ORIGINAL

HONORABLE
CONCEJO DELIBERANTE
Trevelin | Chubut

Río Corintos N° 520
Teléfono: 02945 - 480131
E-mail: concejotrevelin@gmail.com
Web: https://hcdtrevelin.gob.ar/

ORDENANZA N° 2.754/26

Incorporar a la Ordenanza Municipal N° 2.118/23 (PDT) las condiciones particulares para Conjunto Inmobiliario Rural

VISTO:

La Ley Provincial XVI N° 46 de Corporaciones Municipales; la Ordenanza Municipal N° 2.118/23 – Plan de Desarrollo Territorial; la Nota N° 835/26 ingresada al Honorable Concejo Deliberante de Trevelin; y el Despacho de Comisión de Obras Públicas N° 369/26; Y,

CONSIDERANDO:

Que, la Ley Provincial XVI N° 46 de Corporaciones Municipales, en su artículo 30°, establece que corresponde al Concejo Deliberante el ejercicio de sus facultades constitucionales, mediante la sanción de las ordenanzas y disposiciones pertinentes.

Que, mediante la Ordenanza Municipal N° 2.118/23 – PDT, se aprobó el Plan de Desarrollo Territorial de Trevelin y sus parajes.

Que, mediante la Nota N° 835/26, ingresada al Honorable Concejo Deliberante de Trevelin, se eleva proyecto de ordenanza para incorporar al PDT (Ordenanza Municipal N° 2.118/23) las condiciones particulares para Conjunto Inmobiliario Rural.

Que, el Cuerpo Legislativo del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Trevelin se expide de lo expuesto ut-supra a fin de sancionar la presente normativa.

POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Trevelin en uso de sus facultades que le confiere la Ley XVI Nº 46 de Corporaciones Municipales sanciona la presente:

ORDENANZA

Artículo 1º: MODIFICAR el Título II. CAPITULO XIII – CONJUNTOS INMOBILIARIOS de la Ordenanza Municipal N° 2.118/23 con el fin de **incorporar** las condiciones particulares para Conjunto Inmobiliario Rural, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

FABIO DURANDO
Secretario Legislativo
H.C.D. Trevelin - Chubut

CLAUDIA GARITANO
Presidenta
H.C.D. Trevelin - Chubut

Ordenanza N° 2.754/26 – Dictada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Trevelin, el día 08 de octubre de 2.026, en la XI Sesión Ordinaria, registrada bajo Acta Nº 12/26.

POR TANTO: TÉNGASE POR ORDENANZA MUNICIPAL----------

EJECUTIVO MUNICIPAL DE TREVELIN----------

Sr. Livio J. Espinoza
Secretario Coordinación de Gabinete
MUNICIPALIDAD DE TREVELIN
CHUBUT

Sr. Héctor Ricardo Ingram
Intendente
MUNICIPALIDAD DE TREVELIN
CHUBUT

TREVELIN, VIERNES 16 DE OCTUBRE DEL AÑO 2.026.....

HONORABLE
CONCEJO DELIBERANTE
Trevelin | Chubut

Río Corintos N° 520
Teléfono: 02945 - 480131
E-mail: concejotrevelin@gmail.com
Web: https://hcdtrevelin.gob.ar/

Título II. CAPITULO XIII – CONJUNTOS INMOBILIARIOS

SECCIÓN 1 – Disposiciones generales

XIII.1 Objeto:
El presente Capítulo determina las condiciones particulares que rigen el proyecto, la aprobación y la ejecución de los Conjuntos Inmobiliarios (Propiedad Horizontal Especial), figura consagrada en los Arts. 2073 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

XIII.2 Marco Legal
Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V del Código Civil y Comercial de la Nación, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

XIII.3 Clasificación
A los efectos de este Plan, los Conjuntos Inmobiliarios los clasificaremos en:
1. Conjunto Inmobiliario Urbano
2. Conjunto Inmobiliario Subrural
3. Conjunto Inmobiliario Rural Productivo

XIII.4 Aprobación de Proyectos
1. Todos los proyectos de Conjuntos Inmobiliarios requieren para su aprobación, además de todos los requisitos establecidos en el presente Capítulo, lo que a criterio de la Autoridad de Aplicación corresponda respecto a Estudio de Impacto Ambiental u otras Condiciones Geomorfológicas que resulten de relevancia.
2. Hasta tanto la entidad interesada obtenga esta aprobación no podrá realizar propaganda alguna por ningún medio de publicidad, ni efectuarse ventas ni compromisos de ventas sobre ellas.

XIII.5 Cosas y Partes Necesariamente Comunes
Son necesariamente comunes o de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo otro bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad horizontal que regula el emprendimiento. Las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado se consideran comunes.

XIII.6 Cosas y Partes Privativas
La unidad funcional puede consistir en:
a) lotes de terreno o parcelas;
b) pisos, departamentos, locales u otros espacios que forman parte de edificios.
Él que constituye parte privativa puede hallarse construida o en proceso de construcción, y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta. Dicho requisito no es exigible cuando las unidades funcionales son lotes de terreno. El conjunto inmobiliario puede ser afectado al régimen de propiedad horizontal especial aun cuando los lotes permanezcan baldíos.

SECCIÓN 2 – Condiciones particulares para Conjunto Inmobiliario Urbano

XIII.7 Definición
Los Conjuntos Inmobiliarios Urbanos serán aplicables a los que estén localizados en Área Urbana.

FABIO DURANDO
Secretario Legislativo
H.C.D. Trevelin - Chubut

CLAUDIA GARITANO
Presidenta
H.C.D. Trevelin - Chubut

POR TANTO: TÉNGASE POR ORDENANZA MUNICIPAL----------

EJECUTIVO MUNICIPAL DE TREVELIN----------

Sr. Livio J. Espinoza
Secretario Coordinación de Gabinete
MUNICIPALIDAD DE TREVELIN
CHUBUT

Sr. Héctor Ricardo Ingram
Intendente
MUNICIPALIDAD DE TREVELIN
CHUBUT

TREVELIN, VIERNES 16 DE OCTUBRE DEL AÑO 2.026.....

HONORABLE
CONCEJO DELIBERANTE
Trevelin | Chubut

Río Corintos N° 520
Teléfono: 02945 - 480131
E-mail: concejotrevelin@gmail.com
Web: https://hcdtrevelin.gob.ar/

XIII.8 Condiciones Particulares de los Conjuntos Inmobiliarios Urbanos

Las condiciones particulares a las que se someten los conjuntos inmobiliarios urbanos son las siguientes:

1. La superficie máxima del emprendimiento no podrá superar los cinco mil (5.000) metros cuadrados, siempre que no interrumpan la trama vial existente o proyectada.
2. Superficie mínima para cada "Unidad Funcional" (UF) será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
3. Para las Unidades Funcionales de uso común no hay límites de superficie mínima, tales como: vías de circulación interna, accesos, retiros, reservas y áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas, sociales y culturales, áreas para instalaciones y servicios comunes como así todo otro afectado al uso comunitario.

XIII.9 Indicadores

Los indicadores serán a los que corresponden a las Zonas establecidas en el Capítulo II de la presente Normativa y en el Anexo I del Plan de Desarrollo Territorial, con los indicadores correspondientes a cada Zona establecidos en el Capítulo VII de la presente Normativa.

XIII.10 Servicios Básicos

La Parcela a afectar a Conjunto Inmobiliario Urbano (Propiedad Horizontal Especial) deberá disponer de los servicios de infraestructura mínimos establecidos en el Art. VI.24 Inciso 1 de la presente Normativa.

SECCIÓN 3 – Condiciones particulares para Conjunto Inmobiliario Subrural

XIII.11 Condiciones Particulares de los Conjuntos Inmobiliarios Subrurales

Las condiciones particulares a las que se someten los conjuntos inmobiliarios subrurales son las siguientes:

1. Se localizarán exclusivamente en la Zona Subrural del Área Rural.
2. La superficie máxima del emprendimiento no podrá superar las 10 hectáreas, siempre que no interrumpan la trama vial existente o proyectada.
3. La Superficie mínima para cada "Unidad Funcional" (UF) será de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados y el lado mínimo para cada "Unidad Funcional" (UF) será de veinticinco (25) metros.
4. Para las Unidades Funcionales de uso común, no hay límites de superficie mínima para vías de circulación interna, accesos, retiros, reservas y áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas, sociales y culturales. Debiendo dejar como mínimo en concepto de áreas para instalaciones y servicios comunes como así todo otro afectado al uso comunitario, el dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela de origen, donde deberán instalarse elementos para almacenamiento de agua destinada exclusivamente al control de incendios, con una capacidad no inferior a Cuatro mil (4.000) litros por cada Unidad Funcional.

XIII.12 Indicadores

Las Unidades Funcionales (UF) deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y un (1) piso alto y no podrán ubicarse a menos de cinco (5m) metros de los límites de la vía de circulación y de las otras Unidades Funcionales.

b) FOS máximo de cada Unidad Funcional (UF): 0,12. c) FOT máximo de cada Unidad Funcional (UF): 0,15.

FABIO DURANDO
Secretario Legislativo
H.C.D. Trevelin - Chubut

CLAUDIA GARITANO
Presidenta
H.C.D. Trevelin - Chubut

POR TANTO: TÉNGASE POR ORDENANZA MUNICIPAL----------

EJECUTIVO MUNICIPAL DE TREVELIN----------

Sr. Livio J. Espinoza
Secretario Coordinación de Gabinete
MUNICIPALIDAD DE TREVELIN
CHUBUT

Sr. Héctor Ricardo Ingram
Intendente
MUNICIPALIDAD DE TREVELIN
CHUBUT

TREVELIN, VIERNES 16 DE OCTUBRE DEL AÑO 2.026.....

HONORABLE
CONCEJO DELIBERANTE
Trevelin | Chubut

Río Corintos N° 520
Teléfono: 02945 - 480131
E-mail: concejotrevelin@gmail.com
Web: https://hcdtrevelin.gob.ar/

XIII.13 Servicios Básicos

La Parcela a afectar a Conjunto Inmobiliario subrural deberá disponer de los servicios de infraestructura mínimos establecidos en el Art. VI.24 Inciso 2 de la presente Normativa.

Sin perjuicio de lo anterior y a los meros fines de la distribución de los servicios a nivel interno entre las unidades funcionales y/o las Áreas Comunes, los Conjuntos Inmobiliarios rural regirán por las siguientes disposiciones específicas:

a) Agua: Deberá asegurase el suministro de consumo humano en la calidad y cantidad necesaria para satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope para el desarrollo. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común. No se autorizará el suministro mediante perforaciones individuales, debiendo efectuar el proyecto y factibilidad del servicio por Consorcio de Usuarios para todas las Unidades Funcionales de acuerdo a las reglamentaciones vigentes locales y provinciales.

b) Energía Eléctrica: Deberá asegurarse la provisión para las unidades funcionales, locales de uso común y para las vías de circulación de acuerdo a la factibilidad del servicio. La modalidad será subterránea, tanto para el tendido de media como de baja tensión.

c) Tratamientos de efluentes individual o colectivo según las particularidades del terreno, pudiendo exigirse un sistema de cloacas cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particularidades del suelo o de la concentración de viviendas en uno solo sector.

d) Residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos colectivo que no provoque efectos secundarios perniciosos, como humos, olores, proliferación de roedores, contaminación o cualquier otro que afecte el ecosistema y/o la salubridad de la población de los desarrollos, debiendo cumplir lo establecido al respecto en el Art. VI.24 Inciso 2 de la presente Normativa.

XIII.14 Construcción y Mantenimiento del Equipamiento Comunitario

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

FABIO DURANDO
Secretario Legislativo
H.C.D. Trevelin - Chubut

CLAUDIA GARITANO
Presidenta
H.C.D. Trevelin - Chubut

POR TANTO: TÉNGASE POR ORDENANZA MUNICIPAL----------

EJECUTIVO MUNICIPAL DE TREVELIN----------

Sr. Livio J. Espinoza
Secretario Coordinación de Gabinete
MUNICIPALIDAD DE TREVELIN
CHUBUT

Sr. Héctor Ricardo Ingram
Intendente
MUNICIPALIDAD DE TREVELIN
CHUBUT

TREVELIN, VIERNES 16 DE OCTUBRE DEL AÑO 2.026.....

ORIGINAL

HONORABLE
CONCEJO DELIBERANTE
Trevelin | Chubut

Río Corintos N° 520
Teléfono: 02945 - 480131
E-mail: concejotrevelin@gmail.com
Web: https://hcdtrevelin.gob.ar/

SECCIÓN 4 – Condiciones particulares para Conjunto Inmobiliario Rural Productivo

XIII.15 Condiciones Particulares de los Conjuntos Inmobiliarios Rurales Productivos

Las condiciones particulares a las que se someten los conjuntos inmobiliarios rurales productivos son las siguientes:

1. Se localizarán exclusivamente en la Zona Rural Productiva del Área Rural.
2. La superficie máxima del emprendimiento no podrá superar las 50 hectáreas, siempre que no interrumpan la trama vial existente o proyectada.
3. La Superficie mínima para cada "Unidad Funcional" (UF) será de siete mil (7.000) metros cuadrados y el lado mínimo para cada "Unidad Funcional" (UF) será de cincuenta (50) metros.
4. Para las Unidades Funcionales de uso común, no hay límites de superficie mínima para vías de circulación interna, accesos, retiros, reservas y áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas, sociales y culturales. Debiendo dejar como mínimo en concepto de áreas para instalaciones y servicios comunes como así todo otro afectado al uso comunitario, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela de origen, donde deberán instalarse elementos para almacenamiento de agua destinada exclusivamente al control de incendios, con una capacidad no inferior a cuatro mil (4.000) litros por cada Unidad Funcional.
5. La red de circulación interna deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y sin salida doce (12) metros. Estas últimas tendrán un largo máximo de ciento cincuenta (150) metros y terminarán en un cul de sac de veinticinco (25) metros de diámetro mínimo.

XIII.16 Indicadores

Las Unidades Funcionales (UF) deberán cumplir con los siguientes requisitos:
a) Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y un (1) piso alto y no podrán ubicarse a menos de cinco (5m) metros de los límites de la vía de circulación y de las otras Unidades Funcionales.
b) FOS máximo de cada Unidad Funcional (UF): 0,10. c) FOT máximo de cada Unidad Funcional (UF): 0,12.

XIII.17 Servicios Básicos

La Parcela a afectar a Conjunto Inmobiliario Rural deberá disponer de los servicios de infraestructura mínimos establecidos en el Art. VI.24 Inciso 2 de la presente Normativa.
Sin perjuicio de lo anterior y a los meros fines de la distribución de los servicios a nivel interno entre las unidades funcionales y/o las Áreas Comunes, los Conjuntos Inmobiliarios Rurales regirán por las siguientes disposiciones específicas:
a) Agua: Deberá asegurase el suministro de consumo humano en la calidad y cantidad necesaria para satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope para el desarrollo. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común. No se autorizará el suministro mediante perforaciones individuales, debiendo efectuar el proyecto y factibilidad del servicio por Consorcio de Usuarios para todas las Unidades Funcionales de acuerdo a las reglamentaciones vigentes locales y provinciales.

FABIO DURANDO
Secretario Legislativo
H.C.D. Trevelin - Chubut

CLAUDIA GARITANO
Presidenta
H.C.D. Trevelin - Chubut

POR TANTO: TÉNGASE POR ORDENANZA MUNICIPAL----------

EJECUTIVO MUNICIPAL DE TREVELIN----------

Sr. Livio J. Espinoza
Secretario Coordinación de Gabinete
MUNICIPALIDAD DE TREVELIN
CHUBUT

Sr. Héctor Ricardo Ingram
Intendente
MUNICIPALIDAD DE TREVELIN
CHUBUT

TREVELIN, VIERNES 16 DE OCTUBRE DEL AÑO 2.026.....

HONORABLE
CONCEJO DELIBERANTE
Trevelin | Chubut

Río Corintos N° 520
Teléfono: 02945 - 480131
E-mail: concejotrevelin@gmail.com
Web: https://hcdtrevelin.gob.ar/

b) Energía Eléctrica: Deberá asegurarse la provisión para las unidades funcionales, locales de uso común y para las vías de circulación de acuerdo a la factibilidad del servicio. La modalidad será subterránea, tanto para el tendido de media como de baja tensión.

c) Tratamientos de efluentes individual o colectivo según las particularidades del terreno, pudiendo exigirse un sistema de cloacas cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particularidades del suelo o de la concentración de viviendas en uno solo sector.

d) Residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos colectivo que no provoque efectos secundarios perniciosos, como humos, olores, proliferación de roedores, contaminación o cualquier otro que afecte el ecosistema y/o la salubridad de la población de los desarrollos, debiendo cumplir lo establecido al respecto en el Art. VI.24 Inciso 2 de la presente Normativa.

XIII.18 Construcción y Mantenimiento del Equipamiento Comunitario

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

Artículo 2°: ELEVAR al Departamento Ejecutivo Municipal; a la Secretaria de Obras Públicas, para su conocimiento y efectos pertinentes.

Artículo 3°: Regístrese, Comuníquese, Publíquese y, Cumplido, Archívese.

FABIO DURANDO
Secretario Legislativo
H.C.D. Trevelin - Chubut

CLAUDIA GARITANO
Presidenta
H.C.D. Trevelin - Chubut

POR TANTO: TÉNGASE POR ORDENANZA MUNICIPAL----------

EJECUTIVO MUNICIPAL DE TREVELIN----------

Sr. Livio J. Espinoza
Secretario Coordinación de Gabinete
MUNICIPALIDAD DE TREVELIN
CHUBUT

Sr. Héctor Ricardo Ingram
Intendente
MUNICIPALIDAD DE TREVELIN
CHUBUT

TREVELIN, VIERNES 16 DE OCTUBRE DEL AÑO 2.026.....