



ORDENANZA N° 2.178/23

Aprobar Zonificación Especial para Infraestructura de Servicios y Actividad Aeronáutica

VISTO:

La Ley Provincial XVI N° 46 de Corporaciones Municipales, la Ordenanza N° 2.118/23 – Plan de Desarrollo Territorial de la Municipalidad de Trevelin, y la Ordenanza Municipal N° 2.160/23

CONSIDERANDO:

Que, la Ley Provincial XVI N° 46, Artículo 30º, establece que corresponde al Concejo Deliberante el ejercicio de las facultades constitucionales, sancionando las ordenanzas y disposiciones pertinentes.

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 2.118/23 el Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Trevelin sanciona el Plan de Desarrollo Territorial.

Que, el Plan de Desarrollo Territorial aprobado por Ordenanza Municipal N° 2.118/23 establece en su Título I, Capítulo I: Objetivos, que el modelo de desarrollo que se propone está fundamentado en el concepto de desarrollo sostenible entendido como un proceso que articula las esferas del crecimiento económico, la equidad social y el uso racional de los recursos naturales a partir de una construcción social participativa y de enfoque estratégico con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de la población.

Que, el Plan de Desarrollo Territorial tiene como principio general el cumplimiento de las funciones sociales de la ciudad y de la propiedad urbana y rural, promoviendo la articulación de estrategias de desarrollo del municipio en el contexto comarcal, regional y provincial y el fortalecimiento del papel del Poder Público en la promoción de estrategias de desarrollo.

Que, los objetivos fundamentales del Plan de Desarrollo Territorial de Trevelin son, entre otros, preservar y poner en valor los recursos naturales que forman parte constitutiva del patrimonio local y comarcal, orientar el crecimiento de la ciudad de Trevelin y de los parajes y establecer mecanismos de participación de la población y de actuación conjunta entre el sector público y privado.

Que, el Plan de Desarrollo Territorial establece en su Título I, Capítulo II: Directrices De Desarrollo Territorial, que El PDT es el instrumento básico de definición de las políticas de desarrollo territorial. En este marco las directrices son los instrumentos que reflejan la intencionalidad político social de la comunidad y tienen las siguientes finalidades:

a. Establecer el marco de referencia pública y alta visibilidad que oriente y regule la acción de los distintos operadores tanto públicos como privados en el ámbito territorial municipal.

Facundo Pais
Secretario Legislativo H.C.D.
Trevelin - Chubut

Claudia Garrano
Presidenta H.C.D.
Trevelin - Chubut



b. Fijar los lineamientos básicos y las correspondientes previsiones para la formulación y coordinación de los programas y proyectos de acción, de las normas de regulación y de los instrumentos de gestión.

Que, la Directriz de Estructuración e Integración Urbana de la Ciudad de Trevelin establece que resulta fundamental ordenar el sentido y las tendencias de los crecimientos futuros de la ciudad y diversificar la oferta de suelo y las densidades para las diferentes actividades, promoviendo la ocupación de los inmuebles vacantes y subocupados existentes.

Que, la Directriz de Promoción Socio – Económica establece que las acciones y regulaciones de corte urbanístico son un complemento de gran valor para las estrategias actuales y futuras de desarrollo económico local y que resulta fundamental atraer nuevas actividades e inversiones y estas se apoyarán en las ventajas comparativas que pueda ofrecer el territorio municipal, fijando como uno de sus objetivos la promoción de oferta de suelo destinado a nuevas actividades productivas.

Que, mediante Nota N°595/23 ingresada al Honorable Concejo Deliberante, se presenta un proyecto de desarrollo inmobiliario aeronáutico en un predio privado próximo al Aeródromo Municipal de Trevelin que actualmente está siendo utilizado como depósito de diversos materiales y desechos.

Que, en el Plan de Desarrollo Territorial no se especifica una zona exclusiva para instalaciones para transporte aéreo, estableciendo para estos usos la Zona Rural Productiva en general, como uso condicional.

Que, el Plan de Desarrollo Territorial establece en su Título II, Capítulo I. que las Áreas Urbana y Rural se dividen en Zonas de Regulación General y en Zonas Especiales.

Que, en el Capítulo II del mismo Título el PDT determina que las Zonas Especiales son sectores del territorio municipal que exigen un régimen urbanístico específico en virtud de sus particularidades de uso y ocupación del suelo, de sus características locacionales, de sus valores ambientales y en cuanto al rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del espacio territorial de Trevelin. En la medida que las Zonas Especiales son sectores que requieren un tratamiento, un régimen normativo y una gestión singular, sus parámetros se establecerán por medio de la elaboración de un plan especial, un plan sectorial y/o un proyecto urbano.

Que, en el Inciso 4 del mencionado Capítulo define que las Zonas Especiales de Interés Urbanístico son aquellas donde están implantados equipamientos urbanos o que son objeto de planes y/o proyectos integrales y que por sus características no son pasibles de ser encuadradas en el régimen normativo de regulación general.

Que, en el Inciso 6 del Capítulo en cuestión declara al Aeródromo Municipal como Zona Especial de Interés Urbanístico.

Ricardo Paris
Secretario Legislativo H.C.D.
Trevelin - Chubut

Claudia Garitano
Presidenta H.C.D.
Trevelin - Chubut



Que, la presentación del proyecto ingresado al Honorable Concejo Deliberante mediante Nota N°595/23 pone en manifiesto la necesidad de contar con normativa específica para este tipo de desarrollos, teniendo en cuenta la importancia de la actividad aeronáutica para nuestra localidad, su crecimiento exponencial en los últimos años y la institución de Trevelin y sus Parajes como Capital Nacional del Vuelo Bush y Vuelo en Montaña mediante Ordenanza Municipal N° 2.160/23, debido a su posicionamiento como destino aeronáutico de excelencia a nivel mundial.

Que, la actividad aeronáutica en nuestra localidad es de vital importancia, no solo por el impacto económico y turístico, sino como herramienta esencial en el control y manejo del fuego.

Que, en función del indispensable ordenamiento territorial resulta necesario establecer una zona unificada para este tipo de infraestructura, tanto en el ámbito público como en el privado, determinando los parámetros específicos que esta actividad y sus servicios complementarios requieren, sin perder de vista los factores prácticos y operativos.

Que, potenciar la zona linderera al actual Aeródromo Municipal de Trevelin como Zona Aeronáutica, estableciendo actividades complementarias comerciales y de servicios, revalorizará ese sector y posicionará a nuestra localidad en un rol de liderazgo regional respecto a la industria aeronáutica, atrayendo inversiones que fortalecerán el desarrollo local, impulsando la economía y el turismo en la zona.

POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Trevelin en uso de sus facultades que le confiere la Ley XVI N° 46 de Corporaciones Municipales, sanciona la presente:

ORDENANZA

Artículo 1°: CREAR la Zona Especial de Interés Urbanístico (ZEIU) para la Actividad Aeronáutica, que abarcará la Parcela 20, Parcela 21 y Parcela 154, Circunscripción 5, Sector 2, de la Zona Subrural del Área Rural, según consta en el plano que como **ANEXO I** forma parte de la presente.

Artículo 2°: INCORPORAR la ZEIU para la Actividad Aeronáutica al listado de Zonas Especiales de Interés Urbanístico enumeradas en el Título II, Capítulo I. Inciso 6 del Plan de Desarrollo Territorial aprobado por Ordenanza Municipal N°2.118/23.

Artículo 3°: Se entenderá por **ZEIU para la Actividad Aeronáutica**, aquella que requiere de parcelas de pequeña y mediana superficie, destinada al emplazamiento predominante de instalaciones, equipamientos y servicios para la actividad aeronáutica y el transporte aéreo, dotada de la infraestructura completa necesaria para a la actividad, donde de forma complementaria y condicional vinculada al uso principal, se admite el uso turístico, comercial, residencial permanente o transitorio y otros.

Facundo Paro
Secretario Legislativo H.C.
Trevelin - Chubut

Claudia Garitano
Presidenta H.C.D.
Trevelin - Chubut

ORDENANZA N° 2.178/23 – Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Trevelin, el día 24 de agosto del año 2.023, en la IX Sesión Ordinaria. Registrada bajo Acta N° 11/23. -----



Artículo 4°: Para la aplicación de la presente normativa deberá ser aclarado como destino exclusivo el Uso para la Actividad Aeronáutica de las parcelas en las Mensuras y Escrituras correspondientes por parte de los propietarios, donde constará que las parcelas forman parte de la **Zona Especial de Interés Urbanístico (ZEIU) para la Actividad Aeronáutica** y que quedan supeditadas al cumplimiento de la presente Ordenanza.

Artículo 5°: Las condiciones de uso, parámetros urbanísticos y regulación general de las parcelas declaradas por parte de sus propietarios como integrantes de la **ZEIU para la Actividad Aeronáutica** se regirán por lo establecido en el **ANEXO II** de la presente Ordenanza. Para todo aquello que no se encuentre especificado en el **ANEXO II** de la presente Ordenanza resultará de aplicación lo establecido para el caso por del Plan de Desarrollo Territorial aprobado por Ordenanza Municipal N°2.118/23.

Artículo 6°: Para aquellas parcelas que no sean declaradas por parte de sus propietarios como integrantes de la **ZEIU para la Actividad Aeronáutica** ante el Registro Provincial de la Propiedad Inmueble, continuará aplicando la totalidad de la normativa y parámetros correspondientes a la Zona Subrural del Área Rural establecidos en el Plan de Desarrollo Territorial aprobado por Ordenanza Municipal N°2.118/23.

Artículo 7°: Se establece que la presente Ordenanza Municipal forma parte integrante del Plan de Desarrollo Territorial aprobado por Ordenanza Municipal N° 2.118/23.

Artículo 8°: Será autoridad de aplicación de la presente la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Trevelin.

Artículo 9°: **ELEVAR** la presente al Departamento Ejecutivo Municipal y a la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Trevelin, para su conocimiento y efectos pertinentes.

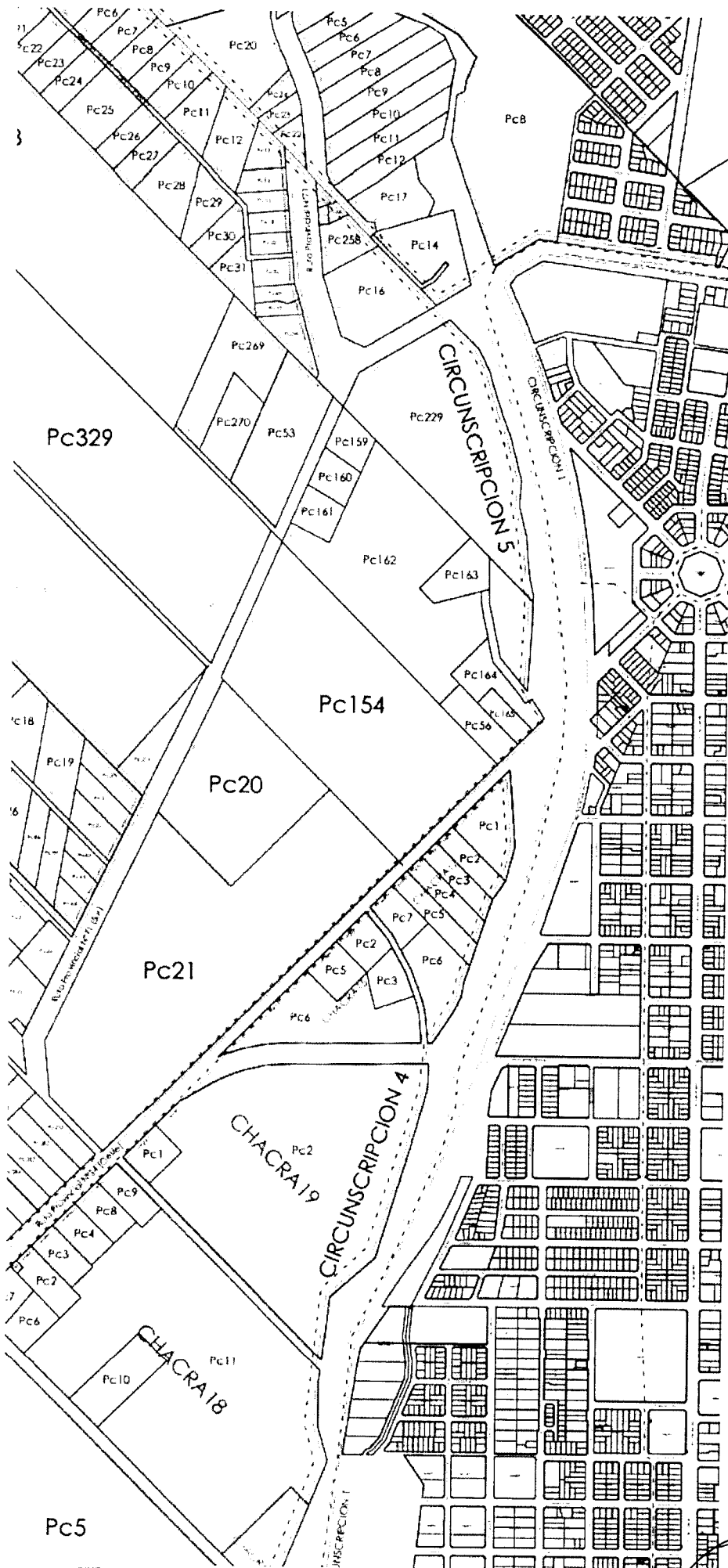
Artículo 10°: Regístrese, Comuníquese, Publíquese y Cumplido, Archívese.

Facundo Pardo
Secretario Legislativo H.C.D.
Trevelin - Chubut

Claudia Garitano
Presidenta H.C.D.
Trevelin - Chubut



ANEXO I – ORDENANZA MUNICIPAL N° 2.178/23



Facundo Pais
Secretario Legislativo H.C.D.
Trevelin - Chubut

Claudia Garrano
Presidenta H.C.D.
Trevelin - Chubut

ORDENANZA N° 2.178/23 – Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Trevelin, el día 24 de agosto del año 2.023, en la IX Sesión Ordinaria. Registrada bajo Acta N° 11/23.



ANEXO II – ORDENANZA MUNICIPAL N° 2.178/23

NORMATIVA REGLAMENTARIA

SECCIÓN 1. DESPOSICIONES GENERALES

1.1 Para la aplicación de la presente normativa deberá ser aclarado como destino exclusivo el Uso para la Actividad Aeronáutica de las parcelas en las Mensuras y Escrituras correspondientes por parte de los propietarios, donde constará que las parcelas forman parte de la **Zona Especial de Interés Urbanístico (ZEIU) para la Actividad Aeronáutica** y que quedan supeditadas al cumplimiento de la presente Ordenanza.

1.2 La asignación de los usos en las parcelas que hayan sido declaradas por sus propietarios como parte de la **ZEIU para la Actividad Aeronáutica** ante el Registro Provincial de la Propiedad se realizará con carácter global, concretándose su pormenorización en los planes parciales o proyectos urbanísticos que para su desarrollo se formulen.

1.3 Cualquier edificación, modificación del estado parcelario, localización de usos o cualquier otro tipo de urbanización, ampliación o reforma de la situación existente en las parcelas declaradas por sus propietarios como parte de la **ZEIU para la Actividad Aeronáutica** deberán tener visado previo de la Autoridad de Aplicación.

1.4 Los planes parciales o proyectos urbanísticos que se elaboren deberán determinar con claridad los usos del suelo y los parámetros urbanísticos que se aplicarán, dentro de los establecidos por la presente normativa para la **ZEIU para la Actividad Aeronáutica**.

1.5 El depósito y/o manipulación de combustible, como así también el mantenimiento general de las aeronaves y la gestión de desechos aeronáuticos se realizará únicamente y de forma exclusiva en el sector de talleres habilitados por ANAC dentro de la **ZEIU para la Actividad Aeronáutica**.

1.6 Todo uso que por su índole implique la necesidad de maniobras de unidades aeronáuticas deberá contar con la provisión de calles de rodaje aptas para unidades aeronáuticas y/o espacios adecuados para que las operaciones se cumplan obligatoriamente dentro de las parcelas integrantes de la **ZEIU para la Actividad Aeronáutica**, de forma de no afectar el tránsito en la vía pública.

SECCIÓN 2. PARCELAMIENTOS

2.1 En todo fraccionamiento que se realice en parcelas declaradas por parte de sus propietarios como integrantes de la **Zona Especial de Interés Urbanístico (ZEIU) para la Actividad Aeronáutica** se deberá respetar lo establecido para la Zona Subrural del Área Rural en el **Título II. Capítulo VI – Parcelamientos**, del Plan de Desarrollo Territorial aprobado por Ordenanza Municipal N°2.118/23.

SECCIÓN 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA ZONA ESPECIAL DE INTERÉS URBANÍSTICO (ZEIU) PARA LA ACTIVIDAD AERONÁUTICA

3.1 La presente Sección determina las condiciones particulares a las que deben sujetarse todas las acciones, los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la **Zona Especial de Interés Urbanístico (ZEIU) para la Actividad Aeronáutica**.

3.2 Se permitirán fraccionamientos de entre media (0.5) y cinco (5) hectáreas, sujetos al cumplimiento de lo especificado en el punto VI.24.2 del PDT (Ordenanza Municipal N°2.118/23) con relación a la infraestructura de servicios.

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

- Los que generen parcelas de entre media (0.5) y Cinco (5) hectáreas
- Los que generen Conjuntos inmobiliarios para la Actividad Aeronáutica dentro de parcelas de entre media (0.5) y Cinco (5) hectáreas

Luciano Pais
Secretario Legislativo H.C.D.
Trevelin - Chubut

Claudia Garitano
Presidenta H.C.D.
Trevelin - Chubut



3.4 Parcelas de 0.5 a 5 Hectáreas

- **Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela**
 - Retiro de Frente: 3 (tres) metros
 - Retiro Lateral y Fondo: 3 (tres) metros
- **Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela**
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,10
 - Índice de Permeabilidad: 0,90
- **Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación**
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 0,12
 - Factor de Densidad Poblacional: 16 Habitantes por Hectárea.
- **Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación**
 - Altura máxima de medianera: No Aplica
 - Altura máxima del edificio: doce metros (12.00m)
- **Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga:**
 - Se regirá según lo determinado en la Sección 5 del Capítulo IV del PDT (Ordenanza Municipal N°2.118/23).

Parcelamientos: Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI del PDT (Ordenanza Municipal N°2.118/23).

- **Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:**
 - Superficie mínima: cinco mil metros cuadrados (5.000.00m²)
 - Lado mínimo: veinticinco metros (25,0m).

3.5 CONJUNTOS INMOBILIARIOS PARA LA ACTIVIDAD AERONÁUTICA

3.5.1 La presente Sección determina las condiciones particulares que rigen el proyecto, la aprobación y la ejecución de los **Conjuntos inmobiliarios para la Actividad Aeronáutica (Propiedad Horizontal Especial)**, figura consagrada en los Arts. 2073 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

3.5.2 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.

Sus estatutos deberán incluir previsiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada lote: representación, deberes y derechos de miembros, administración del loteo, determinación de las áreas y espacios que conforman su patrimonio inmobiliario, servicios generales a asumir y modo de afrontar los gastos comunes. Asimismo, debe contemplar las servidumbres reales, restricciones urbanísticas previstas y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del emprendimiento según el proyecto propuesto.

3.5.3 Aprobación de Proyectos

a. Todos los proyectos de Conjuntos inmobiliarios para la Actividad Aeronáutica requieren para su aprobación, además de todos los requisitos establecidos en la presente normativa, lo que a criterio de la Autoridad de Aplicación corresponda respecto a Estudio de Impacto Ambiental u otras Condiciones Geomorfológicas que resulten de relevancia.

b. 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.

c. Cualquier modificación respecto al área destinada al loteo requerirá la correspondiente mensura y la previa intervención de la Autoridad de Aplicación.

Facundo Paic
Secretario Legislativo H.C.D.
Trevelin - Chubut

Claudia Garitano
Presidenta H.C.D.
Trevelin - Chubut

ORDENANZA N° 2.178/23 – Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Trevelin, el día 24 de agosto del año 2.023, en la IX Sesión Ordinaria. Registrada bajo Acta N° 11/23. -----



3.5.4 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.

3.5.5 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 edificaciones.

El 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.

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

3.5.6 Condiciones Particulares de los Conjuntos inmobiliarios para la Actividad Aeronáutica

Las condiciones particulares a las que se someten los Conjuntos inmobiliarios para la Actividad Aeronáutica son las siguientes:

- a. Se localizarán exclusivamente en la Zona Especial de Interés Urbanístico (ZEIU) para la Actividad Aeronáutica, dentro de parcelas que hayan sido declaradas por parte de sus propietarios como integrantes de la ZEIU para la Actividad Aeronáutica
- b. La superficie máxima del emprendimiento no podrá superar los cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
- c. Superficie mínima para cada "Unidad Funcional" (UF) será de trescientos doce con cincuenta metros cuadrados (312,5m²) y el lado mínimo para cada "Unidad Funcional" (UF) será de doce con cincuenta metros cuadrados (12,5m²).
- d. 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.
- e. La densidad neta máxima en el sector destinado a loteo será de un hangar o casa hangar cada 350 m².

3.5.7 Indicadores:

El presente Artículo determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en los **Conjuntos inmobiliarios para la Actividad Aeronáutica** localizados exclusivamente en la **Zona Especial de Interés Urbanístico (ZEIU) para la Actividad Aeronáutica**, dentro de parcelas que hayan sido declaradas por parte de sus propietarios como integrantes de la ZEIU para la Actividad Aeronáutica.

Parámetros urbanísticos: Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV del PDT (Ordenanza Municipal N°2.118/23).

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

Retiro de Frente: No aplica

Retiro Lateral y Fondo: No aplica

- Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

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

Índice de Permeabilidad: 0,50

Facundo Paris
Secretaría Legislativa H.C.D.
Trevelin - Chubut

Claudia Garitano
Presidenta H.C.D.
Trevelin - Chubut



- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

Factor de Ocupación Total (FOT): 1,7

Factor de Densidad Poblacional: 400 Habitantes por Hectárea.

- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

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

Altura máxima del edificio: trece metros (13.00m)

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

Se regirá según lo determinado en la Sección 5 del Capítulo IV. 46 del PDT (Ordenanza Municipal N°2.118/23)

3.5.8 Servicios Básicos

a. La Parcela a afectar a Conjuntos inmobiliarios para la Actividad Aeronáutica (Propiedad Horizontal Especial) localizados exclusivamente en la Zona Especial de Interés Urbanístico (ZEIU) para la Actividad Aeronáutica, dentro de parcelas que hayan sido declaradas por parte de sus propietarios como integrantes de la ZEIU para la Actividad Aeronáutica deberá disponer de los servicios de infraestructura mínimos establecidos en el Art. VI.24 Inciso 2 del PDT (Ordenanza Municipal N°2.118/23).

b. 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 para la Actividad Aeronáutica se regirán por las siguientes disposiciones específicas:

1) Agua: Deberá asegurarse 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.

2) 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.

3) Tratamientos de efluentes individual o colectivo: sistema de excretas y efluentes domiciliarios, de acuerdo a los parámetros establecidos en la Ordenanza Municipal N°1.953/21 o la que en un futuro la reemplazare, estableciéndose como obligatorio el reúso del agua resultante del tratamiento.

4) 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 del PDT (Ordenanza Municipal N°2.118/23).

3.5.9 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 los 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.

Facundo Pais
Secretario Legislativo H.C.D.
Trevelin - Chubut

Gladia Garitano
Presidenta H.C.D.
Trevelin - Chubut



3.6 RESUMEN DE INDICADORES URBANÍSTICOS EN LA ZONA ESPECIAL DE INTERÉS URBANÍSTICO (ZEIU) PARA LA ACTIVIDAD AERONÁUTICA

ZONA	FOS	FOT	Índice de permeabilidad	Densidad de población al	Retiro de frente	Retiro lateral y de fondo	Altura máxima de mediana	Altura máxima del edificio	Lado mínimo parcela	Superficie mínima parcela
ZEIU p/ actividad aeronáutica 1 a 5 Has.	0,10	0,12	0,90	16 Habitantes /Ha	3m	3m	No Aplica	12,0m	25m	5.000m ²
Conjuntos Inmobiliarios p/ actividad aeronáutica	0,7	1,7	0,5	400	No Aplica	No Aplica	8,5m	13,0m	12,50m	312,50 m ²

3.7 REGIMEN DE LOS USOS PARA LA ZONA ESPECIAL DE INTERÉS URBANÍSTICO (ZEIU) PARA LA ACTIVIDAD AERONÁUTICA

3.7.1 La asignación de los usos en las parcelas que hayan sido declaradas por sus propietarios como parte de la **ZEIU para la Actividad Aeronáutica** ante el Registro Provincial de la Propiedad se realizará con carácter global, concretándose su pormenorización en los planes parciales o proyectos urbanos que para su desarrollo se formulen.

3.7.2 Para el desarrollo, ampliación o reforma de los equipamientos para el transporte la Autoridad de Aplicación podrá requerir, según corresponda, la elaboración de un Plan Especial o Sectorial o de un Proyecto Urbano.

3.7.3 Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos se analizarán las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados a la actividad principal.

3.7.4 **Clasificación de los usos** para la Zona Especial de Interés Urbanístico (ZEIU) para la Actividad Aeronáutica

a. Usos predominantes: son aquéllos que se corresponden directamente con la actividad Aeronáutica, como destino urbanístico de la zona. De tal forma cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.

b. Usos compatibles: son aquellos usos supeditados a los predominantes, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, los complementan colateralmente en cada una de las zonas. Los usos compatibles aportan diversidad funcional a las zonas sin generar molestias o impactos negativos.

c. Usos condicionales: se aceptarán estos usos de forma exclusivamente complementaria y proporcional al uso predominante Vinculado a la Actividad Aeronáutica para esta zona. Quedará supeditado a la aprobación del proyecto urbanístico por parte de la autoridad de aplicación. La Municipalidad de Trevelin no emitirá Certificados de Final de Obra de ninguna edificación destinada a usos condicionales hasta tanto no se hayan finalizado las edificaciones vinculadas a los usos predominantes en la parcela en cuestión, pudiéndose aplicar las sanciones correspondientes al Código de Edificación Municipal.

d. Usos prohibidos: Son usos no admitidos de forma expresa en esta normativa en alguna de las zonas.

3.7.4 Los usos no contemplados en este Capítulo o aquellos que requieran una interpretación particular serán clasificados por la Autoridad de Aplicación.

3.7.5 **Localización de los usos** para la Zona Especial de Interés Urbanístico (ZEIU) para la Actividad Aeronáutica

Facundo Paiz
Secretario Legislativo H.C.D.
Trevelin - Chubut

Claudia Garitano
Presidenta H.C.D.
Trevelin - Chubut



Uso equipamiento para el transporte

- **Instalaciones para Transporte aéreo:** El espacio territorial asignado al transporte aéreo es el que se destina a albergar las instalaciones en edificios o en superficie que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como el acceso a las mismas de pasajeros, mercaderías y los servicios complementarios. Usos Predominantes
- **Terminales y/o intercambiadores de transporte público y privado de pasajeros (Colectivos y Microbuses Urbanos e Interurbano):** Usos Condicionales
- **Instalaciones para logística del transporte:** Usos Condicionales
- **Instalaciones para actividades náuticas:** Usos Condicionales
- **Servicios de transporte privado de pasajeros:** Usos Condicionales

Uso Deportivo Vinculado a la Actividad Aeronáutica

- **Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos, Instalaciones deportivas de utilización selectiva, Clubes sociales, Instalaciones deportivas molestas:** (escala doméstica, pequeña, mediana o gran escala) Usos Predominantes.

Uso Deportivo No Vinculado a la Actividad Aeronáutica

- **Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos, Instalaciones deportivas de utilización selectiva, Clubes sociales, Instalaciones deportivas molestas** ubicadas en parcelas de hasta trescientos (300) metros cuadrados: Usos Condicionales.
- **Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos, Instalaciones deportivas de utilización selectiva, Clubes sociales, Instalaciones deportivas molestas** ubicadas en parcelas mayores de trescientos (300) metros cuadrados: Usos Condicionales.

Servicios Generales y Oficinas

- **Servicios generales y oficinas y Oficinas profesionales domésticas:** Usos Condicionales.

Uso equipamiento de Servicios Públicos

- **Servicios Públicos:** Usos Prohibidos.
- **Servicios Públicos a cargo de la Administración Pública:** Usos compatibles
- **Servicios de la Administración Pública:** Usos compatibles

Uso equipamiento de Servicios de Infraestructura: Usos Condicionales

Usos Residenciales: Usos Condicionales. Únicamente estará permitida la construcción de viviendas como complemento de los hangares, en una relación máxima de una vivienda por cada hangar. Queda terminantemente prohibida la construcción de una vivienda que no disponga de un hangar.

Alojamiento Turístico:

- **Hotel, Apart Hotel, Hostería, Vivienda Turística, Bed & Breakfast, Hostel, Hospedaje Complementario:** Usos Condicionales
- **Complejo de Cabañas:** Usos Condicionales. La superficie mínima de los lotes para la prestación de los servicios de Cabañas incluyendo sus respectivas áreas de circulación y servicios comunes no podrá ser menor a SEISCIENTOS metros cuadrados (600 m²). El máximo de cabañas por parcela, estará dado por el siguiente coeficiente: una (1) unidad por cada trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie. Las unidades de cabañas no pueden construirse de manera adosadas ni sobre ejes medianeros. En todos los casos se permitirá la construcción de hasta una unidad de vivienda adicional, para uso exclusivo del propietario, administrador, cuidador y/o casero y de una oficina de administración del complejo turístico no mayor a veinte (20) metros cuadrados.
- **Camping:** Usos Prohibidos

Comercio de Productos Alimentarios y No Alimentarios:

- **Pequeño comercio:** (superficie de venta inferior o igual a veinticinco (25) metros cuadrados). Usos Condicionales.
- **Mediano comercio y grandes superficies comerciales:** (superficie de venta superior a veinticinco (25) metros cuadrados): Usos Prohibidos.

Fausto Pais
Secretario Legislativo H.C.D.
Trevelin - Chubut

Claudia Garitano
Presidenta H.C.D.
Trevelin - Chubut



Usos Terciarios Recreativos

- **Salas de reunión:** con superficie cubierta total hasta sesenta (60) metros cuadrados: Usos Condicionales.
- **Salas de reunión:** con superficie cubierta total superior a sesenta (60) metros cuadrados: Usos Prohibidos.
- **Salas de reunión infantiles:** Usos Prohibidos
- **Establecimientos para consumo de bebidas y comidas:** comidas con superficie cubierta total hasta doscientos (200) metros cuadrados: Usos Condicionales.
- **Establecimientos para consumo de bebidas y comidas:** comidas con superficie cubierta total mayor a doscientos (200) metros cuadrados: Usos Prohibidos.
- **Establecimientos para espectáculos:** Usos Prohibidos.
- **Locales en los que se practiquen juegos de azar:** Usos Prohibidos.
- **Instalaciones recreativas al aire libre:** Usos Prohibidos.

Uso de Equipamiento Social Educativo, de Salud, Cultural, Bienestar Social, Religioso: Usos Prohibidos.

Servicios Fúnebres: Usos Prohibidos.

Usos Industriales: Usos Prohibidos

Usos de Servicios a la Producción: Usos Condicionales

Usos Productivos Rurales: Usos Condicionales

Facundo Pais
Secretario Legislativo H.C.D.
Trevelin - Chubut

Claudia Garitano
Presidenta H.C.D.
Trevelin - Chubut