de depósitos de gas a granel deberán responder a las siguientes normas reglamentarias: Norma NEFPA 58, Resolución nº 104/96 de la Secretaría de Energía y Puertos, y toda norma complementaria que se dicte al efecto.
- c) **Protección contra Incendio:** se detallará de acuerdo a las exigencias establecidas en la presente reglamentación.

#### 2.2.6.7 Planilla de iluminación y ventilación: se realizará consignando los datos indicados en la siguiente planilla tipo:

PLANILLA DE ILUMINACION Y VENTILACION															
LOCAL		MEDIDAS		ÁREA m <sup>2</sup>	ILUMINACION			VENTILACION			ABERTURAS				OBSERVACIONES
Nº	DESTINO	A	B		COEF.	NECES.	PROY.	COEF.	NECES.	PROY.	TIPO	CANT.	MEDIDAS a x h	ÁREA m <sup>2</sup>	

#### 2.2.6.8 Desmontes, excavaciones, terraplenamientos:

para la ejecución de los trabajos comprendidos en el punto k) del inciso 2.1.1, se presentará croquis indicando extensión y profundidad del desmonte, excavación o terraplenamiento a realizar. En los casos en que resulte necesario realizar muros de contención, se presentará plano de detalle y, si la importancia del mismo lo requiere, cálculo estructural.

#### 2.2.6.9 Información complementaria:

la Administración podrá solicitar la realización de todo otro detalle que considere necesario para la cabal comprensión de la obra proyectada.

## 2.2.7 Formato de presentación:

La documentación técnica enumerada precedentemente se presentará en cuatro juegos de copias, una para el expediente, una para archivo en la Intendencia bajo cuya jurisdicción se ejecute la obra y dos se devolverán al propietario consignando su aprobación.

Es obligatorio tener en obra un juego de la documentación aprobada o copia fiel de la misma.

Las copias serán realizadas en papel opaco (copia heliográfica, fotocopia o similares), perfectamente nítidas y responderán a las siguientes características:

**2.2.7.1 Carátula y rótulo:** la documentación técnica deberá tener una carátula que la encabece e identificar los planos con el rótulo, con las medidas y formato de los respectivos modelos adjuntos, pudiendo optarse por las siguientes alternativas para organizar la presentación:

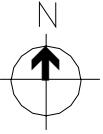
- Encabezar la documentación con la carátula en un folio independiente e identificando los planos con rótulo.
- Insertar la carátula en el primer plano y el rótulo en los restantes.
- Insertada en el Plano general, en los casos en que se consigne la totalidad de la información exigida en uno sólo.

En los casos a y b deberá indicarse en el recuadro “Plano” el N° total de planos que componen la documentación (ej. 1/15)

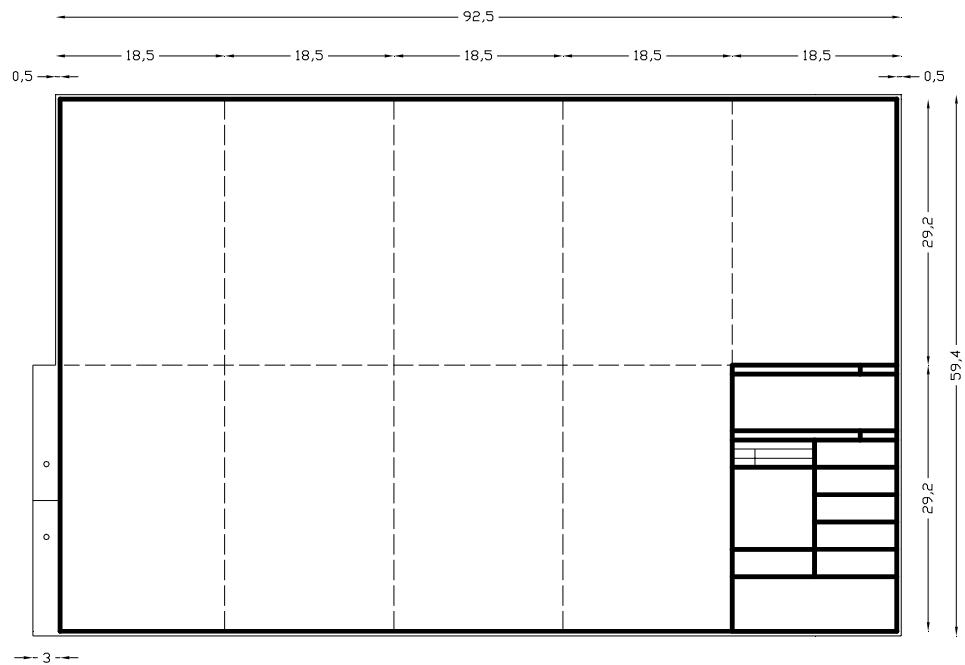
Deberá constar la totalidad de los datos requeridos y las firmas aclaradas (en original en todas las copias), del propietario, del profesional/es responsable /s del proyecto, de la dirección técnica, del cálculo estructural y del ejecutor de la obra o de su representante técnico. De realizarse “por administración”, la ejecución será firmada por el propietario.

No se dará curso de aprobación a las documentaciones que no consignen la totalidad de los datos requeridos, tanto en la carátula que encabeza la presentación como en el rótulo de cada plano.

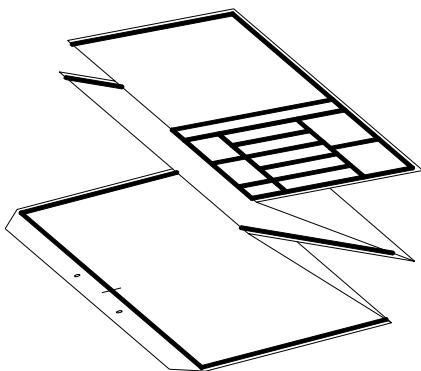
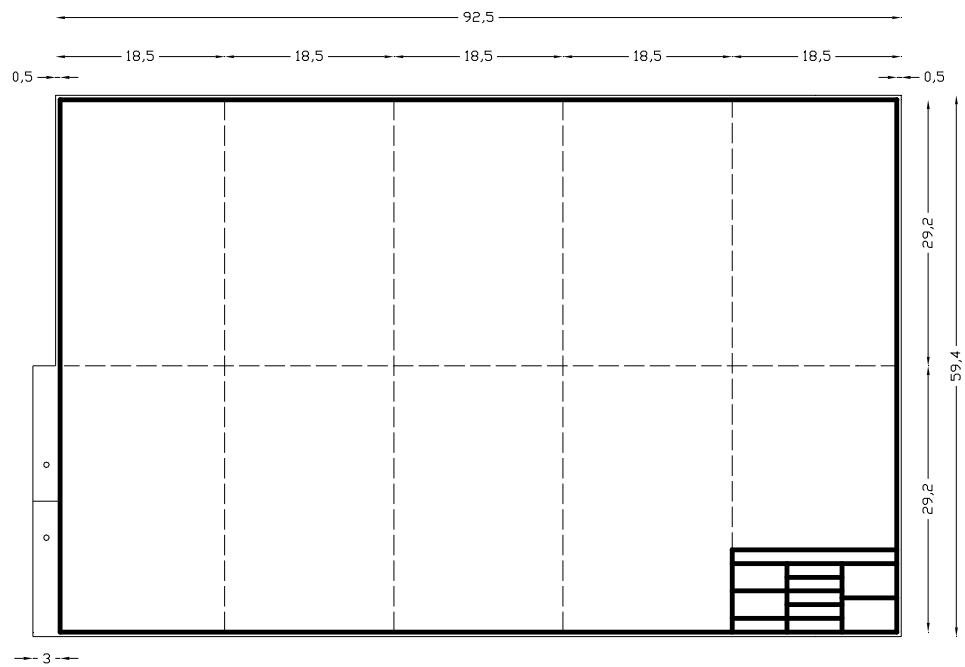
ADMINISTRACION DE PARQUES NACIONALES		Exp.Nº	1.50
Obra: (a construir, existente, etc. según corresponda)	Propietario: 1.50 Proyecto: 1.50 Dirección: 1.50 Cálculo: 1.50 Escala: 1.50	Visado: 3.75 6.00 Aprobado: 3.75 uso interno uso interno	18.00 9.00
Plano N° x/n de: (planta, cortes, vistas, etc. según corresponda)			

<span style="margin-right: 10px;">18.00</span> <span>14.00</span> <span>4.00</span>					
<b>ADMINISTRACION DE PARQUES NACIONALES</b> <span style="float: right;">Exp.Nº</span>					
<b>CARACTER DE LA OBRA:</b> <b>A CONSTRUIR / RELEVAMIENTO DE OBRA EXISTENTE / AMPLIACION DE OBRA EXISTENTE / MODIFICACION DE OBRA EXISTENTE</b> (según corresponda)					
<b>DESTINO:</b> <b>VIVIENDA / GALPON / TALLER. etc</b> (según corresponda)					
<b>SITUACION DOMINIAL:</b> <b>PROPIEDAD DE</b> (según título) <b>P.P.O.P / CONCESION / OCUPACION EN COMODATO</b> (según corresponda)					
<b>UBICACION:</b> Identificar Lote o Fracción s/plano de mensura <b>PARQUE / RESERVA NACIONAL ZONA</b> (según corresponda)					
<b>PLANO:</b> <b>PLANTA DE CONJUNTO / CORTES / VISTAS</b> (según corresponda) <span style="float: right;"><b>ESCALA:</b></span>					
<b>DATOS CATASTRALES</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px; padding: 2px;">de origen</td> <td>(Lote o Fracción Nº ó Lote Pastoril Nº)</td> </tr> <tr> <td style="width: 50px; padding: 2px;">actual</td> <td>(según Catastro de la Provincia)</td> </tr> </table>		de origen	(Lote o Fracción Nº ó Lote Pastoril Nº)	actual	(según Catastro de la Provincia)
de origen	(Lote o Fracción Nº ó Lote Pastoril Nº)				
actual	(según Catastro de la Provincia)				
<b>PROPIETARIO:</b> <p style="text-align: center;">Firma</p> <p>Nombre/s Apellido/s aclarados - Domicilio</p>					
<b>CROQUIS DE UBICACION</b> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span style="margin-right: 20px;">2.50</span> <span style="flex-grow: 1;"></span> <span>9.00</span> </div>					
<b>PROYECTO</b> <p style="text-align: center;">Firma</p> <p>Nombre/s Apellido/s aclarados y Nº de Matrícula - Domicilio</p>					
<b>DIRECCION TECNICA</b> <p style="text-align: center;">Firma</p> <p>Nombre/s Apellido/s aclarados y Nº de Matrícula - Domicilio</p>					
<b>CALCULO</b> <p style="text-align: center;">Firma</p> <p>Nombre/s Apellido/s aclarados y Nº de Matrícula - Domicilio</p>					
<b>SUPERFICIES</b> <p>Sup. Lote/Fracción</p> <p>Construcciones</p> <p>Ver detalle - PLANILLA de BALANCE DE SUPERFICIES</p>					
<b>CONSTRUCTOR</b> <p>(si es por administración firma el propietario como responsable)</p> <p style="text-align: center;">Firma</p> <p>Nombre/s Apellido/s aclarados y Nº de Matrícula - Domicilio</p>					
<b>APROBACION</b>					

**2.2.7.2 Doblado de planos:** deberán doblarse según el siguiente gráfico:



**Inserción Carátula y Rótulo según apartado 2.2.7.1 punto c)**



**2.2.7.3 Organización de la documentación:** se ordenarán los planos, numerándolos, según el siguiente criterio de lectura de su contenido:

- a) Planta de conjunto.
- b) Silueta y balance de superficies.
- c) Plantas de arquitectura, ordenadas por nivel comenzando por el inferior.
- d) Cortes (mínimo dos).
- e) Elevaciones (todas).
- f) Detalles constructivos (de cubierta, de escalera, etc.).
- g) Estructura (planos planillas y memoria de cálculo).
- h) Instalaciones.
- i) Planillas iluminación y ventilación, carpinterías e información complementaria.

### **2.3 VERIFICACIÓN PREVIA Y APROBACIÓN DEFINITIVA.**

A efectos de establecer la secuencia de trámite conducente al otorgamiento de permiso de obra se establece la siguiente secuencia de trámite:

**2.3.1 Presentación para verificación previa:** es obligatoria y previa a la presentación de la documentación técnica definitiva, **se presentará en un solo juego de planos y deberá contener la información especificada en el artículo 2.2. y sus apartados**, su tramitación implica asimismo la verificación de:

- a) Titularidad del dominio.
- b) Existencia de infracciones u otras situaciones que exijan su regularización, previo a conceder el permiso de obra solicitado.
- c) Encuadre reglamentario de la obra, incluyendo, en los casos correspondientes, las exigencias establecidas por el Reglamento para la Evaluación de Impacto Ambiental.

La documentación será verificada por las áreas competentes de la Administración y devuelta con las observaciones a que hubiere lugar.

**2.3.2 Aprobación definitiva:** se presentará, en cuatro juegos de copias, la documentación especificada en el artículo 2.2 y sus apartados, agregando la correspondiente a la verificación previa, incorporando las observaciones que se hubieren efectuado.

### **2.4 CONSULTA PRELIMINAR DE PROPUESTA:**

Cuando se trate de desarrollos que excedan los alcances de la construcción de unidades de vivienda unifamiliar, tales como conjuntos habitacionales de baja densidad, destinados a vivienda permanente o transitoria; desarrollos de uso turístico en general, tales como hosterías, hoteles, complejos de cabañas con o sin servicios complementarios u otros, se presentará, para la determinación de prefactibilidad, como mínimo, la siguiente documentación:

**2.4.1 Memoria descriptiva del proyecto indicando:** uso; programa de necesidades a desarrollar; superficies a construir estimadas y número de cuerpos edilicios; densidad de población, permanente y transitoria estimada; infraestructura y servicios complementarios previstos y todo otro dato que contribuya a la cabal comprensión de la propuesta a desarrollar.

**2.4.2 Plano de relevamiento planialtimétrico:** en los casos de fracciones de superficies significativas en relación con el sector o sectores a afectar con construcciones, el

relevamiento se circunscribirá al área de implantación del edificio o complejo de edificios, más las superficies inmediatas a afectar por los usos previstos, tales como sendas de acceso peatonales o vehiculares, trazas de conducciones previstas, etc.. Dicho plano deberá conter en detalle la totalidad de la información descripta en el apartado 2.2.6.2 puntos a) a f) inclusive.

La presentación descripta será al sólo efecto de establecer los lineamientos generales y alcances de la propuesta susceptibles de ser aprobados, aprobación que quedará sujeta al desarrollo de un proyecto concreto con ajuste a las normativas reglamentarias que sean de aplicación. La consulta preliminar no genera derechos adquiridos, quedando la determinación de su factibilidad a exclusivo juicio de la APN.

Asimismo la continuidad posterior del trámite de aprobación, quedará sujeto a la inexistencia de impedimentos de cualquier orden, que eventualmente pudieren existir, los que, por razones de economía de trámite, no son objeto de verificación en esta etapa (verificación de titularidad del dominio, mensura de origen del lote o fracción, antecedentes de obras existentes, etc.).

- 2.4.3** La documentación descripta en 2.4.1 y 2.4.2, será devuelta con la intervención previa de las áreas competentes de la Administración y, de resultar viable el desarrollo propuesto, los proponentes quedarán habilitados para efectuar la presentación de verificación previa del proyecto, a cuyo efecto deberán adjuntar la documentación de la consulta preliminar a la correspondiente a la etapa de proyecto. De requerirlo la complejidad de la propuesta, el desarrollo del proyecto podrá efectuarse mediante sucesivas presentaciones de consulta, las cuales deberán adjuntarse a la presentación definitiva.

## **2.5 DEL OTORGAMIENTO DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PAGO DE DERECHOS.**

- 2.5.1 Autorización de inicio de obra:** efectuada la presentación de la documentación pertinente, la Administración aprobará, con intervención de las áreas técnicas competentes, las documentaciones que cumplimenten los requisitos exigidos y formulará el cargo por derechos de construcción correspondiente. Contra la acreditación de haber sido saldado dicho cargo, se hará entrega, bajo recibo, de la documentación técnica aprobada, lo que habilitará el comienzo de ejecución de los trabajos.

- 2.5.2 Falta de pago de derechos:** cuando no se hubieren pagado los derechos liquidados y se hubiere dado comienzo a los trabajos, estos se considerarán como no autorizados, siendo de aplicación consecuentemente, el procedimiento y penalidades establecidos para las obras sin permiso previo.

- 2.5.3 Obra desistida:** se considera desistido el propósito de ejecutar una obra en los siguientes casos:

- a)** Cuando transcurridos 30 días de aprobada la documentación técnica, no se hubieren saldado los derechos de construcción. De efectuarse el pago con posterioridad y de haber sido modificados los valores para su determinación, el monto de los derechos será reajustado. La documentación técnica aprobada seguirá vigente, no obstante lo cual al rehabilitarse la misma mediante el pago de

- derechos, de haberse producido modificaciones reglamentarias que comprendan a la obra proyectada, la misma deberá adecuarse a dichas modificaciones.
- b)** Cuando el trámite de aprobación hubiere sido iniciado y no se complete dentro de los sesenta (60) días de efectuada la visación previa.
  - c)** Cuando el propietario comunique por escrito su propósito de no ejecutar la obra.
  - d)** Cuando transcurrido un (1) año de otorgado el permiso de inicio de obra no se hubieren fijado materiales al suelo.
  - e)** Cuando se produzca cambio en la titularidad del dominio y se verifique lo establecido en el punto d).

En los casos descriptos, el expediente será archivado en la Intendencia jurisdiccional correspondiente, dejando constancia del desistimiento de obra.

- 2.5.4 Rehabilitación de expedientes archivados por obra desistida:** para la ejecución de las obras comprendidas en los casos descriptos en los puntos d) y e), se deberá presentar una solicitud de rehabilitación del expediente, otorgándose un nuevo permiso de inicio de obra, previa verificación del eventual ajuste de proyecto a que hubiere lugar, por modificaciones que se hubieren introducido al presente reglamento y previo pago de actualización de los derechos de construcción. Si estos no hubieren sufrido modificaciones se formulará un cargo equivalente al 5% de la suma abonada.
- En caso de haber sido transferida la titularidad del dominio, se deberá presentar nuevamente la documentación técnica, consignando los datos del nuevo propietario.

## **2.6 DEL CERTIFICADO FINAL DE OBRA Y HABILITACIÓN:**

- 2.6.1 Obras particulares de uso privado:** concluida la obra, el profesional actuante deberá solicitar la extensión del “certificado final de obra”. **El mismo será otorgado por la Intendencia jurisdiccional**, previo a lo cual se verificará el ajuste de lo construido a la documentación técnica aprobada.

- 2.6.2 Obras destinadas a uso público, habilitación:** toda obra cuyo destino implique el uso público, constituya lugar de trabajo para personal ajeno a la propiedad o esté destinada a usos comerciales, deberá ser habilitada previo a su libramiento al uso para el que fue proyectada. La solicitud de habilitación deberá acompañarse con el certificado final de obra. Atendiendo a que la habilitación implica la intervención de un área interna con competencia específica en el tema, ambas gestiones podrán solicitarse simultáneamente; en todos los casos, previo a la habilitación, la Intendencia jurisdiccional tramitará el certificado final de obra.

- 2.6.3 Modificación de uso de obra existente:** toda obra existente cuyo destino sea modificado y esta modificación implique su libramiento al uso público, deberá ser previamente habilitada, acompañando la solicitud de habilitación con copia del plano original aprobado o del plano conforme a obra si la misma hubiere sido modificada y del certificado final de obra.

## **2.7 DE LA MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN DE OBRA, PLANOS CONFORME A OBRA:**

Las obras aprobadas que durante su ejecución se vean afectadas por modificaciones y/o ampliaciones deberán ser regularizadas según las siguientes variantes:

- 2.7.1 Límite de superficie a ampliar y/o modificaciones sin aprobación previa:** las modificaciones de distribución interna de locales o las ampliaciones que no impliquen incrementar las instalaciones sanitarias y cuya superficie en más, no exceda del 10 % de la superficie aprobada para construcciones de hasta 250 m<sup>2</sup>, se regularizará mediante la presentación de plano conforme a obra. A partir de dicha superficie las ampliaciones sin aprobación previa no podrán exceder los 25 m<sup>2</sup>, cualquiera sea la superficie aprobada.
- 2.7.2 Ampliaciones y/o modificaciones que requieren aprobación previa:** la ejecución de ampliaciones que excedan del 10% de la superficie aprobada o del máximo de 25 m<sup>2</sup> establecido, o que impliquen modificar o aumentar las instalaciones sanitarias, deberán ser aprobadas, previo a su ejecución, mediante la presentación del plano/s correspondiente/s. De no ser cumplimentado tal requisito, se considerará la superficie en más como obra realizada sin permiso y serán de aplicación las penalidades establecidas al efecto.
- 2.7.3 Modificaciones sustanciales de proyecto aprobado:** cuando aprobada la documentación técnica, se de comienzo a la construcción o se ejecute totalmente la obra, introduciendo modificaciones sustanciales al proyecto aprobado y/o se modifique la implantación de la obra sin solicitar la aprobación previa, se considerará como obra realizada sin aprobación, aplicándose las sanciones correspondientes.
- 2.8 DE LA INSPECCIÓN DE LAS OBRAS:** la Administración podrá disponer la realización de inspecciones a los predios en los que se efectúen construcciones con ajuste a los siguientes lineamientos:
- 2.8.1 Acceso de inspectores a las obras:** los propietarios, profesionales, constructores y encargados de obra deberán permitir la entrada a toda obra en construcción, al personal de la Administración en ejercicio de sus funciones. A tal efecto detentará dicho carácter el personal de la Dirección con responsabilidad primaria en lo referente a la aprobación y ejecución de obras, el de las áreas técnicas de las Intendencias específicamente habilitados y los integrantes del Cuerpo de Guardaparques Nacionales. La solicitud de permiso de edificación contiene en su texto la autorización expresa del propietario para el ingreso al predio de los inspectores, la que tendrá vigencia hasta la extensión del certificado final de obra. En caso de impedirse el acceso a la obra se dejará un aviso de visita donde se señalará la fecha de la segunda visita. En caso de reiterarse el impedimento se dispondrá la paralización preventiva de la obra.
- 2.8.2 Carácter y alcances de las inspecciones:** las inspecciones que se efectúen a las obras tendrán como finalidad constatar el ajuste de las mismas a la documentación técnica aprobada. Su realización no implicará la verificación de las normas técnicas de ejecución, las que serán de exclusiva responsabilidad del Director de Obra, sin perjuicio de lo cual el personal técnico profesional que eventualmente intervenga como inspector, tendrá facultades para efectuar las observaciones que estime procedentes ante la comprobación de deficiencias que comprometan la seguridad de las obras y/o determinar su paralización de verificar los supuestos detallados en el inciso 2.10.4.

- 2.8.3 Constancias de inspección, notificaciones, facultad de paralización de obra:** cuando el inspector advierta irregularidades en la ejecución de las obras, labrará un acta detallando las mismas, la que deberá ser firmada por el encargado de la obra. De tratarse de observaciones de forma, tales como falta de la documentación aprobada en obra, escombros o deshechos de obra indebidamente depositados, inexistencia de cartel de obra u otras que a juicio del inspector deban ser corregidas, se dejará constancia en el acta del plazo necesario para la regularización del hecho constatado, sin perjuicio de las penalidades que corresponda aplicar. De comprobarse infracciones o defectos graves, tales como deficiencias de ejecución que comprometan la seguridad de la obra, alteraciones significativas de proyecto respecto de la documentación aprobada, el inspector labrará acta ordenando la inmediata paralización de la obra.
- 2.8.4 Replanteo, inspección previa a la aprobación:** previo a todo otro trámite, las Intendencias jurisdiccionales dispondrán la inspección al predio a efectos de constatar la veracidad de los datos consignados en la planta de conjunto respecto de sus características físico-ambientales, verificando simultáneamente la implantación proyectada para la obra a realizar, a cuyo efecto deberá estar demarcado con estacas el replanteo del perímetro edificable. Este requisito es exigible exclusivamente para los predios comprendidos en los Loteos existentes y en las Villas Turísticas.
- 2.9 DEL CARTEL DE OBRA:** toda obra en construcción deberá contar con cartel, ubicado en forma visible desde el exterior del predio, el que deberá contener la información y responder a las medidas del modelo adjunto.

MEDIDAS 1,40 x 0,70 m.

<b>OBRA:</b> (indicar tipo y destino)	
<b>APROBADA POR DISPOSICIÓN N°:</b>	<b>EXPTE. N°</b>
<b>FECHA DE INICIO:</b>	
<b>PROYECTISTA:</b>	<b>MAT. N°</b>
<b>DIRECTOR TÉCNICO:</b>	<b>MAT. N°</b>
<b>CÁLCULO ESTRUCTURA:</b>	<b>MAT. N°</b>
<b>CONSTRUCTOR:</b>	

- 2.10 DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES:** la aplicación de las penalidades que fija este Reglamento, no exime a los infractores del cumplimiento de las disposiciones en vigor ni de la corrección de las irregularidades cometidas.
- 2.10.1 Obras sin permiso previo; regularización de obra existente:** las obras parcial o totalmente ejecutadas, sin tramitar el correspondiente permiso de construcción, serán pasibles de la aplicación de penalidades debiendo ser regularizadas mediante la presentación de la documentación técnica, caratulándola como “Relevamiento de obra existente”, la que se tramitará en forma similar a la establecida para las obras nuevas

en lo relativo a la titularidad del dominio y a la firma de profesional responsable del relevamiento, y constará de los siguientes elementos:

**2.10.1.1** Documentación enumerada en los apartados 2.2.6.1 - 2.2.6.2 - 2.2.6.4 - 2.2.6.5 - y 2.2.6.7 Si la instalación sanitaria hubiere sido construida se presentará una memoria descriptiva de la misma, firmada por el propietario y por el profesional que efectúe el relevamiento, la que tendrá carácter de declaración jurada. De constatarse deficiencias en el funcionamiento del sistema de evacuación y disposición final de los líquidos cloacales, la Administración podrá exigir la reconstrucción del sistema, previa presentación de la documentación técnica correspondiente para su aprobación.

**2.10.1.2** Las documentaciones de las obras comprendidas en los supuestos enumerados precedentemente, serán intervenidas con la expresión “Plano visado, obra construida sin intervención de profesional responsable”. De responsabilizarse un profesional por la obra ejecutada, sin perjuicio de aplicación de las sanciones correspondientes, la documentación será intervenida con la expresión “Plano visado, obra construida sin aprobación previa”.

**2.10.1.3** De constatarse que lo construido no cumple, en todo o en parte, con las exigencias reglamentarias, se dejará constancia en detalle de los aspectos fuera de norma, los que deberán ser regularizados mediante las adecuaciones que al efecto determine la Administración con ajuste a la presente normativa.

**2.10.2 Obras antirreglamentarias, facultad de exigir su demolición:** cuando las obras ejecutadas sin aprobación previa, se encuentren implantadas antirreglamentariamente o presenten deficiencias que afecten su estabilidad o que sus condiciones antirreglamentarias produzcan perjuicios a terceros, la Administración podrá exigir la demolición de las mismas sin derecho a resarcimiento ni indemnización alguna.

**2.10.3 Obras sin permiso previo destinadas a uso público:** de tratarse de obras destinadas al uso público, la Administración podrá exigir la adecuación de aquellos aspectos que estime procedente, bajo apercibimiento de no otorgar la habilitación, en todo o parte, de las obras, hasta tanto se efectúen los trabajos exigidos.

**2.10.4 Paralización de obra:** cuando se constatare la existencia de: obras en ejecución sin el correspondiente permiso de construcción; diferencias de lo construido con la documentación aprobada que excedan las tolerancias establecidas en el inciso 2.7.1; incumplimiento de las medidas establecidas en la normativa de evaluación de impacto ambiental, se procederá a su inmediata paralización, labrando un acta al efecto que deberá ser firmada por el encargado de la obra o, ante su negativa o ausencia, por dos testigos, sin perjuicio de las penalidades y curso de acción que al efecto establezca este reglamento.

**2.10.5 Penalidades:**

Se establece la siguiente escala de sanciones:

- a)** Apercibimiento.
- b)** Multa.
- c)** Recargo de derechos de construcción.
- d)** Suspensión en el uso de la firma.
- e)** Inhabilitación en el uso de la firma.

- f) Suspensión de funcionamiento de instalaciones.
- g) Clausura.

#### **2.10.5.1 Obras aprobadas iniciadas sin pago de derechos de construcción:**

##### **Al propietario:**

Se labrará acta de infracción con aplicación de multa a determinar por la Intendencia jurisdiccional.

#### **2.10.5.2 Obras iniciadas sin permiso previo:**

##### **Al propietario:**

A toda obra iniciada sin aprobación previa, cualquiera sea el grado de ejecución que presente, se aplicará, al momento de labrarse el acta correspondiente, la multa establecida en 2.10.5.1 y deberá regularizarse mediante la presentación de la documentación técnica correspondiente, aplicándose un recargo de 10 veces en el valor de los derechos de construcción, el que deberá ser abonado contra la entrega de la documentación técnica visada. De tratarse de una obra en construcción, la misma no podrá reanudarse hasta tanto no se efectúe el pago correspondiente. Si el edificio estuviere concluido y destinado a uso público, el mismo será inhabilitado hasta tanto se regularice su situación.

##### **Al profesional director de obra:**

De constatarse la actuación de un profesional como Director Técnico de una obra iniciada sin permiso previo, se aplicará la siguiente escala de sanciones:

- a) Aplicación de multa.
- b) En caso de reincidencia, suspensión por un año en el uso de la firma, para intervenir en obras en jurisdicción de la Administración, con comunicación de la sanción impuesta al Consejo o Colegio Profesional ante el que el infractor estuviere matriculado.
- c) Reiteración de reincidencia, inhabilitación definitiva en el uso de la firma para intervenir en obras en jurisdicción de la Administración, con comunicación de la sanción impuesta al Consejo o Colegio Profesional ante el que el infractor estuviere matriculado.

##### **Al constructor:**

De constatarse la existencia de un constructor responsable de la ejecución de una obra iniciada sin permiso previo, se aplicará la siguiente escala de sanciones:

- a) Aplicación de multa, según lo establecido en 2.10.5.1.
- b) En caso de reincidencia suspensión por un año, para intervenir en nuevos permisos de construcción.
- c) Reiteración de reincidencia, inhabilitación definitiva para la ejecución de obras en jurisdicción de la Administración.

#### **2.10.5.3 Otras infracciones al presente reglamento, penalidades:**

##### **Apercibimiento:**

- a) Al propietario, cuando se omita dar aviso de obra según lo establecido en 2.1.3.
- b) Al Director de obra, cuando no se cuente con la documentación técnica aprobada en obra.
- c) Al constructor, si no facilitare el acceso a la obra al personal de inspección; cuando le sean advertidas y no se subsanen deficiencias en el mantenimiento de las

superficies afectadas por los trabajos y ante toda otra acción que implique afectar las condiciones de conservación del área circundante.

**Aplicación de multa:**

- a) Al proyecto, cuando la documentación técnica contenga inexactitudes, o datos falsos con los que se pretenda disminuir el monto de los derechos de construcción y/o exceder límites reglamentarios de superficies.
- b) Al Director de obra, cuando las construcciones sean emplazadas, en todo o en parte, fuera de los límites del área de implantación reglamentaria o fuera de los límites del terreno, sin perjuicio de exigir la demolición de las obras realizadas.
- c) Al constructor, cuando desestimare la intimación de paralización de obra o de demolición de obras antirreglamentarias o que presenten deficiencias que así lo exijan.

**2.10.5.4 Prescripciones generales:**

- a) La enumeración de infracciones precedente no excluye la aplicación de sanciones por otras transgresiones no especificadas explícitamente en el presente reglamento.
- b) Las suspensiones aplicadas a los directores de obra y empresas constructoras, interrumpen el trámite de todo expediente de obra en el que actúen. En estos casos los propietarios deberán proponer un nuevo director de obra o constructor según corresponda.
- c) La Intendencia en cuya jurisdicción se produzcan las infracciones, comunicará a las restantes los datos del infractor, el carácter de la infracción y la penalidad aplicada, llevándose en todas ellas un registro unificado de infractores.
- d) El monto de la multa a aplicar será graduado por la Intendencia del Parque Nacional bajo cuya jurisdicción se hubiere cometido la infracción, estableciendo su valor dentro del rango del monto que la misma tuviere autorizado.

**2.11 DE LOS PLANOS DE MENSURA:**

En todo plano de mensura a ser sometido a la visación previa de la APN, para su posterior registro en el catastro provincial correspondiente, se deberán indicar las características topográficas relevantes, tales como curvas de nivel con separación adecuada en función de la superficie mensurada, indicación de cursos de agua y detalle de construcciones existentes debidamente acotadas, consignando la superficie construida sobre suelo, como así también su ubicación relativa dentro del predio.

-----0-----

## SECCIÓN TERCERA

### 3.0 DEL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

#### 3.1 CLASIFICACIÓN DE LOCALES:

A los efectos de este reglamento, se adopta el siguiente criterio de clasificación de los locales, según su destino:

##### 3.1.1 Locales de primera:

Dormitorio, comedor, sala de estar, biblioteca, estudio, escritorio, consultorio, oficina, comedor público y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en el presente reglamento.

##### 3.1.2 Locales de segunda:

Cocina, comedor diario, cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero, guardarropa, cuarto de costura, cuarto de planchar.

##### 3.1.3 Locales de tercera:

Local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, laboratorio, cocina de hotel, restaurante, casa de comida, comedor colectivo, vestuarios colectivos de clubs, gimnasio y demás locales para practicar deportes.

##### 3.1.4 Locales de cuarta:

Pasaje, corredor, vestíbulo, salita de espera anexa a oficina o consultorio, cuarto de roperos o vestidor anexo a dormitorio, tocador, despensa, ante-comedor, espacio para cocinar, garajes, portería, cuarto de máquinas.

Los espacios para cocinar sólo pueden utilizarse cuando su superficie no excede de 2,25 m<sup>2</sup> e integren unidades habitables cuya superficie total sea menor o igual a 45 m<sup>2</sup>.

##### 3.1.5 Atribuciones de la administración para clasificar locales:

La determinación del uso de cada local será el que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pueda ser consignada en los planos. La Administración a través de sus áreas técnicas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio y clasificar por analogía cualquier local no incluido en el presente inciso y sus apartados.

#### 3.2 ALTURA MÍNIMA DE LOCALES Y DISTANCIA MÍNIMA ENTRE SOLADOS.

La altura mínima de un local (**h mín.**) es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminados. De existir vigas, el fondo del cielo raso ocupará una superficie no menor que los 2/3 del área del local y dejarán una altura libre no menor de 2.20 m. La distancia mínima entre solados (**d mín.**) comprende la altura libre de un local más el espesor del entrepiso superior. Los valores mínimos se enumeran en el cuadro siguiente:

LOCAL DE	h mín.	d mín.	EXIGIBLE EN LOCALES
Primera	2,40 m.	2,60 m.	Todos.
Segunda	2,30 m.	2,50 m.	Cocina, comedor diario, cuarto de costura, cuarto de planchar.
	2,20 m.	2,40 m.	Cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero.
Tercera	3,00 m.	3,20 m.	Hasta 100 m <sup>2</sup> .
	3,20 m.	3,40 m.	Más de 100 m <sup>2</sup>
Cuarto	2,20 m.	2,40 m.	Hasta 16 m <sup>2</sup> .
	2,40 m.	2,60 m.	Más de 16 m <sup>2</sup> hasta 30 m <sup>2</sup> .
	2,60 m.	2,80 m.	Más de 30 m <sup>2</sup> hasta 50 m <sup>2</sup> .
	3,00 m.	3,20 m.	Más de 50 m <sup>2</sup> .

### 3.3 ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES.

#### 3.3.1 En locales de primera clase:

Las áreas y lados mínimos de los locales de primera clase se establecen en función de los usos admisibles, según el detalle del siguiente cuadro y se medirán excluyendo los armarios y roperos empotrados.

DESTINO DEL LOCAL		l mín m	Área mín m <sup>2</sup>
Vivienda unifamiliar Unidades con más de un local de 1era.	1 ambiente 1 local tendrá los restantes	3,00 3,00 2,50	20,00 16,00 7,50
Habitación en usos turístico residenciales definidos en 1.4.1.1, b), c) y d)	Single Doble Triple Cuádruple	2,50 3,00 3,00 3,50	9,00 10,50 13,50 16,50*
Habitación en uso definido en 1.4.1.1, e)	Múltiple	3,50	*+ 0,50 p/p/ad.

#### 3.3.2 En locales de segunda clase:

- Las cocinas tendrán un área mínima de 3 m<sup>2</sup> y un lado mínimo de 1,50 m.
- Los espacios para cocinar integrados a otros locales tendrán un área mínima de 2 m<sup>2</sup> y una profundidad mínima de 1 m.
- Baños y retretes: el área y lado mínimo estarán dados en función de los artefactos que contengan según el siguiente cuadro:

LOCAL	Ducha		Inodoro	Lavabo	Bidet	Área m <sup>2</sup>	L mín
	c/bañera	s/bañera					
Baño	*		*	*	*	3,20	0,90
		*	*	*	*	1,80	0,90
	*		*	*		2,80	0,90
		*	*	*		1,40	0,90
	*		*			0,81	0,75
		*				0,81	0,75
Retrete			*	*	*	1,40	0,90
			*	*		1,00	0,90
			*			0,81	0,75

### 3.3.3 En locales de tercera clase.

- a) Los locales de tercera clase tendrán 3,00 m de lado mínimo y 16,00 m<sup>2</sup> de superficie mínima.
- b) Los locales de tercera clase correspondientes a los establecimientos incluidos en las diferentes modalidades de alojamientos turísticos, destinados a servicios de uso público tendrán una superficie mínima de 1,40 m<sup>2</sup> por plaza, debiendo prever la atención simultánea del 60 % de la capacidad de alojamiento total.

## 3.4 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL DE LOCALES.

### 3.4.1 En locales de primera clase:

**3.4.1.1 Iluminación:** El área mínima de los vanos de iluminación se determinará con la fórmula:

$$i = \frac{A}{X}$$

i: área mínima del total de los vanos de iluminación.

A: Área libre de la planta del local.

X: valor dependiente de la ubicación del vano, según las siguientes alternativas:

Vano bajo parte cubierta (galería, porch o alero > 1 m) = 10

Vano libre de parte cubierta = 12

**3.4.1.2 Ventilación:** El área mínima de los vanos de ventilación se determinará con la fórmula:

$$K = \frac{I}{3}$$

I: área de iluminación.

### 3.4.2 En locales de segunda clase.

Un local de segunda clase puede recibir luz natural por claraboya.

**3.4.2.1 Iluminación:** El área mínima de los vanos de iluminación se calculará con el mismo sistema y los mismos coeficientes que para los locales de primera clase.

**3.4.2.2 Ventilación:** El área mínima de los vanos de ventilación se determinará con la fórmula:

$$K = \frac{2}{3} I$$

Para baños y retretes rigen las siguientes limitaciones:

a) Baños: K = 0,35 m<sup>2</sup>

b) Retretes y orinales K = 0,25 m<sup>2</sup>

La ventilación de estos locales podrá realizarse por conductos que se elevarán 1 m. Como mínimo sobre la cubierta, sus superficies internas serán lisas y la abertura de comunicación con el local tendrá la misma sección.

Los baños y retretes del piso más alto podrán ventilar por claraboya ubicada en el techo.

**3.4.3 En locales de tercera clase.**

La iluminación y ventilación podrá realizarse por vano o claraboya o ambos sistemas a la vez.

Para el cálculo de la superficie de los vanos de iluminación y ventilación, se seguirán las normas establecidas en 3.4.1.1 y 3.4.1.2. Cuando la iluminación se efectúe por claraboya el coeficiente será 10.

**3.4.4 En locales de cuarta clase:**

Los locales de cuarta clase no requieren, generalmente, iluminación ni ventilación a espacios abiertos. Los pasajes y corredores públicos deberán recibir luz del día por medio de vanos laterales o cenitales. Dicha luz podrá ser indirecta, sujeta a aprobación a exclusivo juicio de la Administración.

**3.5 ESCALERAS – ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.**

**3.5.1 Criterio general - clasificación:** Las escaleras de comunicación con pisos altos o sótanos y subsuelos, deben ser de fácil acceso a través de lugares comunes de paso que comuniquen con cada unidad de uso y a cada piso.

Se clasifican en “principales” y “secundarias”.

**3.5.2 Dimensiones:** tendrán, como regla general, 1,10 m de ancho y en todos los casos deberán contar con pasamanos colocados a una altura no inferior a 0,85 m.

Los tramos no podrán tener más de 21 alzadas corridas entre descansos o rellanos, éstos tendrán como mínimo un desarrollo igual al ancho de la escalera, sin obligación de ser mayores que 1,10 m.

La altura de paso será como mínimo de 2 metros medidos desde la huella de un escalón hasta el cielo raso inmediato superior, bajo viga u otros elementos constructivos.

Entre las dimensiones de pedadas y alzadas deberá verificarse la siguiente relación:

$$2a + p = 0,60 \text{ m. a } 0,63 \text{ m}$$

Donde:

**a** (alzada) será de 0,18 m para escaleras principales y de 0,20 m para escaleras secundarias como máximo.

**p** (pedada) será de 0,26 m para escaleras principales y de 0,23 m para escaleras secundarias como mínimo.

Las medidas de las huellas o pedadas serán libres de nariz.

Las alzadas deberán ser iguales entre sí en todo el desarrollo de la escalera.

**3.5.3 Accesibilidad para personas con movilidad reducida:**

Será de aplicación obligatoria la Reglamentación de los artículos 20, 21 y 22 de la Ley N° 22.431, modificados por la Ley 22.314, que como Anexo I integra el Decreto 914/97.

### **3.6 INSTALACIONES SANITARIAS.**

#### **3.6.1 Obligatoriedad de ejecutar instalaciones sanitarias:**

Es obligatoria la instalación de servicios sanitarios en todos los predios en los que se construyan edificios destinados a vivienda, comercio, lugar de trabajo y/o esparcimiento con ajuste a las reglamentaciones establecidas por Obras Sanitarias de la Nación, a las normas específicas que establece este Reglamento y toda otra especificación que supletoriamente resulte de aplicación.

#### **3.6.2 Provisión de agua:**

Todo inmueble habitable, cualquiera sea su destino, deberá contar con provisión de agua, según las siguientes alternativas para los sistemas de captación:

**3.6.2.1 Alimentación por red:** de existir redes de distribución, instaladas por la Administración o por Asociaciones o Juntas Vecinales, será obligatoria la conexión a las mismas.

**3.6.2.2 Captación de pozo:** de no existir redes de distribución, la captación de agua se realizará del subsuelo por medio de pozos semi-surgentes. El pozo captador de agua, deberá distar 1,50 m como mínimo del eje divisorio entre predios linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado sobre suelo firme ejecutado en albañilería u hormigón. El pozo destinado a agua para beber o para la preparación de alimentos deberá llegar a la primera napa semi-surgente. El agua se extraerá por bomba.

**3.6.2.3 Tomas de agua en cursos o espejos de agua:** la Administración podrá autorizar la instalación de sistemas de captación por bombeo desde los espejos de agua o mediante la instalación de tomas en cauces de ríos o arroyos existentes en su jurisdicción, siempre que el solicitante demuestre la inexistencia de napas para la captación de agua según lo establecido en 3.6.2.2. Dicha autorización se concederá a exclusivo juicio de la Administración y previo cumplimiento de las exigencias técnicas que se determine para cada caso. Las Asociaciones o Juntas Vecinales que hubieren sido autorizadas para la instalación de redes de distribución podrán establecer un costo de conexión y de mantenimiento de las instalaciones.

**3.6.2.4 Instalaciones no autorizadas:** toda instalación de provisión de agua ejecutada por particulares fuera de los límites de sus predios sin contar con aprobación previa, será considerada obra clandestina y exigida su remoción.

**3.6.2.5 Alimentación desde propiedades linderas:** la Administración podrá autorizar, a solicitud del propietario, la alimentación de agua por prolongación de la instalación interna de propiedades linderas, a cuyo efecto se deberá presentar la conformidad expresa del propietario del inmueble desde el que se efectúe la prolongación, el que deberá comprometerse a mantener la servidumbre hasta tanto la finca servida cuente con instalación propia e independiente.

Los propietarios de las fincas servidas estarán obligados a conectarse a las redes externas una vez que éstas estén habilitadas.

**3.6.2.6 Tanque de reserva:** todo edificio deberá contar con tanque de reserva, adecuadamente dimensionado para el destino de uso asignado.

Los materiales en que se construyan dichos tanques deben ser los aprobados por Obras Sanitarias de la Nación, sus paramentos interiores garantizarán una impermeabilidad absoluta, no deberán disgregarse con el agua, ni podrán alterar su calidad, como tampoco transmitir sabores ni olores.

El tanque deberá estar completamente cerrado, tendrá boca de acceso e inspección y conducto de ventilación.

Los tanques de reserva deberán estar incorporados en la techumbre de las edificaciones. Cuando por razones de abastecimiento a distintos edificios deban ser externos, se construirán o instalarán dentro de formas prismáticas puras en mampostería u hormigón armado. En ningún caso se admitirán estructuras de madera o metálicas o simulaciones de “mangrullos”.

**3.6.2.7 Potabilidad:** todo propietario de inmueble será responsable de verificar la potabilidad del agua destinada a consumo humano. En los edificios destinados a uso público, será obligatoria la realización periódica de análisis específicos para determinar la potabilidad del agua, debiendo advertir expresamente a los usuarios en aquellos casos en que resulte desaconsejable su ingestión.

**3.6.3 Instalaciones mínimas de salubridad:**

Todo edificio habitable deberá contar, como mínimo, con el siguiente equipamiento:

**3.6.3.1 Viviendas:** un recinto sanitario dotado de inodoro, ducha, una canilla surtidora y desagüe de piso, además una pileta de cocina con los conductos de desagüe correspondientes.

**3.6.3.2 Comercios y lugares de trabajo en general:** cuando sirva a 5 usuarios como máximo, deberá contar con un recinto sanitario con inodoro, lavabo y desagüe de piso. Cuando el número de usuarios exceda dicha cantidad se instalarán servicios sanitarios diferenciados por sexo según el siguiente detalle:

- a) 1 inodoro por cada 20 personas o fracción por sexo
- b) 1 orinal por cada 10 hombres o fracción.
- c) 1 lavabo cada 10 personas o fracción.

**3.6.4 Eliminación de aguas servidas:**

En las zonas donde exista, o en el futuro se instale, red colectora de líquidos cloacales, la conexión será de carácter obligatorio. En las zonas sin red colectora es obligatoria la ejecución de instalación para el vertido de aguas servidas, mediante sistema estático para la disposición final de los efluentes, quedando expresamente prohibido su vertido a terreno natural sin tratamiento ni a cursos o espejos de agua en forma alguna.

Las instalaciones deberán ajustarse a las siguientes prescripciones:

**3.6.4.1 Desagüe a redes colectoras:** las instalaciones responderán a las normas establecidas por el Reglamento de Obras Sanitarias de la Nación.

**3.6.4.2 Desagüe por sistema estático:** a efectos de su descripción se considera como instalación interna a las conducciones de desagües primarios y secundarios ejecutados en el interior de los edificios hasta la cámara de inspección o boca de acceso exterior, según los casos, que se instalarán a una distancia máxima de 1 m del paramento externo del muro de cierre del edificio e instalación externa a los componentes de

conducción, tratamiento y disposición final de los efluentes ubicados a partir del punto final de la instalación interna.

**3.6.4.3 Instalación externa:** deberá contar con los siguientes elementos básicos:

- a) **Cámara de inspección:** deberá contar con tapa y contratapa sellada con mezcla pobre. En los casos de desagües de cocina podrá ser sustituida por boca de acceso. Cuando su instalación deba realizarse en zonas inundables podrán sustituirse por caños cámara y cámaras de acceso.
- b) **Cámara séptica:** se dimensionarán según los valores de tabla, se construirán en albañilería de ladrillos o en hormigón armado revocadas interiormente con concreto impermeable. De optarse por cámaras prefabricadas deberán ser aprobadas por OSN. A estas cámaras no podrán desaguar cocinas ni lavaderos ni instalaciones en las que se utilicen detergentes. La tapada mínima será de 70 cm.

DIMENSIONAMIENTO DE CÁMARAS SÉPTICAS		
VIVIENDAS	EDIF. DE USO PÚBLICO	CAPACIDAD (1)
4 Habitantes		1.900
6 "		2.100
8 "		2.800
10 "		3.500
12 "	65 Personas	4.200
14 "	75 Personas	4.900
16 "	85 Personas	5.600
20 "	100 Personas	6.800

- c) **Lecho nitrificante o zanja drenante:** se ajustarán en su trazado a las siguientes dimensiones:

m <sup>2</sup> /persona	sup. Mínima	separación brazos
1,80	15 m <sup>2</sup>	2,50 m.

De tratarse de terrenos con afloramientos de napa superficiales será necesario asegurar el descenso de nivel de las napas freáticas por medio de trincheras de corte transversal por lo menos hasta 0,50 m. por debajo del lecho de las zanjas drenantes. De este modo el nivel de las napas deberá ser reducido en 1,20 m. respecto al nivel del suelo. Los lechos drenantes deberán distar 50 m como mínimo de cursos o espejos de agua. Esta distancia sólo podrá reducirse cuando medien causas especiales que impidan su observancia, lo que deberá ser sometido a aprobación previa explicitando dichas causas. En los casos en que las dimensiones y/o las características topográficas de los predios impidan el desarrollo de los lechos según cálculo, se deberá instalar planta de tratamiento. A los efectos explicitados se deberá presentar en todos los casos estudio de suelos firmado por profesional responsable.

- d) **Pozo absorbente:** cuando por las características del terreno no resulte posible la ejecución de lecho nitrificante o como complemento del mismo se construirá pozo absorbente. Deberá ubicarse a una distancia mínima de 2,50 m del eje divisorio entre predios linderos y de la línea de frente y no se encontrará a menos de 30 m de cursos o espejos de agua, de pozos de captación de agua propio o de predio lindero y aguas abajo de estos. Tendrá una bóveda o cierre asentado sobre suelo firme

ejecutado en albañilería u hormigón. Deberán contar con caño de ventilación de 2 1/2" de diámetro, a los cuatro vientos y a una altura mínima de 2 metros.

- e) **Plantas depuradoras:** cuando por el volumen de las instalaciones o por las características topográficas o de constitución del suelo del predio resultare aconsejable efectuar instalaciones de tratamiento de mayor complejidad, la Administración podrá requerir la realización de los estudios previos que estime procedente y eventualmente exigir, a su exclusivo juicio, su construcción.

### **3.6.5 Prescripciones particulares:**

**3.6.5.1 Solicitud de inspección:** el Director de Obra deberá solicitar la inspección de la instalación de evacuación de líquidos cloacales previo a proceder al cierre de cámaras, pozos o lechos de derrame según corresponda. A tal efecto presentará la solicitud de inspección por escrito ante la Intendencia bajo cuya jurisdicción se ejecuten las obras. De no efectuarse la inspección dentro de los siete días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha de su solicitud, quedará habilitado para proseguir con los trabajos correspondientes.

**3.6.5.2 Nivel de la instalación:** la Administración no fijará niveles para las conducciones de salida de efluentes, por lo que de resultar necesaria su adecuación ante la construcción de redes colectoras, ello no conferirá derecho al propietario para efectuar reclamo alguno considerando que la conexión a dichas redes será de carácter obligatorio.

**3.6.5.3 Responsabilidad por construcción y mantenimiento:** la realización de la inspección prevista en 3.6.5.1 no exime al director de obra y al constructor de responsabilidad por el correcto funcionamiento de la instalación, por lo que toda anomalía o efecto contaminante que se produjere como consecuencia de deficiencias en la construcción de la instalación, será de su exclusiva responsabilidad. Asimismo el propietario será responsable del mantenimiento de las instalaciones de forma tal de garantizar su correcto funcionamiento.

## **3.7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS.**

Los coeficientes de resistencia, sección y naturaleza de los conductores, capacidad de carga, aislaciones, artefactos, ejecución de canalizaciones, según sea su uso para fuerza motriz, calefacción, prescripciones sobre máquinas transformadoras, acumuladores y demás elementos que intervengan en la ejecución de instalaciones eléctricas, deberán responder a las especificaciones de los Reglamentos Técnicos del Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o, en su defecto, de los Reglamentos Técnicos adoptados por la empresa distribuidora del fluido eléctrico en la zona de implantación de la obra considerada.

### **3.7.1 Alimentación desde red de distribución de energía:**

En los predios que cuenten con servicio de provisión de energía eléctrica distribuida por red pública, será obligatoria la conexión a la misma, debiendo ser subterráneo el tendido desde el pilar de conexión hasta el/os edificio/s a abastecer.

### **3.7.2 Alimentación por generación propia:**

En los predios en que se instalen equipos generadores se deberán observar las prescripciones que resulten pertinentes en función del combustible que se utilice. En todos los casos los equipos generadores se ubicarán en locales específicamente

diseñados, montados sobre bases antivibratorias, aislados acústicamente y deberán contar con silenciadores y dispositivos de evacuación de gases.

### **3.7.3 Factibilidad de instalar microturbinas:**

Las mismas estarán supeditadas a las prescripciones que específicamente se establezcan en virtud de las características de la instalación que se propicie realizar.

## **3.8 INSTALACIONES TÉRMICAS E INFLAMABLES DEPÓSITO DE COMBUSTIBLES.**

### **3.8.1 Normas generales:**

Los coeficientes de resistencia y de trabajo, naturaleza de los materiales para cada uso, instalación de artefactos y maquinarias, condiciones de seguridad e higiene y otros requerimientos para la ejecución de instalaciones térmicas e inflamables, deberán ser debidamente especificadas y responderán estrictamente a las reglas del arte de construir.

### **3.8.2 Depósitos de gas a granel:**

En todos los casos se instalarán enterrados. Cuando por razones especiales, a exclusivo juicio de la Administración, deban instalarse sobre el nivel de terreno, se protegerán con cerco de madera o seto vivo, de la altura mínima necesaria para ocultar el depósito. La instalación deberá responder a las normas específicas enumeradas en el apartado 2.2.6.5 punto c) del presente Reglamento

### **3.8.3 Depósitos o tanques de almacenamiento de combustibles líquidos:**

Deberán ser perfectamente estancos, instalarse sobre bateas impermeables y contar con interceptores que eviten su volcado a terreno natural, a cámaras sépticas, a lechos drenantes y/o a pozos absorbentes. Deberán ajustarse a lo establecido por la Resolución HD N° 185/1998 de la APN y normativa vigente en la materia.

## **3.9 INSTALACIONES CONTRA INCENDIO.**

Atendiendo a las particularidades propias de las Áreas Protegidas, las construcciones que en ellas se realicen deberán atender particularmente a las recomendaciones explicitadas en el documento “Protección de Viviendas y Estructuras en Incendios Mixtos y de Interfase” producido por la Delegación Regional Patagonia, Subprograma Ecología del Fuego.

### **3.9.1 Instalaciones en edificios destinados a usos público:**

Todos los edificios destinados a uso público deberán contar con elementos para la extinción de incendios, a cuyo efecto se especificarán en planos la ubicación y características de los dispositivos a colocar, tales como sistemas de extinguidores automáticos, matafuegos de espuma o polvo químico, baldes con arena, bocas de incendio con mangueras y lanzas u otros, debiendo explicitarse en los casos de mayor complejidad, las reglamentaciones seguidas para el diseño de la instalación.

La Administración podrá, a su exclusivo juicio, requerir la ampliación de las medidas adoptadas por proyecto.

Para la habilitación y libramiento al uso de los edificios comprendidos, se deberá acompañar certificación extendida por la Superintendencia de Bomberos de la Policía Federal de encontrarse en condiciones la instalación efectuada.

### **3.10 CERCOS.**

No es obligatorio el cercado de los predios, no obstante de optar el propietario por su delimitación deberá observar las siguientes prescripciones:

#### **3.10.1 Sobre línea de frente:**

Podrá materializarse con cercos de madera, piedra de la región, o combinación de ambos, quedando excluidos los cercos de verjas, mampostería de ladrillos o bloques en cualquiera de sus variantes u otros materiales.

Los cercos de piedra o de madera tendrán una altura máxima de un (1) metro.

No se admitirán los cercos conformados por especies exóticas tratados como “muros”, de optar por materializar los mismos con especies vegetales, éstas no deberán conformar macizos tales que artificialicen el entorno natural. En los predios de frente mayor de 50 metros, podrá colocarse, a partir de los 25 metros medidos a cada lado del punto medio, alambre de 5 hilos similar al que se describe en el inciso 3.10.2

#### **3.10.2 Sobre ejes linderos:**

Podrán cercarse los predios con ajuste a las variantes enumeradas para las líneas de frente, admitiéndose una altura máxima de un metro treinta centímetros (1,30 m).

De conformarse los cercos con especies arbustivas podrá colocarse como respaldo de los mismos malla de alambre tejido o 5 hilos de alambre galvanizado, éstos en ningún caso se admitirán sin ésta función y las especies a utilizar deberán ajustarse a lo establecido en el apartado precedente.

Quedan expresamente prohibidos los cercos denominados “alambrado olímpico”

### **3.11 DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, MATERIALES Y TRATAMIENTO EXTERIOR.**

Las siguientes recomendaciones, de carácter general, se formulan tendiendo a privilegiar el concepto de unidad formal por sobre el de edificio único, como así también la integración al entorno como forma de mitigación del impacto visual que necesariamente produce toda construcción sobre el medio natural:

#### **3.11.1 Tipología:**

Se recomienda que los edificios a proyectar respondan al carácter tipológico de las construcciones que definen a la arquitectura de la región en la que se halle inserta el área protegida bajo cuya jurisdicción se efectúen las obras.

Se prohíbe expresamente la instalación de estructuras adaptadas para su funcionamiento como espacios habitables tales como contenedores, estructuras rodantes u otras que desnaturalicen el concepto de estructura edilicia.

#### **3.11.2 Cubiertas de techo:**

Las cubiertas podrán ser de tejuelas de madera, con excepción de las de madera de alerce que quedan prohibidas, de tejas planas de fibrocemento o pizarra, de chapas onduladas de fibrocemento o de cinc quedando prohibido el uso de chapas plásticas. Otros materiales deberán ser expresamente aprobados por la Administración.

Las cubiertas deberán ser preferentemente de color negro, admitiéndose como alternativa las tonalidades de verde, marrón o colores que respondan a la tonalidad propia de los elementos naturales característicos del entorno inmediato. Se exceptúan de la precedente prescripción las cubiertas de tejuelas de madera que podrán tratarse con protectores específicos que permitan conservar su color y textura naturales. En los casos en que se utilicen chapas metálicas sin tratamiento previo de color, en cualquiera

de sus variantes, las mismas deberán pintarse, por lo que queda expresamente prohibida la terminación de superficies reflectantes.

### **3.12 DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS - PROFESIONALES - CONSTRUCTORES.**

#### **3.12.1 De la observación de las normas legales:**

Será de exclusiva responsabilidad de los profesionales y constructores intervinientes, la adopción de todas las medidas de seguridad establecidas por la legislación vigente, en orden a la correcta ejecución de las obras; como así también del cumplimiento de la legislación laboral.

#### **3.12.2 De las normas de ejecución y calidad de los materiales:**

Los trabajos correspondientes a todos los rubros que componen las edificaciones se realizarán con ajuste a las reglas del arte, debiendo asimismo verificarse el uso de materiales cuyas características y calidad se adecuen a su finalidad específica.

#### **3.12.3 De la responsabilidad de los proyectistas, calculistas, directores técnicos y constructores:**

Toda obra contará con profesional responsable en los rubros mencionados, los que serán responsables según las incumbencias propias de las funciones que desempeñen, inherentes a la especificidad del título habilitante correspondiente.

#### **3.12.4 Del cambio de directores técnicos, constructores o representantes técnicos:**

El propietario de una obra en construcción puede disponer el cambio de director técnico, constructor o empresa constructora, para lo cual bastará que comunique por nota, firmada conjuntamente con el nuevo responsable de la dirección y/o construcción, la decisión tomada, dirigida al Intendente del Parque Nacional respectivo, acompañada de las constancias de habilitación del nuevo profesional responsable.

#### **3.12.5 Retiro del director técnico, del constructor y/o empresa responsable de la obra:**

El director técnico, constructor o empresa ejecutora de una obra puede desligarse de la misma, haciéndolo saber por nota al Intendente del Parque Nacional y siempre que no existan infracciones que le sean imputables. En estos casos la Intendencia exigirá al propietario la paralización de la obra hasta tanto éste designe nuevo director y/o constructor o empresa responsable.

#### **3.12.6 Representante técnico responsable en obra:**

Desde el inicio de ejecución de los trabajos deberá acreditarse, ante la Intendencia jurisdiccional, un responsable de la obra, ante quién se tendrán por válidas todas las notificaciones, firma de actas, observaciones inherentes al desarrollo de las obras y toda otra circunstancia relacionada con ésta, independientemente de las responsabilidades inherentes a las tareas del/os profesional/es actuantes.

## SECCIÓN CUARTA

### 4.0 DE LOS RECAUDOS Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

#### 4.1 MEDIDAS GENERALES DE MITIGACIÓN:

Las prescripciones que a continuación se detallan, de aplicación antes del inicio, durante la ejecución y con posterioridad al libramiento a su uso específico de las obras a construir, son de carácter general y no eximen de la obligación de la realización de la evaluación de impacto ambiental según los estándares establecidos por la normativa específica vigente.

- 4.1.1 Limpieza de terreno, desmalezado, apertura de accesos:** Se limitará a la superficie a construir y el área inmediata a intervenir con superficies complementarias, tales como veredas perimetrales, sendas de acceso e implantación de volúmenes complementarios. El desmalezado alrededor de cada cuerpo edificable se realizará exclusivamente de acuerdo a las pautas planteadas por las prescripciones establecidas por la APN referentes a la prevención de incendios de interfase, no pudiéndose aplicar un desmalezado generalizado o en parte del predio con la intención de su parquización. La limpieza se efectuará exclusivamente en forma manual.
- 4.1.2 Obrador:** La construcción de obrador deberá efectuarse mediante estructuras desmontables, con piso sobrelevado. No se admitirá la construcción de contrapisos ni cimentaciones impermeabilizantes del suelo, salvo que las mismas se destinen a la construcción posterior de volumen complementario y estén graficadas en la documentación técnica aprobada.
- 4.1.3 Instalación sanitaria de obra:** De efectuarse la construcción de letrina para el uso del personal durante la ejecución de la obra, se deberá cumplimentar, en lo referente a su ubicación, con las mismas exigencias establecidas para los pozos absorbentes y lechos nitrificantes, y con las mismas características constructivas exigidas para los obradores. Una vez concluido su uso, se desmontará la instalación y se cegará el pozo, restituyendo la cobertura vegetal.
- 4.1.4 Apeo de especies arbóreas:** Sólo podrá apearse las especies indicadas en los planos aprobados, previa solicitud de marcación ante la Intendencia jurisdiccional. El tratamiento de los productos forestales provenientes del apeo será dispuesto con ajuste a lo establecido en el Reglamento Forestal vigente.
- 4.1.5 Mantenimiento y limpieza diaria de obra, residuos:** Será responsabilidad del constructor mantener el predio libre de deshechos de obra, tales como sobrantes de materiales, envases y envoltorios descartables, a tal efecto deberá preverse la instalación de contenedores o recipientes adecuados, retirando periódicamente los residuos fuera de la jurisdicción de la APN. Esta prescripción deberá observarse también una vez librada la obra a su uso específico.
- 4.1.6 Acopio y estiba de materiales:** Deberá preverse la menor afectación de superficie para el acopio de materiales, en particular aquéllos susceptibles de producir la compactación de los suelos. No se admitirá el acopio de materiales fuera de los límites del predio ni la afectación de predios linderos.

- 4.1.7 Elaboración y manipulación de morteros y hormigones:** Todas las mezclas a elaborar en obra se efectuarán a máquina o en su defecto en bateas. En ningún caso se admitirá su elaboración sobre suelo natural. En la ejecución de revoques exteriores se cuidará de retirar, inmediatamente de realizados, los sobrantes que eventualmente se hubieren derramado sobre suelo natural.
- 4.1.8 Prevención de incendios:** Durante la ejecución de obras, en las villas turísticas y en los loteos aprobados, en lotes cuyas superficies estén comprendidas en los rangos de la tabla de indicadores urbanísticos, se deberá instalar como mínimo un matafuegos y contar con un tambor de 200 lts. de agua, destinado exclusivamente a uso para ataque inicial de fuego. En los casos de obras de mayor complejidad la APN, determinará el equipamiento mínimo exigible.
- 4.1.9 Generación de ruidos:** Se deberá minimizar la generación de ruidos, salvo los estrictamente provenientes del uso de la maquinaria propia de los trabajos en ejecución. En este orden se deberán observar los horarios de descanso como así también la de las jornadas de descanso dominical y las no laborables, durante las cuales no podrán ejecutarse tal tipo de trabajos. Deberá observarse estrictamente la prohibición de disponer artefactos con altavoces al exterior.
- 4.1.10 Manipulación y acopio de combustibles:** De requerirse el uso de combustibles y/o lubricantes, estos se acopiarán en envases perfectamente herméticos y se manipularán sobre bateas impermeables, de forma tal de evitar todo derrame sobre el suelo natural.
- 4.1.11 Restitución y mantenimiento de las áreas afectadas por los trabajos:** La totalidad de las áreas no ocupadas por la construcción propiamente dicha, que hubieren sido afectadas por las tareas inherentes a la obra, tales como zanjeos, espacios afectados de acopio de materiales, etc., deberán ser restituidas a su estado original,. Los espacios afectados a parquización ornamental, deberán limitarse a las áreas inmediatas a la construcción propiamente dicha, dejando el resto de la superficie en su estado natural procediendo únicamente al desmalezado.

-----O-----