

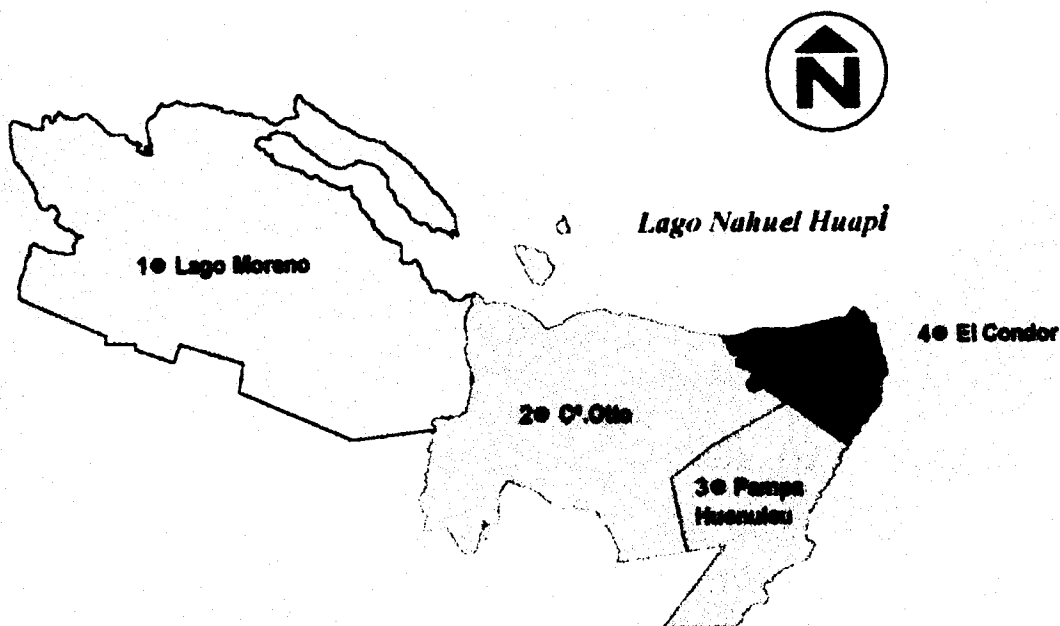
PLAN DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL

CODIGO URBANO

CIUDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE

PARTE I

DISPOSICIONES GENERALES



DISTRIBUCION GEOGRAFICA DE LAS CINCO DELEGACIONES MUNICIPALES

1995

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE

PROVINCIA DE RIO NEGRO
REPUBLICA ARGENTINA



Gobierno Municipal

Departamento Ejecutivo

Intendente:

María del Rosario Severino de Costa

Secretario de Obras y Servicios Públicas
Arq. Alberto Dartiguelongue

Responsabilidad Técnica

Subsecretaría de Desarrollo Ambiental
Conducción General

Arq. Guillermo Costa
Subsecretario de Desarrollo Ambiental

Equipo Técnico

Area Planeamiento Urbano

Téc. Jorge Albertoli
Arq. Ricardo Raúl Conconi

Area Tránsito y Transporte

Téc. José Vicente Alonso
Director de Tránsito y Transporte

Area Medio Ambiente y Recursos Naturales

Lic. Victor Arrechea
Lic. Silvia Fookes

Consejo de Planificación Municipal (C.P.M.)

UNIDAD COORDINADORA (Ord. 418-CM-94 y 470-CM-95)

DEPARTAMENTO DELIBERANTE

Concejales:

Dn. José Oscar Canizzaro

Dn. Osvaldo Marsella

Dn. Cesar Miguel

Profesionales:

Arq. Domingo Carrasco

Ing. Jorge Carizza

Arq. Raúl Ferrari

DEPARTAMENTO EJECUTIVO

Coordinador:

Arq. Guillermo Costa

Profesionales:

Téc. Jorge Albertoli

Téc. José Vicente Alonso

Lic. Víctor Arrechea

Arq. Ricardo Raúl Conconi

Arq. Alberto Dartiguelongue


Arq. Ruben Mandrini

Agr. Marta Porris

Arq. Edgardo Vella

Secretaria de Actas:



Sra. Susana Mabel Faverio

A partir de Diciembre de 1994 con la intervención variada de los participantes denominados anteriormente, se realizaron una importante cantidad de reuniones con las organizaciones sociales en vía de formación, en la escala territorial con las Unidades de Gestión Local (U.G.L.) y en la general con la Unidad de Gestión Municipal (U.G.M.), potenciando la capacidad de autogestión comunal. En el marco de un proceso de planificación participativa y progresiva se fue adecuando la propuesta original del Código Urbano con las recomendaciones de esos ámbitos de trabajo y se compatibilizó las mismas en su totalidad y avanzando en mayor profundidad con la Delegación Municipal El Cóndor y en las Disposiciones Generales que son motivos de esta elevación para la aprobación por el Concejo Municipal, estos temas fueron el motivo de la Audiencia Pública del 13 de septiembre de 1995 que consta en el acta respectiva. El resto de la normativa se eleva para que se tenga una comprensión global del Plan de Ordenamiento Ambiental indicando con el ícono  el resto de la reglamentación en proceso de elaboración y gestión de compatibilización en las U.G.M. y U.G.L. y que deberán según lo reglamenta la Ord. 470-CM-95 culminar en tratamiento de Audiencia Pública.

ÉSTAS COMPATIBILIZACIONES ELEVADAS, SEGURAMENTE NO CONFORMARA EN SU TOTALIDAD A LOS DIVERSOS ACTORES, LOS QUE HICIMOS LAS PROPUESTAS PRIMITIVAS, LAS CRITICAS Y APORTES DE LAS VECINALISTAS, LAS ENTIDADES INTERMEDIAS QUE ACTUARON EN LAS U.G.M.. LOS PROPIETARIOS Y DESARROLLADORES. LOS PARTICIPANTES QUE INTERVINIERON EN REUNIONES Y SEMINARIOS. PERO REAFIRMAMOS QUE CONSIDERAMOS A ESTE CODIGO URBANO COMO UNA HERRAMIENTA PROYECTUAL CON LA ESPERANZA QUE CON RESPONSABILIDAD SOCIAL SE LLEGARA A LA CONCERTACION MADURA QUE NOS PERMITA REALIZAR EL BARILOCHE QUE DESEAMOS Y NOS MERECEMOS.



INDICE TEMÁTICO

| | |
|--|---|
| Introducción General..... | 7 |
| PARTE I - Disposiciones Generales..... | 9 |
| 1 -Alcances-Objeto y Significado del Código Urbano..... | 9 |
| 2 -Ambito de Aplicación | 11 |
| Distribución Geográfica de la 5 Delegaciones Municipales..... | 13 |
| Referencias de la Zonificación | 14 |
| Plano de Zonificación General..... | 15 |
| 3 -Organismos de Aplicación..... | 17 |
| 4 -Las Delegaciones Municipales y las Unidades Ambientales de Gestión... | 25 |
| 5 -Las Areas de Planeamiento..... | 29 |
| 6 -Ordenamiento de la Estructura de Movilidad..... | 35 |
| Trama Vial Estructura de Movilidad..... | 47 |
| 7 -Glosario de Términos Técnicos..... | 49 |
| 8 -Normas Generales..... | 61 |
| 9 -Planillas Síntesis de Zonificación..... | 65 |
| 10 -Método Gráfico para determinar la ocupación de predios..... | 105 |
| a)En Area Urbana..... |  |
| b)En Areas Suburbanas..... | |
| 11 - Subdivisiones del Suelo y Emprendimientos Especiales..... | 141 |
| Areas de Ocupación Concertada..... | 141 |
| 12 -Clubes de Campo - Aldeas Transitorias - Consorcios Urbanos..... | 145 |
| 13 -Procedimiento y Penalidades..... |  |



CODIGO URBANO

INTRODUCCION GENERAL

A partir del primer esfuerzo tangible de ordenamiento de la ciudad, con los Códigos de Planeamiento y Edificación que datan del año 1980, modificados por una importante cantidad de normas de carácter general y particulares de excepciones reglamentarias, se actualiza el Plan de Ordenamiento Ambiental destacando a este Código Urbano (C.U.) como la normativa principal que permite establecer nuevas formas en el quehacer y la gestión urbana, donde la participación y la concertación son los ejes para actuar pública y privadamente en la ciudad.

Entre los antecedentes más próximos que sustentan a este C.U., podemos destacar:

CODIGO URBANO "Propuesta de Reformulación del Plan de Ordenamiento Ambiental de Bariloche" - Municipalidad de San Carlos de Bariloche - 1992:

Constituye el resultado de 12 años de experiencia de la puesta en práctica del Plan de Ordenamiento Ambiental de Bariloche y Zona Andina Patagónica, por parte de los Departamentos Ejecutivo y Deliberante Municipal. El mismo incorpora:

- ♦El reconocimiento de la situación dominial real y de las áreas naturales de equilibrio de la ciudad.
- ♦Los diagnósticos de importantes Estudios como la Carta del Medio Ambiente y su Dinámica, CRUB 1987; Diagnóstico Urbano Expositivo, SETOP y Dirección de Planeamiento Municipal, 1988; Análisis y Diagnóstico de la Normativa Vigente y Proyecto de Ley de Uso del Suelo, Legislatura de Río Negro, Dirección de Planeamiento Municipal, 1990; Programas y Subprogramas del Area Sur-Este del Casco Urbano, Dirección de Planeamiento Municipal, 1991; Planes y Programas de la Secretaría Municipal de Desarrollo Social, 1991/92; Autocrítica del Empresariado Turístico de las Cámaras Locales 1991; entre otros trabajos. Este proceso de análisis y aplicación de distintas acciones ponen en evidencia, la necesidad de adecuar el Ordenamiento Territorial, a la actual situación de la ciudad.

ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE CODIGOS DE 1980 Y 1992 - Concejo Municipal, Comisión de Análisis - 1992/93:

Ronda de Consultas sobre los alcances de la Reformulación del Plan de Ordenamiento Ambiental concretada a partir de Encuestas, realizadas a Juntas Vecinales, Cámaras Empresariales y Colegios Profesionales. El mismo concluye conceptualizando la necesidad de implementar una forma institucionalizada de participación social, proponiendo los lineamientos para constituir el Consejo de Planificación Municipal. (Ord.418-CM.-94).

PROYECTO DE ORDENAMIENTO INTEGRAL DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PARA SAN CARLOS DE BARILOCHE - Provincia de Río Negro - Consejo Federal de Inversiones - 1993:

Desarrolla el marco de referencia, del proceso delineado en la Ord.419-CM.-94, ya que incorpora todos los estudios y normas precedentes. El Modelo define los Programas prioritarios e interactuantes, para una política de corto, mediano y largo plazo (o aplicación del Plan Táctico Continuo). Los mismos abarcan los objetivos de consolidación del área urbana y el fortalecimiento de los centros externos; la compatibilización de los sistemas de servicio y la resolución de la implicancia político-técnica de las acciones a implementar.

PROGRAMA 1

Definición y Caracterización de Unidades Ambientales.

PROGRAMA 2

Adecuación de los Servicios a las Unidades Ambientales.

PROGRAMA 3

Implementación Integral de una Gestión Descentralizada.

PROYECTO DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL PARA LA CIUDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE "Estrategias de Implementación" - Provincia de Río Negro - Consejo Federal de Inversiones - 1994:

Conforma un marco integral para la actuación municipal, con inclusión de las instancias de participación a nivel de las instituciones y de la población en general, identificando alternativas de desarrollo urbano y su estructura relacional.

La metodología contempla la articulación entre la ciudad y su territorio, evaluando la oferta ambiental a través de un análisis integral de los componentes naturales, las poblaciones humanas y los aspectos socio-económicos y culturales, delineando una herramienta proyectual (de la que forma parte esta Norma), que como proceso permanente, se constituya en sí misma en un modelo de transición hacia una definitiva DESCENTRALIZACION de ese accionar municipal.

De estos dos últimos Proyectos de Asistencia Técnica que el Consejo Federal de Inversiones brindó a la Provincia de Río Negro para la Municipalidad de San Carlos de Bariloche es obligatorio resaltar que se ha compatibilizado con sus lineamientos la formulación de este CU y agradecer los invalorable aportes realizados principalmente por el equipo de estudio del C.F.I.

EQUIPO DE ESTUDIO por el CONSEJO FEDERAL de INVERSIONES

| | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Dirección General del Proyecto | Arq. CARLOS ALBERTO FULCO |
| Coordinación Técnica | Arq. GRACIELA LILIANA ZIVANO |
| Aspectos de Infraestructura | Ing. Civ. GUILLERMO JOAQUIN MACCHI |
| Aspectos Naturales | Dr. RAMIRO SARANDON |
| Aspectos Socio-Económicos | Cdor. DANIEL DI JORGI CAMARA |
| Colaboración General | Arq. JORGE MARTEGANI |

En este espacio es oportuno agradecer también al Equipo Técnico Municipal mencionado en la carátula de este C.U. que ha puesto todo su conocimiento y voluntad para esta propuesta, como asimismo a los Arquitectos Rubén Mandrini, Carlos R. Muzio, Carlos Osio y María Julia Piovani que colaboraron en la propuesta de reformulación del año 1992 que es antecedente del presente C.U.

Amerita un párrafo aparte la destacada labor realizada por el Arq. Ricardo R. Conconi y el Téc. José V. Alonso con la supervisión de esta Subsecretaría, que plasmaron su experiencia en planificación interpretando cabalmente las premisas básicas del proyecto original diseñando y generando un idioma gráfico sumamente legible que permitió facilitar la lectura de este complejo documento.

Cabe destacar, la estrecha relación de este C.U. con las recientes ordenanzas: 418-CM-94 Consejo de Planificación Municipal y su reglamentación 470-CM- 95. 419-CM-94 Régimen de Ordenamiento Administrativo y Desarrollo para la Ciudad de San Carlos de Bariloche. (de la que forma parte este C.U.), cuyos puntos salientes son:

"Como instrumento técnico-legal, para la normatización sistemática de los objetivos propuestos para el planeamiento físico del asentamiento humano permanente y transitorio, y las de ordenamiento ambiental en el área que comprende el municipio de la ciudad de San Carlos de Bariloche, encuadrado en los deberes y atribuciones que fija la Carta Orgánica Municipal, tendiendo a asegurar el derecho de los usuarios a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de las personas, manteniendo y protegiendo el sistema ecológico y el paisaje, mediante el uso racional de los recursos naturales".

"Reconócese al Código Urbano (CU), como la herramienta que fija las normas en materia de subdivisión de la tierra, uso del suelo, densidad de ocupación y tejido urbano resultante; destinadas a encauzar las diferentes actividades humanas y fundamentalmente edilicia (privada o pública), completándose este C.U., con el Código Edificio. Estas Normas conciernen a: Propuestas básicas de organización funcional e interrelaciones de las distintas áreas del éjido. Disposiciones para nuevos asentamientos y de implantación de las edificaciones en los predios. Normas de conservación de la calidad del medio ambiente y su regeneración. Disposiciones de composición volumétrica".

Fijadas estas pautas de carácter general en este C.U. que obligatoriamente tienen que expresarse en el léxico frío de los técnicos, en lo humano y personal creo fervientemente en su perfeccionamiento, enmarcado en el compromiso de la participación social y en la concertación, y que ojalá se consolide en el futuro con los planes de manejo particularizados, las Delegaciones Municipales, las Areas de Ocupación Concertadas, la defensa del Medio Ambiente, los futuros programas de desarrollo sustentable, la protección irrestricta de la condición humana, entre otros, que esta humilde herramienta proyectual propone.

Hago votos para que entre todos realicemos el Bariloche que deseamos y nos merecemos.

Arq. GUILLERMO COSTA
Subsecretario de Desarrollo Ambiental.

PARTE I DISPOSICIONES GENERALES

ALCANCES-OBJETO Y SIGNIFICADO DEL CODIGO URBANO.

Art. 1.1 El Código Urbano (C.U.) es el instrumento técnico-legal para la normatización sistémica de los objetivos propuestos para el planeamiento físico del asentamiento urbano (permanente y transitorio) y las de ordenamiento ambiental en el área que comprende el éjido municipal de la ciudad de San Carlos de Bariloche, encuadrado en los deberes y atribuciones municipales que fija la Carta Orgánica Municipal, es decir que la presente norma tiende a asegurar el derecho de los usuarios a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de las personas, manteniendo y protegiendo el sistema ecológico y el paisaje mediante el uso racional de los recursos naturales.

Art. 1.2 El (C.U.) fija las normas en materia de subdivisión de la tierra, uso del suelo, densidad de ocupación y tejido urbano resultante; destinadas a encauzar las diferentes actividades humanas y fundamentalmente la edificación, sea privada o pública, completándose este C.U. con el Código Edificio.

Estas normas conciernen a:

- a) *Propuesta básica de organización funcional e interrelaciones de las áreas del éjido.*
- b) *Disposiciones para nuevos asentamientos y de implantación de las edificaciones en los predios.*
- c) *Normas de conservación de la calidad del medio ambiente y su regeneración.*
- d) *Disposiciones de composición volumétrica.*

Art. 1.3 El C.U. no representa el único instrumento de transformación, ya que las reglamentaciones por sí solas no alcanzan para atender la compleja problemática urbana y no pueden ser consideradas verdades definitivas. El desarrollo: cultural, económico social, los avances tecnológicos (o también su retroceso), hacen que el éjido deba ir adecuándose a las modificaciones que las nuevas necesidades producen dadas las distintas actividades humanas que en él se desarrollan. Para dicha adecuación se propone como metodología el **PLANEAMIENTO TACTICO CONTINUO.**

El proceso de transformación integral está contemplado en la Ord. 419-CM-94. Régimen de Reordenamiento Administrativo y Desarrollo Territorial y Social para la ciudad que comprende:

◆ Nuevas formas de Organización Social que pone en valor la capacidad de auto gestión de la comunidad, adecuando al marco de participación Constitucional nuevas modalidades de actuación local y general, a través de las Unidades de Gestión Local (UGL) y de la Unidad de Gestión Municipal (UGM).

◆ Nuevos Modos de Organización Administrativas y Operativas, que comprenden la creación de Unidades Descentralizadas compuestas por Delegaciones Municipales y Unidades Ambientales, que posibiliten inducir la localización de actividades compatibles con cada sector de la ciudad, y discutir las localmente.

◆ Nuevas formas de intervención representadas por un **Proceso de Planificación Progresivo**, a través de la Reformulación del Código de Planeamiento, cuyo marco conceptual de aplicación se sustenta en un Planeamiento Táctico Continuo, a los efectos de asegurar la racionalidad de las acciones y la correcta asignación de los recursos; acompañado por un Plan de Desarrollo para la ciudad, como política de promoción de las acciones públicas y privadas

La actuación normativa se completa con la sanción de ordenanzas específicas que aprobará el Concejo Municipal para cada tema, de acuerdo a lo establecido por la Carta Orgánica Municipal (Art. 63) y las recomendaciones del Consejo de Planificación Municipal (creado por Ord. 418-CM-94), en base a los análisis y propuestas de los estudios específicos que se realicen a escala local y regional.

La actuación normativa se completa con la sanción de ordenanzas específicas que aprobará el Concejo Municipal para cada tema, de acuerdo a lo establecido por la Carta Orgánica Municipal (Art. 63) y las recomendaciones del Consejo de Planificación Municipal (creado por ordenanza 418-CM-94), en base a los análisis y propuestas de los estudios específicos que se realicen a escala local y regional.

El cumplimiento de estas reglamentaciones le cabe tanto al administrador como al usuario, el primero garantizará la más amplia difusión de sus disposiciones, de forma tal que sus contenidos sean conocidos antes y no después de que se decida localizar una actividad o emprender una iniciativa inmobiliaria, de acuerdo al régimen de participación social contemplado en las ordenanzas arriba citadas.

Art. 1.4. El PLANEAMIENTO Y URBANICO CONTINUO no conceptualiza en forma rígida y unívoca sino flexible lo que debe ser una ciudad, y es una interpretación principalmente previsoras de la futura configuración de la localidad, por lo tanto les corresponde a quienes las aplican la responsabilidad de comprenderse de sus objetivos y generar la posibilidad de introducir las actualizaciones necesarias.

Art. 1.5. Como la presente normativa se realizará por un sistema abierto de estructura flexible que permite la introducción por temas, contemplando además la posibilidad de adecuaciones futuras para acompañar las nuevas necesidades urbanas, es que coexistirán por algún tiempo con las reglamentaciones anteriores. Atendiendo a los posibles conflictos es que se establece que tendrá validez la última reglamentación sancionada y en el supuesto de llegar a haberse producido la decisión será tomada por el Concejo Municipal previo dictamen en la Unidad Coordinadora del C.P.M. (Consejo de Planificación Municipal).

Art. 1.6. El Código Urbano (C.U.) tiene por objeto definir y regular las normas básicas del Planeamiento Físico del asentamiento, en lo referente a subdivisión de la tierra, usos del suelo, densidades poblacionales y agrupación del tejido territorial resultante para el área jurisdiccional de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche de la Provincia de Río Negro. El C.U. se complementa con el Código Edilicio y con los programas y sub-programas que surgen de la aplicación del PLANEAMIENTO TACTICO CONTINUO considerando planes anuales o plurianuales, incluidos en el Plan de Gobierno y Presupuestos Municipales (Art. 25 inc. 15 de la Carta Orgánica Municipal).

AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA.

Art. 2.1. Su ámbito de aplicación se extiende al área Jurisdiccional correspondiente a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche determinada en los planos de las Delegaciones Municipales y el de Zonificación General que forma parte del presente C.U. y del Código Edificio (C.E.) y de acuerdo a las Planillas Síntesis de Zonificación.

Las Zonificaciones particularizadas figuran en cada U.A.G. de las carátulas de las Planillas Síntesis de Zonificación.

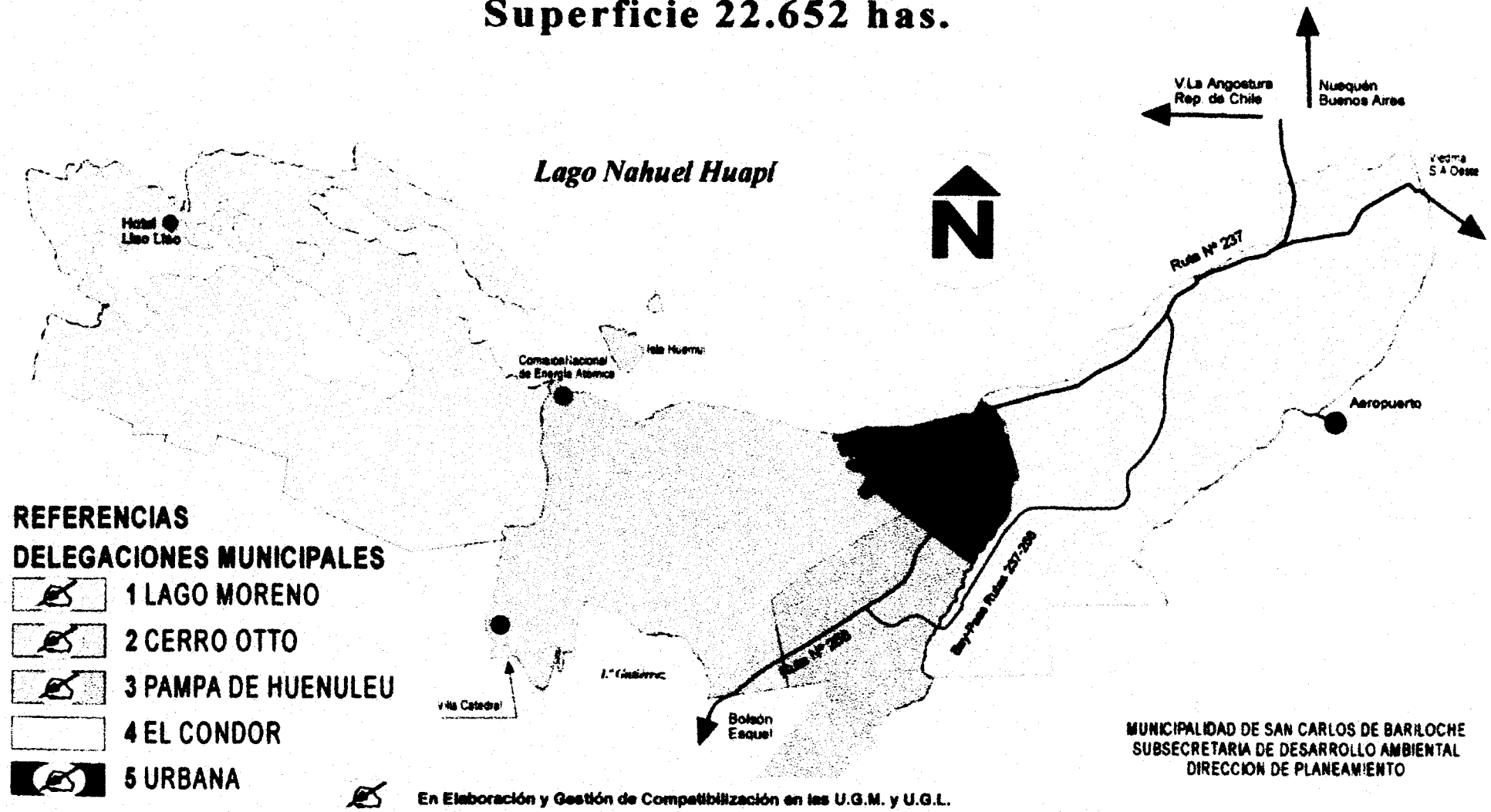
Art. 2.2. El C.U. es parte del Plan Director que define la política urbanística municipal y por lo tanto para su modificación total o parcial requerirá necesariamente de una Ordenanza cuya sanción deberá obtener los votos positivos de las dos terceras partes de los miembros presentes de Concejo Municipal (Art. 63 de la Carta Orgánica Municipal) y por ende se aplicará igual criterio a las ordenanzas de excepción a los casos particulares que se otorgaren.

Art. 2.3. El Código Urbano (C.U.) se complementará con el futuro Código del Medio Ambiente Municipal (en preparación). En su elaboración, la zonificación del Código Urbano (C.U.), será tomada como nivel de información cartográfica básica. De la superposición con los restantes componentes del medio ambiente, se obtendrá la zonificación ambiental propiamente dicha.

La desagregación del éjido en unidades ambientales (Parte I -Disposiciones Generales Punto 4 y Parte II - Disposiciones Particulares) y las normas básicas de uso del espacio urbano de este Código Urbano (C.U.), serán complementarias de las pautas que, en el sentido ambiental y referidas no solo a lo urbanístico, surjan del Código del Medio Ambiente Municipal.

EJIDO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE

Superficie 22.652 has.



- REFERENCIAS**
- DELEGACIONES MUNICIPALES**
- 1 LAGO MORENO
 - 2 CERRO OTTO
 - 3 PAMPA DE HUENULEU
 - 4 EL CONDOR
 - 5 URBANA

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
 SUBSECRETARIA DE DESARROLLO AMBIENTAL
 DIRECCION DE PLANEAMIENTO

En Elaboración y Gestión de Competibilización en las U.G.M. y U.G.L.

Referencias del Plano de Zonificación General

| | |
|---------------|---------------------------------|
| AC1 UM1 y UM1 | Área Microcentro |
| AC2 UM2 y UM1 | Microcentro |
| AC3 UM1 y UM1 | Subárea Costanera |
| AC4 y UM1 | Subcentro calles Orrell y Eborf |
| UAJE | Uso Urbano Específico |
| R1 UC1 y UM1 | Subárea Residencial 1 |
| R2 UC2 y UM2 | Subárea Residencial 2 |

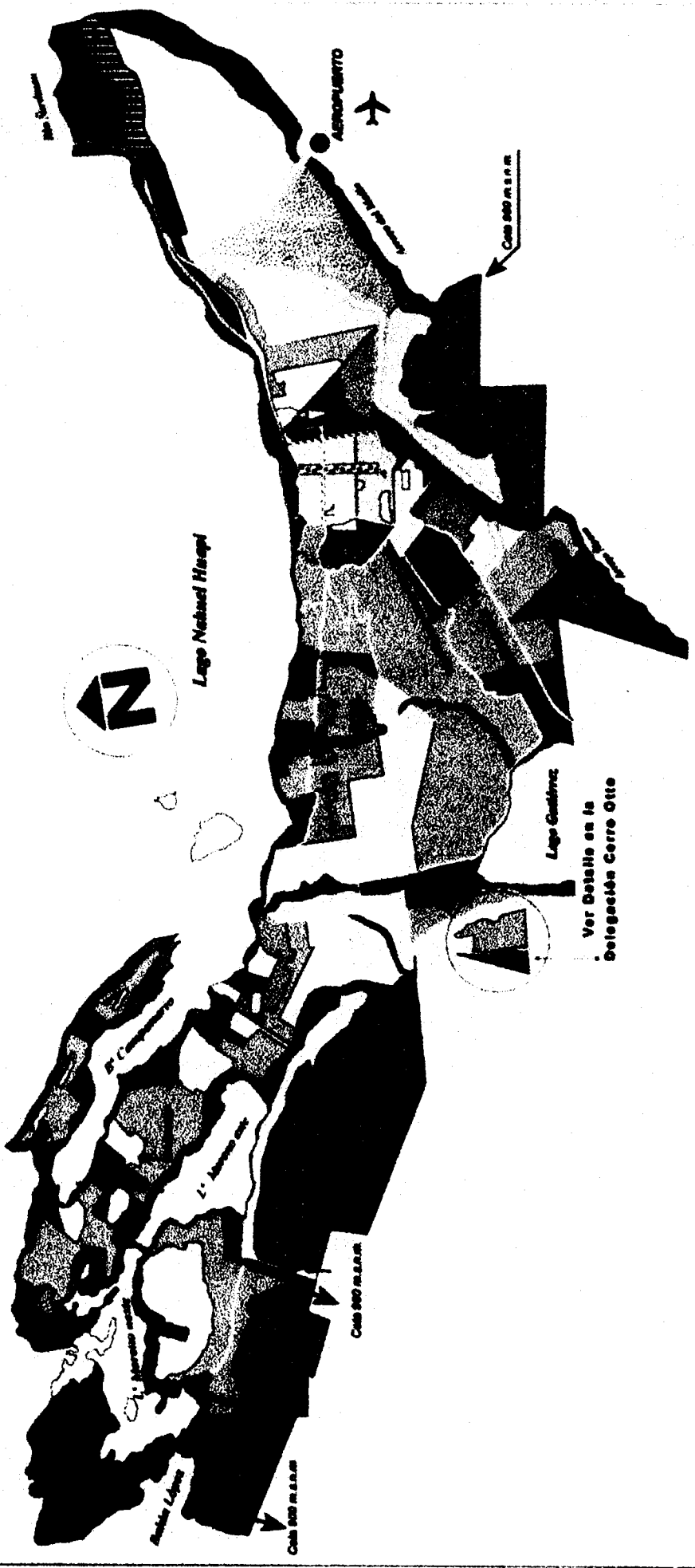
| | |
|------------|--|
| CUE REA1 | Centro Urbano Externo |
| CSE REB2 | Centro Suburbano Externo |
| ACE REA2 | Área Complementaria Externa |
| GE02 y UM3 | Área de Usos Prodúc. Controlados y Usos Mixtos |

ÁREAS DE PRESERVACION

ÁREAS RURALES Y OTROS BOSQUES

| | |
|------------|--|
| REAF2 | Rural y Áreas Forestal |
| GE03 y UM3 | Área de Usos Productivos Controlados y Usos Mixtos |
| GE04 y UM3 | Área de Usos Productivos Controlados y Usos Mixtos |

| | |
|-------------|--|
| AF | Área Intangible Fiscal |
| PEP y UC | Preservación Ecológica-Prehistórica y Uso Condicionado |
| IS y UC/RB1 | Interfase Suburbana y Uso Condicionado |
| AOC | Área de Ocupación Concentrada |
| PR y AF3 | Preservación de Rutas y Áreas Forestal |
| PCH | Preservación Cuencas Hídricas |
| PCL* | Preservación Costas de Lago |







PLANO DE ZONIFICACION GENERAL

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
 SUBSECRETARIA DE DESARROLLO AMBIENTAL
 DIRECCION DE PLANEAMIENTO

ORGANISMOS DE APLICACION.

Art. 3.1. La Municipalidad de San Carlos de Bariloche actuará como Organismo de Aplicación de este Código Urbano, a través de sus dependencias técnicas del Departamento Ejecutivo del Gobierno Municipal (Art. 25 inc. 14 e inc. 19 de la Carta Orgánica Municipal).

Art. 3.2. A efectos de regular la gestión técnico-administrativa en los permisos de los proyectos de implantaciones y subdivisiones del suelo de acuerdo a las normas establecidas en el C.U. se fijan los siguientes rangos y dependencias técnicas responsables.

| RANGO | TEMA | DEPENDENCIA RESPONSABLE |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Planes Urbanísticos Generales ■ Planteo de Composición Urbana ■ Diseño Urbano y Arquitectónico ■ Estudio de Impacto Ambiental ■ Régimen de Manejo por Areas de Ocupación Concertada | <p>S/Parte I y II del C.U</p> <p>S/Ord. 217-C-89</p> | <p>Dirección de Planeamiento</p> <p>Area de Medio Ambiente y Recursos Naturales</p> <p>Subsecretaria de Desarrollo Ambiental</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Visación Plano de Mensura ■ Control Amojonamiento | <p>S/Parte I y II del C.U.</p> <p></p> | <p>Dirección de Catastro</p> <p>Area de Medio Ambiente y Recursos Nat.</p> <p>Subsecretaria de Desarrollo Ambiental</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Aprobación Proyectos Infraestructura Vial, Servicios y Forestaciones. ■ Aprobación Ejecución Infraestructura Vial, Servicios Públicos y Forestación | <p>S/Parte I y II del C.U</p> <p> </p> | <p>Dirección de Obras Públicas</p> <p>Subsecretaria de Obras Públicas</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Aprobación Proyecto de Arquitectónico y servicios en el Interior de los predios ya sean en parcelas existentes o en subdivisiones en trámite. ■ Idem, para inspecciones parciales y finales - Certificados Finales de obra. | <p>S/Parte I y II del C.U</p> <p>S/Código Edilicio</p> <p></p> | <p>Dirección de Obras Particulares</p> <p>Subsecretaria de Desarrollo Ambiental</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Autorización de Venta de Predios y/o Unidades Funcionales | <p>⌘</p> | <p>Subsecretaría de Desarrollo Ambiental</p> <p>Secretaría de Obras y Servicios Públicas</p> |

Las diversas dependencias técnicas podrán requerir a los recurrentes certificados de los entes prestadores de servicios públicos a efecto de garantizar los objetivos.



Expedientes de Fraccionamientos



Exp.de Obras Púb. por administración, por contrato y/o obras de infraestructura delegadas



Expedientes de Permisos de Construcción



Previo Informe de las Direcciones Actuales

Art. 3.3. El artículo anterior es sin perjuicio de la activa participación que le cabe al resto de los organismos municipales con relación a la obra pública o privada como así también a los de preservación medioambiental, cuyo quehacer debe estar estrechamente vinculado a la materia que se está regulando.

Art. 3.4. La Dirección de Catastro será el organismo de centralización de todo tramite de fraccionamiento del suelo, quien derivará a las diversas instancias responsables según el art. 3.2. de este C.U. manteniendo actualizada toda información referida al estado de cada trámite. Controlará y visará los planos de subdivisión e incorporará al archivo clásico las nuevas unidades generadas.

Art. 3.5. La Dirección de Obras Particulares será el organismo de centralización de todo trámite de proyecto y/o ejecución de obras de arquitectura ya sean en parcelas existentes o incluidas en subdivisiones del suelo en trámite, quien derivará a las diversas instancias responsables según el art. 3.2. de este C.U. o al organismo municipal del que necesitare colaboración; manteniendo actualizada toda información referida al estado de cada trámite.

Art. 3.6. La Dirección de Planeamiento coordinará las tareas de las distintas dependencias que tienen relación con las subdivisiones del suelo con A.R.E.E. y los emprendimientos especiales para la constante evaluación de la aplicación del presente C.U. con el fin de sugerir las modificaciones y ajustes que fueran necesarios y dar la viabilidad a las propuestas encuadradas en la normativa.

Art. 3.7. La Dirección de Obras Públicas realizará la aprobación de los proyectos y los controles e inspecciones correspondientes, a las obras de infraestructura de servicios, equipamientos y forestación requerida por el C.U.

Art. 3.8. El articulado anterior de esta Parte I del C.U. tiende a configurar un sistema de seguimiento y control de ejecución de acuerdo a las normas vigentes que deberá ser contemplado en posibles futuras modificaciones del organigrama funcional, legislación y/o acciones que se realicen.

ASPECTOS REGLAMENTARIOS RELEVANTES DE LA ORD. DEL CONSEJO DE PLANIFICACION MUNICIPAL C.P.M.

(ORDENANZA 470-CM-95)

ANEXO I MANUAL DE GESTION TECNICO - ADMINISTRATIVA

FUNCIONAMIENTO:

◆ La Unidad Coordinadora (U.C.) del Consejo de Planificación Municipal (C.P.M.) se reunirá todas las semanas en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos en horario fijo.

◆ El C.P.M. se reunirá en la S.O. y S.P. a convocatoria de la U.C.

◆ La convocatoria de reunión de la U.C. del C.P.M. quedará fijada en el acta anterior de los miembros 17.3.1 a) b) c) y d).

◆ La convocatoria a las reuniones de los miembros del C.P.M. 17.1.1. a) y b) quedará fijada en el acta anterior. La convocatoria a los miembros activos 17.1.1. c), (los vecinos de las U.G.L. y U.G.M. según sea el caso), como los miembros consultivos 17.1.2. a) b) y c) será realizado por la U.C. del C.P.M. de acuerdo al temario a tratarse en esa reunión convocada.

◆ El C.P.M. por tratarse su conformación circunstancial de acuerdo a los miembros convocados y por ser su función no vinculante, tendrá carácter de ámbito asesor y por lo tanto no existirá votación. Pero todos los miembros tendrán la obligación de realizar dictamen o la posibilidad de abstenerse fundando su decisión en ambos casos y constará en actas, estas decisiones podrán ser emblocadas.

◆ La U.C. del C.P.M. estará gestionada por el Departamento Ejecutivo a través de la máxima autoridad de Planeamiento y asimismo se hará cargo de las actas que serán firmadas por todos los presentes. Por ser su función esencialmente de coordinación y asistencia técnica no existirá votación. Pero todos sus miembros estarán obligados a realizar dictamen estos podrán ser emblocados.

◆ La U.C. del C.P.M. - el C.P.M. - EL DEPARTAMENTO EJECUTIVO Y EL CONCEJO DELIBERANTE de cada trámite informará al ámbito siguiente según el flujo del proceso de gestión política-técnica de lámina adjunta.



MANUAL DE GESTION TECNICO - ADMINISTRATIVA

| | | | |
|----------------|-------------------------|----------------------|--|
| RANGO TEMATICO | PRESENTACION PRELIMINAR | PROPUESTA DEFINITIVA | LAMINAS SINTESIS PARA LA EXPOSICION/ DIFUSION Y CONSULTA PUBLICA |
|----------------|-------------------------|----------------------|--|

1 GESTION URBANA Y NORMATIVA

Según cada presentación el Departamento Ejecutivo, Analiza y Elabora la Presentación Preliminar del Ambito Iniciador, para el Tratamiento en la U.C. del C.P.M., readecuación propuesta para el tratamiento en el C.P.M. y propuesta definitiva para la consideración del Concejo Deliberante y láminas síntesis para la exposición y consulta Pública si correspondiere.

2 EMPRENDIMIENTOS ASIMILABLES A NORMATIVA EN TRATAMIENTO DE APROBACION Y COMPATIBILIZACION CON LAS EXISTENTES

- 1) Plano Altimétrico con una exacta determinación de los accidentes topográficos (pendientes, bardas, cursos de agua, etc.), Incluyendo Informe del entorno inmediato . (afectación a parcelas vecinas).
- 2) Plano Relevamiento, tomando las especies por unidad o por grupo determinación de piezas exóticas y autóctonas.
- 3) De ser necesario tratamiento de Impacto Ambiental s/ Ordenanza 217-CM-89 y Resolución 1389-I-94
- 4) Croquis preliminares: Datos Catastrales, Plano de Ubicación, zonificación s/Código, Planta de Conjunto, Plantas, Cortes, Vistas esquemáticas, y todo otro dato gráfico que permita entender la propuesta.
- 5) Memoria descriptiva que sustente la presentación para su tratamiento por el C.P.M.
- 6) Calculos y tabla comparativa según normas y según solicitud, acotando los Indicadores urbanos más trascendentes: Usos / Destinos, FOS, FOT, AIM y/o 1/3 libre, Densidades (bruta y neta), Alturas, Retiros, etc., Tamaño de Parcelas, etc.

- 1), 2) y 3), readecuado a las observaciones de la U.C. del C.P.M. si existieren.
- 4), 5) y 6), Readecuados con las observaciones de la U.C. del C.P.M. para la presentación de la documentación necesaria para la Corrección Previa para el caso de Obras Particulares y de anteproyecto de Mensura para el caso de un fraccionamiento.

3 EMPRENDIMIENTOS ESPECIALES

- 1) Plano Altimétrico con una exacta determinación de los accidentes topográficos (pendientes, bardas, cursos de agua, etc.), Incluyendo informe del entorno inmediato . (afectación a parcelas vecinas).
- 2) Plano Relevamiento, tomando las especies por unidad o por grupo determinación de piezas exóticas y autóctonas.
- 3) De ser necesario tratamiento de Impacto Ambiental s/ Ordenanza 217-CM-89 y Resolución 1389-I-94
- 4) Croquis preliminares: Datos Catastrales, Plano de Ubicación, zonificación s/Código, Planta de Conjunto, Plantas, Cortes, Vistas esquemáticas, y todo otro dato gráfico que permita entender la propuesta.
- 5) Memoria descriptiva que sustente la presentación para su tratamiento por el C.P.M.
- 6) Calculos y tabla comparativa según normas y según solicitud, acotando los Indicadores urbanos más trascendentes: Usos / Destinos, FOS, FOT, AIM y/o 1/3 libre, Densidades (bruta y neta), Alturas, Retiros, etc., Tamaño de Parcelas, etc.

- 1), 2) y 3), readecuado a las observaciones de la U.C. del C.P.M. si existieren.
- 4), 5) y 6) reformulados de acuerdo a las consideraciones de la U.C. del C.P.M. y del C.P.M. según el caso y si existieren.

El profesional y/o Técnico interviniente condensará la información de la propuesta definitiva en 2 (dos) láminas como máximo de 1,00x0,70 m. para colgar

y entregará una (1) lámina en blanco con el título para las consideraciones y propuestas de los Departamentos Ejecutivo y Deliberante Municipal.

RANGOS TEMATICOS

CAMPO DE ACTUACION

INICIACION

1
GESTION URBANA Y NORMATIVA

17.2.a-17.2.e
FORMULACION Y/O MODIFICACIONES GLOBALES RECONSIDERACION NORMATIVA PLANES GENERALES PLANES DE DETALLE ANALISIS DE OBRAS DE PROVISION DE SERVICIOS

DEPARTAMENTO EJECUTIVO CONCEJO DELIBERANTE UNIDAD DE GESTION MUNICIPAL U.G.M. UNIDAD DE GESTION LOCAL - U.G.L. ENTES PRESTADORES DE SERVICIOS

2
EMPENDIMIENTOS ASIMILABLES A NORMATIVA EN TRATAMIENTO DE APROBACION Y/O COMPATIBILIZACION CON LAS EXISTENTES.

17.2.b
CONSECUENCIAS EN LA GESTION POR DEROGACION ORDENANZA 82-CM-82 MULTIPLICIDAD DE NORMATIVA EN VIGENCIA EMPENDIMIENTOS DE RELATIVA TRASCENDENCIA OBRAS Y/O EMPENDIMIENTOS DE INTERES SOCIAL

TITULARES DEL DOMINIO PROFESIONAL Y/O TECNICO INTERVINIENTE UNIDAD DE GESTION LOCAL - U.G.L. OTRAS O.N.G.S. SIN FINES DE LUGRO

3
EMPENDIMIENTOS ESPECIALES

17.2.b-17.2.c
SOLICITUD DE NORMAS URBANISTICAS ESPECIALES EMPENDIMIENTOS DE TRASCENDENCIA IMPORTANTE EMPENDIMIENTOS EN AREAS DE OCUPACION CONCERTADA A.O.C. PLANES EN AREAS DE USOS CONCERTADOS Y CONTROLADOS

TITULARES DEL DOMINIO PROFESIONAL Y/O TECNICO INTERVINIENTE DE SARROLLADORES INVERSORES DEPARTAMENTO EJECUTIVO U.G.M. U.G.L.

Dictam

Reaco Prelim

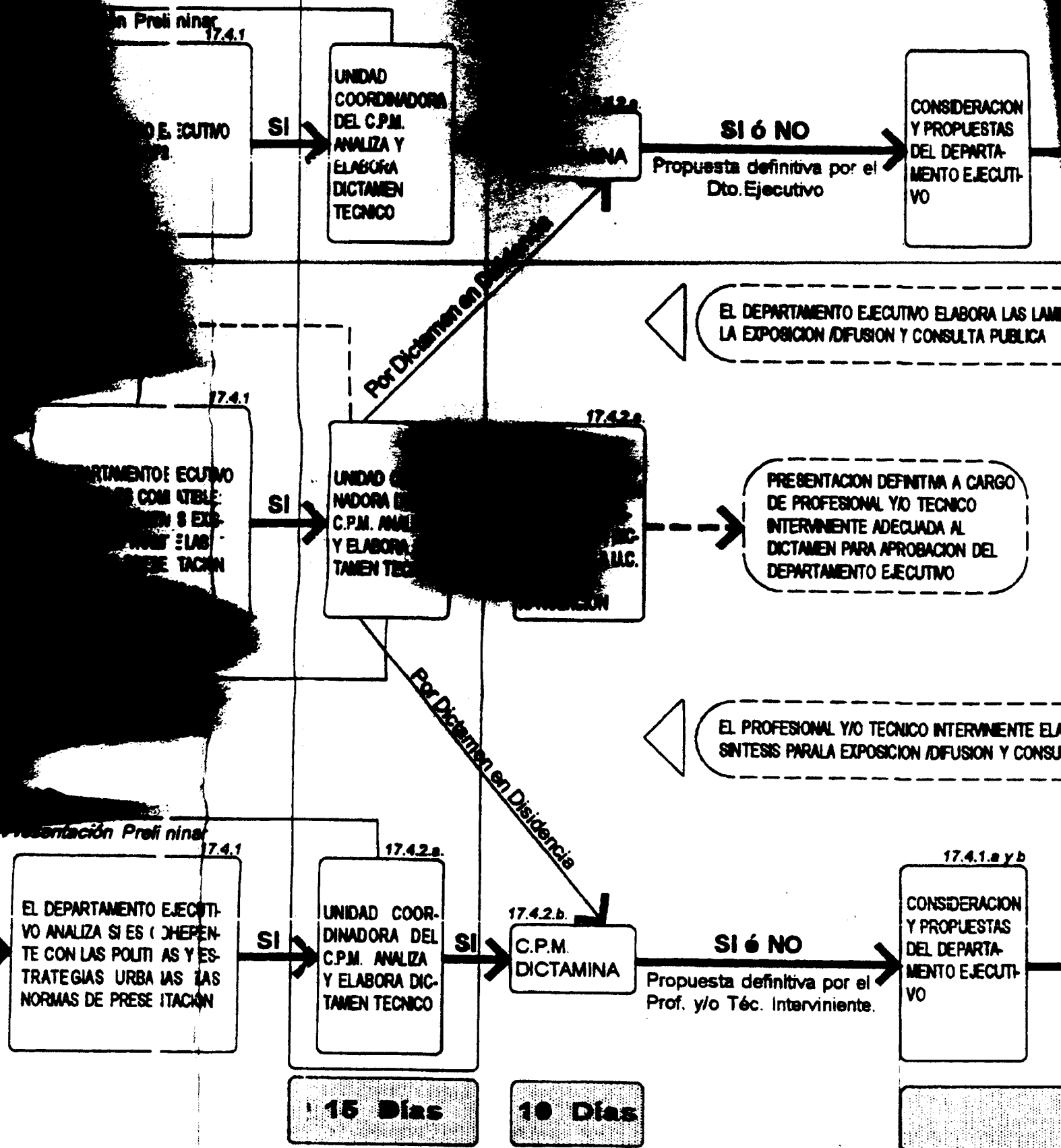
Presen Prelim

Rea

Reaco

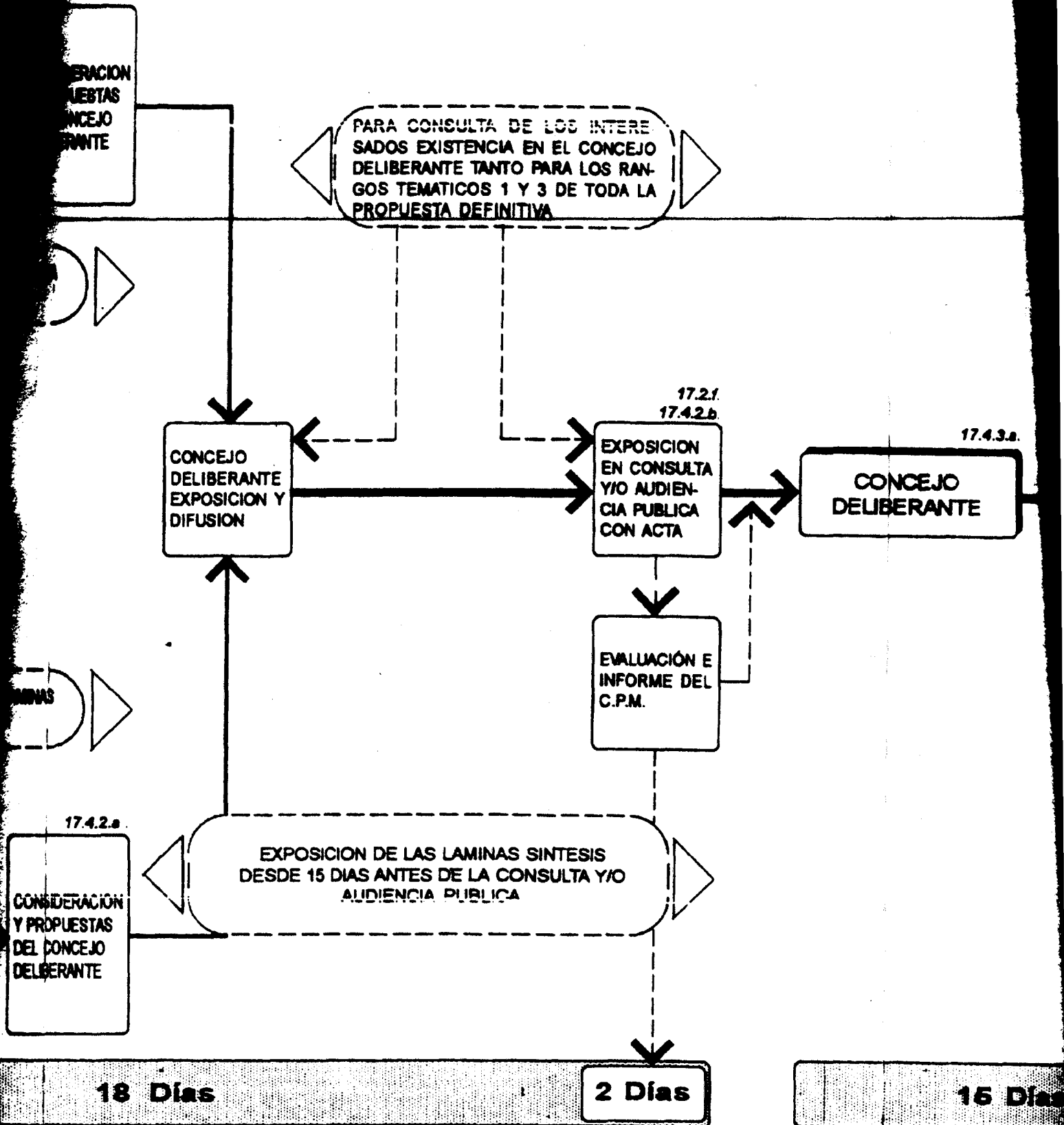
Presen Prelim

PROCESO DE GESTIÓN



60 Días

CA - TECNICA Y TRAMITES DE DENEGACION O AP



ORDENANZA
↓
PROMULGACION Y DIFUSION
DEPARTAMENTO EJECUTIVO

17.432b



ANEXO II ORDENANZA 470-CM-95 REGLAMENTARIA
DE LA ORD. 418-CM-94 - C.P.M.

SUBSECRETARIA DE
DESARROLLO AMBIENTAL



ANEXO III CONSULTA Y/O AUDIENCIA PUBLICA

◆El C.P.M. llamará a consulta y audiencia en todos los casos previstos y al hacer la integración de los invitados en el caso de las Juntas Vecinales convocará como mínimo a las Juntas Vecinales de la Delegación Municipal hasta que se conformen las U.G.L. y U.G.M.

◆Con 15 (quince) días de anticipación al día de la consulta y/o audiencia pública el C.P.M. convocará a las U.G.Ls. y/o U.G.Ms. según sea el caso, desde esa fecha estarán en el Concejo Deliberante o en lugar que designe el C.P.M. expuestas las Láminas Síntesis y la totalidad de la propuesta definitiva para la consulta de los interesados.

◆Asimismo el C.P.M. dará a publicidad con la mayor de las difusiones el tema desde cuando va a estar expuesto y el día y hora de la consulta y/o audiencia pública, se recomienda invitar especialmente a la prensa.

MÉTODO DE LA REALIZACIÓN:

- 1) Presentación de la propuesta por los recurrentes; desarrolladores, profesionales y/o técnicos intervinientes.
- 2) Exposición de la U.C. del C.P.M.
- 3) Expresión de opiniones orales: preguntas sugerencias, de manera ordenada según lista de oradores y en condiciones de registro con destino al Acta.
- 4) Manifestación: Individual, libre y voluntaria en hojas membretadas a entregar al finalizar la audiencia para agregar al acta final como anexo tratando de expresar:
 - a) acuerdo.
 - b) acuerdo parcial con alegaciones
 - c) desacuerdo, estas manifestaciones podrán ser o no coincidentes con las expresadas oralmente y podrán manifestarse aunque no haya participado de las listas de oradores
- 5) Lista de asistentes: Obligatoria y formará parte como anexo del Acta.
- 6) Acta: confeccionada por la Secretaria Legislativa del Concejo Municipal y firmada por los funcionarios presentes y por los participantes que lo quieran hacer. Todas las actuaciones serán elevadas por el C.P.M. al Concejo Municipal para su tratamiento, (Muy importante sin Acta no hay Audiencia Pública).

APROBACION O DENEGACION:

Lo tratado en la audiencia y/o consulta pública será elevado por el C.P.M. con las consideraciones que crea conveniente al Concejo Municipal para ser aprobado o denegado.

PROMULGACION:

El Departamento Ejecutivo promulgará la misma, verificará su cumplimiento y realizará los controles de aplicación por el área de competencia sobre el tema.

DELEGACIONES MUNICIPALES (D.M.) Y UNIDADES AMBIENTALES DE GESTION (U.A.G.)

Conforman una respuesta político-técnica, concebidas como "herramientas" operativas para el manejo territorial, en búsqueda de una definitiva descentralización municipal.

En tal sentido, se consideró la existencia en el amplio éjido municipal de sectores o áreas donde la identidad es manifiesta entre la población y su espacio de vida. Así se identificaron sectores característicos como primera subdivisión. Son ellos los sectores Este, Sur, Oeste y el Area Central; a su vez integrados por unidades de tipo barrial o suburbanas, donde se manifiesta esa identidad local.

Pero para el manejo de éstos grandes espacios se recomendó (y se aprobó) una forma de actuación que intenta definir su escala (atendiendo a esas identidades y a espacios geográficos singulares), organizándolos en unidades administrativas descentralizadas conformadas por Delegaciones Municipales.

Cada una de esas Delegaciones se integran según Unidades Ambientales, que conforman áreas homogéneas desde el punto de vista eco-comportamental. Se manifiestan como unidades operativo-funcionales, o sub-unidades de actuación, respetando el agrupamiento por afinidad de Juntas Vecinales que son las reconocidas por Carta Orgánica Municipal.

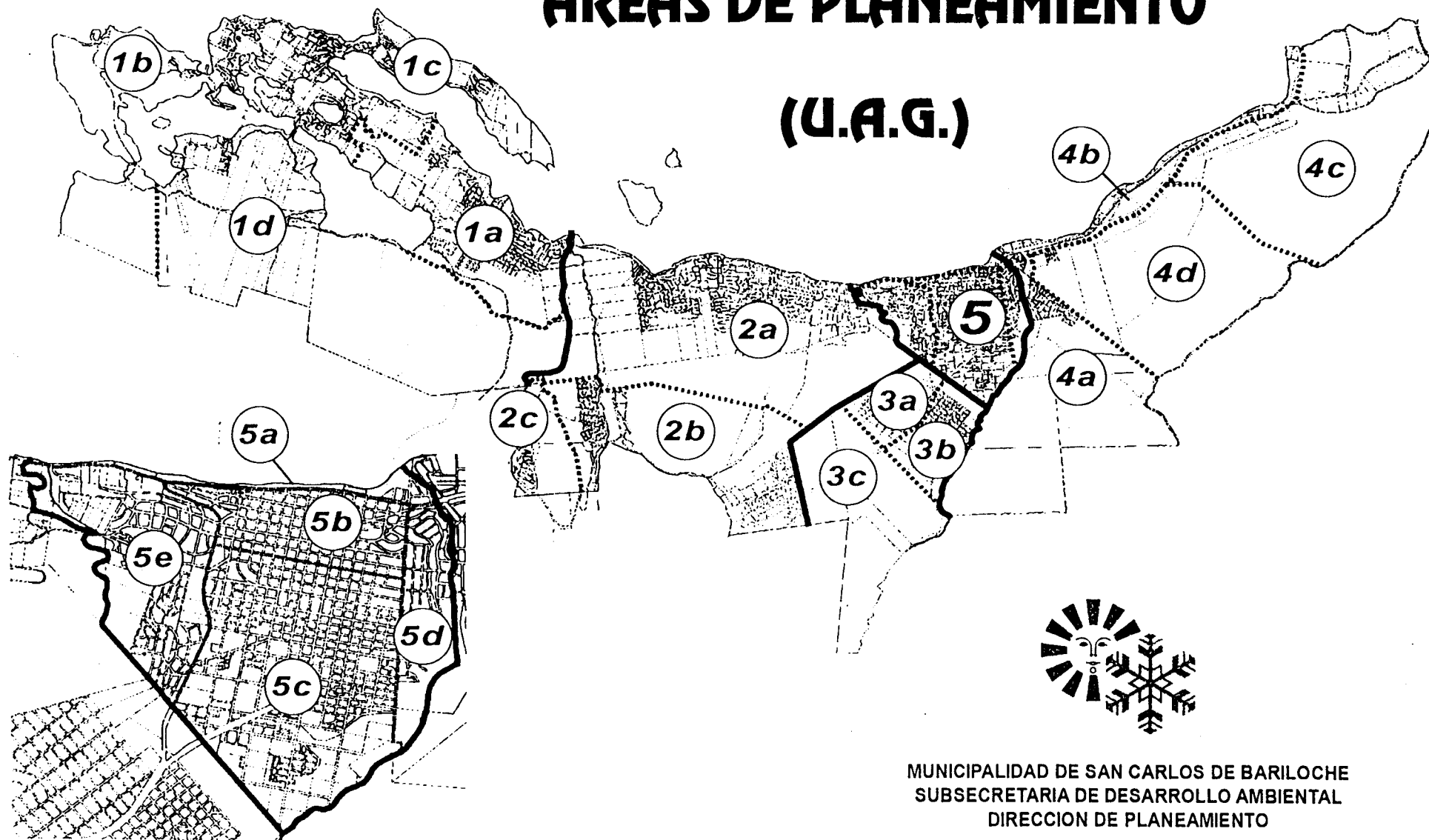
| SECTOR | DELEGACION MUNICIPAL (D.M.) | UNIDADES AMBIENTALES DE GESTION (U.A.G) |
|-------------|--------------------------------|---|
| OESTE | Lago Moreno ① | 1.a Puerto Moreno 1.b Liao Liao 1.c Península San Pedro 1.d Colonia Suiza |
| | Cerro Otto ② | 2.a Cerro Otto 2.b Lago Gutiérrez 2.c Cerro Catedral |
| SUR | Pampa de Huenuleu ③ | 3.a P.Huenuleu I 3.b P.Huenuleu II 3.c Cerro Ventana |
| ESTE | El Condor ④ | 4.a Ñireco 4.b Costera 4.c El Condor I 4.d El Condor II |
| AREA CENTRO | Urbana ⑤ | 5.a Urbana Costera 5.b Area Centro 5.c Area Sur 5.d Urbana Ñireco 5.e Cerro Runge |

Desde este agrupamiento se promoverá la puesta en marcha de acciones, iniciativas sociales y formas de concientización que articulen dos objetivos complementarios para mejorar las condiciones de vida ambiental:

- 1) El fortalecimiento de centralidades locales, que consoliden centros externos alternativos de desarrollo respecto del casco urbano o polo dominante.
- 2) La consolidación del área urbana propiamente dicha, intentando superar la actual dicotomía ciudad turística-ciudad permanente

AREAS DE PLANEAMIENTO

(U.A.G.)



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO AMBIENTAL
DIRECCION DE PLANEAMIENTO



AREAS DE PLANEAMIENTO

Art. 5.1 Las Areas de Planeamiento: Se definen y delimitan las siguientes áreas de planeamiento que servirán de referencia ordenadora de todas las disposiciones que se tomen en el Código Urbano y el Código Edificio.

AREAS DE PLANEAMIENTO


| NOMENCLADOR | DELEGACION MUNICIPAL (D.M.) | UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION (U.A.G.) | SIGLA |
|--|--------------------------------|---|---|
| 1. 1.a 1.b 1.c 1.d | LAGO MORENO | PUERTO MORENO LLAO LLAO PENINSULA SAN PEDRO COLONIA SUIZA | D.M.L.M.-U.A.G.P.M. D.M.L.M.-U.A.G.L.L. D.M.L.M.-U.A.G.S.P. D.M.L.M.-U.A.G.C.S. |
| 2. 2.a 2.b 2.c | CERRO OTTO | CERRO OTTO LAGO GUTIERREZ CERRO CATEDRAL | D.M.C.O.-U.A.G.C.O. D.M.C.O.-U.A.G.L.G. D.M.C.O.-U.A.G.C.C. |
| 3. 3.a 3.b 3.c | PAMPA DE HUENULEU | PAMPA DE HUENULEU I PAMPA DE HUENULEU II CERRO VENTANA | D.M.P.H.-U.A.G.P.H.I D.M.P.H.-U.A.G.P.H.II D.M.P.H.-U.A.G.C.V. |
| 4. 4.a 4.b 4.c 4.d | EL CONDOR | ÑIRECO COSTERA EL CONDOR I EL CONDOR II | D.M.E.C.-U.A.G.Ñ. D.M.E.C.-U.A.G.C. D.M.E.C.-U.A.G.E.C.I D.M.E.C.-U.A.G.E.C.II |
| 5. 5.a 5.b 5.c 5.d 5.e. | URBANA | URBANA COSTERA AREA CENTRO AREA SUR URBANA ÑIRECO CERRO RUNGE | D.M.U.-U.A.G.U.C. D.M.U.-U.A.G.A.C. D.M.U.-U.A.G.A.S. D.M.U.-U.A.G.U.Ñ. D.M.U.-U.A.G.C.R. |

Para la formulación de Planes Particulares, Programas y Sub-programas y/o normativas específicas que se realicen en el futuro dentro de las Delegaciones Municipales (D.M.) de acuerdo al Planeamiento Táctico Continuo, será obligatorio esta designación para el encabezamiento del mismo con el nomenclador y sigla de la Planilla precedente.


Las especificaciones normativas de las áreas de planeamiento se sustentan en la Parte II -Disposiciones Particulares del C.U. y se compendian en Características Espaciales y Ambientales de las Planillas Síntesis de Zonificación punto 9. Parte I de este C.U. y sus designaciones son las siguientes:

1 DELEGACION MUNICIPAL LAGO MORENO


1.a - D.M.L.M.-U.A.G.P.M. (Unidad Ambiental de Gestión "Puerto Moreno")

| DENOMINACIÓN | CUE RE/A1 | ACE RE/A2 | IS y UC RE/B1 | PCL° | P/CH | AOC |
|---|-----------------------|-----------------------------|---|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
|  Pág. 66 | Centro Urbano Externo | Area Complementaria Externa | Interfase Suburbana de Uso Condicionado | Preservación de Costa de Lago | Preservación de Cuecas Hídricas | Area de Ocupación Concertada |
| Ficha (Diposic.Particulares) | (P.M.1) | (P.M.2) | (P.M.3) | (P.M.4) | (P.M.5) | (P.M.6) |


1.b - D.M.L.M.-U.A.G.LL. (Unidad Ambiental de Gestión "Liao Liao")

| DENOMINACIÓN | CSE RE/B2 | IS y UC RE/B1 | PCL° | AOC | AI/F | |
|---|--------------------------|---|--------------------------------|--|------------------------|--|
|  Pág. 68 | Centro Suburbano Externo | Interfases Suburbanas de Uso Condicionado | Preservación de Costa de Lagos | Area de Ocupación Concertada Limite 900 msnm | Area Intangible Fiscal | |
| Ficha (Diposic.Particulares) | (LL.1) | (LL.2) | (LL.3) | (LL.4) | (LL.5) | |

1.c - D.M.L.M.-U.A.G.S.P. (Unidad Ambiental de Gestión "San Pedro")

| DENOMINACIÓN | CSE RE/B2 | IS y UC RE/B1 | PCL° | AOC | | |
|---|--------------------------|---|--------------------------------|--|--|--|
|  Pág. 70 | Centro Suburbano Externo | Interfases Suburbanas de Uso Condicionado | Preservación de Costa de Lagos | Area de Ocupación Concertada Limite 900 msnm | | |
| Ficha (Diposic.Particulares) | (S.P.1) | (S.P.2) | (S.P.3) | (S.P.4) | | |


1.d - D.M.L.M.-U.A.G.C.S. (Unidad Ambiental de Gestión "Colonia Suiza")

| DENOMINACIÓN | CSE RE/B2 | IS y UC RE/B1 | PCL° | AOC | P/CH | PEP y UC |
|---|--------------------------|---|--------------------------------|--|----------------------------------|---|
|  Pág. 72 | Centro Suburbano Externo | Interfases Suburbanas de Uso Condicionado | Preservación de Costa de Lagos | Area de Ocupación Concertada Limite 900 msnm | Preservación de Cuencas Hídricas | Preservación Ecológica y Paisaj Limite 900 msnm |
| Ficha (Diposic.Particulares) | (C.S.1) | (C.S.2) | (C.S.3) | (C.S.4) | (C.S.5) | (C.S.6) |


2

DELEGACION MUNICIPAL CERRO OTTO


2.a - D.M.C.O.-U.A.G.C.O. (Unidad Ambiental de Gestión "Cerro Otto")

| DENOMINACIÓN | CUE RE/A1 | ACE RE/A2 | IS y UC RE/B1 | PCL° | P/CH | AOC |
|---|--------------------------|-----------------------------------|---|-----------------------------------|--|------------------------------------|
|  Pág. 74 | Centro Urbano Externo | Area Complementaria Externa | Interfases Suburbanas de Uso Condicionado | Preservación de Costa de Lagos | Preservación de Cuencas Hídricas | Area de Ocupación Concertada |
| Ficha (Diposic.Particulares) | (C.O.1) | (C.O..2) | (C.O.3) | (C.O.4) | (C.O.5) | (C.O.6) |

2.b D.M.C.O.-U.A.G.L.G. (Unidad Ambiental de Gestión "Lago Gutiérrez")


| DENOMINACIÓN | CSE RE/B2 | IS y UC RE/B1 | PCL° | P/CH | | |
|---|-----------------------------|---|-----------------------------------|--|--|--|
|  Pág. 76 | Centro Suburbano Externo | Interfases Suburbanas de Uso Condicionado | Preservación de Costa de Lagos | Preservación de Cuencas Hídricas | | |
| Ficha (Diposic.Particulares) | (L.G.1) | (L.G.2) | (L.G.3) | (L.G.4) | | |

2.C D.M.C.O.-U.A.G.C.C. (Unidad Ambiental de Gestión "Cerro Catedral")


| DENOMINACIÓN | VC/A1 | VC/A2 | VC/B1 | VC/B2 | IS Y UC RE/B1 | AOC |
|---|---|--|--|--|---|------------------------------------|
|  Pág. 78 | Emplaz.Turístico Vº America (Remanente Vº.America) | Emplaza.Turístico Vº.Catedral Vº.America | Uso Intensivo Fraccionamiento Trutruca (Ord.125-I-78) | Uso Extensivo Fraccionamiento Trutruca (Ord. 125-I-78) y Reman. | Interfases Suburbanas de Uso Condicionado | Area de Ocupación Concertada |
| Ficha (Diposic.Particulares) | (C.C.1) | (C.C.1) | (C.C.1) | (C.C.1) | (C.C.2) | (C.C.3) |

3 DELEGACION MUNICIPAL PAMPA DE HUENULEU


3.a - D.M.P.H.-U.A.G.P.H.I.1 (Unidad Ambiental de Gestión "Pampa de Huenuleu I")

| DENOMINACIÓN | ACE/R4 y UM2 | CSR/R4 | EU/AOC | | | |
|---|-----------------------------------|--------------------------------|---|--|--|--|
|  Pág. 80 | Area Complementaria Externa | Centro de Servicio Rural | Estructuración Urbana de Ocup. Concertada | | | |
| Ficha (Diposic.Particulares) | (P.HI.1) | (P.HI.2) | (PHI.3) | | | |

3.b - D.M.P.H.-U.A.G.P.H.II.2 (Unidad Ambiental de Gestión "Pampa de Huenuleu II")


| DENOMINACIÓN | ACE/R4 y UM2 | EU/AOC | AP/UC y UM3 | P/CH/AF1 | | |
|---|-----------------------------------|---|---|--|--|--|
|  Pág. 82 | Area Complementaria Externa | Estructuración Urbana Area de Ocup.Concertada | Area Productiva de Uso Controlado | Protección de Cuencas Hídricas y Area Forestal | | |
| Ficha (Diposic.Particulares) | (P.H.II.1) | (P.H.II.2) | (P.H.II.3) | (P.H.II.4) | | |

3.c - D.M.P.H.-U.A.G.C.V. (Unidad Ambiental de Gestión "Cerro Ventana")


| DENOMINACIÓN | CSR/R4 | PR/AF3 | R/AF2 | PEP y AF1 | | |
|---|-----------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--|--|--|
|  Pág. 84 | Centro de Servicio Rural | Protección de Ruta | Rural y Preservación Ecológica | Preservación Ecológica y Paisajis. Area Forestal | | |
| Ficha (Diposic.Particulares) | (C.V.1) | (C.V.2) | (C.V.3) | (C.V.4) | | |

4 DELEGACION MUNICIPAL EL CONDOR


4.a - D.M.E.C.-U.A.G.Ñ. (Unidad Ambiental de Gestión "Ñireco")

| DENOMINACIÓN | P/CH. y AF1 | GE/B1 y UC | R2 U/C2 y UM2 | RU y AOC. | GE/D2 y UM3 | PEP. y AF1 | PR y AF3 |
|---|--|---|---------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
|  Pág. 86 | Protección de Cuencas Hídricas y Área Forestal | Área Complem. Urbana y Uso Condicionado | Subárea Residencial | Reestructuración Urbana Área de Ocup. Concertada | Área de Usos Productivos Controlados | Preservación Ecológica y Paisajística | Protección de Ruta |
| Ficha (Diposic. Particulares) | (Ñ1a y Ñ1b) | (Ñ.2) | (Ñ.2a) | (Ñ.3) | (Ñ.4) | (Ñ.5) | (Ñ.5a) |


4.b D.M.E.C.-U.A.G.C. (Unidad Ambiental de Gestión "Costera")

| DENOMINACIÓN | P/CH. y AF1 | ACU/B1 y UC | PCLº. y CST | | | |
|---|--|---|--|--|--|--|
|  Pág. 88 | Protección de Cuenca Hídrica y Área Forestal | Área Complem. Urbana y Uso Condicionado | Área Residencial Costera Centro de Serv. Turístico | | | |
| Ficha (Diposic. Particulares) | (C.1) | (C.2) | (C.3) | | | |

4.c - D.M.E.C.-U.A.G.E.C.I. (Unidad Ambiental de Gestión "El Condor I")


| DENOMINACIÓN | GE/B3.a | GE/B3.b | GE/D4 y UM3 | P/CH. y UC | PR y AF3 | |
|---|--|--|--------------------------------------|---|--------------------|--|
|  Pág. 90 | Área Residencial Externa con Uso Agrícola Forestal | Idem GE/B3.a y uso Residencial Turístico | Área de Usos Productivos Controlados | Protección de Cuenca Hídrica y Uso Condicionado | Protección de Ruta | |
| Ficha (Diposic. Particulares) | (E.C.I.1) | | (E.C.I.2) | (E.C.I.3) | (E.C.I.4) | |

4.d - D.M.E.C.-U.A.G.E.C II (Unidad Ambiental de Gestión "El Condor II")


| DENOMINACIÓN | GE/A2 y UC | EU/AOC | GE/D2 y UM3 | GE/D3 y UM3 | P/CH y UC | |
|---|---|--|--------------------------------------|--------------------------------------|---|--|
|  Pág. 92 | Centro Externo a Consolidar de Usos Condicionados | Estructuración Urbana de Manejo Concertado | Área de Usos Productivos Controlados | Área de Usos Productivos Controlados | Preservación de Cuencas Hídricas Uso Condicionado | |
| Ficha (Diposic. Particulares) | (E.C. II.1) | (E.C. II.2) | (E.C. II.3) | (E.C. II.3) | (E.C. II.4) | |

5 DELEGACION MUNICIPAL URBANA


5.a - D.M.U.-U.A.G.U.C. (Unidad Ambiental de Gestión "Urbana Costera")

| DENOMINACIÓN | ACU/B1 y UC | PCL°/UP U/E | PCL°. U/E1 | | | |
|---|---|---|--|--|--|--|
|  Pág. 94 | Area Complement Urbana Uso Condicionado | Area Preservación Costa de Lago Uso Público | Area Preservación Costa de Lago Uso Semi-público | | | |
| Ficha (Diposic.Particulares) | (U.C.1) | (U.C.2) | (U.C.3) | | | |


5.b - D.M.U.-U.A.G.A.C. (Unidad Ambiental de Gestión "Area Centro")

| DENOMINACIÓN | AC1 U/A1 y UM1 | AC3 U/B1 y UM1 | AC2 U/A2 y UM1 | AC4 U/B2 y UM1 | | |
|---|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------------------|--|--|
|  Pág. 96 | Microcentro de Ciudad | Subárea Costanera | Macrocentro de Ciudad | Subcentro Calles Onelli y Elordi | | |
| Ficha (Diposic.Particulares) | (A.C.1) | (A.C. 1a) | (A.C.2) | (A.C.2a) | | |


5.c - D.M.U.-U.A.G.A.S. (Unidad Ambiental de Gestión "Area Sur")

| DENOMINACIÓN | R1 U/C1 y UM1 | AC5 U/B3 y UM1 | R2 U/C2 y UM2 | AOC | PC/A° y UC | |
|---|------------------------|-------------------------------------|------------------------|--|----------------------------|--|
|  Pág. 98 | Subárea Residencial | Subcentro Calles Onelli y Elordi | Subárea Residencial | Area de Ocupación Concertada e/Pj. Gutiérrez y Beschtedt | Subárea de Preservación | |
| Ficha (Diposic.Particulares) | (A.S.1) | (A.S.1a) | (A.S.2 y 3) | (A.S.2c) | (A.S.4) | |

5.d - D.M.U.-U.A.G.U.Ñ. (Unidad Ambiental de Gestión "Urbana Ñireco")

| DENOMINACIÓN | ACU | AS y AOC | P/CH 5.d1 | P/CH 5.d2 AF1 | | |
|--|----------------------------------|---|---|---|--|--|
|  Pág. 100 | Area Complementaria Urbana | Area Suburbana y Area de Ocup. Concertada | Preservación Cuenca Hídrica Area Complem. Urb. | Preservación Cuenca Hídrica Agrícola-Forestal | | |
| Ficha (Diposic.Particulares) | (U.Ñ.4) | (U.Ñ.3) | (U.Ñ.1) | (U.Ñ.2) | | |

5.e - D.M.U.-U.A.G.C.R. (Unidad Ambiental de Gestión "Cerro Runge")

| DENOMINACIÓN | CUH | ACU RE/A1 | IU yUC | | | |
|--|-------------------------------|------------------------------------|--|--|--|--|
|  Pág. 102 | Centro Urbano Habitacional | Area I Complementaria Urbana | Interfase Urbana y Uso Condicionado | | | |
| Ficha (Diposic.Particulares) | (C.R.1) | (C.R.2) | (C.R.3) | | | |

ORDENAMIENTO DE LA ESTRUCTURA DE MOVILIDAD

El Código Urbano '95 compatibiliza los términos que en materia de movilidad tratan: el C.U.'80; el C.U. '92; la Ordenanza 119-CM-92 de Propuesta de Reorganización del Flujo Vehicular; y el Proyecto de Ordenamiento Integral de Infraestructura de Servicios para la ciudad de San Carlos de Bariloche. (Ver Plano Pág. N° 47)

La consolidación del sistema propuesto apunta a la estructura urbana territorial, definiendo el área urbana y caracterizando las Unidades Ambientales, en un marco de gestión integral para la ciudad, con un criterio global que atiende a que la Red adquiera características diferenciadas para cada sector, a partir de especificaciones de carácter: Técnico (materiales, anchos de calzadas, y banquetas, trazados posibles); Características del Equipamiento (señalización, requerimientos generales de adecuación); Acondicionamiento Paisajístico (en relación a la red propiamente dicha, como con las circunstanciales características del paisaje que atraviesa).

Art. 6.1. Jerarquización de la Red Vial

Sin perjuicio de los estudios particularizados que requieren cada una de las Delegaciones Municipales y Unidades Ambientales, el C.U. '95 define la siguiente clasificación:

Art. 6.1.1. Red Primaria de Movilidad

Conformada por las arterias regionales y subregionales; de acceso y aquellas que se rejerarquizan para cumplir con esa finalidad. En ellas se contemplan distintas formas de acondicionamiento, a los efectos de adecuarlas a las características del paisaje que atraviesan.

Art. 6.1.1.a. Avenida Parque de Acceso

Se trata de tramos actuales de ruta que conectan al ejido municipal con otros centros provinciales, es decir, el ingreso a la ciudad por la R.N. N° 237; el tramo de la R.N. N° 258 que lleva a El Bolsón y la R.P. N°253 a Catedral, Corresponden a sectores que no atraviesan actualmente, zonas urbanizadas.

Para su acondicionamiento se respeta (como medidas de transición), las Normas establecidas por los Organismos Nacionales o Provinciales según el caso; y señalización, forestación caducifolia con tratamiento del paisaje, demarcación, tratamiento de banquetas, colectoras de ruta, rotondas y alcantarillado.

Art. 6.1.1.b. Avenidas Urbanas

Corresponden a rutas que se reconvierten en distintos sectores a Avenidas Urbanas, como el caso de la R.N. N°237 y la Avda. de Los Pioneros. También se trata como tal las principales arterias urbanas que conforman la red primaria de movilidad intra-urbana, donde dado que las mismas tienen limitaciones respecto de los anchos mínimos admisibles, se las afecta con medidas de Retiro de Frente, respecto de la Línea Municipal.

| ARTERIA | EXTENSION DE RETIROS | Retiro de Linea Municipal | Porcentaje de Retiro de Frente |
|----------------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Exequiel Bustillo | Hasta Playa Bonita Km. 8 | | |
| | Intersec. con Cno. a C° Catedral | 6,00 | 100 |
| Exequiel Bustillo | Desde Playa Bonita Km. 8 hasta | | |
| | C.Chico-Acceso a Lg. El Trébol | 10,00 | 100 |
| Circuito Chico | Toda su Extensión | 20,00 | 100 |
| Ruta a Lago Gutiérrez- | | | |
| Villa Catedral | Toda su Extensión | 20,00 | 100 |
| Ruta Acceso V°Catedral | | | |
| Lote 96 | Toda su Extensión | 15,00 | 100 |
| 20 de Febrero | Toda su Extensión | 5,00 | 100 |
| Belgrano | Toda su Extensión | 5,00 | 100 |
| 24 de Septiembre | Toda su Extensión | 5,00 | 100 |
| Saavedra | Toda su Extensión | 5,00 | 100 |
| Guemes | Toda su Extensión | 5,00 | 50 |
| Juan José Paso | Toda su Extensión | 5,00 | 50 |
| Tiscornia | Morales a Onelli | 5,00 | 50 |
| Beshtedt | Elflein a Ruta 258 | 6,00 | 100 |
| Onelli | 25 de Mayo a La Paz | 5,00 | 100 |
| Morales, Quaglia, Villegas | Desde Tiscornia a Albarracín | 5,00 | 50 |
| Rolando, Palacios, Frey | Desde Tiscornia a Albarracín | 5,00 | 50 |
| O'Connor, O.Goedecke | Desde Tiscornia a Albarracín | 5,00 | 50 |
| 25 de Mayo | Toda su Extensión | 5,00 | 100 |
| Albarracín | De Morales a Onelli | 5,00 | 50 |
| Anasagasti | De Morales a Onelli | 5,00 | 100 |
| Pasaje Gutiérrez | Toda su Extensión | 6,00 | 100 |
| Morales | De Tiscornia a Vilcapugio | 5,00 | 100 |
| Brown | Toda su Extensión | 6,00 | 100 |
| Curuzú Cuatiá | Toda su Extensión | 5,00 | 50 |
| Tacuari | Toda su Extensión | 5,00 | 100 |
| 9 de Julio | De Brown a Mitre | 5,00 | 100 |
| Elordi | De Moreno a La Paz | 5,00 | 100 |

Nota: Incluye retiros para toda la trama vial urbana y suburbana, como asimismo los de carácter urbanístico a fin de su comprensión global y la no omisión en otra parte de la normativa.

Art. 6.1.1.c. Avenida Parque

Sectores de ruta que atraviesan zonas de alto interés Paisajístico que vinculan a su vez, centros externos; con áreas de equipamiento turístico.

Se prevé su tratamiento vial específico y el acondicionamiento de los ingresos a áreas de interés y puntos panorámicos (a seleccionar), que contribuyan a la concreción del recorrido en términos de amenidad y consecuentemente a evitar altas velocidades, con: demarcación acorde, señalización (incluso turística), forestación caducifolia nativa con tratamiento del paisaje y alcantarillado.

Art. 6.1.2. Red Secundaria de Movilidad

Son las que interconectan las Avenidas, articulando a la vez los sectores intra-centros, generando ingresos selectivos a los mismos, ordenando la sistematización de nodos en las arterias primarias. Su selección también abarca a calles que actualmente funcionan como tal, donde existe un incipiente número de actividades que generan deseables centralidades sociales. Un alto porcentaje de éstas presentan fuertes pendientes, por lo cual se contempla acondicionamientos de calzada con pavimentos especiales que disminuya el deslizamiento por congelamiento y acompañe a la vez, el desagüe de la arteria; diseño de sendas peatonales; sectores destinados a estacionamiento e ingresos a propiedades privadas; forestación; señalización y desagües pluviales.

La Red Secundaria (urbana y extraurbana), es afectada con medidas de *Retiro de Frente*, respecto de la línea municipal de cinco metros (5,00 m.), las que se detallan en cada Delegación Municipal, comprendida en el **Art. 6.3.**

Art. 6.1.3. Red Terciaria de Movilidad

Son las calles que interconectan en cada sector urbano y cada barrio, articulando internamente los flujos de movilidad.

Art. 6.1.3.a. Arterias Inter-urbanas

Permiten la movilidad interna en cada barrio, articulando los sectores residenciales, comerciales o turísticos que en función de las características de cada sector, son pavimentadas o enripiadas. Su ancho mínimo entre líneas municipales es para cualquiera de los casos de 15 metros.

Art. 6.1.3. b. Arterias de Borde

Conectan áreas de interés paisajístico en zonas de borde o límite de áreas externas (Unidades Ambientales) a consolidar. Su Función de "contención" debe ser preservada, para evitar el desborde de loteos posteriores. Su acondicionamiento debe desalentar, el tránsito vehicular intensivo. Para su acondicionamiento, se tiene en cuenta señalización de sectores de interés, forestación caducifolia con tratamiento del paisaje, demarcación de senderos, enripiado, y cunetas revestidas.



Art. 6.2. Casos Especiales

Art. 6.2.1. Intercambiadores de Tránsito

Son encuentros entre arterias primarias entre sí, o de éstas con arterias secundarias. Los mismos se plantean para el ordenamiento del tránsito, reducción de velocidad, equipamientos y seguridad. Están clasificados en 3 tipos principales.

Art. 6.2.1.a. Nudo Equipado "Tipo A"

Piloteados sobre áreas de peligro, con equipamiento de servicios y estacionamiento, semaforización, demarcación, señalización, tratamiento de espacios de asociación pública, paradas de ómnibus, teléfonos públicos y dársenas para giros en ambos sentidos de circulación.

Art. 6.2.1.b. Nudo Equipado "Tipo B"

Sectores donde el terreno a acondicionar, se encuentra al mismo nivel que la calzada, con equipamiento que responde a necesidades similares al interior, en cuanto a servicios, semaforización, demarcación, señalización, tratamiento de espacios de asociación pública, parada de ómnibus, teléfonos públicos y dársenas para giros en ambos sentidos de circulación.

Art. 6.2.1.c. Nudo Equipamiento "Tipo C"

Corresponde a las rotondas distribuidoras de tránsito, con cuatro accesos, con equipamiento de pavimentación, parquización, semaforización, demarcación y señalización.

Art. 6.2.2. Casos Especiales

Se han tenido en cuenta algunas obras específicas de acondicionamiento, que no responden a una tipificación general. Las mismas constituyen una selección de obras de carácter estructural desde la óptica del funcionamiento urbano integral.

Art. 6.2.2.a. Viaducto de Acceso a 9 de Julio

Sobre Avda. 12 de Octubre y Diagonal Capraro, para consolidar 9 de Julio Av. de Circunvalación para tránsito liviano.

Art. 6.2.2.b. Viaducto de Acceso por Alte. Brown

Desde 9 de Julio (Av. de Circunvalación para tránsito liviano), hasta Av. de Circunvalación para tránsito pesado.

Art. 6.2.2.c. Viaducto de Acceso por Anasagasti

Como prolongación del Camino del Faldeo (Av. de los Pioneros) ingresando al área urbana por 20 de Febrero, prolongándose por Anasagasti hasta 9 de Julio (Av. de Circunvalación).

Art. 6.3. Adecuación de la Estructura de Movilidad por Delegaciones Municipales

Contempla la situación de San Carlos de Bariloche como centro turístico regional, que desde el punto de vista de los flujos de movilidad y transporte, se constituye en: **NODO TERMINAL** de la RN. N° 237, que vincula a la ciudad, con el resto del país; y **CENTRO DISTRIBUIDOR** de los flujos pasantes hacia el sur de la Provincia y también del país, dado que en su centro urbano comienza la RN. N° 258.

Esta situación genera una profunda desarticulación de la estructura de movilidad interna (urbana y suburbana), que pone de manifiesto la necesidad de replantear la misma, a partir de jerarquizar la red vial existente, siempre en la medida en que sea posible una adaptación de la misma.

La estructura primaria de movilidad (Rutas Nacionales 237, 258 y 253) presenta dentro del éjido municipal, características muy disímiles según el sector que atraviesan. Por ello se plantea su tratamiento particularizado, de acuerdo a las necesidades del área, apuntalando la definición del área urbana y caracterizando los centros externos a consolidar.

Art. 6.3.1. Delegación Municipal LAGO MORENO

6.3.1.a. Red Primaria

Es una de las zonas de mayor belleza del éjido municipal, donde la presencia de grandes lagos, la cercanía de altas cumbres y la existencia de amplias zonas boscosas casi en estado prístino; conforman el marco donde se articulan una serie de pequeñas áreas residenciales, implantadas en sitios de esplendor. Esa articulación se efectúa a través de una única red primaria, la RN. N° 237, que se convierte aquí en un "gran cul-de sac", "que serpentea" entre ese paisaje, conformando en los recorridos turísticos de la región, el denominado Circuito Chico. No obstante ello, las actuales características de ruta que posee esta arteria, "alientan" la alta velocidad, en lugar de la "contemplación y el relax". Para solucionar los conflictos emergentes, su adecuación deberá responder a las necesidades de una RUTA-PARQUE, adaptándose a las necesidades de los sectores identificados en cada Unidad Ambiental.

SUBAREA I:

Correspondiente a la franja costera que se sitúa entre los Lagos Moreno y Nahuel Huapí, es donde existe la mayor ocupación poblacional, y donde se propone la consolidación de centros externos de baja densidad de ocupación. Por ello, se plantea la necesidad de consolidar el Circuito de los Tres Lagos, como par paralelo a esta ruta-parque, casi en correspondencia con la traza de la Avenida de los Pioneros, en la Delegación Municipal, Cerro Otto. El único tramo comprometido para la continuidad de la traza, está en la presencia de terrenos pertenecientes al Ejército Argentino. Sin embargo, bordeando el mismo se puede desembocar en la RN 253; en caso de no poder concretarse dicha continuidad.

SUBAREA II:

Correspondiente al sector comprendido entre el Lago Moreno y el pedemonte de los Cerros López, Goye y Catedral, la red primaria está conformada por una serie de caminos consolidados, que se vinculan con la RN. N° 237. Estas arterias, con roles primarios, necesitan de una especial adecuación, debiendo tomar el carácter de ruta-parque señalado, pero atendiendo a las particularidades de gran extensión de recorrido y escasez de población a servir. Es aquí donde deberán depositarse los esfuerzos por promocionar ciertas actividades relacionadas con el turismo y también con la producción primaria, para evitar la "tentación" al loteo.

En ambas Sub-Areas deberá atenderse la concreción de obras que desalienten la velocidad; consoliden con equipamiento los puntos panorámicos y articulen los ingresos a los centros.

Ello contribuirá a acondicionar funcional y paisajísticamente el ameno recorrido de esta importante vía de circulación.

6.3.1.b. Red Secundaria

Se refiere en este caso, al tratamiento de las calles que sirven de ingreso a los sectores residenciales localizados en el recorrido de la Ruta-Parque.

6.3.1.c. Red Terciaria

En las dos Sub-Areas, habrá que seleccionar con la población instalada, aquellas arterias que actúan o pueden actuar como "concentradoras" de las centralidades sociales, propiciando allí los equipamientos, la ejecución de espacios abiertos, entre otras acciones.

6.3.2. Delegación CERRO OTTO

6.3.2.a. Red Primaria

SUB-AREA I:

Conformada por el tramo costero entre los kms. 1 y 8, es donde se manifiestan los mayores conflictos externos al casco urbano en lo referente a la estructura de movilidad, por la alta concentración de actividades y población. Las arterias que funcionan como vías de circulación primarias son:

Avenida E. Bustillo (RN. N° 237)

Este tramo, asimila el intenso movimiento de la población permanente del sector y el flujo pasante hacia "los kms." que en alta temporada turística supera su capacidad, circulando además a altísima velocidad. Las medidas adoptadas implican un cambio de rol de la ruta, de modo de transformarla progresivamente en una AVENIDA PARQUE COSTERA.

Para ello se contemplan las siguientes áreas de tratamiento específico:

Nodo Km. 1

Semaforización, cambio de mano en calle San Martín, y adecuación para giro con parada de ómnibus y su adecuación para la resolución de conflictos del flujo de transporte vehicular pesado (ómnibus de gran porte).

Tramo entre el Km. 1 y Km. 8.

Donde se contempla: semaforización sincronizada, adecuación de sendas peatonales y restricciones al dominio en predios frentistas a la misma; derivadores de tránsito para giro a la izquierda, con estacionamiento, puntos panorámicos y equipamiento; previsiones de los encuentros con la red secundaria: Calle Lagos del Sur y Boock para Melipal, S.M. Furman y Nilpi para Rancho Grande y Palo Santo y Libra, para Playa Bonita.

Nodo en Km. 8.

Conformado por el encuentro entre la RN. N° 237 y Av. de los Pioneros; RN. N° 253 y el Circuito de Los Tres Lagos. Actualmente, dicho nodo funciona en forma adecuada y seguramente servirá a los fines propuestos, con un accionamiento de poca escala, a partir de un derivador, tratamiento paisajístico, equipamiento peatonal, paradas de micrómnibus etc.

Avenida de los Pioneros

Conforma el par paralelo de Av. E. Bustillo, con tránsito rápido y escasa seguridad. Su adecuación requiere una menor inversión, no obstante lo cual existen tramos dificultosos de tratar, que requerirán de medidas apropiadas, donde se identifican los siguientes sectores a tratar:

Nodo de Ingreso a Area Urbana

En este sector se plantea un puente en viaducto, que la interconecta con calle 20 de Febrero, ordenando el flujo vehicular.

Nodo de Acceso a Cerro Otto

Con ejecución de rotonda que encauce los sentidos de circulación y equipamiento adecuado para desalentar la alta velocidad que se desarrolla en este tramo de la Av. de los Pioneros.

Tramo hasta Km. 6

Es el sector más conflictivo, cabiendo aquí intervenciones similares (aunque de menor costo) que en Av. Bustillo, en coincidencia con los nodos derivadores indicados con anterioridad.

Tramo hasta Km. 8

Con dimensiones apropiadas para su correcta adecuación a una vía de tránsito rápido y a la vez de acceso a áreas residenciales. Se plantea completar su equipamiento, con sectores destinados a transporte público, etc.

Nodo en Km. 8

En correspondencia con lo anteriormente señalado.

SUB-AREA II:

Conforma la red primaria, la RN. 253 y su prolongación desde Cerro Catedral hacia Lago Gutiérrez, con conexión con RN. 258 y el Circuito de Los Tres Lagos. Se plantea un tratamiento particularizado por tramos:

Ruta-Parque:

Con equipamiento que desaliente la velocidad y tratamiento paisajístico en todo su recorrido, hasta su ingreso a los sectores residenciales.

Avenida-Parque:

Con equipamiento especial, en los ingresos a Villa América-Villa Catedral, los Cohihues y Villa Arelauquen.

Rotonda-Parque:

En sus intersecciones con nodo de Km. 8 en un extremo; y nodo de RN. 258 en el otro.

Las Visuales panorámicas que pueden vivenciarse en su recorrido y los sitios de esplendor que atraviesa esta ruta, plantea un PROGRAMA DE PRESERVACION, más que una intervención vial.

6.3.2.b. Red Secundaria

SUBAREA I:

Constituida principalmente por las arterias ya mencionadas en el apartado anterior, que vinculan la Av. Bustillo (RN. N° 237), con la Av. de los Pioneros. Se trata de la adecuación a las condiciones topográficas y de seguridad urbana, así como de equipamiento, de calles que habitualmente funcionan como redes secundarias:



Centro Melipal: Lagos del Sur y Boock.
Centro Rancho Grande: Sara María Furman y Nilpi.
Centro Playa Bonita: Palo Santo y Libra.

SUBAREA II:

Dada sus particulares características, deberá atenderse con sumo cuidado el tratamiento de las redes secundarias, donde deberá preverse en los acondicionamientos paisajísticos, las condiciones climáticas adversas, constituidas principalmente por los conos de sombra que impiden la acción de los rayos solares que descongelan los caminos.

6.3.2.c. Red Terciaria

Se trata de las arterias "Intra-centros" que cumplen roles de aglutinar las necesidades locales. Son las que nuclean las centralidades barriales y por ende, las actividades de la comunidad, cuya adecuación paisajística y de equipamiento se debe consensuar necesariamente con ella.

Es el caso por ejemplo, de las calles Lonquimay, en correspondencia con los centros de la Sub-Area I; o la calle que "articula" Villa América y Villa Catedral, en la Sub-Area II.

La 1ra. articula un micro-centro comercial utilizado principalmente por la población estable; la 2da. nuclea actividades destinadas al turismo.

6.3.3. Delegación Municipal PAMPA DE HUENULEU

6.3.3.a. Red Primaria

La principal arteria del sector Sur del éjido, lo constituye la RN. N° 258.

La otra arteria primaria del sector la constituirá el Circuito de Los Tres Lagos, bordeando el Cerro Otto, a consolidar.

6.3.3.b. Red Secundaria y Terciaria

Existen aquí extensos loteos poco ocupados, cuya principal característica es ser un sector con población de baja condición social y déficit de equipamiento y servicios, localizados topográficamente en una "pampa" que auspicia el loteo indiscriminado.

El planteo en este sector, parte de la participación social con lineamientos previos, conformados por patrones de asentamiento que abordan los siguientes aspectos:

- ◆ Definición de arterias y áreas de borde de los loteos existentes, que cooperen en la elaboración de medidas e implementación de acciones, que eviten el desborde urbano.

Las mismas deberán conducirse a la generación de "áreas fuele", con equipamientos, tratamiento paisajístico, o usos productivos alternativos; que como "parques lineales" contribuyan a mejorar la calidad ambiental de éste lugar.

- ◆ Selección de Vías secundarias internas con auto-gestión en lo referente a su acondicionamiento.

- ◆ Consolidar las arterias barriales, garantizando el acceso en todas las épocas del año.

En aquellos sectores con mayor densidad poblacional, que en general se encuentran en continuidad con el área urbana, es donde se depositan los mayores esfuerzos, para poder consolidar la misma, otorgando simultáneamente, identidad y carácter a la periferia innominada.

Es imposible en las actuales condiciones, pensar en un tratamiento en tal sentido, si no se trata conjuntamente la condición de la población instalada, brengando en forma simultánea por un mejoramiento funcional. Estamos hablando en suma, de la necesidad de encarar en su real sentido, un mejoramiento ambiental.

Art. 6.3.4. Delegación Municipal EL CÓNDOR

6.3.4.a. Red Primaria

Por las actuales condiciones de escasa urbanización presenta un bajo nivel de conflicto, pero en virtud de que en el mismo se preven emprendimientos importantes, deben adoptarse medidas de evaluación de impacto para: el área modal que representa la Terminal de Ferro-Automotor; el desarrollo de extensos loteos, como Las Victorias; y la construcción de la Ruta By-Pass entre las Rutas 237 y 258.

Ruta Nacional N° 237

Es en este tramo que atraviesa el sector Este del éjido, hasta el A° Ñireco, donde la RN. N° 237 se comporta como una ruta con características de tal. Se identifican en este sentido, los siguientes tramos y nodos a tratar:

Tramo 1: Desde el ingreso al éjido, hasta el posible nodo de la futura Terminal de Omnibus.

Tramo 2: Desde el nodo señalado, hasta la bifurcación propuesta para el tránsito pesado, en calle Cabo Campos donde comienza la Av. de Circunvalación (también propuesta).

Tramo 3: Desde esta bifurcación hasta el ingreso al área urbana sobre el A° Ñireco.

Tramo 4: Constituido por la Av. de Circunvalación propuesta para tránsito pesado, hasta su intersección con la RN. N° 258.

Ruta By-Pass entre las Rutas 237 y 258

Proyecto incluido en el Presupuesto de Vialidad Nacional, que actuará como derivador del tránsito pasante hacia El Bolsón y sur del país. Se plantea en los sectores que el mismo atraviesa, medidas de atenuación sobre la generación de asentamientos poblacionales y de ocupaciones de tipo marginal (tendencia esta, verificada en todos los centros atractores de población en todo América Latina, presente también en Bariloche).

6.3.4.b. Red Secundaria

Se refiere a algunas arterias poco consolidadas y a otras potenciales, en función de los sectores extra-urbanos en ejecución. la misma está conformada por las siguientes calles:



Calle J. Vereertbrugghen:

Entre la costa del Lago Nahuel Huapí y la RN. N° 237, corriendo en forma paralela a ésta, Vincula una serie de asentamientos que se desarrollan en sentido lineal. En este sector, se plantea su previsión como acceso alternativo al sector urbano.

Colectores paralelos y transversales a la RN. N° 237:

Planteado en términos de futuro, la ejecución de derivadores, para el acceso a los distintos sectores extra-urbanos.

Obligatorio: En nuevos fraccionamientos, Accesos de Conectividad entre EU y AOC a través de fraccionamiento existentes GE/A2 y UC con GE/D2 y UM3 y GE/D3 y UM3 y GE/D4 y UM3 a fin de conectarse con la Ruta Provincial N° 23. Asimismo la conexión de los nuevos fraccionamientos con la estructura vial existente Ruta Nacional N° 237 con By-Pass Ruta Provincial N° 258 a través de GE/A2 y UC y GE/D2 y UM3 en sentido Norte-Sur.

6.3.4.c. Red Terciaria

Se trata de la consolidación de las arterias internas de los sectores suburbanos, en relación con las áreas ya loteadas y sub-ocupadas.

6.3.5. Delegación Municipal URBANA

6.3.5.a. Red Primaria

Los problemas relacionados con la falta de jerarquización de la red de movilidad, materializados en altos niveles de congestionamiento y de flujo de tránsito, por concentración de actividades turísticas y permanentes y por la topografía del lugar, merecen un tratamiento particular, en función de los siguientes sectores y tramos:

Nodo de Acceso desde el sector Este:

Conformado por la concentración del flujo de tránsito, en la confluencia de Av. 12 de Octubre y Diagonal Capraro, que actúa como "derivador" del tránsito interno y pasante.

En este sector se propone la concreción de derivador en viaducto, para su "enganche", con la calle 9 de Julio (propuesta como Av. de Circunvalación).

Esta propuesta implica la afectación de áreas de reserva y restricciones al dominio, forestación, señalización, acondicionamiento peatonal y paisajístico y realizaciones de algunas obras de arte. La misma está conformada por los siguientes tramos:

Tramo Este: Acondicionamiento de 9 de Julio para tránsito liviano, con resolución de: Viaducto detallado en el punto anterior, para superar desnivel entre Diagonal Capraro y Don Segundo Sombra; acondicionamiento de 9 de Julio entre Don Segundo Sombra y 2 de Agosto; y el diseño entre ésta y calle Miramar.

Tramo Sur: Consolidación de Miramar, desde el punto señalado anteriormente hacia el Este, y su encuentro con Campichuelo en el Oeste, considerando: derivador de tránsito a nivel (rotonda, etc.) en su encuentro con RN. N° 258, que posibilitará eliminar el tránsito pasante por el Casco Urbano; tratamiento del encuentro entre calle Miramar y Pasaje Gutiérrez; acondicionamiento del tramo entre éste encuentro y Campichuelo, por su pendiente.

Tramo Oeste: Acondicionamiento de Campichuelo, entre Miramar y su encuentro con Av. de los Pioneros, con dificultades por fuerte pendiente; tramo sobre C° OTTO, Circuito de Los Tres Lagos.

Nodo de Ingreso desde el sector Oeste:

Representado por el encuentro entre la Av. 12 de Octubre, (aquí denominada Juan Manuel de Rosas) y calle Salta, que funciona como prolongación natural de pasaje Gutiérrez y calle Perito Moreno. En este nodo se concentra el tránsito pasante y el que proviene del Casco Urbano por Moreno y Pasaje Gutiérrez, hacia el Oeste del éjido.

6.3.5.b. Red Secundaria.

Se trata de la consolidación de arterias que de hecho, funcionan como tal. Las mismas tienen comunes, sin el acondicionamiento que una arteria de éstas características precisa para un adecuado y seguro funcionamiento como tal. Con esa finalidad, se propone:

Arterias en Sentido Norte-Sur

Rivadavia, hasta su intersección con Mange y Zanjón Sur, uniéndose con la traza de la Av. de Circunvalación.

Onelli, desde Moreno hasta su intersección con la RN. N° 258; actuando este tramo de la Ruta, como traza secundaria (con acondicionamiento acorde a tal fin), hasta su encuentro con Miramar. Es a partir de este punto, donde la Ruta comenzará a tener características de tal.

Beschtedt, también desde Moreno hasta el cruce con la actual RN. N° 258, dentro del Casco Urbano.

Pasaje Gutiérrez, desde 20 de Febrero (donde se convalida la propuesta del Plan de Tránsito del Municipio para dicho sector), hasta Miramar y más allá, hasta RN. N° 258, fuera ya del Casco Urbano.

Arterias en Sentido Este-Oeste:

Moreno, y prolongación por Diagonal Capraro hacia el Acceso por RN. N° 237 y hacia el Oeste, con calle San Martín, para unirse nuevamente a la RN. N° 237. En este tramo, la calle Elflein actuará como par paralelo de la misma. Esta arteria y la Av. Costanera, envuelven el área del microcentro.

Angel Gallardo, entre 9 de Julio y su prolongación en Belgrano, hasta Av. de los Pioneros. En el mismo sentido anterior, la calle Tiscornia oficiará de par paralelo de la misma.

25 de Mayo, desde 9 de Julio hasta Pasaje Gutiérrez.

Almirante Brown, desde la Av. de Circunvalación (por puente) propuesta en el sector Este del éjido, hasta Pasaje Gutiérrez.

La Paz, desde 9 de Julio hasta Pje. Gutiérrez; y pasando el mismo, por Esmeralda y luego Tronador, hasta Campichuelo (tramo Oeste de la Av. de Circunvalación),

E.Hermite, desde Onelli hasta Miramar, próximo a Pje. Gutiérrez.

Calle sin nombre, de difícil concreción; poco consolidada e invadida por asen-

tamientos ilegales, entre las Manzanas. N° 59, 61, 63, y 64. Vincula la traza Este de la Av. de Circunvalación y la traza Sur (en Miramar).

6.3.5.c. Red Terciaria

Se trata de la consolidación del resto de las calles, acorde a las necesidades de cada sector, considerando:

- Tipo de desagües pluviales, por área y sub-cuenca de escurrimiento.
- Estudio particularizado de fuertes pendientes y adecuación a esta situación.
- Equipamientos peatonales, forestación, señalización, entre otros factores a considerar.

Art. 6.4. Consideraciones Generales

Art. 6.4.1. Acciones Particularizadas y Normativas Especiales, para el Tratamiento y Control de las AREAS DE PERILAGO.

En todos los casos señalado, queda de manifiesto la necesidad de encauzar, este tipo de estudio, en virtud de conflictos como: la casi inexistencia de accesos a playas en importantes tramos que convierten el "dominio público" en "dominio privado"; o la invasión de sectores de ruta destinados a seguridad o circulación peatonal, imposibilitando su concreción y la ejecución de obras de equipamiento. Esto influye directamente sobre las propuestas de adecuación, como el caso de determinados Nodos de ordenación y equipamiento, que de otro modo podrían concretarse con una razonable inversión y en el corto plazo.

Art. 6.4.2. Nuevas Trazas Viales

En las nuevas trazas viales, se tenderá a vigorizar un sistema en de diseño en "espinas jerarquizadas por rango", cuya circulación principal debe aproximarse al sur del éjido a fin de descargar la circulación próxima a la costa del Lago Nahuel Huapí. La traza vial que se describe en Planos respectivos de las Disposiciones Particulares se presenta como alternativa de mejoramiento del sistema circulatorio y se compone de las vías señaladas en el articulado precedente.

Art. 6.4.3. Propuesta Retícula Circulatoria Urbana

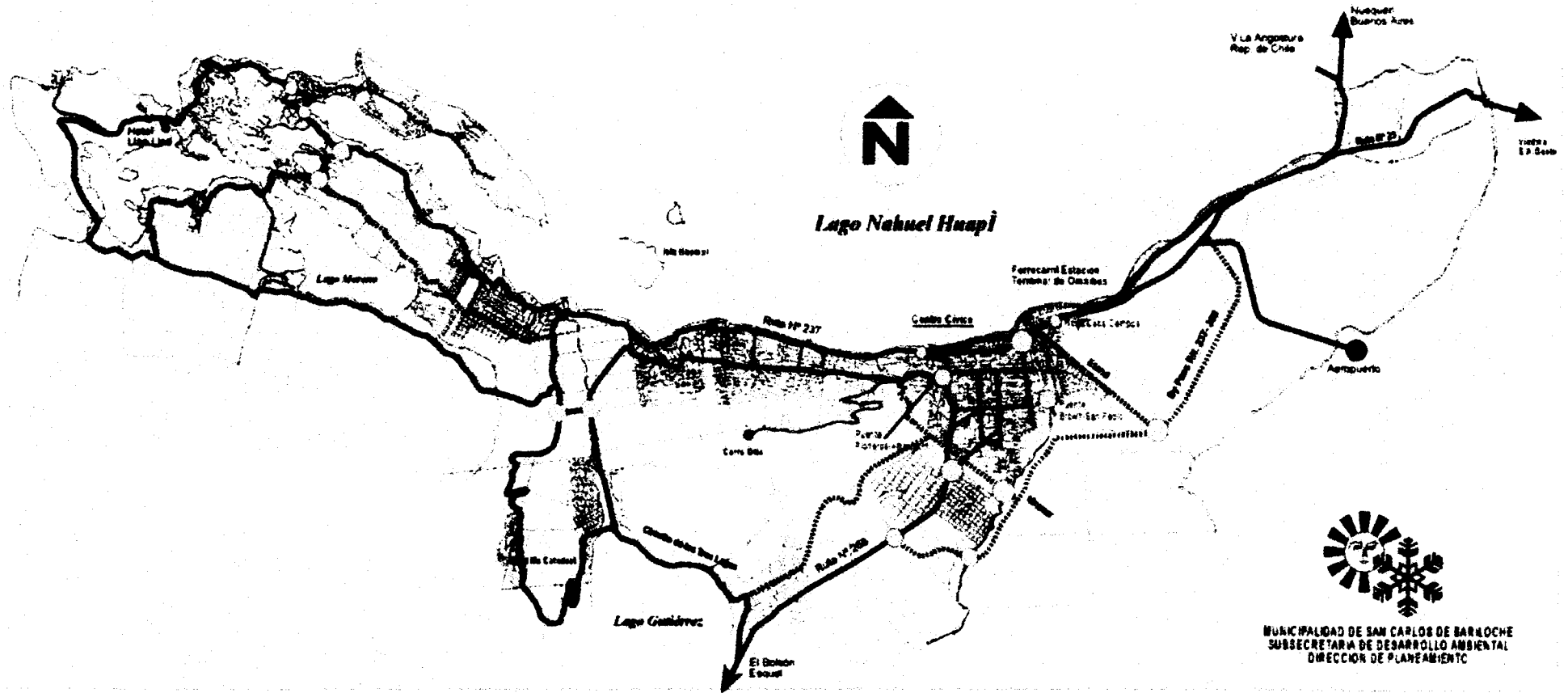
La retícula vial urbana y suburbana principal, se describe en Planos respectivos de las Disposiciones Particulares. Para ello, deben observarse retiros de las construcciones, en los predios de las arterias primarias y secundarias. (Según Tabla Art. 6.1.1.b.).

Art. 6.4.4. Las Responsabilidades Ejecutivas

El Gobierno Municipal tomará las iniciativas y recaudos necesarios para la realización de estos trazados. Asimismo deberá exigir a los emprendimientos y fraccionamientos privados, los ajustes obligatorios a estas trazas y requerir de las instancias Nacional y provincial, los proyectos y ejecución para su realización: Sub-Programa Vial Encuadrado en la Metodología del Planeamiento de manos únicas de las Avenidas E. Bustillo y de los Pioneros, y su intersección y/o alternativas.

EJIDO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE

TRAMA VIAL



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
 SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO AMBIENTAL
 DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

GLOSARIO DE TERMINOS TECNICOS.

Art. 7.1. En este C.U. se definen las normas básicas del planeamiento físico del asentamiento y las de ordenamiento ambiental en el área que comprende el municipio ejidal de San Carlos de Bariloche optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas, a urbanizar y a preservar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

Estas normas conciernen a:

- a) Propuesta básica de organización funcional e interrelaciones de las áreas del éjido.
- b) Disposiciones para nuevos asentamientos y de implantación de las edificaciones en los predios.
- c) Normas de conservación de la calidad del medio ambiente y su regeneración.
- d) Disposiciones de composición volumétrica.

Art. 7.2. El alcance de los términos empleados en este C.U. será el que se especifica en el siguiente artículo. El enunciado de este glosario de expresiones no excluye la utilización de otros conceptos que por su precisión semántica obviaren su definición.

Art. 7.3. El Glosario de Términos Técnicos Generales es el siguiente:

Desarrollo Urbano:

Proceso programado de adecuación del medio urbano en sus aspectos físicos, económicos y sociales y en función de los factores dinámicos de cambio.

Planificación física:

Acción sistematizada de conformación del espacio físico, a los fines de articularlo con un planeamiento integrado cuya acción guía y comparte los procesos de desarrollo.

Planeamiento Táctico Continuo:

Acción sistematizada de acudir al encuentro de los problemas urbanos mas acuciantes y brindarles atención prioritaria en especial a los que desencadenan nuevas anomalías. El ataque de estos problemas se atenderá con programas y subprogramas sectoriales propios del municipio, los que surjan de las U.G.L. y U.G.M. y/o en concomitancia con otras reparticiones.

Programa:

Análisis, evaluación propuestas y acciones en la que se fijan los objetivos y metas concretas concordantes con lo aspirado en el planeamiento táctico continuo. Estos programas y subprogramas necesarios se incluirán en planes anuales o plurianuales contemplados en el Plan de Gobierno y el Presupuesto Municipal Art. 25 inc. 15 de la Carta Orgánica Municipal.

Subprograma:

Acción concreta que forma parte del anterior.

Código Urbano (C.U.):

Define las normas básicas del planeamiento físico y las de ordenamiento ambiental.

Código Edificio (C.E.):

Regula la realización de obras de edificación fueran de construcción, modificación (ampliación o alteración) refacción y/o demolición.

Zonificación:

Esquema de organización de un área determinada del éjido en base a normas y controles necesarios para ordenar el espacio urbano con relación a sus actividades principales y las conexiones entre las mismas de acuerdo con los criterios de compatibilidad y crecimiento orgánico.

Plano de Zonificación:

Documento gráfico en el cual se expresan las distintas áreas o sectores en que se ha dividido el éjido urbano según sus usos predominantes y complementarios permitidos, el parcelamiento del terreno; densidades poblacionales y las tasas de ocupación del espacio (F.O.S. y F.O.T.).

Intensidad de Ocupación:

La intensidad de ocupación del territorio se medirá por la densidad Poblacional por superficie de suelo.

Espacios Edificables (E.E.):

Son los constituidos por parcelas urbanas o suburbanas destinadas a la implantación de edificios públicos o privados.

Población Potencial de un área o zona:

Cantidad de habitantes posibles si se ocuparan todas las parcelas con el F.O.T. máximo admitido para un área o zona determinada.

Superficie de la Parcela (S):

Extensión de terreno con o sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes.

Carga Poblacional de un Area o Predio (P):

Población máxima que se puede asentar en un área o zona de planeamiento, como así mismo en un predio determinado. Estará determinada en función de la D.N.P. asignada a las distintas áreas o subáreas del éjido y la superficie del suelo a la cual se la relaciona. Se estiman todas las parcelas con F.O.T. máximo. Se expresa en habitantes.

Area de Implantación (AIM):

Area de un predio con superficie S que puede destinarse a la implantación de las edificaciones en el caso de parcelas existentes incluyendo los espacios externos inmediatos (ACOAR).

En el caso de subdivisiones del suelo con AREE el AIM representa la superficie parcelable en lotes con destino habitacional, permanente o transitorio, exclusivo.

Se expresa en m².

Porcentaje del Area de Implantación (PAIM):

Determina la definición anterior en porcentaje de S.

Se expresa en un porciento de S. (%).

Area de Edificación (AEDI):

Es el área comprendida por la proyección horizontal del edificio en el terreno (se excluirá de esta proyección los aleros de las cubiertas y salientes menor a 1,00 m).

Se expresa en m².

Porcentaje de Area de Edificación (PAEDI):

Determina la definición anterior en porcentaje de S. Se expresa en porciento de S. (%).

Area de Complemento Arquitectónico Urbano (ACOAR):

Se define como una sustracción:

$$ACOAR = AIM - AEDI \quad (\text{Se expresa en m}^2)$$

Dentro del ACOAR deben tener ubicación: jardines, solados, circulaciones, campos de juego, pequeños techados, solarios, piscinas, etc.

Area de Reserva Ecológica Interna (AREI):

Define una subárea interna de una parcela existente o a crearse en una subdivisión del suelo con AREE. Se define como una sustracción:



AREI = S - AIM. (Se expresa en m².)

El destino del AREI tiene como uso exclusivo el mantenimiento, creación o recreación de la calidad boscosa o paisajística de un asentamiento.

Area de reserva Ecológica Externa (AREE):

Define una subárea externa al AIM de una subdivisión o fraccionamiento del suelo. Se define como una sustracción.

AREE = S - AIM. (Se expresa en m².)

El destino del AREE tiene como uso predominante el mantenimiento, creación o recreación de la calidad boscosa o paisajística de un asentamiento y como usos complementarios de áreas de uso común eventualmente, de complemento del habitat, (Recreativo y/o Cultural-Deportivo y de uso social) y de áreas de biodegradación de las efluencias cloacales. Deberá mantener una relación indisoluble con las parcelas que se plasmen en el AIM en una subdivisión o fraccionamiento del suelo.

Superficie Máxima a Construir (S.C.):

Se define como tope de ocupación horizontal de las edificaciones; entendida esta S.C. como en uno o más niveles.

Esta definición será operada con el FOT máximo admitido. Para su cómputo se incluirá al 100% los espacios interiores con una altura igual o mayor a 1,80m. sumando las superficies de tabiques y muros ya sean interiores o exteriores; y al 50% de los espacios semicubiertos. Se descontará del cómputo los aleros de las cubiertas con saliente menor de un metro. Se expresa en m².

Factor de Ocupación del Paisaje Habitante (FOPH):

Se define como un cociente:

FOPH = AIM / P (Se expresa en m²/hab.)

Centro de Servicios (CS):

Es un sector del tejido urbano o suburbano en el cual se pueden concentrar servicios o equipamientos sociales con destino a abastecimiento, comunicación, protección seguridad, salud educación, culto esparcimiento etc.

Espacios Circulatorios (E.C.):

Están constituidos por las vías públicas vehiculares y peatonales, las que se clasifican de acuerdo a su tránsito o función que cumplen en vías primarias, secundarias, terciarias y las exclusivamente peatonales.

Arterias de Conexión Regional o Subregional:

Son aquellas que indistinta o separadamente pueden servir al tránsito vehicular de conexión entre subregiones del amplio éjido municipal, entre subregiones del éjido y otras regiones fuera de él y entre regiones de las cuales el éjido municipal no es parte.

Vías primarias (V.P.):

Son aquellas que vinculan las rutas o arterias de conexión regional o subregional con el núcleo de asentamiento, permitiendo su diseño la velocidad urbana adecuada a su fin.

Vías Secundarias (V.S.):

Son aquellas que derivando de las V.P. vinculan áreas específicas del asentamiento. Sobre ellas se ubicaran los usos comerciales, el equipamiento social y los usos residenciales de mayor intensidad.

Vías Terciarias (V.T.):

Son aquellas que sirven de tránsito interno de una determinada área del asentamiento concurriendo a las V.S.

Arterias Peatonales:

Son aquellas que sin servir a predios se destinen a tránsito peatonal en un asentamiento o que sirviendo a predios fueren declaradas como tales por Ordenanza Municipal.

Ruta de Caminantes:

Se definen como trayectos interconectados entre subregiones del éjido municipal.

Pasaje Peatonal:

Se definen como circulaciones de un asentamiento que se afectan al uso peatonal exclusivo.

Reserva Fiscal (R.F.):

Estarán constituidas por áreas a ceder al dominio público y cuya función principal será el asiento del equipamiento comunitario (educación, sanidad, socio-cultural, gobierno, administración, seguridad, centro deportivo).

Espacios Verdes (E.V.):

Estarán constituidos por áreas parqueadas o no, de dominio y uso público, cuya función principal será servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente. Sus escalas serán residencial, vecinal o barrial y parque urbano.

En su realización se utilizarán en forma preponderante las especies autóctonas. En forma no vinculante será necesario dictamen de la Sociedad de Horticultura de Bariloche.

Uso Residencial Permanente:

El efectuado en unidades individuales o colectivas destinadas habitualmente a casa-habitación de la población estable del éjido municipal.

Uso Residencial Transitorio:

El efectuado en unidades individuales o colectivas destinadas al uso transitorio de carácter predominante turístico o recreacional.

Uso Comercial:

El efectuado en establecimientos destinados habitualmente a la realización de actos de comercio, ejercicio profesional etc.

Uso Comercial Diario:

El que evidencia una alta frecuencia transaccional dada la escasa duración de los bienes que se consumen o de los beneficios de los servicios que se presten (ejemplo: carnes, pescados, verduras, frutas, comestibles, panadería y confituras, fábricas de pastas, artículos de limpieza, etc.).

Uso Comercial Periódico:

El que evidencia una frecuencia media transaccional dada en función de los bienes que se consumen o de los servicios que se prestan (ejemplo: ferretería, pinturas, farmacia, mercería, perfumería, diarios y revistas, juguetería, reparación de calzado, peluquería y salón de belleza, café y golosinas, lavadero y tintorería, pizzería, bar, heladería, etc.)

Uso Comercial Ocasional:

El que evidencia una baja frecuencia transaccional dada la extensa duración de los bienes que se consumen o de los beneficios de los servicios que se prestan (ej.: confección, lencería, tejidos, camisería, calzado, muebles, ropa blanca, artefactos eléctricos, radio/TV, discos y cassettes, fotografía, relojería y joyería, artículos de cuero libros, flores, restaurantes, confitería, etc.).

Uso Industrial:

El efectuado en establecimientos en los que se produzcan actividades manufactureras mediante transformación mecánica o química de insumos (ya sea que los trabajos se realicen con máquinas o a mano) y almacenaje, pueden prohibirse otros usos complementarios a éste o viceversa según el grado de peligrosidad, nocividad o molestia de las que se instalen.

CONEJOS
GALLINAS
CHINCHILLAS

Uso Institucional:

El efectuado en establecimientos que tienen por objeto principal prestar servicios de interés general para la población, en forma colectiva onerosa o gratuitamente tanto por el sector público como el privado.

Usos Específicos:

Son las determinadas para usos de transporte, comunicaciones, producción de energía, defensa y seguridad.

Uso Predominante:

Actividad que califica con las máximas posibilidades compatibles con el uso de los predios en cuanto a superficie cubierta y número de unidades.

Uso Complementario:

Actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes con limitación de superficie cubierta y números de unidades.

Uso No Conforme:

Actividad inconveniente pero por estar constituyendo un hecho existente puede admitirse, siempre que se adopten prevenciones para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios del subárea de planeamiento en que se hallen.

Su existencia no posibilita el permiso de construcción de otros iguales o similares, tampoco la ampliación de los existentes.

Uso Obligatorio:

Son aquellos que se consideran imprescindibles para asegurar el carácter de una zona.

Uso Condicionado:

Son aquellos que deben cumplir una o más condiciones para poder incorporarse a una subárea de planeamiento con un uso determinado.

Uso Mixto 1 (UM1):

Son las zonas en las cuales no existe una marcada predominancia de uso, coexistiendo en la misma varios usos (Ejemplo: institucional, turístico, comercial, social, cultural, residencial, etc.).

Uso Mixto 2 (UM2):

Son las zonas en las cuales existen o se pueden localizar los siguientes usos predominantes: talleres y depósitos, mayoristas, corralones de materiales y como complementarios uso residencial y comercial.

Usos Mixtos 3 (UM3):

Son las zonas en las cuales pueden coexistir la actividad agrícola-forestal con la residencial permanente y/o transitoria.

Uso Agrícola Forestal:

Son las actividades primarias tradicionales de producción a las que se le suman otras relacionadas con el campo, como ser tambos lecheros y sus derivados, cría de caballos, piscicultura, eventos de tipo rural como exposiciones agrícolas-ganaderas.

Area de Recuperación y/o Regeneración (RE):

Es aquella que presenta un deterioro de su condición original, ya sea natural o artificial, pero que es factible de recuperación de su aptitud mediante acciones adecuadas.

Area de Generación (G.E):

Es aquella que necesita modificaciones a sus condiciones originales para la generación, mediante acciones adecuadas, del mejoramiento de sus aptitudes.

Zona:

Area de características homogéneas a la cual se le asigna un uso y ocupación del suelo determinada y una subdivisión del suelo determinada mínima. Se podrá usar como sinónimo área o subárea de planeamiento.

Servicios Públicos Obligatorios:

Son aquellos sin los cuales no se permitirá la apertura y/o habilitación de un nuevo fraccionamiento.

Equipamiento Urbano:

Son los elementos fijos necesarios para el funcionamiento de la ciudad como tal.

Equipamiento de Servicios:

Son los elementos fijos necesarios para el funcionamiento de una zona como tal.

Áreas Intangibles:

Se define como tal a aquellas que por su ubicación dentro del éjido y/o de reserva boscosa, merecen un tratamiento normativo especial para la preservación de esos valores.

Tejido Urbano:

Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano que los contiene.

Ocupación del Suelo:

Conjunto de normas e indicaciones urbanísticas sobre alturas, retiros y factores de ocupación que delimitan el volumen edificable máximo sobre una parcela y su ubicación en la misma.

Retiro Obligatorio:

Superficie libre de edificación comprendida entre la línea municipal y/o eje divisorio de parcelas y las construcciones fijas que se ubiquen en la misma.

Centro o Corazón Libre de Manzana:

Superficie no edificable a nivel de terreno, comprendido entre la línea interna de construcción en el área urbana y en las líneas internas del AIM en las suburbanas.

Perfil de Edificación Máximo (PEM):

Trazado geométrico virtual que se norma para cada zona urbana del éjido que marca el tope máximo del volumen edificable.

Solo podrán exceder el PEM y por razones justificadas los conductos de humo y/o ventilaciones, pararrayos, antenas no así construcciones, tanques de reserva, caja de ascensores, etc.

Unidades Ambientales:

Se definen como áreas homogéneas que pueden constituir un sistema de orden menor, ubicadas o incluidas en un área o mas de planeamiento y por poseer condiciones comunes, como ser y no excluyente: de conservación o deterioro ecológico, de carencias de servicios y/o equipamiento comunitario, antecedentes dominiales similares, organizaciones sociales básicas dinámicas, pueden ser tratadas por planes particularizados, programas y acciones de recuperación y/o desarrollo especiales.

Factor de Ocupación Total 1 (FOT1):

Se define como FOT1 al factor de ocupación total para el área urbana (U) en los edificios con destino cuasi exclusivo a uso residencial permanente. Se aplicará cuando más del 80% de la superficie cubierta (SC) sea de viviendas individuales o colectivas.

Factor de Ocupación Total 2 (FOT2):

Se define como FOT2 al factor de ocupación total para el área urbana (U) en los edificios con destino cuasi exclusivo a las actividades relacionadas con el turismo y los usos no habitacionales permanentes. Se aplicará cuando no menos del 80% de la superficie cubierta (SC) se

destine a unidades residenciales transitorias o comerciales.

El criterio de evaluación para la aceptación de este incremento de ocupación de los predios, será exclusivo del Organismo de Aplicación.

Envolvente de Edificación Máxima (EDEM):

Se define como EDEM el método gráfico para determinar en las zonas suburbanas, la ubicación en planta y alzado de los objetos arquitectónicos en los predios.

Planos de Altura Máxima (PAM):

Se define como PAM el método gráfico para determinar en las zonas suburbanas los planos tope en altura para fijar el EDEM.

ART. 7.4 Las Planillas Síntesis de Zonificación se subdividen internamente en cuatro partes esenciales:

- (1) **CARACTERÍSTICAS DE LAS SUBÁREAS DE PLANEAMIENTO**
- (2) **INDICADORES URBANÍSTICOS**
- (3) **SUBDIVISIÓN DEL SUELO**
- (4) **INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO**

De acuerdo a dicho ordenamiento, el glosario de términos técnicos específicos es el siguiente:

1ra. PARTE

CARACTERÍSTICAS DE LAS SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

Se define en esta parte, la zonificación general de la Unidad Ambiental de Gestión de acuerdo a los siguientes parámetros:

1º.1 Zonificación:

Representa una caracterización general de la Unidad Ambiental de Gestión analizada, en función de tres indicadores:

Denominación: de las subáreas de planeamiento en que se subdivide la Unidad Ambiental de Gestión respectiva.

Características Espaciales: definiendo el tipo de subárea de que se trata (residencial, de usos mixtos, turística, etc).

Características Ambientales: que cumplimenta la caracterización de cada Subárea de Manejo explicitando el tipo de soporte natural de las mismas; sus conflictos y potencialidades.

1º.2 USOS ADMITIDOS

Como forma de regular las actividades compatibles con las características delineadas en el apartado anterior, a partir de la siguiente clasificación:

Usos Predominantes:

Actividad que califica con las máximas posibilidades compatibles con el uso de los predios, en cuanto a superficie cubierta y número de unidades.

Los indicadores se expresan en porcentajes (%), incluyendo asimismo, el porciento de estacionamiento obligatorio que incorpora cada uso incidiendo directamente en el Factor de Ocupación Total (FOT) según el tipo de uso.

Uso Complementario:

Actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes con limitación de superficie cubierta y tipo de unidades.

Los indicadores se expresan en porcentajes (%), incluyendo asimismo, el porciento de estacionamiento obligatorio que incorpora cada uso incidiendo directamente en el

Factor de Ocupación Total (FOT) según el tipo de uso.
Estas clasificaciones (usos predominantes y complementarios) distinguen los siguientes tipos de usos:

Uso Residencial Permanente:

El efectuado en unidades individuales o colectivas, destinadas habitualmente a casa-habitación de la población permanente de la ciudad.

Uso Residencial Transitorio:

El efectuado en unidades individuales o colectivas, destinadas al uso transitorio de carácter predominantemente turístico o recreacional.

Uso Recreativo y/o Cultural:

Toda actividad relacionada con este uso que sea de carácter intensivo (con instalaciones y equipamiento con capacidad de uso de 25 personas simultáneamente) y los que la autoridad de aplicación interprete como conflictivo para el área de planeamiento en que se quiera asentar, deberá ser objeto de tratamiento obligatorio en la U.C. del C.P.M. para el encuadre dentro de los rangos temáticos del Anexo II de la Ord. 470-CM-95 pág. 21 de este Código Urbano.

Uso Comercial:

El efectuado en establecimientos destinados habitualmente a la realización de actividades de comercio, ejercicio profesional etc. Se distinguen tres niveles.

Comercio Diario:

El que evidencia una alta frecuencia transaccional dada la escasa duración de los bienes que se consumen o de los beneficios de los servicios que se presten (ejemplo: carnes, pescados, verduras, frutas, comestibles, panadería y confituras, fábrica de pastas, artículos de limpieza, etc.).

Comercio Periódico:

El que evidencia una frecuencia media transaccional dada en función de la duración de los bienes que se consumen o de los servicios que se presten (ejemplo: ferretería, pinturas, farmacia, mercería, perfumería, diarios y revistas, juguetería, reparación de calzado, peluquería y salón de belleza, café y golosinas, lavadero y tintorería, pizzería, bar, heladería, etc.)

Comercio Ocasional:

El que evidencia una baja frecuencia transaccional dada la extensa duración de los bienes que se consumen o de los beneficios de los servicios que se presten (ejemplo: confección, lencería, tejidos, camisería, calzado, muebles, ropa de cama, ropa blanca, artefactos eléctricos, radio/TV, discos y cassettes, fotografía, relojería y joyería, artículos de cuero libros, flores, restaurantes, confitería, etc.).

Uso Industrial:

El efectuado en establecimientos en los que se produzcan actividades manufactureras mediante transformación mecánica o química de insumos (ya sea de capital intensivo o de mano de obra intensivo) y almacenaje. Puede prohibirse otros usos complementarios a éste o viceversa, según el grado de peligrosidad, nocividad o molestias.

Uso Institucional:

El efectuado en establecimientos que tienen por objeto principal prestar servicios de interés general para la población, en forma colectiva (onerosa o gratuitamente), tanto por el sector público como el privado.

Usos Específicos:

Son las zonas o predios afectados a usos de transporte, comunicaciones, producción de energía, defensa seguridad, entre otros.

Uso No Conforme:

Actividad inconveniente, pero admitida, por constituir un hecho existente, siempre que se adopten prevenciones para afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios de la subárea en que se encuentre. Su existencia no posibilita permiso de construcción de otros iguales o similares, ni la ampliación de lo existente.

Uso Condicionado:

Son aquellos que deben cumplir una o más condiciones para poder incorporarse a una subárea de planeamiento con un uso determinado.

Uso Obligatorio:

Son aquellos que se consideran imprescindibles para asegurar el carácter de una zona.

Uso Concertado:

El que debe someterse a trámite especial de concertación entre los sectores público y privado, para asegurar el carácter de una zona

Uso Mixto 1 (UM1):

Son las zonas en las cuales no existe una marcada predominancia de uso, coexistiendo en la misma varios usos como por ejemplo: institucional, turístico, comercial, social, cultural, residencial, etc.).

Uso Mixto 2 (UM2):

Son las zonas en las cuales existen o se pueden localizar los siguientes usos predominantes, talleres y depósitos, mayoristas, corralones de materiales y como usos complementarios el residencial y comercial.

Uso Mixto 3 (UM3):

Son las zonas en las cuales pueden coexistir la actividad agrícola-forestal o de turismo extensivo, con la residencial permanente y/o transitoria.

Uso Agrícola Forestal:

Son las actividades primarias tradicionales de producción a las que se le suman otras relacionadas con el campo como ser tambos lecheros y sus derivados, cría de caballos, piscicultura, eventos de tipo rural como exposiciones agrícolas-ganaderas.

Estacionamiento Obligatorio:

Indica el porcentaje del mismo con relación a la superficie cubierta que se realice para una actividad específica incidiendo directamente en el FOT, según el tipo de uso. La autoridad de aplicación deberá, previo dictamen de la U.C. del C.P.M., solicitar mayor porcentaje obligatorio de estacionamiento a las actividades que conlleven un impacto ya sea de circulación, maniobras o espacios de estacionamiento (interno o externo). Ejemplos Supermercado, Centro de Salud, Salón de Espectáculos, Centro de Convenciones, etc.

2da. PARTE

INDICADORES URBANISTICOS

Se refieren a formas de regulación cuantitativa que orientan las construcciones en cada Unidad Ambiental, de modo de poder concretar en el espacio, las características edilicias según el carácter de las mismas. Se expresan en:

2º.1.

DENSIDADES

Se trata de la relación entre la población de un área o zona del éjido municipal y la superficie de suelo afectada. Se expresa siempre, en habitantes por hectárea (hab/ha).

Densidad Neta Potencial (DNP):

Relación entre la población potencial en las parcelas edificables (E.E.) y la superficie de suelo total de la misma, aplicando el F.O.T. máximo para la misma.

Se expresa en habitantes por hectárea (Hab/Ha) y la superficie total de la misma.

Densidad Bruta Potencial (DBP):

Relación entre la población de un área o zona del éjido y la superficie total de la misma. (E.E.+ R.F.+ E.U. + Vías de Circulación). esperada cuando se consolida el área urbana o suburbana de acuerdo a los patrones de crecimiento.

Se expresa, en habitantes por hectárea (hab/ha).

Densidad Bruta (DB):

Relación entre la población de un área de manejo y la superficie total de la misma. (E.E.+ R.F.+ E.U. + Espacios de Circulación).

Estos espacios edificables son los constituidos por parcelas urbanas o suburbanas, destinadas a la implantación de edificios públicos o privados.

2º.2 **DISPONIBILIDAD HABITACIONAL (DH):**

Designa la superficie cubierta de construcción por habitante.

La DH. tendrá máximos (DH.2) y mínimos (DH.1) admitidos según el uso y la ubicación de las parcelas en las distintas áreas de planeamiento. Se expresa en (m²/hab.).

2º.3 **OCUPACIÓN DEL SUELO**

Se refiere a las distintas formas de ocupación del espacio, que se regulan mediante Factores de Ocupación.

Factor de Ocupación del Suelo (FOS):

Es la relación entre la superficie determinada por la proyección horizontal del edificio en el terreno y la superficie total de la parcela (S). Si no existe aclaración en contrario, tiene carácter de ser el máximo admitido para cada subárea de planeamiento.

Según los casos, puede expresarse en porcentaje (%) de S; o en un coeficiente por el que debe multiplicarse S.

Factor de Ocupación Total (FOT):

Es la relación entre la superficie total construida y la superficie total de la parcela (S). Si no existe aclaración en contrario, indica el máximo admitido para cada subárea de planeamiento, señalando el coeficiente por el que debe multiplicarse S, para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella. Según los casos, puede expresarse en porcentaje (%) de S; o en coeficiente por el que debe multiplicarse S.

FOT1: definido como el factor de ocupación total para el área urbana (U), en edificios con destino casi exclusivo a uso residencial permanente. Se aplicará cuando más del 80 % de la sup. cubierta (S.C.) total sea de viviendas individuales o colectivas.

FOT2: definido como el factor de ocupación total para el área urbana (U), en los edificios con destino casi exclusivo a las actividades relacionadas con el turismo y los usos no habitacionales permanentes. Se aplicará cuando no menos del 80% de la superficie cubierta se destine a unidades residenciales transitorias o comerciales. El criterio de evaluación de este incremento de ocupación de los predios, será exclusivo del Organismo de Aplicación Municipal.

3ra. PARTE

SUBDIVISION DEL SUELO

Se refieren a elementos de regulación de las formas de subdivisión del suelo, a través de la aplicación de distintos indicadores que definen:

- a) el Tipo de Subdivisión.
 - b) la Tasas de Ocupación de la Urbanización de que se trate.
 - c) Las Parcelas Resultantes.
- El contenido de ese conjunto de indicadores es el siguiente.

Area de Implantación (AIM):

Area de un predio con superficie S, que puede destinarse a la implantación de las parcelas edificables los espacios internos inmediatos (ACOAR). En el caso de subdivisiones del suelo con AREE, el AIM representa la superficie parcelable en lotes con destino habitacional permanente o transitorio exclusivo. El AIM se expresa en metros cuadrados (m²).

Porcentaje del Area de Implantación (PAIM):

Determina la definición anterior en porcentaje de S.

Se expresa en valor porcentual (%).

Area de Edificación (AEDI):

Es el área comprendida por la proyección horizontal del edificio en el terreno (se excluirá de esta proyección los aleros de las cubiertas y salientes menores a 1,00 m.).

Se expresa en m².

Porcentaje de Area de Edificación (PAEDI):

Determina la definición anterior en porcentajes de S. Se expresa en valor porcentual (%)

Area de Complemento Arquitectónico Urbano (ACOAR):

Se define como una sustracción (ACOAR = AIM - AEDI). Se expresa en m².

Dentro del ACOAR deben tener ubicación los jardines, solados, circulaciones, campos de juego, piscinas, solarios, etc.

Area de Reserva Ecológica Interna (AREI):

Define una subárea interna de una parcela edificable en una subdivisión del suelo con AREE. Se define como una sustracción y se expresa en m². (AREI = S - AIM). El destino del AREI tiene como uso exclusivo el mantenimiento, creación o recreación de la calidad boscosa o paisajística de un asentamiento.

Area de Reserva Ecológica Externa (AREE):

Se define una subárea externa al AIM de una subdivisión o fraccionamiento y se expresa en m². El destino del AREE tiene como uso predominante el mantenimiento de la calidad ecológica, de un asentamiento y como usos complementarios de áreas de uso común, eventualmente, de complemento del hábitat (Recreativo y/o Cultural - Deportivo y de uso social) y de áreas de biodegradación de efluencias cloacales.

Deberá mantener una relación indisoluble con las parcelas que se plasmen en el AIM en una subdivisión o fraccionamiento del suelo.

Reserva Fiscal (RF):

Constituyen áreas a ceder al dominio público, cuya función principal será de asiento del equipamiento comunitario (educación, salud, seguridad, etc.).

Espacios Verdes (EV):

Constituyen áreas parquizadas o no, de dominio y uso público, cuya función principal será servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente. Sus escalas serán residencial, vecinal o barrial y parque urbano o comunal.

4ta. PARTE

INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS NECESARIOS

Se refiere al tipo de provisiones y de inversiones en materia de infraestructura de servicios urbanos y de equipamiento comunitario necesarios, para dotar de calidad y carácter a la subárea de manejo de que se trate. Cada Planilla contiene los siguientes

4°.1

SERVICIOS PUBLICOS OBLIGATORIOS

Son aquellos sin los cuales no se permitirá la apertura y/o habilitación de un nuevo fraccionamiento.

Su concreción es responsabilidad del inversor, ya sea éste público o privado.

4°.2

ACCIONES URBANISTICAS A REALIZAR:

Se trata de aquellas acciones, obras o proyectos a promover y/o implementar, para consolidar el carácter tanto de un sector particularizado de la ciudad (Sector Urbano; Unidad Ambiental o delegación Municipal), como a escala general o del Ejido Municipal.

4°3

OTRAS CONSIDERACIONES:

Se relaciona con medidas de regulación y de fomento o promoción a poner en vigor, para contribuir a consolidar o reformular las condiciones de habitabilidad de ciertos sectores de la ciudad.

Art. 7.5

PLANES PARTICULARIZADOS URBANOS

Deberán encuadrarse en los lineamientos dados para el subárea de planeamiento en las Planillas Síntesis de Zonificación y las Disposiciones Particulares correspondientes tratando dentro de esos criterios de ordenar mejor el uso del suelo asignando a sectores actividades más conflictivas en cuanto impactos visuales, sonoros, tránsito y concentrándolos (Polarizar) y distribuir (Atomizar) entre las áreas residenciales las actividades menos ruidosas y menos conflictivas.

La autoridad de aplicación convocará a las U.G.L. a que propongan los criterios para discriminar usos y localizaciones para su territorio. Tanto para los planes particularizados urbanos como para los nuevos emprendimientos (subdivisiones), se tratará que los Espacios Verdes y Reservas Fiscales constituyan nodos urbanos a modo de centros de encuentro comunitarios (La Plaza) en relación con la densidad y el tamaño de la urbanización, previendo el asentamiento en esos sectores para; Educación, Juntas Vecinales, Bomberos, Policía, Primeros Auxilios, Culto y otros.

Art. 7.6

PLANES PARTICULARIZADOS DE PRESERVACION

La autoridad de aplicación impulsará planes particularizados de protección de cuencas hídricas (de carácter permanentes, impermanentes y cuencas aluvionales) en conjunto con el DPA. organismos provinciales y nacionales competentes, asimismo con respecto a los efluentes cloacales.

NORMAS GENERALES

Art. 8.1 FRACCIONAMIENTOS

Deberán cumplir los requisitos establecidos a continuación.

a) El proyectista deberá considerar las condicionantes de los fraccionamientos vecinos a efectos de compatibilizar las vinculaciones infraestructurales, (vial y de servicios) y optimizarlas a efectos de evitar cortes de la trama urbana de circulación. Tendrá que obtener un visado previo de la Dirección de Planeamiento antes de la presentación del anteproyecto.

b) Si bien la propuesta de este C.U. zonifica el éjido en áreas de planeamiento con usos urbano y suburbano potencial, y éstas no cuentan con las obras básicas para su implementación como tales, serán consideradas como de uso condicionado.

La autoridad de aplicación habilitará urbanizaciones en éstas áreas cuando las propuestas aseguren además de las obras de distribución y los servicios necesarios, las obras básicas de dotación de infraestructura.

c) Amanzanamiento: Longitud del lado de la manzana normal; máximo 180,00 m., mínimo 60,00 m., superficie máxima 15.000 m². Estas dimensiones podrán variarse por condicionantes de otros indicadores urbanísticos obligatorios.

d) Ochavas: En las esquinas de las manzanas deberán dejarse ochavas de 4,00 m. de lado a contar desde el vértice. Cuando el ángulo sea igual o mayor de 135° se podrá prescindir del requisito.

e) Los promedios de superficies y dimensiones de las parcelas resultantes de fraccionamientos deberán respetar las pautas fijadas en las planillas síntesis de zonificación (Punto 9 - Parte I Código Urbano) y las que surjan de la Parte II Disposiciones Particulares del C.U.

f) No se permitirá el fraccionamiento en terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso a la vía pública, o que dicho emprendimiento limite el acceso de los fundos vecinos a la vía pública de circulación principal.

En el caso específico de convenios de Consorcios Parcelarios con el Municipio, esta comunicación deberá ser realizada a través de una calle pública de circulación externa que abarque todo o parte de su perímetro.

g) Cuando se realicen nuevos fraccionamientos, los propietarios deberán ceder gratuitamente al Estado la superficie destinadas a bandas viales. Salvo cuando existan convenios específicos entre el Municipio y un Particular.

h) En todo fraccionamiento nuevo se cederá gratuitamente a la Municipalidad, las superficies destinadas a Espacios Verdes y Reservas Fiscales, cuyos porcentajes en relación a la superficie de la parcela original, se establece en las planillas síntesis de Zonificación (Parte I - punto 9) y (Parte II del C.U.), no pudiendo ser dichas superficies menores de las establecidas como parcela promedio para la subárea de planeamiento

correspondiente. La ubicación de dichas superficies quedará a criterio del Organismo de Aplicación, consensuadas en el emprendimiento.

i) Solo se podrán subdividir manzanas existentes de fraccionamiento ya realizados sin parcelar o parcialmente parceladas cuando se aseguren la dotación de los servicios públicos obligatorios y previstos para cada subárea de planeamiento.

El criterio de considerar el término manzana, quedará a cargo del Org. de Aplicación a efectos de evitar fraccionamientos indebidos.

j) Se permitirá la unificación de parcelas aunque la superficie resultante no alcance las dimensiones mínimas exigidas para cada subárea de planeamiento. Cuando esta unificación se realice con una parte de las parcelas colindantes, el remanente no podrá tener dimensiones inferiores a las exigidas para cada una de las parcelas establecidas para la subárea de planeamiento correspondiente.

k) Se permitirán en todo el éjido las unificaciones con fraccionamiento o redistribuciones prediales cuando las parcelas resultantes mejoren, a juicio del Organismo de Aplicación en tamaño, forma, circulaciones, infraestructuras, etc., con respecto a las parcelas originales. Esta gestión deberá contar con dictámen de la U.C. del C.P.M. o el Organismo Municipal que la sustituya. Se deberá comunicar a la Dirección de Catastro de la Provincia de estos trámites para su aprobación.

l) Se podrán permitir variaciones porcentuales mínimas (menores al 5%) en los indicadores normáticos de las planillas de síntesis de zonificación (Parte I - punto 9) al sólo efecto de una adaptación de los diseños urbanos, a los porcentajes rígidos establecidos. Esta flexibilización deberá fundamentarse exhaustivamente, quedará a juicio del Organismo de Aplicación, esta evaluación deberá contar con dictamen de la U.C. del C.P.M. o del Organismo Municipal que la sustituya.

Art. 8.2 OCUPACION DEL SUELO Y USOS

La ocupación del suelo con construcciones, se regula mediante los factores de ocupación total (FOT), y la ocupación del suelo (FOS) que se determinan para cada subárea de planeamiento, según planillas síntesis de zonificación (Parte I - punto 9 y Parte II del C.U.)

a) No se computará como superficie para establecer el FOT., la destinada a establecimiento y circulación del automotor requerida en forma obligatoria en el presente ordenamiento y el Código Edilicio.

b) No se computará como superficie para establecer el FOT., todos aquellos locales destinados a depósitos, bauleras, servicios de bomberos y ascensores, etc., (no habitables) y cuya proyección en planta esté por debajo del terreno natural con las dos terceras partes como mínimo de la altura total del local enterrado.

c) En todos aquellos locales en que por lo menos el 50% de sus parámetros verticales estén totalmente abiertos, su superficie se computará como 50 % de la misma para establecer el FOT., y liquidación de derechos de construcción.

d) La superficie de galerías o aleros de más de 1,00 m de ancho se computará como 50 % de los mismos, para establecer el FOT., y liquidación de los derechos de construcción, siempre que tres de sus lados estén totalmente abiertos.

e) La superficie bajo aleros de hasta 1,00 m. no será computada. f) Cuando existan parcelas inferiores a 200 m² podrá incrementarse el FOT. un 10 %.

g) En caso de unificación de parcelas en cualquier subárea de planeamiento del éjido se podrá incrementar el FOT. en un 5 %.

h) En el caso de unificación de parcelas en el área Urbana (U) que se practicaren en fecha posterior a la vigencia de la presente norma y que la superficie resultante sea en un 40 % mayor a la medida de la parcela mínima indicada en las planillas de síntesis zonificación, podrán incrementar su FOT. en un 10 %.

i) En el área urbana (U) es obligatorio dejar el centro de manzana libre. En el caso general se dejará en el fondo del predio un área cuya superficie mínima será igual a 1/3 del área de cada parcela cumpla con lo expresado en el párrafo anterior.

j) En el resto de las subáreas de planeamiento del éjido, excluida el área urbana (U), se dejará en cada parcela un área libre de edificaciones definida como Área de Reserva Ecológica Interna (AREI) y establecida para cada subárea en las planillas síntesis de zonificación.

(AREI = S - AIM).

k) Para todas las áreas tanto del Casco Urbano como en el sector Suburbano deberán contemplarse irrestrictamente los libres escurrimientos de los cursos de aguas ya sean permanentes o no como así también las cuencas aluvionales, los que quedarán a juicio del Organismo de Aplicación.

ESTRUC. ①

l) En toda nueva construcción, será obligatoria la **provisión de espacios para estacionar o cocheras**, las cuales podrán ser abiertas, semicubiertas o cubiertas y cuyos porcentajes en relación a la superficie que se construya para una actividad específica se indican en las planillas de zonificación. Queda incluido en estos porcentajes la superficie destinada para circulación, maniobra y accesos. La cual no podrá superar el 40 % de la superficie total obligatoria de estacionamiento.

La autoridad de aplicación deberá, previo dictamen de la U.C. del C.P.M., solicitar mayor porcentaje obligatorio de estacionamiento a las actividades que conlleven un impacto ya sea de circulación, maniobras o espacios de estacionamiento (interno o externo).

Ejemplos Supermercado, Centro de Salud, Salón de Espectáculos, Centro de Convenciones, etc.

m) Se establecen como usos no conformes, aquellos que no estuvieran determinados como predominantes o complementarios en cada subárea de planeamiento.

A los establecimientos que se encuadren como usos no conformes, se les condicionará su uso no permitiéndose la ampliación de su capacidad productiva ni de sus instalaciones y podrán permanecer en la zona durante un plazo otorgado por Ord. Municipal, cumplido el cual deberán reubicar sus instalaciones en las zonas especificadas en el presente CU. para esos usos.

En las obras de ampliación, remodelación o cambio de uso la Secretaría de Obras y servicios Públicos evaluará la posibilidad de su cumplimiento parcial o no, siempre y cuando sea ampliamente justificado por razones técnicas o urbanísticas.

n) Los desagües cloacales previo tratamiento, se realizarán dentro de los predios o en el AREE, cuando los fraccionamientos cuenten con él, previéndose la conexión futura a la red de desagües cloacales.

o) Los establecimientos industriales deberán ajustarse en lo que se refiere a la eliminación de efluentes industriales a lo que establece la Ley Provincial 1334 de Desagües Industriales. Decreto Reglamentario 1244 y cualquier otro que los modifiquen y/o reemplacen.

p) Para los emprendimientos de mediana y gran trascendencia urbana que se realicen en una parcela de más de 2.500 m² en el Area Urbana (U) y de 5.000 m² en las Areas Suburbanas, los recurrentes y/o proyectistas, podrán solicitar al organismo de aplicación tratamiento especial en las consideraciones referentes al diseño y propuestas urbanísticas y arquitectónicas.

Se deberán respetar los indicadores urbanísticos trascendentes como son FOS, FOT, AIM, Densidades (Netas y Brutas), Disponibilidad habitacional, Usos, etc.

En el caso de ajustarse a estos indicadores se podrán viabilizar las propuestas directamente por las dependencias técnicas responsables de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Cuando las propuestas excedan los valores indicadores expresados en el párrafo anterior, los emprendimientos serán girados al C.P.M. (creada por Ordenanza 418-CM-94 y 470-CM-95) para su consideración, y de merecerlo realizar la aprobación por trámite en el Concejo Municipal.

q) En los fraccionamientos realizados con anterioridad a la aprobación de éste Código Urbano y que cuenten con Códigos de Composición Arquitectónica y Diseño Urbano aprobados por la Municipalidad (según Código de Planeamiento 1980 16.3), la autoridad de aplicación contemplará en el marco de la Unidad Coordinadora del C.P.M. aquellos emprendimientos que no se adecuen a las reglamentaciones en cuanto lo expresan en los usos e indicadores urbanísticos las Planillas Síntesis de Zonificación. Para su evaluación prevalecerá lo dispuesto en los Códigos de Composición Arquitectónica y Diseño Urbano:

r) En toda la obra pública o privada se respetará lo legislado por la ley provincial N° 2055 sobre personas discapacitadas o legislación que la sustituya en lo referente al proyecto y ejecución de las construcciones, asegurando la no existencia de barreras arquitectónicas.

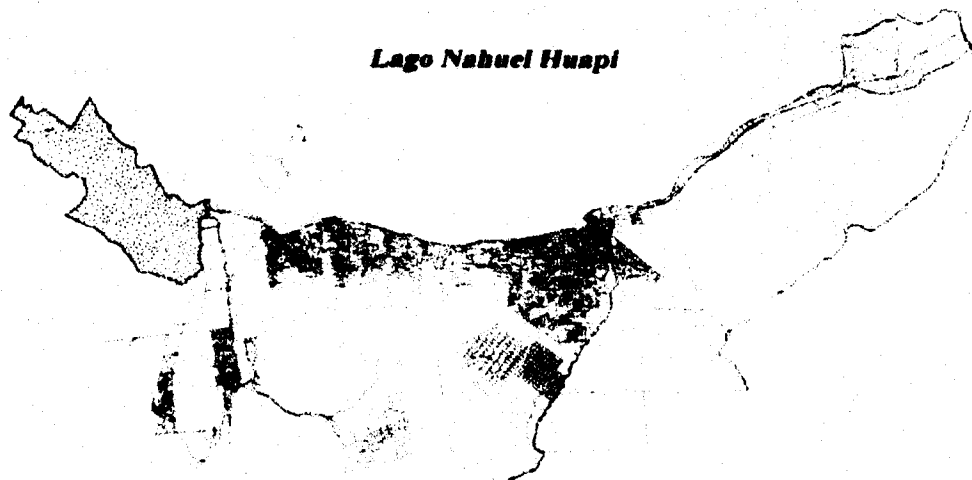
PLANILLAS SINTESIS DE ZONIFICACION



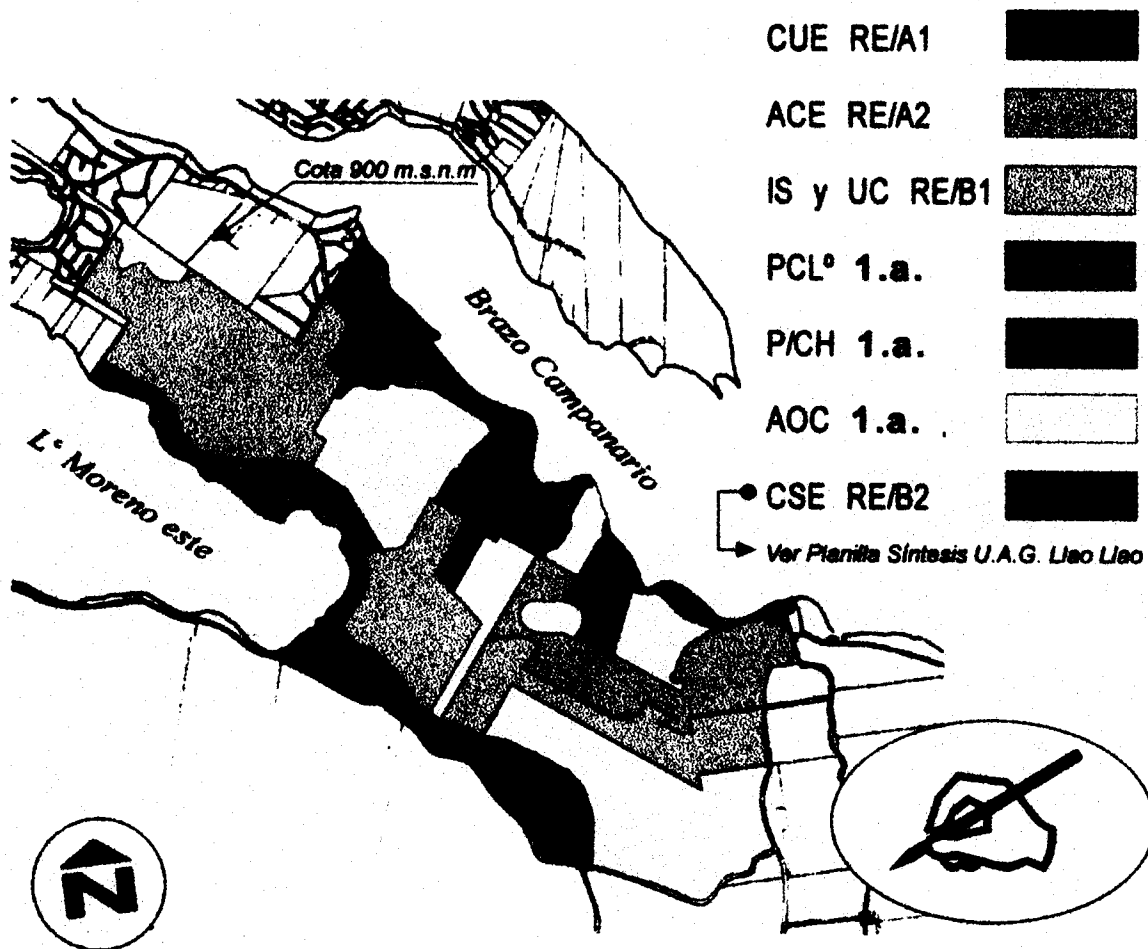
En Elaboración y Gestión de Compatibilización en las U.G.M y U.G.L.

| NOMENCLADOR | DELEGACION MUNICIPAL (D.M.) | UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION (U.A.G.) | SIGLA |
|---------------------------------------|--------------------------------|---|--|
| 1. 1.a 1.b 1.c 1.d | LAGO MORENO | PUERTO MORENO LLAO LLAO PENINSULA SAN PEDRO COLONIA SUIZA | D.M.L.M.-U.A.G.P.M. Pág. 66-67 D.M.L.M.-U.A.G.L.L. Pág. 68-69 D.M.L.M.-U.A.G.S.P. Pág. 70-71 D.M.L.M.-U.A.G.C.S. Pág. 72-73 |
| 2. 2.a 2.b 2.c | CERRO OTTO | CERRO OTTO LAGO GUTIERREZ CERRO CATEDRAL | D.M.C.O.-U.A.G.C.O. Pág. 74-75 D.M.C.O.-U.A.G.L.G. Pág. 76-77 D.M.C.O.-U.A.G.C.C. Pág. 78-79 |
| 3. 3.a 3.b 3.c | PAMPA DE HUENULEU | PAMPA DE HUENULEU I PAMPA DE HUENULEU II CERRO VENTANA | D.M.P.H.-U.A.G.P.H.I Pág. 80-81 D.M.P.H.-U.A.G.P.H.II Pág. 82-83 D.M.P.H.-U.A.G.C.V. Pág. 84-85 |
| 4. 4.a 4.b 4.c 4.d | EL CONDOR | ÑIRECO COSTERA EL CONDOR I EL CONDOR II | D.M.E.C.-U.A.G.Ñ. Pág. 86-87 D.M.E.C.-U.A.G.C. Pág. 88-89 D.M.E.C.-U.A.G.E.C.I Pág. 90-91 D.M.E.C.-U.A.G.E.C.II Pág. 92-93 |
| 5. 5.a 5.b 5.c 5.d 5.e | URBANA | URBANA COSTERA AREA CENTRO AREA SUR URBANA ÑIRECO CERRO RUNGE | D.M.U.-U.A.G.U.C. Pág. 94-95 D.M.U.-U.A.G.A.C. Pág. 96-97 D.M.U.-U.A.G.A.S. Pág. 98-99 D.M.U.-U.A.G.U.Ñ. Pág. 100-101 D.M.U.-U.A.G.C.R. Pág. 102-103 |

UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL



UBICACION DE LA U.A.G. EN LA DELEGACION MUNICIPAL



NOTA: Para toda la Trama Vial Primaria (Ruta n° 237, Circuito Chico, Avda. de los Pioneros y Circuito de los Tres Lagos) no se permitirán en los lotes con frente a dichas arterias circulatorias, el uso de comercio diario y actividad no habitacional. Solamente el uso de comercio periódico y ocasional que dupliquen el área de estacionamiento obligatorio y se diseñen sus accesos vehiculares y peatonales de forma no conflictiva con la trama vial.

1.a
D.M.L.M.
U.A.G.P.M.

N° 66

Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Código Urbano
DELEGACION MUNICIPAL LAGO MORENO
UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION PUERTO MORENO
PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION

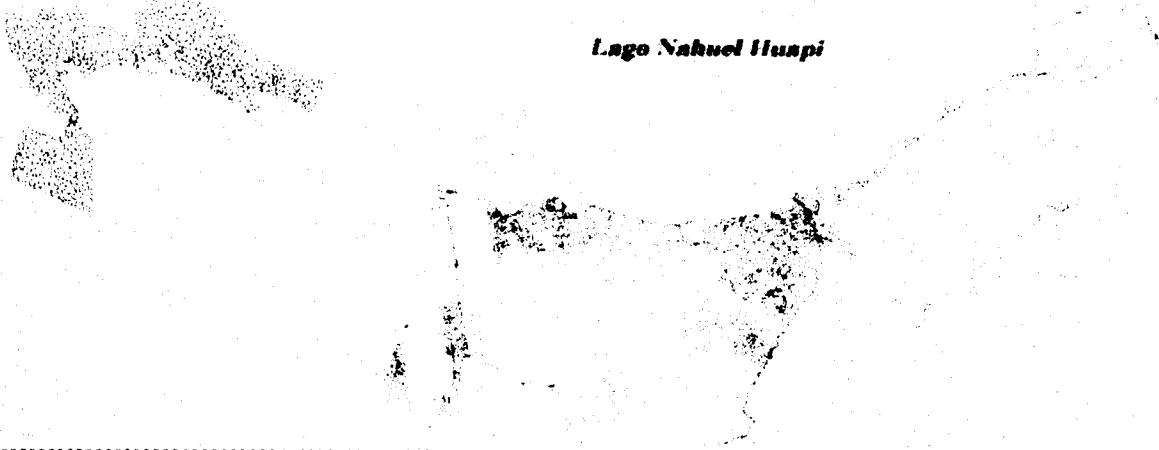
CARACTERISTICAS DE LAS SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

| 1.a D.M.L.M. U.A.G.P.M. Nº 67 | | ZONIFICACION | | USOS (%) | | | | |
|--|--|--|-----------------------------|--|----------------|--|---------------|---|
| Denominación | Características Espaciales | Características Ambientales | Predominante | Est. Oblig. | Complementario | Est. Oblig. | Observaciones | |
| CUE RE/A1 Centro Urbano Externo (P.M.1) | Densidad Suburbana Alta Nuevos Emprendimientos sólo de carácter turístico y residencial transitorio en régimen de condominio (Club de Campo, Aldeas, Tiempo Compartido, Aldeas Transitorias, etc.) | Sector de carácter urbano en áreas de alto valor ecológico y paisajístico a consolidar, de acuerdo a pautas de ocupación del espacio que posibiliten un manejo sustentable del sector de pertenencia | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Residencial Turístico 100% | 15% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Vivienda Colectiva 100% | 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% | 20% | |
| ACE RE/A2 Area Complementaria Externa (P.M.2) | Densidad Suburbana Media Nuevos Emprendimientos sólo de carácter turístico y residencial transitorio en régimen de condominio (Club de Campo, Aldea, Tiempo Compartido, Aldeas Transitorias, etc.) | Sector de carácter complementario de los centros urbanos externos a consolidar como tales, con promoción del englobamiento de parcelas, de modo de auspiciar la regeneración de lotes a predios de mayores dimensiones, que conserven el carácter residencial del área y eviten la extensión de la subdivisión como mancha de aceite | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Residencial Turístico 100% | 15% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Vivienda Colectiva 100% | 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 30% | 20% | |
| IS y UC RE/B1 Interfases Suburbanas de uso condicionado (P.M.3) | Densidad Suburbana Baja | Áreas de dominio privado sin uso actual, expuestas a presión de urbanización y alto riesgo de subdivisión. Sectores del ejido municipal de interés ecológico-urbano, para evitar la unificación de sectores loteados | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Residencial Turístico 100% | 15% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Estación de Servicios 100% (sólo sobre ruta) | 30% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% | 20% | |
| | | | | -Residencial Turístico 100% | 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% | 20% | |
| PCLº 1.a Preservación de Costa de Lagos (P.M.4) | Preservación y Conservación de la calidad Ecológica y Paisajística de Usos Controlados en Régimen de Condominio | Interfases naturales suburbanas, sujetas a fuerte presión de urbanización. Preservación de la calidad ecológica y paisajística | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Actividades Náuticas 50% | 20% | Ver en Disposiciones Particulares Construcciones entre Ruta y Costa de Lago |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico 100% | 15% | -Actividades Náuticas 50% | 20% | |
| | | | | -Club de Campo, Aldea Transitoria 100% | 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 80% | 20% | |
| P/CH 1.a Preservación de Cuencas Hídricas (P.M.5) | Preservación y Conservación de la calidad Ecológica y Paisajística de Usos Controlados Nuevos Emprendimientos sólo de carácter Turístico (Club de Campo, Aldeas Transitorias, etc.) en Régimen de Condominio | Interfases naturales suburbanas, sujetas a fuerte presión de urbanización. Preservación de la calidad ecológica y paisajística | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Vivienda Colectiva 100% | 10% | Retiro de Construcciones 50m del margen de Aº Casa de Piedra |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico, Club de Campo, Aldeas Transitorias 100% | 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 30% | 20% | |
| AOC 1.a Area de Ocupación Concertada (P.M.6) | Preservación y Conservación de la calidad Ecológica y Paisajística de Usos Controlados Nuevos Emprendimientos sólo de carácter Turístico, Recreativo-extensivo controlados con núcleos intensivos | Interfases naturales suburbanas, sujetas a fuerte presión de urbanización. Preservación de la calidad ecológica y paisajística | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Vivienda Complementaria Caseros o Huesped 20% | 10% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Turístico Recreativo Extensivo, Club de Campo, Aldeas Transitorias Condominios 100% | 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% | 20% | |

Ver en otras planillas síntesis

UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL

Lago Nahuel Huapi



UBICACION DE LA U.A.G. EN LA DELEGACION MUNICIPAL

CSE RE/B2



AOC 1.b.

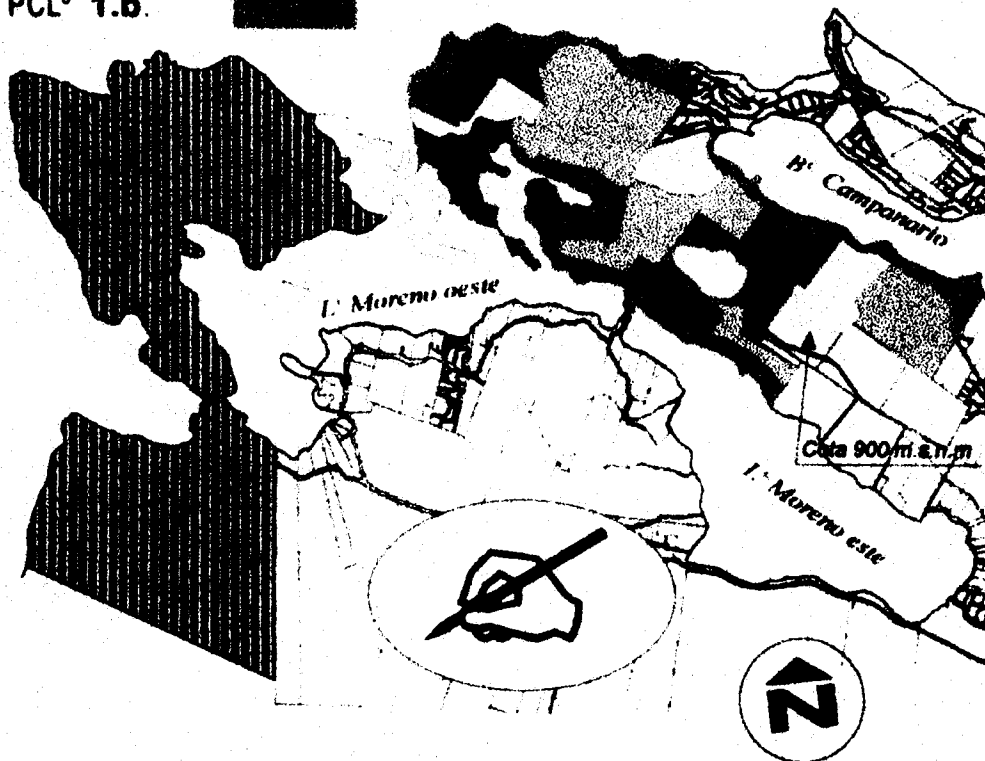
IS y UC RE/B1



A1/F



PCL° 1.b.



NOTA Para toda la Trama Vial Primaria (Ruta n° 237, Circuito Chico, Avda. de los Pioneros y Circuito de los Tres Lagos) no se permitirán en los lotes con frente a dichas arterias circulatorias, el uso de comercio diario y actividad no habitacional. Solamente el uso de comercio periódico y ocasional que dupliquen el área de estacionamiento obligatorio y se diseñen sus accesos vehiculares y peatonales de forma no conflictiva con la trama vial

1.b

**D.M.L.M.
U.A.G.LL**

N° 68

**Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Código Urbano**

DELEGACION MUNICIPAL LAGO MORENO

UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION LLAO LLAO

PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION

CARACTERISTICAS DE LAS SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

1.b
D.M.L.M.
U.A.G.L.L.
Nº 69

| Denominación | ZONIFICACION | | USOS (%) | | | | | |
|--|--|---|---|--|---|---|--|---|
| | Características Espaciales | Características Ambientales | Predominante | Est. Oblig. | Complementario | Est. Oblig. | Observaciones | |
| CSE RE/B2 Centro Suburbano externo (LL.1) | Densidad Suburbana Alta Nuevos Emprendimientos sólo de carácter turístico y residencial transitorio en régimen de condominio (Club de Campo, Aldeas, Tiempo Compartido, Aldeas Transitorias, etc.) | Sectores de carácter urbano en áreas de alto valor ecológico y paisajístico a consolidar, de acuerdo a pautas de ocupación del espacio que permitan un manejo sustentable del sector de pertenencia | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Residencial Turístico 100% -Comercio Diario 50% -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Educación y Culto 70% -Recreativo y/o Cultural 50% -Para actividades Familiares de Huertos y Artesanías Complementarias de Vicería 50% | 15% 20% 20% * 1 * 1 15% | |
| | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico 100% -Club de Campo, Aldea Transitoria, Tiempo Compartido 100% | 15% 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Recreativo Cultural 50% -Salud 50% | * 1 20% 20% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares | |
| IS y UC RE/B1 Interfase Suburbana de uso condicionado (LL.2) | Densidad Suburbana Baja, Residencial Transitorio en áreas boscosas o saladas (>600 mm) o de alto valor Ecológico Nuevos Emprendimientos sólo de carácter transitorio en régimen de condominio (Club de Campo, Aldeas, etc.) Residencial Permanente o transitorio, en Áreas apícolas boscosas, tipo de laderas orientadas < a 10°, ó de interés natural, (matlines, bosques, etc.) | Áreas de dominio privado sin uso actual, expuestas a presión de urbanización y alto riesgo de subdivisión. Sectores del ejido municipal de interés ecológico-urbano, para evitar la urbanización de sectores loteados | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% -Estación de Servicios 100% solo sobre ruta E. Bustillo | 10% 30% | -Residencial Turístico 100% | 15% | |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico 100% -Club de Campo, Aldeas Transitorias, Club de Campo 100% | 15% 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Recreativo y/o Cultural 50% Salud 50% | 20% * 1 20% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares |
| | | | -Consejo Urbano 100% -Vivienda Individual 100% -Vivienda Colectiva 100% -Estación de Servicio 100% solo sobre ruta E. Bustillo | 10% 15% 15% 30% | -Residencial Turístico 100% -Comercio Diario 50% -Comercio Periódico, Ocasional 50% -Educación y Culto 80% -Recreativo Cultural 90% | 15% 20% 20% * 1 * 1 | | |
| PCLº 1.b. Preservación de Costa de Lagos (LL.3) | Preservación y Conservación de la calidad Ecológica y Paisajística de Usos Concertados y Controlados en Régimen de Condominio | Interfases naturales suburbanas, sujetas a fuerte presión de urbanización. Preservación de la calidad ecológica y paisajística | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Actividades Náuticas 50% | 20% | Ver en Disposiciones Particulares Construcciones entre Ruta y Costa de Lago |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico 100% -Club de Campo, Aldea Transitoria 100% | 15% 15% | -Actividades Náuticas 50% -Comercio Periódico y Ocasional 80% -Recreativo Cultural 80% | 20% 20% * 1 | Ver en Disposiciones Particulares Construcciones entre Ruta y Costa de Lago |
| AOC 1.b. Área de Ocupación Concertada (LL.4) | Preservación y Conservación de la calidad Ecológica y Paisajística de Usos Controlados Nuevos Emprendimientos solo de carácter Turístico (Club de Campo, Aldea) en Régimen de Condominio | Interfases naturales suburbanas, sujetas a fuerte presión de urbanización. Preservación de la calidad ecológica y paisajística | | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Vivienda Complementaria Caseros o Huesped 20% | 10% | |
| | | | | Turístico Recreativo Extensivo Club de Campo, Aldeas Transitorias Condominos 100% | 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Recreativo y/o Cultural 50% Salud 50% | 20% * 1 20% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares |
| AI/F Área Intangible Fiscal (LL.5) | Preservación y Conservación de la calidad Ecológica y Paisajística de Usos Concertados y Controlados | Interfase natural, de dominio del Estado Municipal, sujeta a régimen de Manejo Particular, que la declara Área Intangible de preservación ecológica y paisajística | EL MANEJO DEL AREA SE EFECTUARA POR PLANES DE MANEJO PARTICULARIZADO AP | | | | | |

(*) - Ascenso y descenso de alumnos, docentes y personal en Gral. únicamente dentro del predio (20 m2 por aula o superficie equivalente, módulo aula 50 m2). Pudiendo realizarse una superficie semicubierta del 50% del total sin computarse en el FOS ni el OT

CARACTERÍSTICAS DE LAS SUBÁREAS DE PLANEAMIENTO

| 1.c D.M.E.M. U.A.G.S.P. Nº 71 | | ZONIFICACION | | USOS (%) | | | | |
|---|---|--|------------------------|--|-------------|---|--|---|
| Denominación | Características Espaciales | Características Ambientales | | Predominante | Est. Oblig. | Complementario | Est. Oblig. | Observaciones |
| CSE RE/B2 Centro Suburbano Externo (SP.1) | Densidad Suburbana Alta Nuevos Emprendimientos sólo de carácter turístico y residencial transitorio en régimen de condominio (Club de Campo, Aldeas, Tiempo Compartido, Villas Transitorias, etc.) | Sector de carácter urbano en áreas de alto valor ecológico y paisajístico a consolidar, de acuerdo a pautas de ocupación del espacio que permitan un manejo sustentable del sector de pertenencia | Fractions Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Residencial Turístico 100% -Comercio Diario 50% -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Educación y Cultura 70% -Recreativo y Cultural 50% -Para actividades Familiares de Huertas y Artesanías Complementario de Vivienda 50% | 15% 20% 20% * 1 * 1 15% | |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico 100% -Club de Campo, Aldea Transitoria, Tiempo Compartido 100% | 15% 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Recreativo Cultural 50% -Salud 50% | 20% * 1 20% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares |
| IS y UC RE/B1 Interfases Suburbana de uso condicionado (SP.2) | Densidad Suburbana Baja Residencial Transitorio en áreas boscosas o laderas (>800 msn) o de alto Valor Ecológico. Nuevos Emprendimientos sólo de carácter transitorio en régimen de condominio (Club de Campo, Aldeas, etc.) | Áreas de dominio privado sin uso actual, expuestas a presión de urbanización y alto riesgo de subdivisión. Sectores del ejido municipal de interés ecológico-urbano, para evitar la unificación de sectores loteados | Fractions Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Residencial Turístico 100% | 15% | |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico 100% -Club de Campo, Tiempo Compartido, Aldeas Transitorias 100% | 15% 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Recreativo y Cultural 50% -Salud 50% | 20% * 1 20% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares |
| PCLº 1.c. Preservación de Costa de Lagos (SP.3) | Preservación y Conservación de la calidad Ecológica y Paisajística de Usos Controlados en Régimen de Condominio | Interfases naturales suburbanas, sujetas a fuerte presión de urbanización. Preservación de la calidad ecológica y paisajística | Fractions Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Actividades Náuticas 50% | 20% | Ver en Disposiciones Particulares Construcciones entre Ruta y Costa de Lago |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico 100% -Club de Campo, Aldea Transitoria 100% | 15% 15% | -Actividades Náuticas 50% -Comercio Periódico y Ocasional 80% -Recreativo Cultural 80% | 20% 20% * 1 | Ver en Disposiciones Particulares Construcciones entre Ruta y Costa de Lago |
| AOC 1.c. Área de Ocupación Concertada Límite 900 m.s.n.m. (SP.4) | Preservación y Conservación de la calidad Ecológica y Paisajística de Usos Controlados Nuevos Emprendimientos sólo de carácter Turístico (Club de Campo, Aldea) Dominio Privado Indiviso | Interfases naturales suburbanas, sujetas a fuerte presión de urbanización. Preservación de la calidad ecológica y paisajística | Fractions Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Vivienda Complementaria Caseros o Huesped 20% | 10% | |
| | | | Nuevos Emprendimientos | Turístico Recreativo Extensivo, Club de Campo, Aldeas Transitorias Condominios 100% | 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Recreativo y Cultural 50% -Salud 50% | 20% * 1 20% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares |

(*) - Ascenso y descenso de alumnos, docentes y personal en Gral. únicamente dentro del predio (20 m2 por aula o superficie equivalente, módulo aula 50 m2) - Pudiendo realizarse una superficie semicubierta del 50% del total sin computarse en el FOS ni en FOT

UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL

Lago Nahuel Huapi

UBICACION DE LA U.A.G. EN LA DELEGACION MUNICIPAL

Lago Nahuel Huapi

CSE RE/B2



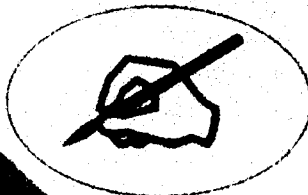
IS y UC RE/B1



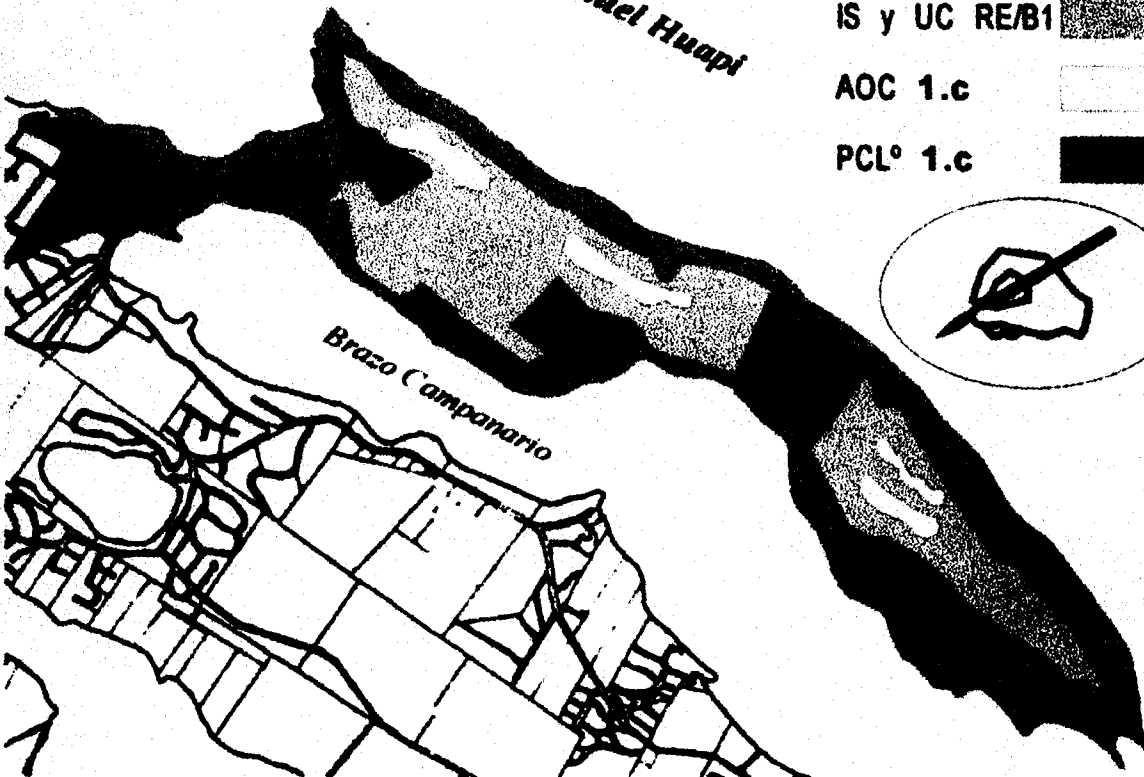
AOC 1.c



PCL° 1.c



Brazo Campanario



NOTA: Para toda la Trama Vial Primaria (Ruta n° 237, Circuito Chico, Avda. de los Pioneros y Circuito de los Tres Lagos) no se permitirán en los lotes con frente a dichas arterias circulatorias, el uso de comercio diario y actividad no habitacional. Solamente el uso de comercio periódico y ocasional que dupliquen el área de estacionamiento obligatorio y se diseñen sus accesos vehiculares y peatonales de forma no conflictiva con la trama vial.

1.c

**D.M.L.M.
U.A.G.S.P.**

N° 70

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Código Urbano

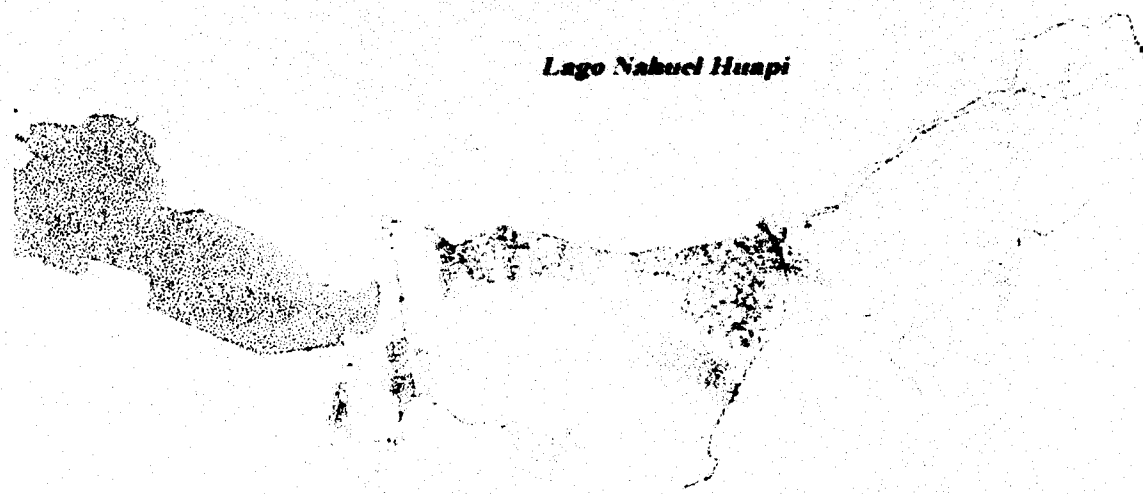
DELEGACION MUNICIPAL LAGO MORENO

UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION PENINSULA SAN PEDRO

PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION

UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL

Lago Nahuel Huapi



UBICACION DE LA U.A.G. EN LA DELEGACION MUNICIPAL

CSE RE/B2



AOC 1.d.

IS y UC RE/B1



P/CH 1.d.



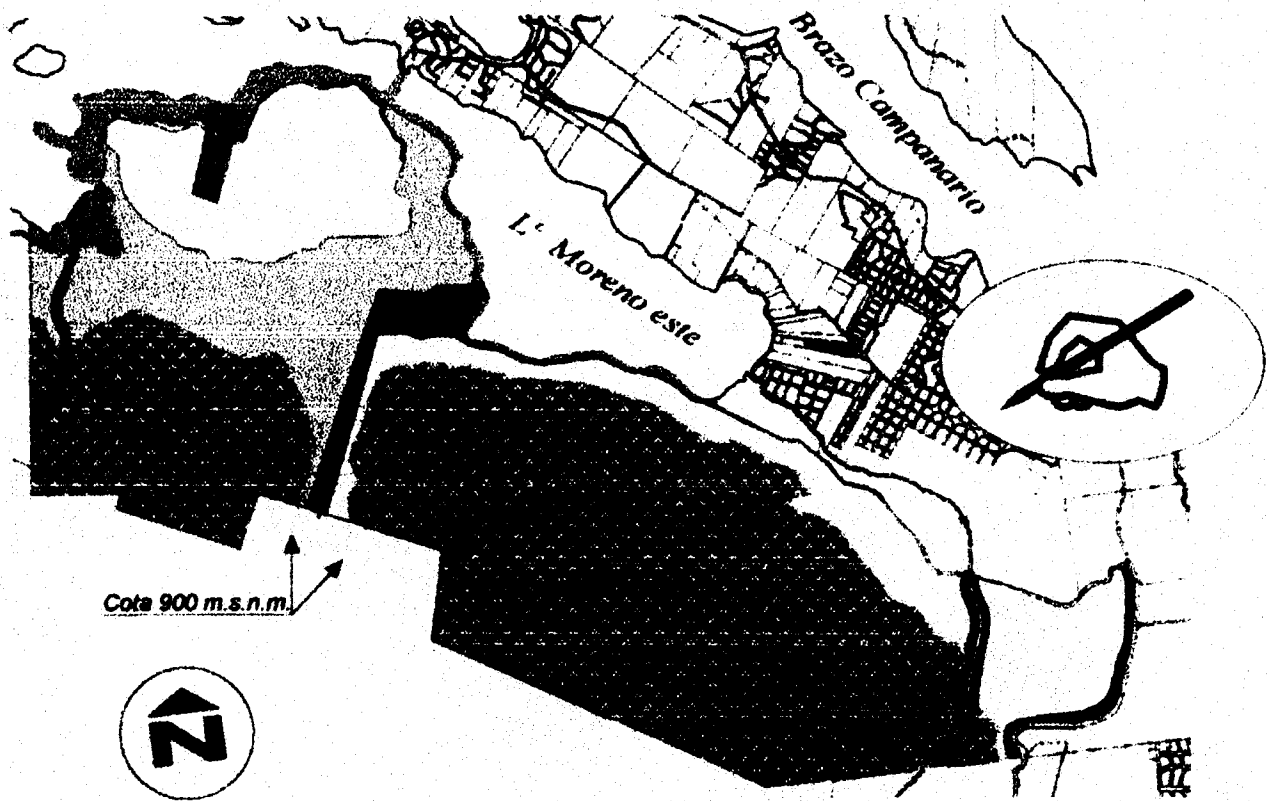
PCLº 1.d.



PEP 1.d. y UC



Nota: para la totalidad de la U.A.G. Colonia Suiza se contemplar en los Planes Particularizados y Acciones Urbanísticas los conceptos de la Declaración Nº 131-CM-93 de Poblado Histórico.



NOTA. Para toda la Trama Vial Primaria (Ruta Nº 237, Circuito Chico, Avda. de los Pioneros y Circuito de los Tres Lagos) no se permitirán en los lotes con frente a dichas arterias circulatorias, el uso de comercio diario y actividad no habitacional. Solamente el uso de comercio periódico y ocasional que dupliquen el área de estacionamiento obligatorio y se diseñen sus accesos vehiculares y peatonales de forma no conflictiva con la trama vial.

1.d

**D.M.L.M.
U.A.G.C.S.**

Nº 72

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Código Urbano

DELEGACION MUNICIPAL LAGO MORENO

UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION COLONIA SUIZA

PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION

CARACTERISTICAS DE LAS SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

1.d
D.M.L.M.
U.A.G.C.S.
Nº 73

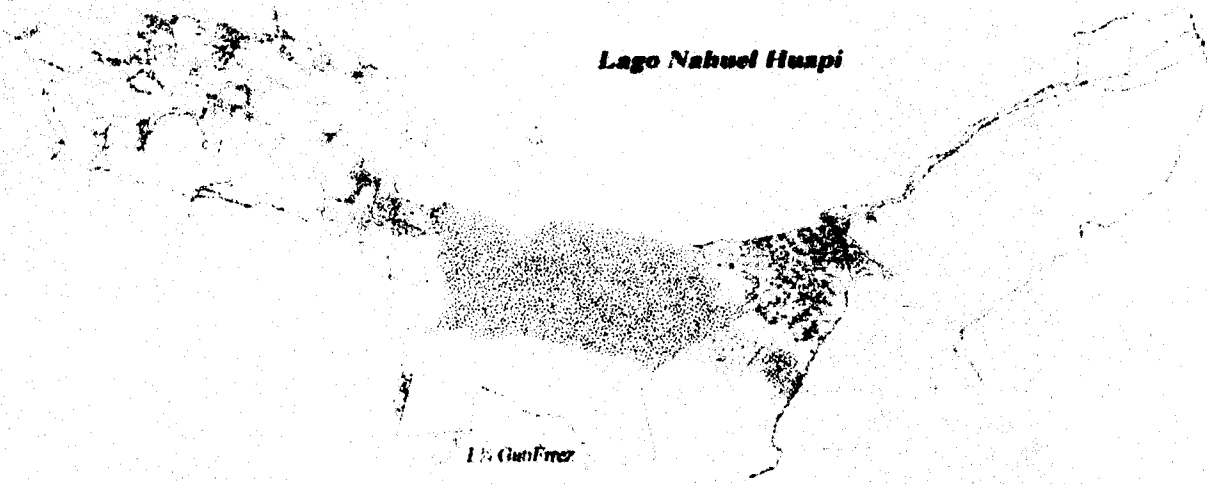
ZONIFICACION

**USOS
(%)**

| Denominación | Características Espaciales | Características Ambientales | | Predominante | Est. Oblig. | Complementario | Est. Oblig. | Observaciones |
|---|---|--|--|--|---|---|--|--|
| | | | | | | | | |
| CSE RE/B2 Centro Suburbano Externo (C.S.1) | Densidad Suburbana Alta Nuevos Emprendimientos sólo de carácter turístico y residencial transitorio en régimen de condominio (Club de Campo, Aldeas, Tiempo Compartido, Villas Transitorias, etc.) | Sectores de carácter urbano en áreas de alto valor ecológico y paisajístico a consolidar, de acuerdo a pautas de ocupación del espacio que posibiliten un manejo sustentable del sector de pertenencia | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Residencial Turístico 100% -Comercio Diario 50% -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Educación y Cultura 70% -Recreativo y Cultural 30% -Para actividades familiares de Huertas y Artesanías Complementario de Vecindad 50% -Camping 50% | 15% 20% 20% * 1 * 1 | |
| | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico 100% -Club de Campo, Aldea Transitoria, Tiempo Compartido 100% | 15% 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Recreativo Cultural 50% -Salud 50% -Camping 50% | 20% * 1 20% 50% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares | |
| IS y UC RE/B1 Interfases Suburbanas de uso condicionado (C.S.2) | Densidad Suburbana Baja, Residencial Transitorio en áreas boscosas o laderas (>900 snm) o de alto Valor Ecológico. Nuevos Emprendimientos sólo de carácter transitorio en régimen de condominio de propiedad indivisa (Club de Campo, Aldeas, etc.) Residencial Permanente o transitorio, en Áreas aptas no boscosas; o no de laderas o pendientes <a 10°, o de interés natural, (mallines, bosquesillos, etc.) | Áreas de dominio privado sin uso actual, expuestas a presión de urbanización y alto riesgo de subdivisión. Sectores del ejido municipal de interés ecológico-urbano, para evitar la unificación de sectores loteados | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Residencial Turístico 100% -Camping 50% | 15% 50% | |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico 100% -Club de Campo, Tiempo Compartido, Aldeas Transitorias 100% | 15% 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Recreativo y Cultural 50% -Salud 50% -Camping 50% | 20% * 1 20% 50% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares |
| | | | | -Consortio Urbano 100% -Vivienda Individual 100% -Vivienda Colectiva 100% | 15% 10% 15% | -Residencial Transitorio 100% -Comercio Diario 50% -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Educación y Cultura 90% -Recreativo y Cultural 50% -Camping 50% | 15% 20% 20% * 1 * 1 50% | |
| PCLº 1.d. Preservación de Costa de Lagos (C.S.3) | Preservación y Conservación de la calidad Ecológica y Paisajística de Usos Controlados en Régimen de Condominio | Interfases naturales suburbanas, sujetas a fuerte presión de urbanización. Preservación de la calidad ecológica y paisajística | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Actividades Náuticas 50% -Camping 50% | 20% 50% | Ver en Disposiciones Particulares Construcciones entre Ruta y Costa de Lagos |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico 100% -Club de Campo, Aldea Transitoria 100% | 15% 15% | -Actividades Náuticas 50% -Comercio Periódico y Ocasional 80% -Recreativo Cultural 80% -Camping 50% | 20% * 1 50% | Ver en Disposiciones Particulares Construcciones entre Ruta y Costa de Lago |
| AOC 1.d. Área de Ocupación Concertada (C.S.4) | Preservación y Conservación de la calidad Ecológica y Paisajística de Usos Controlados Nuevos Emprendimientos sólo de carácter Turístico (Club de Campo, Aldea) en Régimen de Condominio | Interfases naturales suburbanas, sujetas a fuerte presión de urbanización. Preservación de la calidad ecológica y paisajística | | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Vivienda Complementaria Caseros o Huesped 20% -Camping 50% | 10% 50% | |
| | | | | -Turístico Recreativo Extensivo, Club de Campo, Aldeas Transitorias Condominios 100% | 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Recreativo y Cultural 50% -Salud 50% -Camping 50% | 20% * 1 20% 50% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares |
| P/CH 1.d. Preservación de Cuencas Hídricas (C.S.5) | Preservación y Conservación de la calidad Ecológica y Paisajística de Usos Controlados Nuevos Emprendimientos sólo de carácter Turístico (Club de Campo, Aldea) en Régimen de Condominio | Interfases naturales suburbanas, sujetas a fuerte presión de urbanización. Preservación de la calidad ecológica y paisajística | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Vivienda Colectiva 100% -Instalaciones Complementarias para actividades familiares de huertas y artesanías 50% -Camping 50% | 20% * 1 50% | |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico, Club de Campo, Aldeas Transitorias 100% | 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 30% -Recreativo y Cultural 50% -Camping 50% | 20% * 1 50% | Retiro de Construcciones 50m del májgen de Aº Casa de Piedra |
| PEP 1.d. y UC Preservación Ecológica y Paisajística Límite 900 m.s.n.m. (C.S.6) | Área de Amortiguación Preservación y Conservación de la Calidad Ecológica y Paisajística de Usos Concertados y Controlados. Dominio Indiviso | Interfases naturales, sujetas a fuerte presión de urbanización. Preservación de la calidad ecológica y paisajística. Subáreas en zonas de pendientes altas, que limitan con el Parque Nacional Nahuel Huapi | | -Agrícola Forestal 100% | 20% | -Vivienda Individual 100% -Instalaciones Complementarias a las Agrícolas Forestales 50% -Camping 50% | 10% 20% 50% | |
| | | | | -Residencial Turístico 100% | 15% | -Recreativo y Cultural 50% -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Camping 50% | * 1 20% 50% | |

* 1. Ascenso y descenso de alumnado, docentes y personal en el documento de referencia 127 m2 por aula o superficie equivalente, módulo Ruta 50 m2. Pudiendo realizarse una superficie mínima, hasta del 50% del total con computación en el FIC y el FOT.

UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL



UBICACION DE LA U.A.G. EN LA DELEGACION MUNICIPAL

CUE RE/A1



PCL°



ACE RE/A2



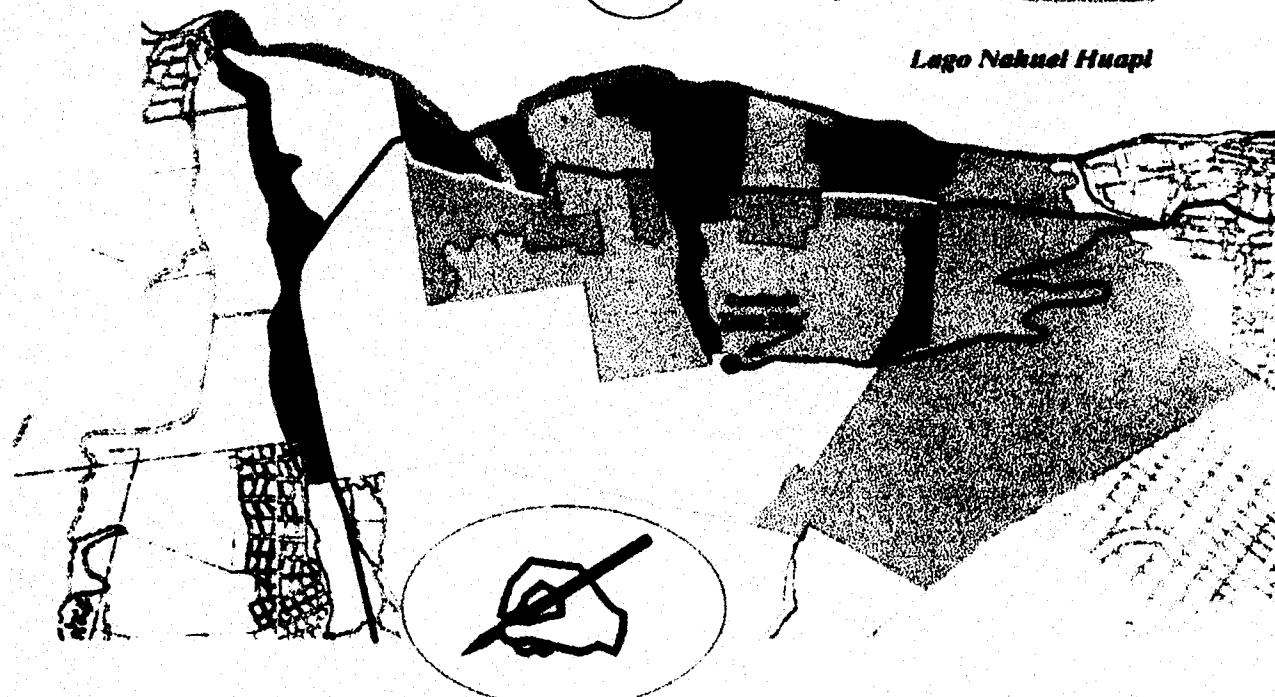
P/CH



AOC



IS y UC/RB1



Lago Nahuel Huapi

NOTA Para toda la Trama Vial Primaria (Ruta N° 237, Circuito Chico, Avda. de los Pioneros y Circuito de los Tres Lagos) no se permitirán en los lotes con frente a dichas arterias circulatorias, el uso de comercio diario y actividad no habitacional. Solamente el uso de comercio periódico y ocasional que dupliquen el área de estacionamiento obligatorio y se diseñen sus accesos vehiculares y peatonales de forma no conflictiva con la trama vial.

2.a

D.M.C.O.
U.A.G.C.O.

N° 74

Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Código Urbano

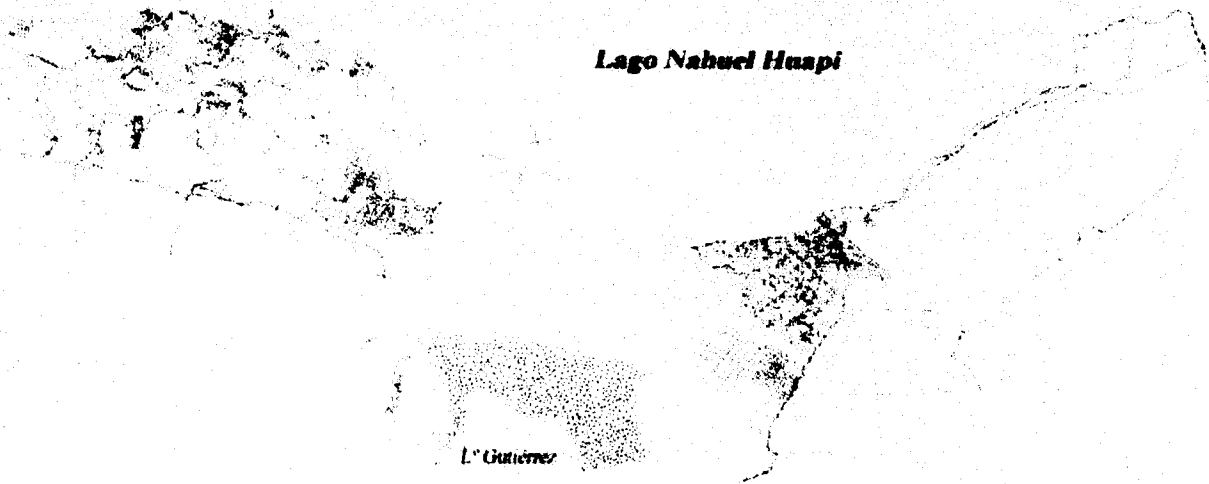
DELEGACION MUNICIPAL CERRO OTTO
UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION CERRO OTTO
PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION

CARACTERISTICAS DE LAS SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

| ZONIFICACION | | | USOS (%) | | | | | | | |
|---|---|--|-----------------------------|---|----------------|---|---------------|---|-------------------------------------|-----|
| Denominación | Características Espaciales | Características Ambientales | Predominante | Est. Oblig. | Complementario | Est. Oblig. | Observaciones | | | |
| CUE RE/A1 Centro Urbano Externo (C.O.1) | Densidad Suburbana Alta. Nuevos Emprendimientos sólo de carácter turístico y residencial turístico en Régimen de Condominio de Propiedad Indivisa (Club de Campo, Aldeas, Tiempo Compartido, Villas Transitorias, etc.) | Sectores de carácter urbano en áreas de alto valor ecológico y paisajístico a consolidar, de acuerdo a pautas de ocupación del espacio que posibiliten un manejo sustentable del sector de pertenencia. | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Residencial Turístico 100% | 15% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares | | |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Vivienda Colectiva 100% | 15% | -Comercio Diario 50% | 20% | | -Comercio Periódico y/Ocasional 50% | 20% |
| ACE RE/A2 Area Complementaria Externa (C.O.2) | Densidad Suburbana Media. Nuevos Emprendimientos sólo de carácter turístico y residencial turístico en Régimen de Condominio de Propiedad Indivisa (Club de Campo, Aldea, Tiempo Compartido, Villas Transitorias, etc.) | Sectores de carácter complementarios de los centros urbanos externos a consolidar como tales, con promoción del englobamiento de parcelas, de modo de auspiciar la regeneración de lotes a predios de mayores dimensiones, que consoliden el carácter residencial del área y eviten la especulación de la subdivisión como mancha de acceso. | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Residencial Turístico 100% | 15% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares | | |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Vivienda Colectiva 100% | 15% | -Comercio Diario 50% | 20% | | -Comercio Periódico y/Ocasional 50% | 20% |
| IS y UC RE/B1 Interfases Suburbanas de uso condicionado (C.O.3) | Densidad Suburbana Baja, Dominio indiviso. Residencial Turístico en áreas boscosas o loteadas (>100 años) o de alto Valor Ecológico. Nuevos Emprendimientos sólo de carácter transitorio en Régimen de Condominio de Propiedad Indivisa (Club de Campo, Aldeas, etc.) | Areas de dominio privado sin uso actual, expuestas a presión de urbanización y alto riesgo de subdivisión. Sectores del ejido municipal de interés ecológico-urbano, para evitar la urbanización de sectores loteados. | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Residencial Turístico 100% | 15% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares | | |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico 100% | 15% | -Club de Campo, Tiempo Compartido, Aldeas Transitorias 100% | 15% | | -Comercio Periódico y/Ocasional 50% | 20% |
| PCL° 2.a. Preservación de Costa de Lagos (C.O.4) | Preservación y Conservación de la calidad Ecológica y Paisajística de Usos Controlados Dominio Privado Indiviso | Interfases naturales suburbanas, sujetas a fuerte presión de urbanización. Preservación de la calidad ecológica y paisajística. | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Actividades Náuticas 50% | 20% | Ver en Disposiciones Particulares Construcciones entre Ruta y Costa de Lago | | |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico 100% | 15% | -Actividades Náuticas 50% | 20% | | -Comercio Diario y/Ocasional 80% | 20% |
| P/CH 2.a. Preservación de Cuencas Hídricas (C.O.5) | Preservación y Conservación de la calidad Ecológica y Paisajística de Usos Controlados Nuevos Emprendimientos sólo de carácter Turístico (Club de Campo, Aldea) Dominio Privado Indiviso | Interfases naturales suburbanas, sujetas a fuerte presión de urbanización. Preservación de la calidad ecológica y paisajística. | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Vivienda Colectiva 100% | 10% | Retro de Construcciones 50 m del margen del Arroyo Gutierrez | | |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Resid. Turístico 100% | 15% | -Comercio Periódico y/Ocasional 30% | 20% | | -Recreativo Cultural 50% | 1 |
| AOC 2.a. Area de Ocupación Concertada (C.O.6) | Preservación y Conservación de la calidad Ecológica y Paisajística de Usos Controlados Nuevos Emprendimientos sólo de carácter Turístico (Club de Campo, Aldea) Dominio Privado Indiviso | Interfases naturales suburbanas, sujetas a fuerte presión de urbanización. Preservación de la calidad ecológica y paisajística. | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Vivienda Complementaria Caseros o Huesped 20% | 10% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares | | |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Club de Campo, Aldeas Transitorias, Condominios 100% | 15% | -Comercio Periódico y/Ocasional 50% | 20% | | -Recreativo Cultural 50% | 1 |

* 1 Ver en otras planillas síntesis

UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL



UBICACION DE LA U.A.G. EN LA DELEGACION MUNICIPAL

CSE RE/B2



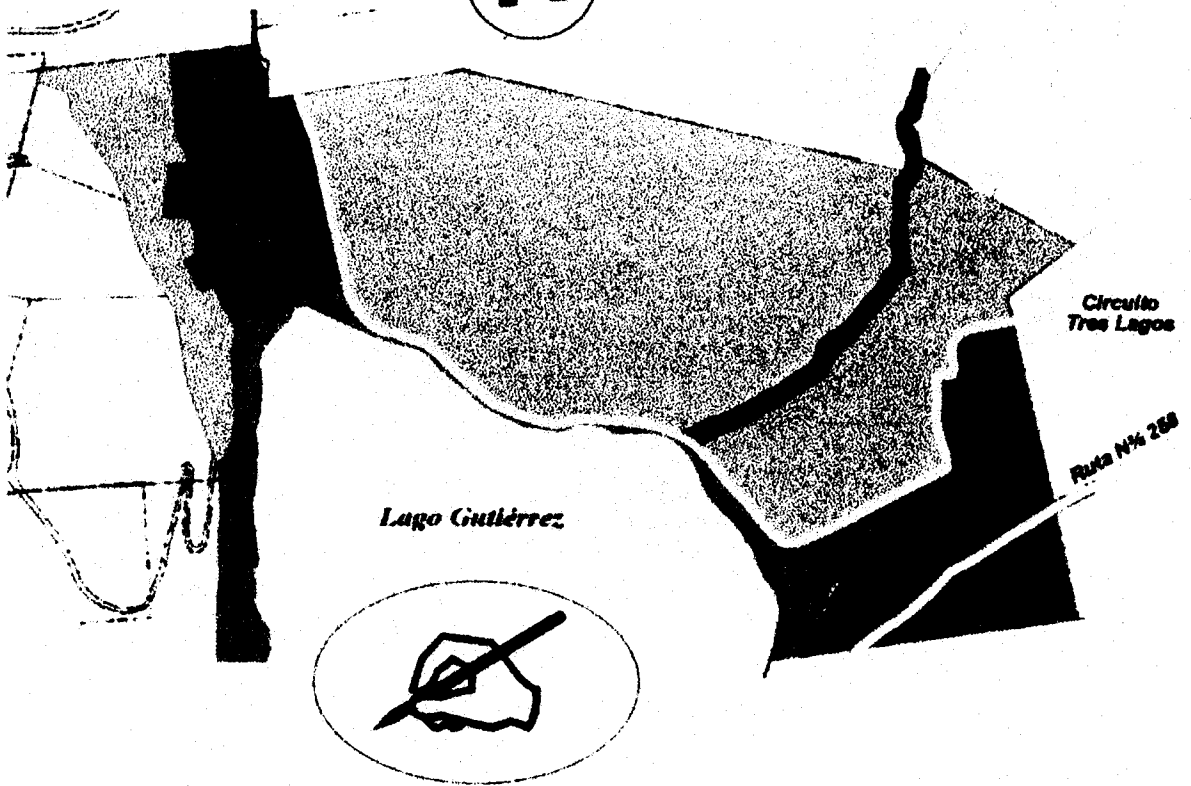
PCL°



IS y UC/RB1



P/CH



NOTA: Para toda la Trama Vial Primaria (Ruta N° 237, Circuito Chico, Avda. de los Pioneros y Circuito de los Tres Lagos) no se permitirán en los lotes con frente a dichas arterias circulatorias, el uso de comercio diario y actividad no habitacional. Solamente el uso de comercio periódico y ocasional que dupliquen el área de estacionamiento obligatorio y se diseñen sus accesos vehiculares y peatonales de forma no conflictiva con la trama vial.

2.b

**D.M.C.O.
U.A.G.L.G.**

N° 76

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Código Urbano

DELEGACION MUNICIPAL CERRO OTTO

UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION LAGO GUTIERREZ

PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION

2.b

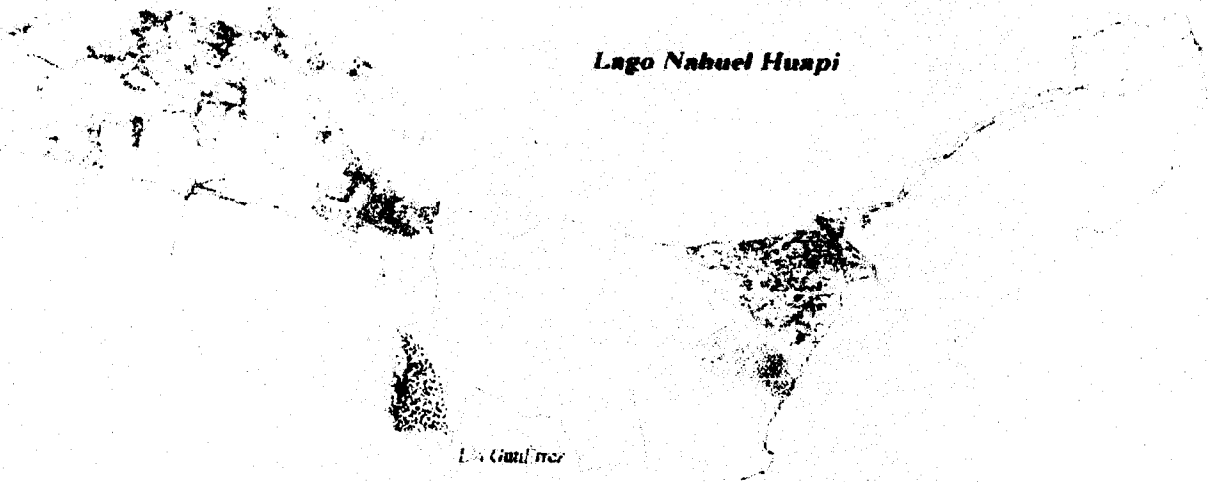
D.M.C.O.
U.A.G.L.G.
Nº 77

CARACTERISTICAS DE LAS SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

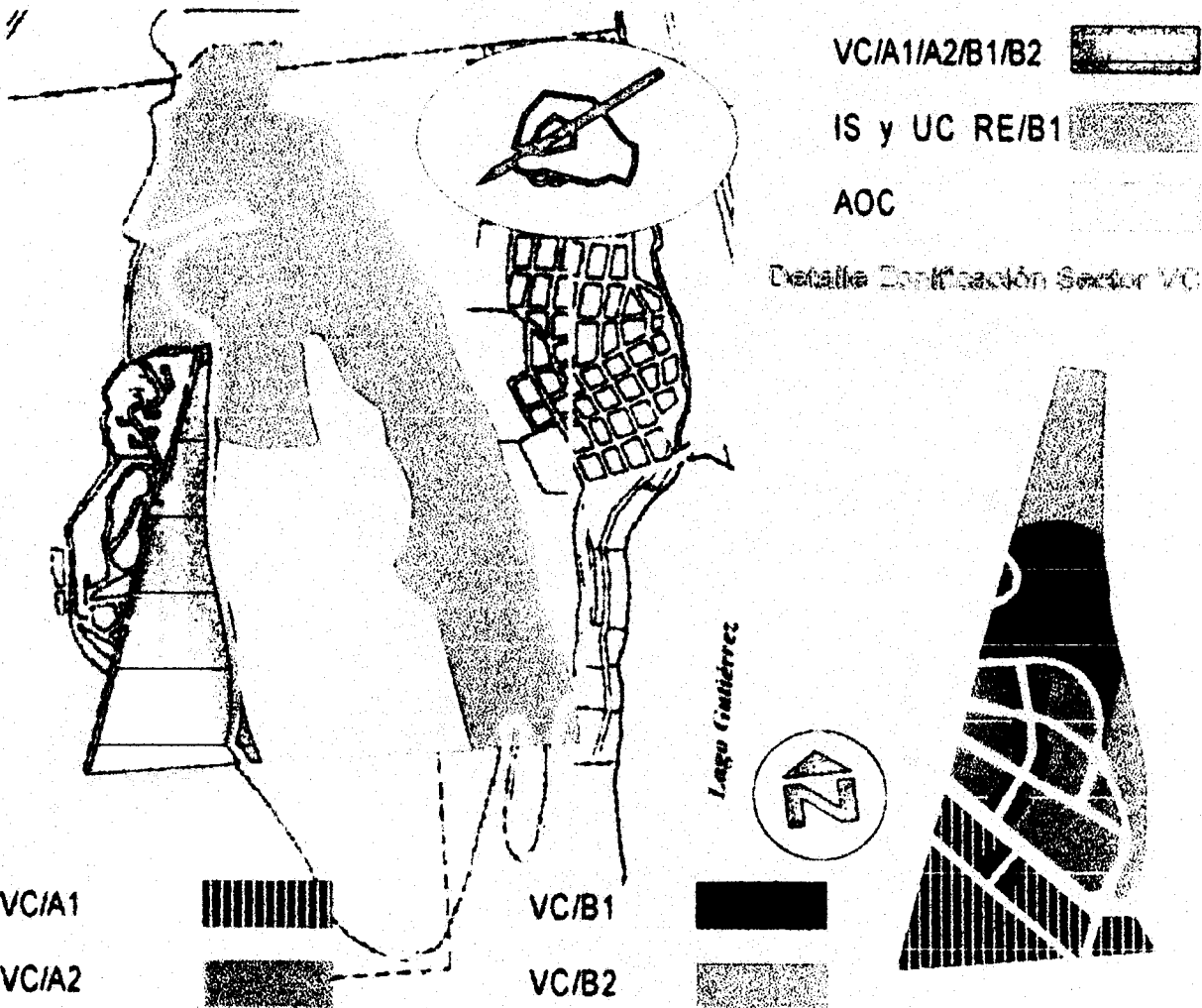
| ZONIFICACION | | | USOS (%) | | | | | |
|---|---|--|-----------------------------|--|-------------------|---|--|---|
| Denominación | Características Espaciales | Características Ambientales | Predominante | Est. Oblig. | Complementario | Est. Oblig. | Observaciones | |
| CSE RE/B2 Centro Suburbano Externo (L.G.1) | Densidad Suburbana Alta Nuevos Emprendimientos sólo de carácter turístico y residencial turístico en Régimen de Condominio de Propiedad Indivisa (Club de Campo, Aldeas, Tiempo Compartido, Villas Transitorias, etc.) | Sector de carácter urbano en áreas de alto valor ecológico y paisajístico a consolidar, de acuerdo a pautas de ocupación del espacio que posibiliten un manejo sustentable del sector de pertenencia | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Residencial Turístico 100% -Comercio Diario 50% -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Educación y Culto 70% -Recreativo Cultural 50% -Para actividades Familiares de Huertas y Artesanías Complementario de Vivienda 50% | 15% 20% 20% * 1 * 1 15% | |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico 100% -Club de Campo, Aldea Transitoria, Tiempo Compartido 100% | 15% 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Recreativo Cultural 50% -Salud 50% | 20% * 1 20% | En usos turísticos, ver especificaciones en Disposiciones Particulares |
| IS y UC RE/B1 Interfase Suburbana de uso condicionado (L.G.2) | Densidad Suburbana Baja | Áreas de dominio privado sin uso actual, expuestas a presión de urbanización y alto riesgo de subdivisión. Sectores del ejido municipal de interés ecológico-urbano, para evitar la unificación de sectores loteados | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Residencial Turístico 100% | 15% | |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico 100% -Club de Campo, Tiempo Compartido, Aldeas Transitorias 100% | 15% 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Recreativo y/o Cultural 50% Salud 50% | 20% * 1 20% | En usos turísticos, ver especificaciones en Disposiciones Particulares |
| | | | | -Consortio Urbano 100% -Vivienda Individual 100% -Vivienda Colectiva 100% | 15% 10% 15% | -Residencial Turístico 100% -Comercio Diario 50% -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Educación y Culto 90% -Recreativo y/o Cultural 90% | 15% 20% * 1 * 1 | |
| PCLº 2.b. Preservación de Costa de Lagos (L.G.3) | Preservación y Conservación de la calidad Ecológica y Paisajística de Usos Concertados y Controlados. Dominio Privado Indiviso | Interfases naturales suburbanas, sujetas a fuerte presión de urbanización. Preservación de la calidad ecológica y paisajística | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Actividades Náuticas 50% | 20% | Ver en Disposiciones Particulares Construcciones entre Ruta y Costa de Lago |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico 100% | 15% | -Actividades Náuticas 50% -Comercio Periódico y Ocasional 80% -Recreativo Cultural 80% | 20% 20% * 1 | Ver en Disposiciones Particulares Construcciones entre Ruta y Costa de Lago |
| P/CH 2.b Preservación de Cuencas Hídricas (L.G.4) | Preservación y Conservación de la calidad Ecológica y Paisajística de Usos Controlados Nuevos Emprendimientos sólo de carácter Turístico (Club de Campo, Aldea) Dominio Privado Indiviso | Interfases naturales suburbanas, sujetas a fuerte presión de urbanización. Preservación de la calidad ecológica y paisajística | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Vivienda Individual 100% -Instalaciones Complementarias a las Agrícolas-Forestales 50% | 10% 20% | |
| | | | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico 100% | 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 30% -Recreativo Cultural 50% | 20% * 1 | |

* 1 Ver en otras planillas síntesis

UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL



UBICACION DE LA U.A.G. EN LA DELEGACION MUNICIPAL



NOTA Para toda la Trama Vial Primaria (Ruta N° 237, Circuito Chico, Avda. de los Pioneros y Circuito de los Tres Lagos) no se permitirán en los lotes con frente a dichas arterias circulatorias, el uso de comercio diario y actividad no habitacional. Solamente el uso de comercio periódico y ocasional que dupliquen el área de estacionamiento obligatorio y se diseñen sus accesos vehiculares y peatonales de forma no conflictiva con la trama vial.

2.c

**D.M.C.O.
U.A.G.C.C.**

N° 78

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Código Urbano

**DELEGACION MUNICIPAL CERRO OTTO
UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION CERRO CATEDRAL
PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION**

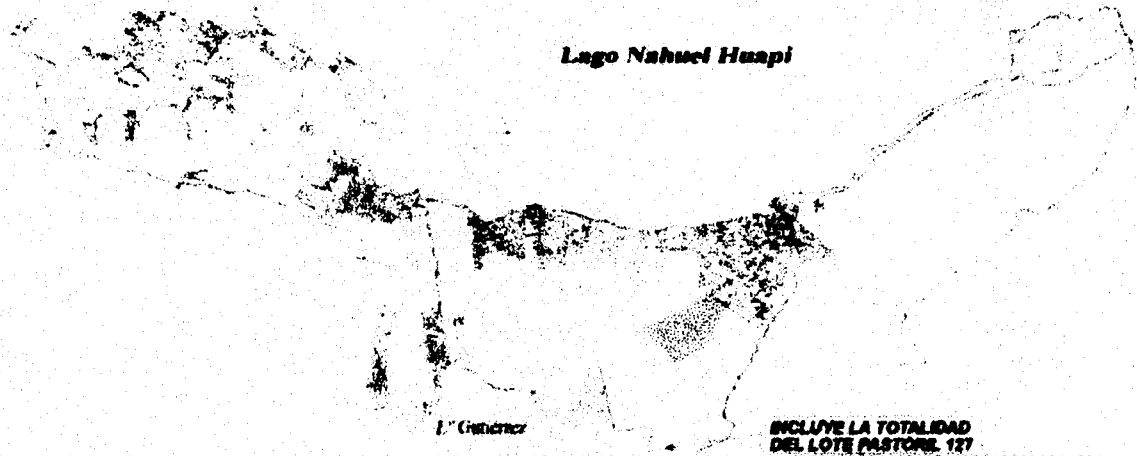
2.c
D.M.C.O.
U.A.G.C.C.
Nº 79

CARACTERISTICAS DE LAS SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

| Denominación | ZONIFICACION | | USOS (%) | | | | | |
|---|---|--|---|---------------------------|---|--|--|--|
| | Características Espaciales | Características Ambientales | Predominante | Est. Oblig. | Complementario | Est. Oblig. | Observaciones | |
| VC/A1 Emplazamiento Turístico Vº Catedral (Remanente Vº America) (C.C.1) | Densidad Suburbana Alta | Centro externo en áreas de alto valor paisajístico a consolidar | -Residencial Turístico 100% | 15% | -Vivienda Individual 100% -Vivienda Colectiva 100% -Recreativo y/o Cultural 100% -Comercio Diario 30% -Comercio Periódico y/o Ocasional 80% -Salud 70% | 10% 15% 20% 20% 20% 20% | | |
| VC/A2 Emplazamiento Turístico Vº Catedral (Vº America) (C.C.1) | Densidad Suburbana Media Alta | Centro externo en áreas de alto valor paisajístico a consolidar | -Residencial Turístico 100% | 15% | -Vivienda Individual 100% -Vivienda Colectiva 100% | 10% 15% | | |
| VC/B1 Uso Intensivo Fraccionamiento Tronca (Ord. 125-I-78) (C.C.1) | Densidad Suburbana Alta Manzana 614-615-616 | Centro externo en áreas de alto valor paisajístico a consolidar | -Residencial Turístico 100% | 15% | -Vivienda Individual 100% -Vivienda Colectiva 100% -Recreativo Cultural 100% -Comercio Diario 30% -Comercio Periódico y Ocasional 80% -Salud 70% | 10% 15% 20% 20% 20% 20% | | |
| VC/B2 Uso Extensivo Fraccionamiento Tronca (Ord. 125-I-78 y remanentes) (C.C.1) | Densidad Suburbana Media 19-I-T-T10-1A 19-I-T-060-01 19-I-T-T10-04 | Centro externo en áreas de alto valor paisajístico a consolidar | -Residencial Turístico 100% | 15% | -Vivienda Individual 100% -Vivienda Colectiva 100% -Recreativo Cultural 100% -Comercio Diario 30% -Comercio Periódico y Ocasional 80% -Salud 70% | 10% 15% 20% 20% 20% 20% | | |
| IS y UC RE/B1 Interfases Suburbanas de uso condicionado (C.C.2) | Densidad Suburbana Baja, Dominio indiviso | Areas de dominio privado sin uso actual, expuestas a presión de urbanización y alto riesgo de subdivisión. Sectores del ejido municipal de interés ecológico-urbano, para evitar la unificación de sectores loteados | Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Residencial Turístico 100% | 15% | |
| | Residencial Turístico en áreas boscosas o laderas (+900 snm) o de alto valor Ecológico. Emprendimientos de carácter turístico en Régimen de Condominio de Propiedad Indivisa (Club de Campo, Aldeas, etc.) Residencial permanente o turístico, en Areas aptas no boscosas, o no de laderas o pendientes > a 10°, o de interes natural. (mallines, bosquesillos etc.) | Nuevos Emprendimientos | -Residencial Turístico 100% | 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Recreativo Cultural 50% Salud 50% | 20% 1 20% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares | |
| AOC 2.c Area de Ocupación Concertada (C.C.3) | Preservación y Conservación de la calidad Ecológica y Paisajística de Usos Controlados Nuevos Emprendimientos sólo de carácter Turístico (Club de Campo, Aldea) Dominio Privado Indiviso | Interfases naturales suburbanas, sujetas a fuerte presión de urbanización. Preservación de la calidad ecológica y paisajística | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Vivienda Complementaria Caseros o Huesped 20% | 10% | | |
| | | | -Turismo Recreativo, Subvivienda, Club de Campo, Aldea, Troncos, Colindamientos | 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Recreativo Cultural 50% Salud 50% | 20% 1 20% | En usos turísticos, ver especificaciones en disposiciones particulares | |

Ver en otras planillas síntesis

UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL

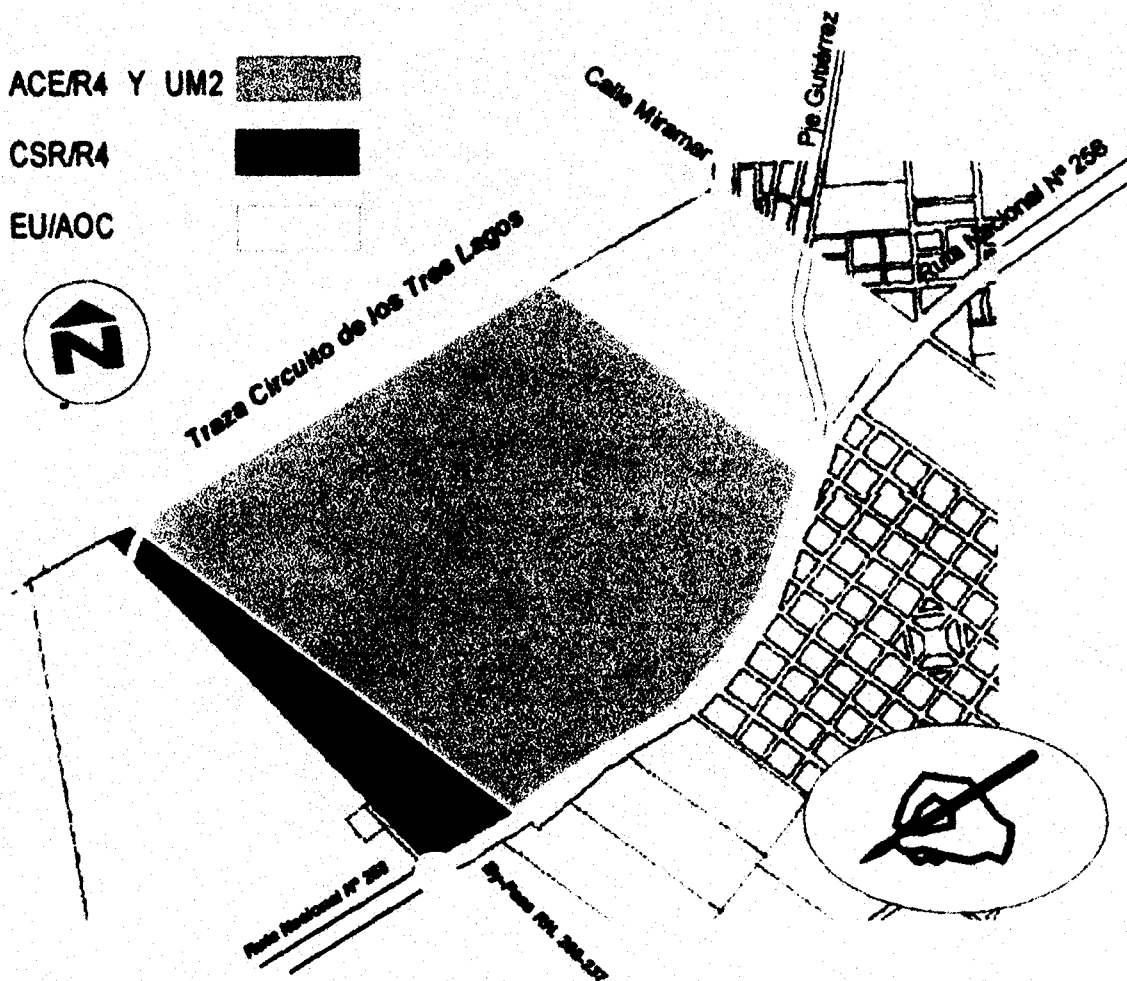


UBICACION DE LA U.A.G. EN LA DELEGACION MUNICIPAL

ACE/R4 Y UM2 

CSR/R4 

EU/AOC 



NOTA. Para toda la Trama Vial Primaria (Ruta Nº 258, By-Pass RN Nº 237-258 y Circuito de los Tres Lagos) no se permitirán en los lotes con frente a dichas arterias circulatorias, el uso de comercio diario y actividad no habitacional. Solamente el uso de comercio periódico y ocasional que dupliquen el área de estacionamiento obligatorio y se diseñen sus accesos vehiculares y peatonales de forma no conflictiva con la trama vial.

3.a

**D.M.P.H.
U.A.G.P.H. I**

Nº 80

**Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Código Urbano**

DELEGACION MUNICIPAL PAMPA DE HUENULEU

UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION PAMPA DE HUENULEU I

PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION

CARACTERISTICAS DE LAS SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

3.a
DMPI
UZE
NCS

| ZONIFICACION | | | USOS (%) | | | | | |
|---|--|---|---|---------------------------|---|---|--|--|
| Denominación | Características Espaciales | Características Ambientales | Predominante | Est. Oblig. | Complementario | Est. Oblig. | Observaciones | |
| ACE/R4 y UM2 Area Complementaria Externa (P.H.I - 1) | R4 - Densidad Alta Asentamientos Residenciales y Usos Mixtos en relación con la Producción y con el Turismo, condicionados a ejecución de infraestructura básica y de distribución, en subárea vinculada a Traza Circuito Tres Lagos. | Area llana correspondiente a una meseta de cota 900 snm, loteada y con bajo porcentaje de ocupación y rasgos de degradación de vegetación por uso descontrolado. Pertenec a la cuenca del Arroyo Nireco, al pie de la ladera Este del Cerro Otto. | En Fraccionamientos Existentes | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Vn. Colectiva 50% -Taller Complementario de Vivienda 30% -Taller y Depósito 50% -Educ. y Culto 50% -Recr. Cultural 50% -Salud 50% -Adm. y Finanzas 20% -Comercio Diario Periódico y Ocasional 50% | 20% 20% 20% 30% 20% 20% | En usos relacionados con la producción, existencia de seto verde arimetal forestación de AREE y áreas de retiro. |
| | | Nuevos Emprendimientos | - Residencial Transitorio 100% -Taller y Depósito 100% -Establecimientos Industriales 50% | 20% 20% 20% | -Comercio Periódico y ocasional 75% -Recreativo Cultural 50% | 20% (* 1) | | |
| CSR/R4 Centro de Servicio Rural (P.H.I - 2) | R4 - Densidad Alta Asentamiento Residenciales de Interés Social Correspondiente al Empeñamiento Integral 34 ha. | Area llana correspondiente a una meseta de cota 900 snm, fuertemente antropizada por efecto del emprendimiento en si. | -Vivienda Individual 100% -Actividades Agrarias Intensivas y Agroindustriales 100% | 10% 15% | -Comercio Diario 30% -Taller Complementario de Vivienda 30% | 20% 15% | | |
| EU/AOC 3.a Estructuración Urbana Area de Ocupación Concertada (P.H.I - 3) | Parque Urbano con sub-área urbanizada, como interfase natural suburbana. (Barrio Quimey Hue) con uso recreativo intensivo y fines de espacio abierto a escala del área externa y urbana sur. | Area vacante, con ocupación parcial de conjuntos de viviendas, sometido a fuerte presión de urbanización, con potencialidad de convertirse en un sector forestado de separación en las funciones más urbanas y más naturales. | -Recreativo, Cultural Controlados 100% | (* 1) | -Vivienda Individual 50% -Comercio periódico y ocasional 20% | 10% 20% | En usos relacionados con la producción, existencia de seto verde arimetal forestación de AREE y áreas de retiro. Condiciona a su cumplimiento ejecución de infraestructura básica y de distribución. | |

(* 1) - Ascenso y descenso de alumnos, docentes y personal en Gral. unicamente dentro del predio (20 m2 por aula o local equivalente para otros usos) - Pudiendo realizarse una superficie semicubierta del 50% del total sin computarse en el FOS ni en el FOT

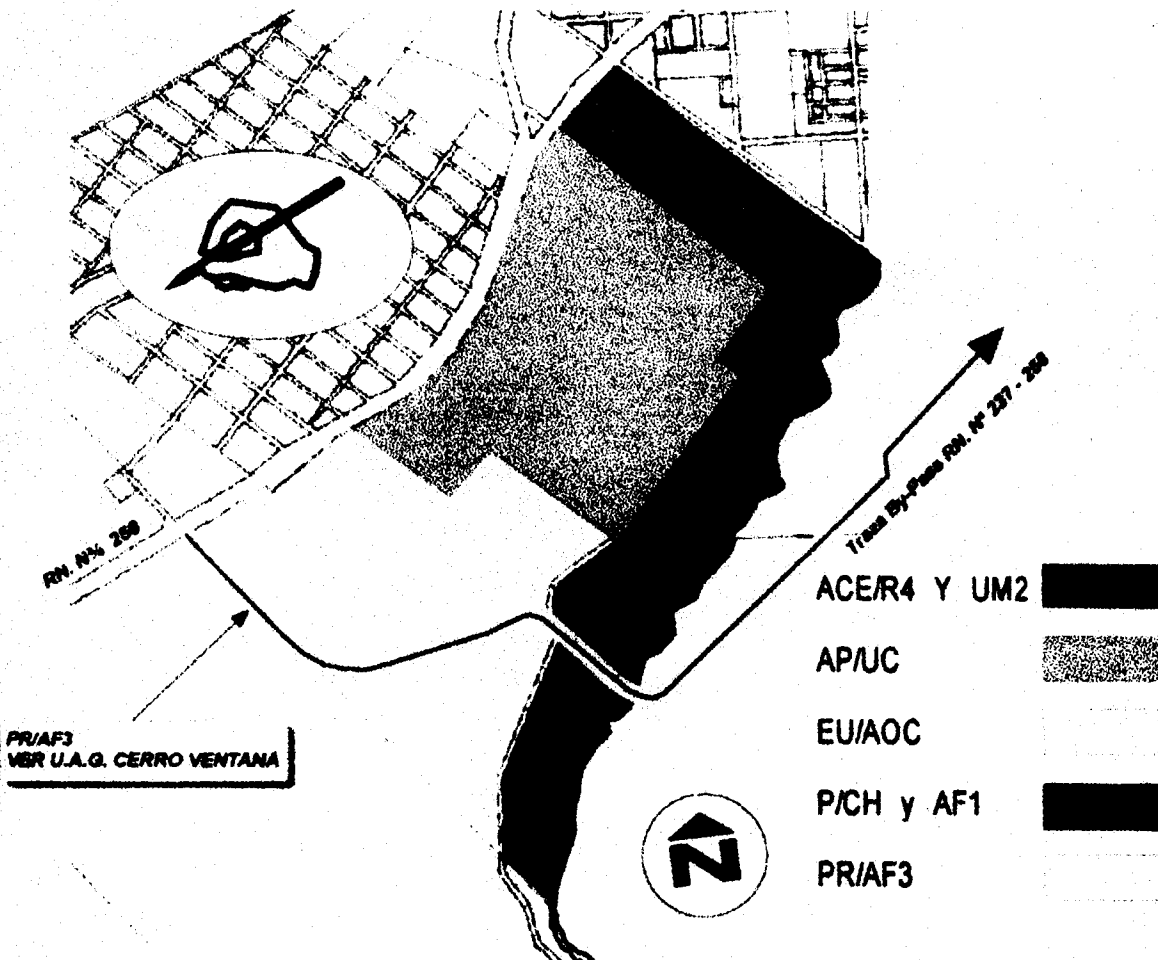
UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL

Lago Nahuel Huapi

L. Gacivier

INCLUYE LA TOTALIDAD DEL LOTE PASTORIL 127

UBICACION DE LA U.A.G. EN LA DELEGACION MUNICIPAL



3.b

**D.M.P.H.
U.A.G.P.H. II**

N° 82

**Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Código Urbano**

**DELEGACION MUNICIPAL PAMPA DE HUENULEU
UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION PAMPA DE HUENULEU II**

PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION

CARACTERÍSTICAS DE LAS SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

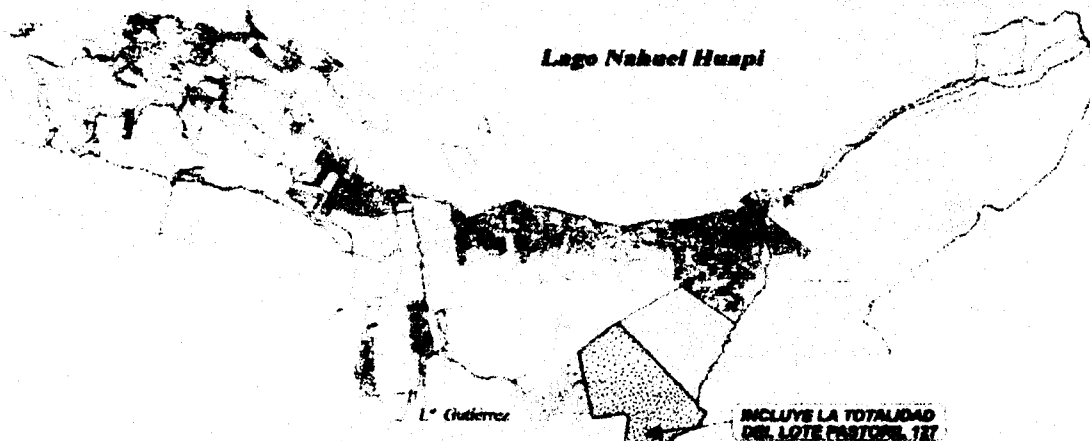
3.b
D.M.P.H.
U.A.G.P.H.II
Nº 83

ZONIFICACION

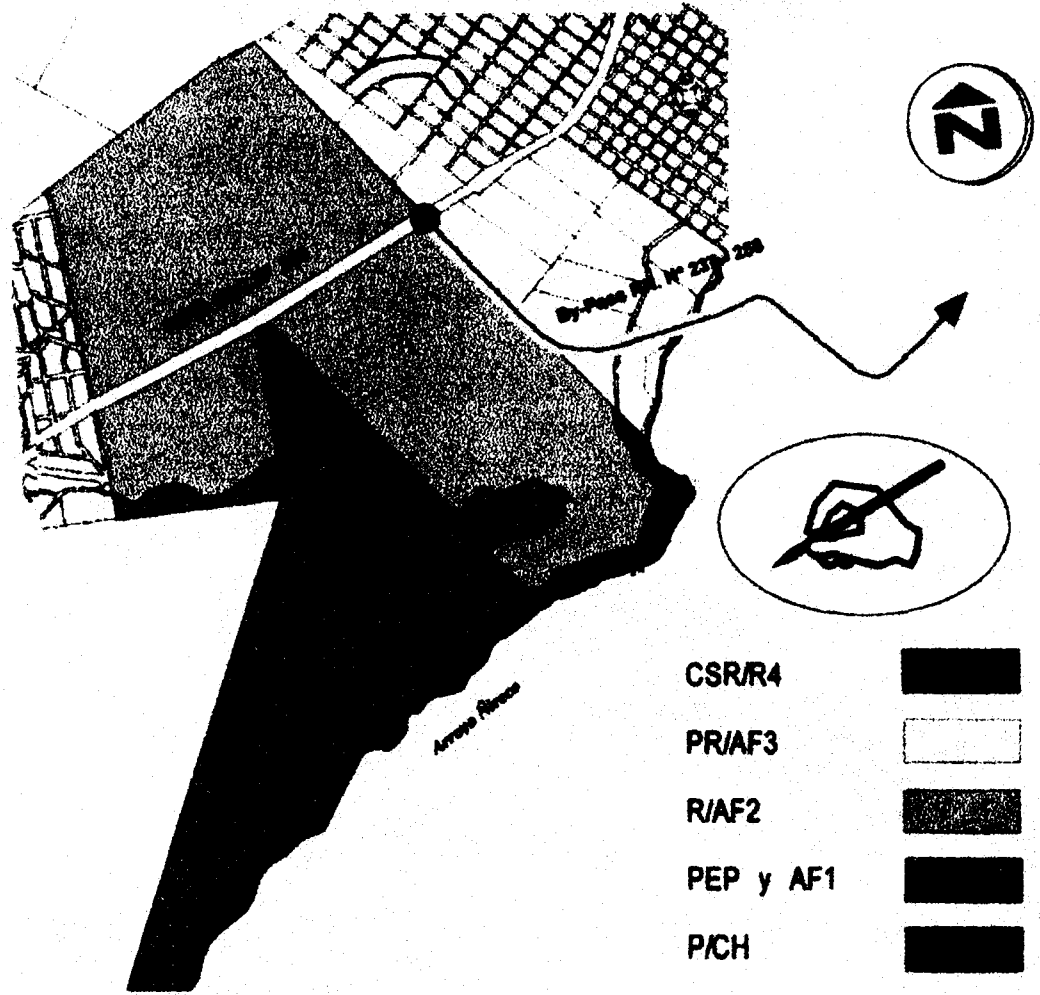
| Denominación | Características Espaciales | Características Ambientales | | Predominante | Est. Oblig. | Complementario | Eti. (%) | Observaciones | |
|--|--|--|--------------------------------|--|--|---|---|--|--|
| | | En Fraccionamientos Existentes | Nuevos Emprendimientos | | | | | | |
| ACE/R4 Y UM2 Area Complementaria Externa (P.H.II - 1) | R4 - Densidad Baja Asentamientos Residenciales y Usos Mixtos en relación con la Producción y con el Turismo, condicionados a ejecución de infraestructura básica y de distribución. Subárea vinculada a Cuenca A° Nireco | Area llana correspondiente a una meseta de cota 900 snm, loteada y con bajo porcentaje de ocupación y rasgos de degradación de vegetación por uso descontrolado. Pertenece a la cuenca del Arroyo Nireco, al pie de la ladera Este del Cerro Otto. | En Fraccionamientos Existentes | Nuevos Emprendimientos | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Vivi. Colectiva 50% -Taller Complementario de Vivienda 30% -Taller y Depósito 50% -Educ. y Culto 50% -Recr. Cultural 50% -Salud 50% -Adm. y Finanzas 20% -Comercio Diario Periódico y Ocasional 50% | 20% 20% 20% 20% 20% 20% | En usos relacionados con la producción, existencia de seto verde perimetral forestación de AREE y áreas de retiro. |
| | | | | -Residencial Transitorio 100% -Taller y Depósito 100% -Establecimientos Industriales 50% | 20% 20% 20% | -Comercio Periódico y ocasional 75% -Recreativo Cultural 50% | 20% (* 1) | | |
| EU/AOC 3.b Estructuración Urbana Area de Ocupación Concertada (P.H.II - 2) | Parque Urbano (con trámite de loteo), como interfase natural suburbana, con uso recreativo intensivo y fines de espacio abierto a escala del área externa y urbana sur. | Area vacante, sometida a fuerte presión de urbanización, con potencialidad de convertirse en área de amortiguación ecológica de separación con el casco urbano. | | | -Recreativo, Cultural Controlados 100% | (* 1) | -Vivienda Individual 50% -Comercio periódico y ocasional 20% | 10% 20% | En usos relacionados con la producción, existencia de seto verde perimetral forestación de AREE y áreas de retiro. Condicionado a si cumple con ejecución de infraestructura física y de distribución. |
| AP/UC Y UM 3 Area Productiva de Uso Controlado (P.H.II - 3) | Interfase Suburbana, como amortiguación del proceso de expansión suburbana, con aptitud para usos agrícola-forestal e industrial controlado | Area natural con rasgos de deterioro de la vegetación natural por usos descontrolados. Corresponde a meseta de cota 900 snm, ya la cuenca del A° Nireco. | | | -Agrícola Forestal 100% | 20% | Vivienda Individual 100% Instalaciones p/ Agricultura y Cría 100% | 10% 20% | |
| | | | | | Pequeños y Medianos Establecimientos Productivos, c/Residencial Turístico 100% | 20% | Vivienda Individual 50% Vivienda Colectiva 50% Comercio, Diario, Periódico y Ocasional 50% | 10% 15% 20% | Sólo si se efectúa subdivisión con AREE con características de residencial-turístico-exclusivo |
| | | | | | Grandes Establecimientos Productivos c/ Vivienda Permanente 100% | 20% | Vivienda Individual Permanente 10% Comercio Periódico y Ocasional 20% | 10% 20% | |
| PCH/ 3.b AF1 Protección de Cuencas Hidricas y Area Forestal (P.H.II - 4) | Parque ribereño suburbano, con usos productivos controlados y recreativo-intensivo en áreas forestadas. | Conservación de cuenca, como preservación ecológica paisajística y de fuentes de captación de agua, Usos con manejo sustentable. | Fraccionamientos Existentes | Nuevos Emprendimientos | -Agrícola Forestal 100% | 10% | -Vivienda Individual 100% -Instalaciones Complementarias a las Agricolas-Forestales 50% | 10% 20% | |
| | | | | | -Residencial Transitorio 100% Recreativo Cultural Intensivo | 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 30% -Recreativo Cultural 50% | 20% (* 1) | |

(* 1) - Ascenso y descenso de alumnos, docentes y personal en Gral. únicamente dentro del predio (20 m2 por aula o local equivalente para otros usos) - Pudiendo realizarse una superficie semicubierta del 50% del total sin computarse en el FOS ni en el FOT

UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL



UBICACION DE LA U.A.G. EN LA DELEGACION MUNICIPAL



NOTA: Para toda la Trama Vial Primaria (Ruta N° 258, By-Pass RN N° 237-268 y Circuito de los Tres Lagos) no se permitirán en los lotes con frente a dichas arterias circulatorias, el uso de comercio diario y actividad no habitacional. Solamente el uso de comercio periódico y ocasional que dupliquen el área de estacionamiento obligatorio y se diseñen sus accesos vehiculares y peatonales de forma no conflictiva con la trama vial.

3.c
D.M.P.H.
U.A.G.C.V.
N° 84

Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Código Urbano
DELEGACION MUNICIPAL PAMPA DE HUENULEU
UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION CERRO VENTANA
PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION

3.C
D.M.P.H.
U.A.G.C.V.
Nº 85

CARACTERISTICAS DE LAS SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

ZONIFICACION

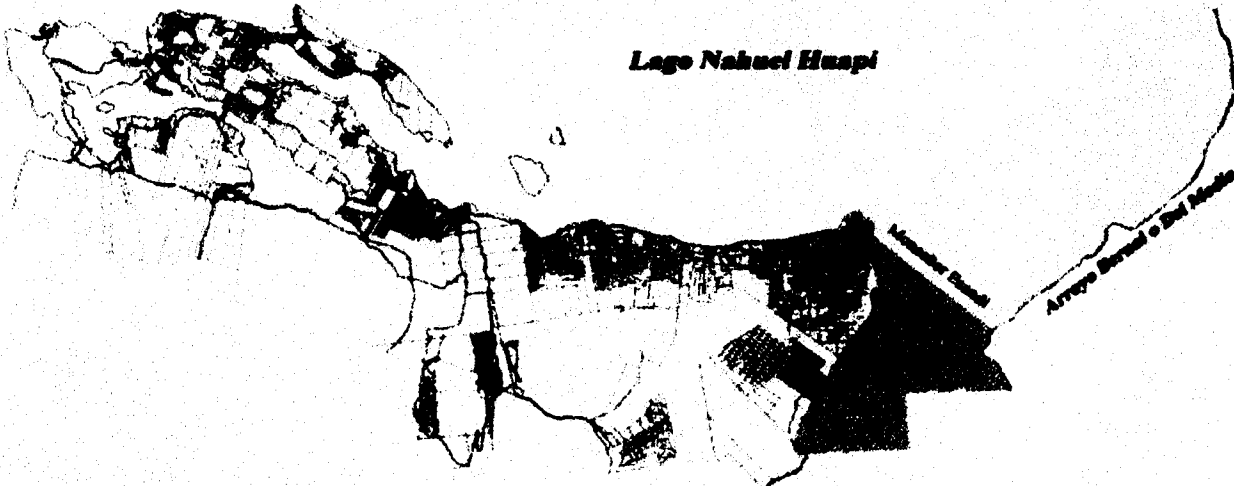
USOS

(%)

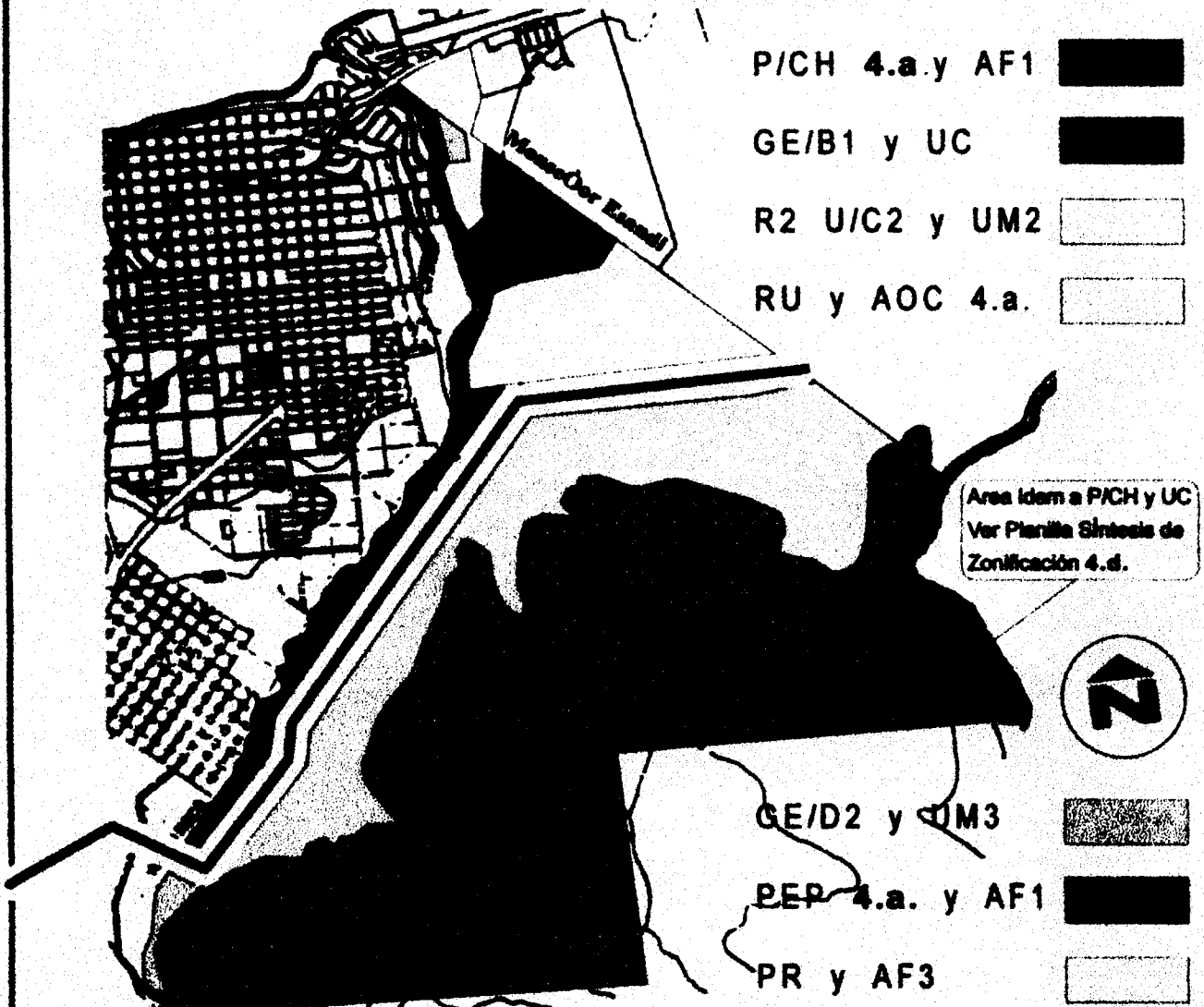
| Denominación | Características Espaciales | Características Ambientales | USOS (%) | | | | |
|---|---|--|---|-------------|---|--------------------------|---------------|
| | | | Predominante | Est. Oblig. | Complementario | Est. Oblig. | Observaciones |
| CSR/R4 Centro de Servicio Rural (C.V.1) | - Densidad Baja Area Natural, con asentamiento poblacional (B° El Pilar) / caracter Residencial - Productivo. | Area de meseta entre cota 900 y 1100 snm. Limite con el Parque Nacional Nahuel Huapi, con vegetación potencial diversa por ubicación en transición entre estepa arbustiva y bosque. Degradación por uso antrópico. | -Agrícola Forestal 100% | 20% | -Vivienda Individual 100% -Instalaciones para Agricultura y Cría 100% -Comercio Diario, Periódico y Ocasional 50% -Taller Complementario de Vivienda 50% | 10% 20% 30% 15% | |
| PR/AF3 3.C Protección de Ruta (C.V.2) | Area de protección de Ruta Nacional Nº 258. | | Servicio Complementario de Ruta -Estacion de Servicio 100% -Comercio periódico y Ocasional 100% | 30% 20% | -Vivienda Individual 100% -Comercio Diario 50% -Moteles 50% | 10% 20% 50% | |
| R/AF2 Rural y Preservación Ecológica (C.V.3) | Densidad Baja Areas de valor Ecológico con Usos Productivos Extensivos Controlados y alternativo Recreativo-Extensivo, con Núcleos Recreativo-Intensivo. | Area de meseta en cota 900 snm. con grandes plantaciones forestales. Recuperación de áreas degradadas por desmonte, industrial extractivo y basural. Conservación de bosques nativos. | -Agrícola Forestal 100% | 20% | -Vivienda Individual 50% -Instalaciones para Agricultura y Cría 100% | 10% 20% | |
| PEP 3.C y AF1 Preservación Ecológica y Paisajística Area Forestal (C.V.4) | Area de amortiguación con el Parque Nahuel Huapi y Preservación Cuenca A° Nireco, Actividad Forestal Controlada y Recreativo-Extensivo. | Area Cuenca Alta del A° Nireco y de relieve montañoso, con vegetación potencial diversa y alterada por usos antrópicos. Conservación de Bosques Nativos. | -Grandes Establecimientos Productivos 100% | 20% | -Vivienda Individual 10% -Comercio Periódico y Ocasional 20% | 10% 20% | |
| | | | -Residencial Transitorio 100% (Aldeas, Country, y otros) | 20% | -Deportes y Esparcimiento 30% -Recreativo Cultural 30% | 20% 20% | |
| | | | -Agrícola Forestal 100% | 20% | -Vivienda Individual 100% -Instalaciones Complementarias a las Agrícolas Forestales 50% | 10% 20% | |
| | | | -Residencial Transitorio 100% Recreativo Cultural Intensivo | 15% | -Recreativo Cultural 50% -Comercio Periódico y Ocasional 50% | 10% 20% | |

(*) - Ascenso y descenso de alumnos, docentes y personal en Gral. unicamente dentro del predio (20 m2 por aula o local equivalente para otros usos) - Pudiendo realizarse una superficie semicubierta del 50% del total sin computarse en el FOS ni en el FOT

UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL



UBICACION DE LA U.A.G EN LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL

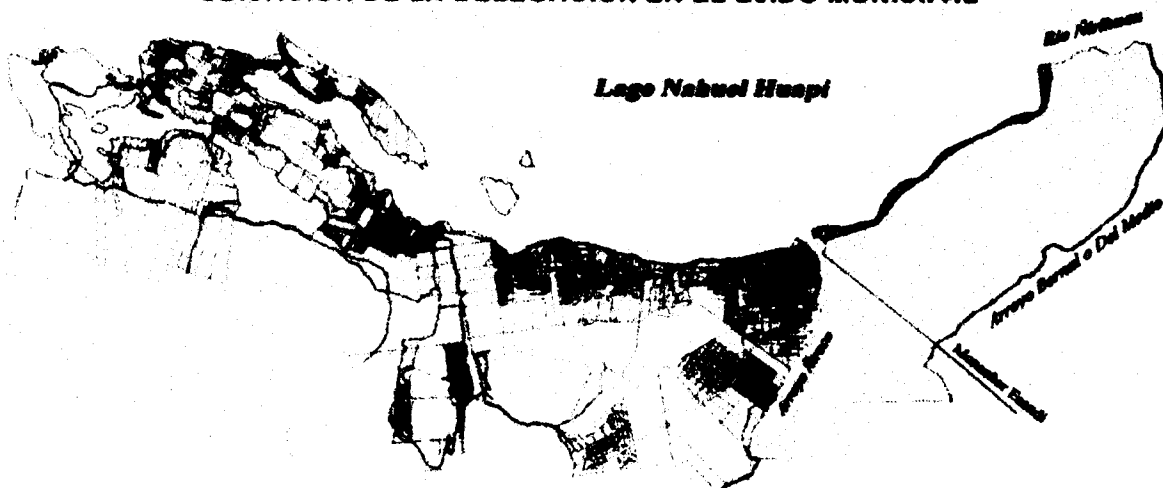


Nota: Los trámites de expedientes de usos complementarios que se establezcan sobre y/o con visuales desde las Rutas 237, By-pass y Ruta a Aeropuerto, tendrán obligatoriamente tratamiento en el Consejo de Planificación Municipal (C.P.M.) según Ordenanzas 418-CM-84 y 470-CM-85

4.a
D.M.E.C.
U.A.G.N.
N° 86





Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Código Urbano
DELEGACION MUNICIPAL EL CONDOR
UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION RIRECO
PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION

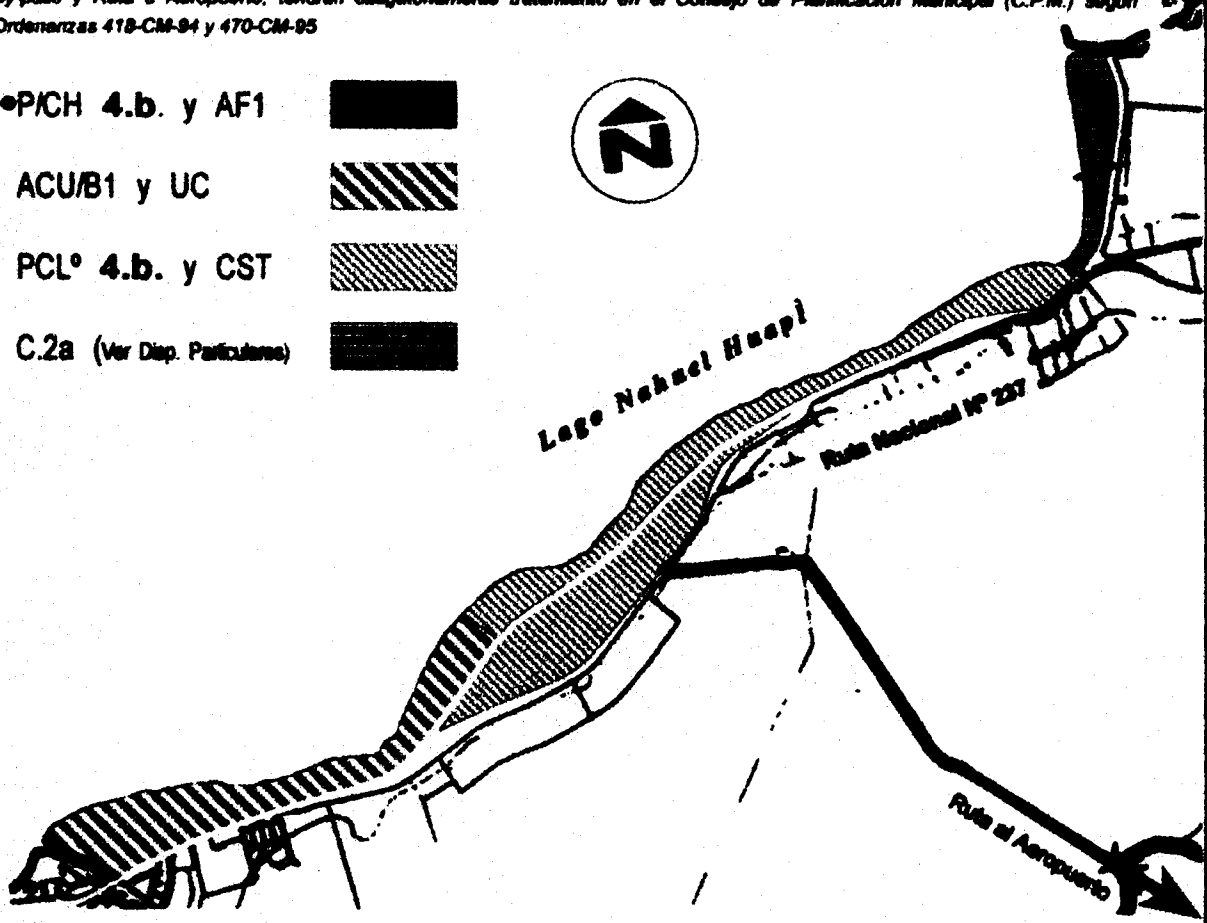
UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL



UBICACION DE LA U.A.G. EN LA DELEGACION MUNICIPAL

Nota: Los trámites de expedientes de usos complementarios que se establezcan sobre y/o con visuales desde las Rutas 237, By-pass y Ruta a Aeropuerto, tendrán obligatoriamente tratamiento en el Consejo de Planificación Municipal (C.P.M.) según Ordenanzas 418-CM-94 y 470-CM-95

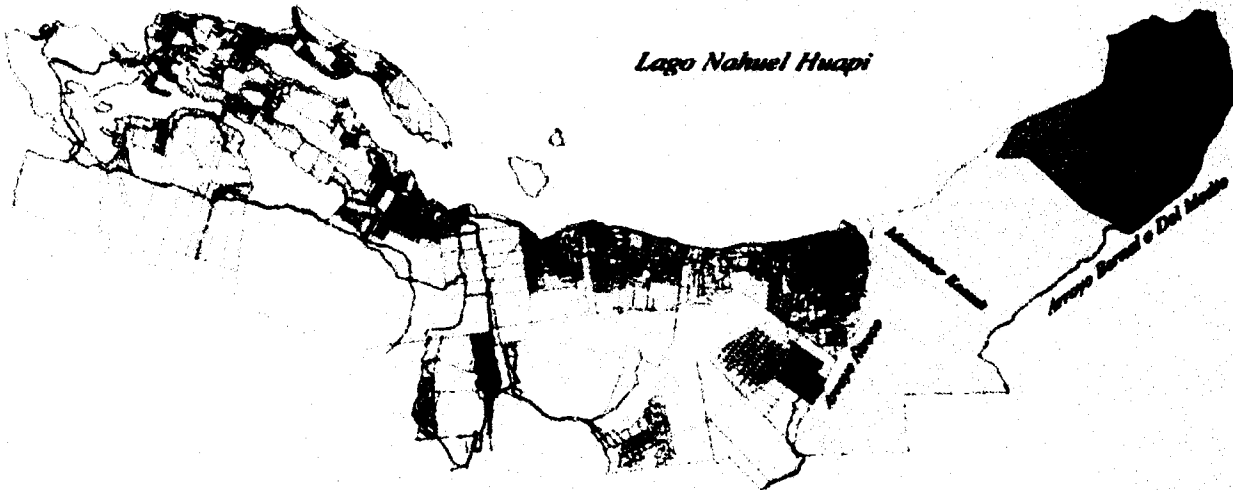
- P/CH 4.b. y AF1 
- ACUB1 y UC 
- PCL° 4.b. y CST 
- C.2a (Ver Disp. Particulares) 



4.b
D.M.E.C.
U.A.G.C.
N° 68







Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Código Urbano
DELEGACION MUNICIPAL EL CONDOR
 UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION COSTERA
 PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION N°

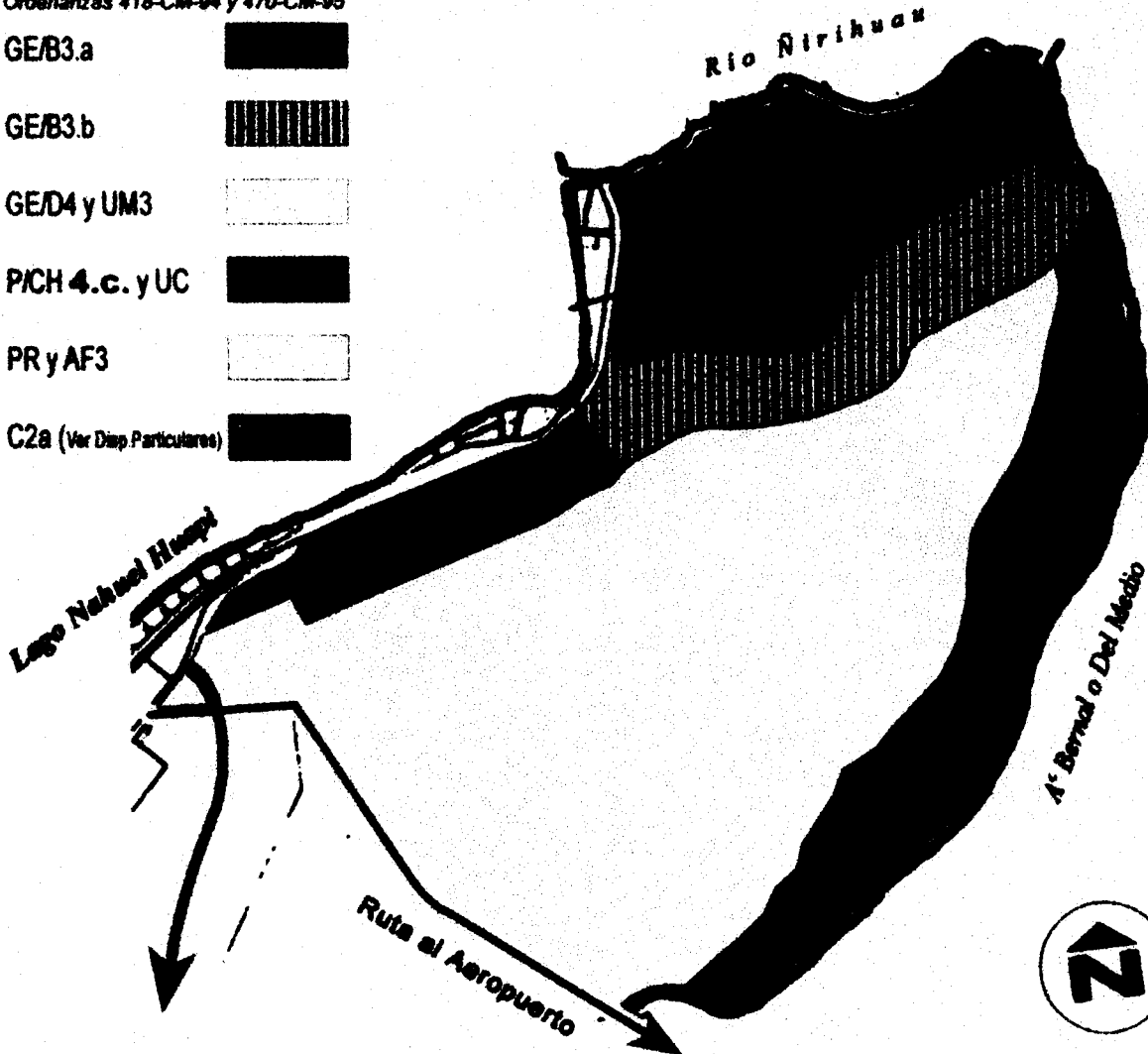
UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL



UBICACION DE LA U.A.G EN LA DELEGACION MUNICIPAL

Nota: Los trámites de expedientes de usos complementarios que se establezcan sobre y/o con visuales desde las Rutas 237, By-pass y Ruta a Aeropuerto, tendrán obligatoriamente tratamiento en el Consejo de Planificación Municipal (C.P.M.) según Ordenanzas 418-CM-94 y 470-CM-95

- GE/B3.a 
- GE/B3.b 
- GE/D4 y UM3 
- PICH 4.c. y UC 
- PR y AF3 
- C2a (Ver Disp.Particulares) 



4.c

D.M.E.C.
U.A.G.E.C. I.
N° 90

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

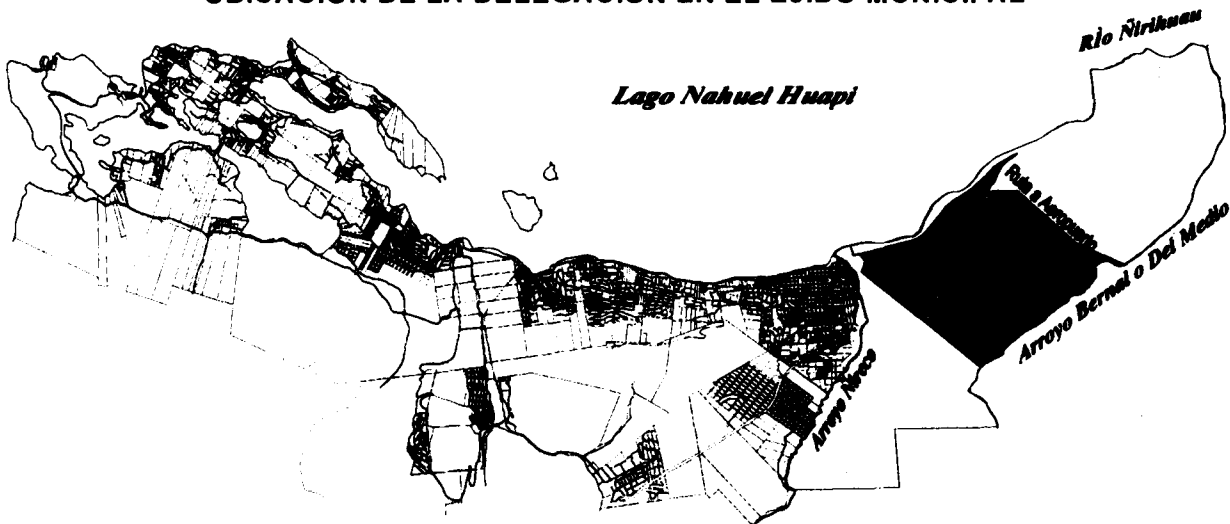
Código Urbano

DELEGACION MUNICIPAL EL CONDOR

UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION EL CONDOR I

PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION

UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL



UBICACION DE LA U.A.G EN LA DELEGACION MUNICIPAL

Nota: Los trámites de expedientes de usos complementarios que se establezcan sobre y/o con visuales desde las Rutas 237, By-pass y Ruta a Aeropuerto, tendrán obligatoriamente tratamiento en el Consejo de Planificación Municipal (C.P.M.) según Ordenanzas 418-CM-94 y 470-CM-95

GE/A2 y UC



EU y AOC



GE/D2 y UM3



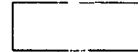
GE/D3 y UM3



P/CH 4.d. y UC

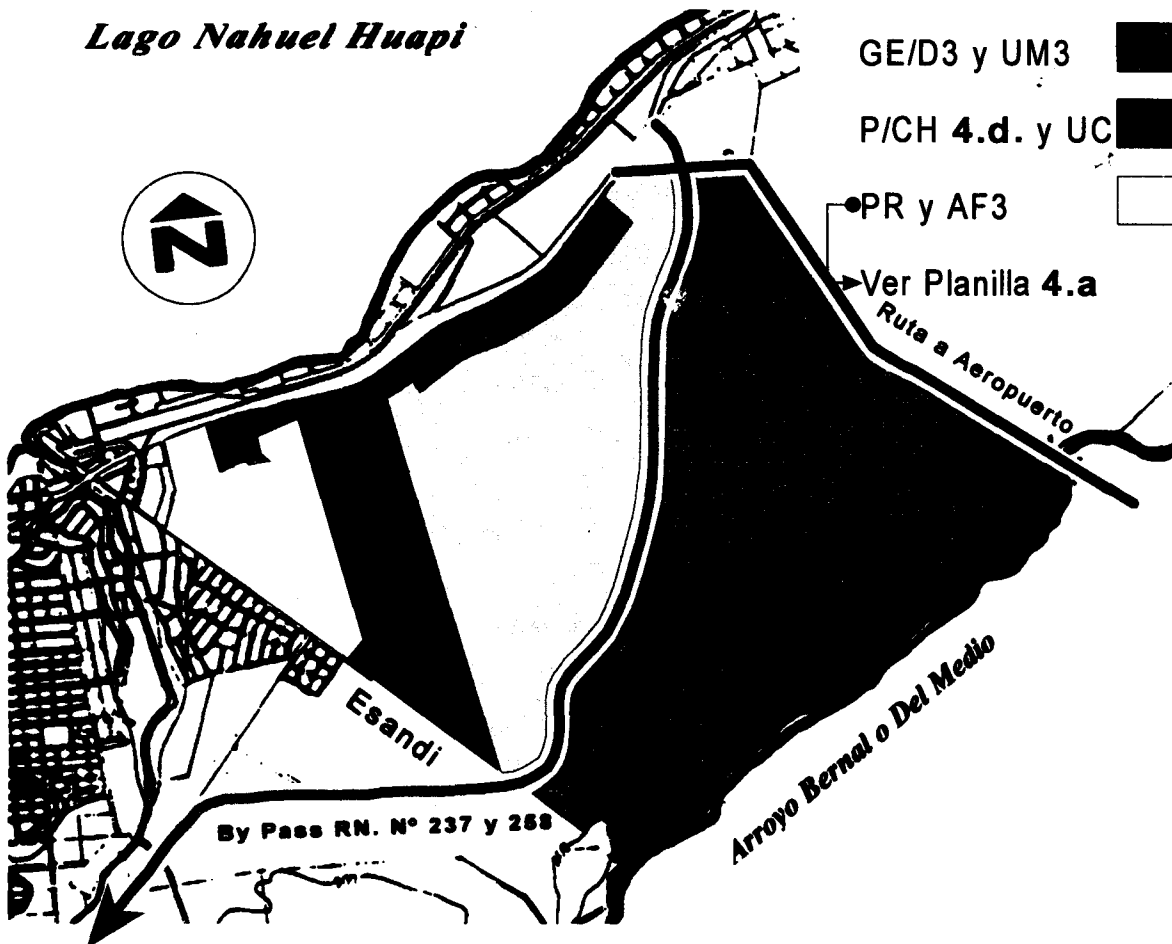


•PR y AF3



→Ver Planilla 4.a

Lago Nahuel Huapi



4.d

D.M.E.C.
U.A.G.E.C. II

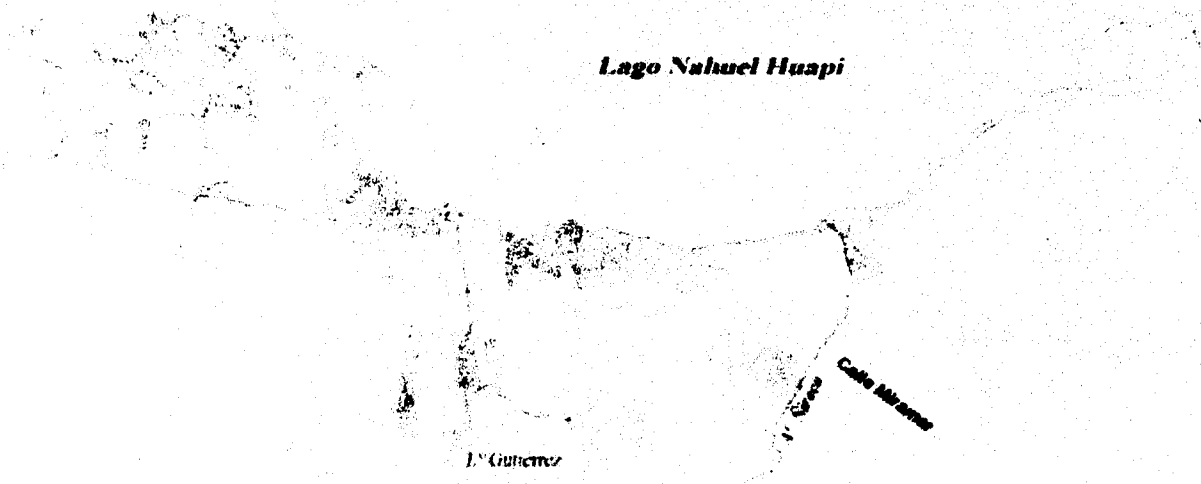
Nº 92

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Código Urbano

DELEGACION MUNICIPAL EL CONDOR
UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION EL CONDOR II
PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION

UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL



UBICACION DE LA U.A.G. EN LA DELEGACION MUNICIPAL

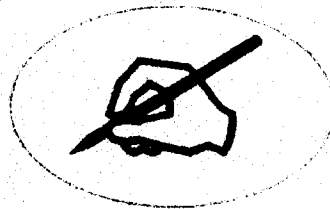
ACU/B1 y UC4.a



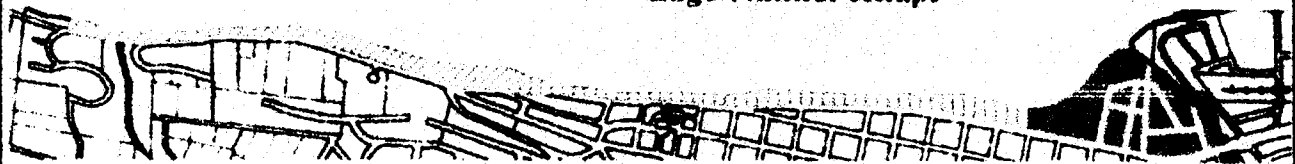
PCL° 5.a UE1



PCL° 5.a UP UE



Lago Nahuel Huapi



5.a

**D.M.U.
U.A.G.C.**

N° 94

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Código Urbano

**DELEGACION MUNICIPAL URBANA
UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION COSTERA
PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION**

CARACTERISTICAS DE LAS SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

5.a
D.M.U.
U.A.G.C.
N° 96

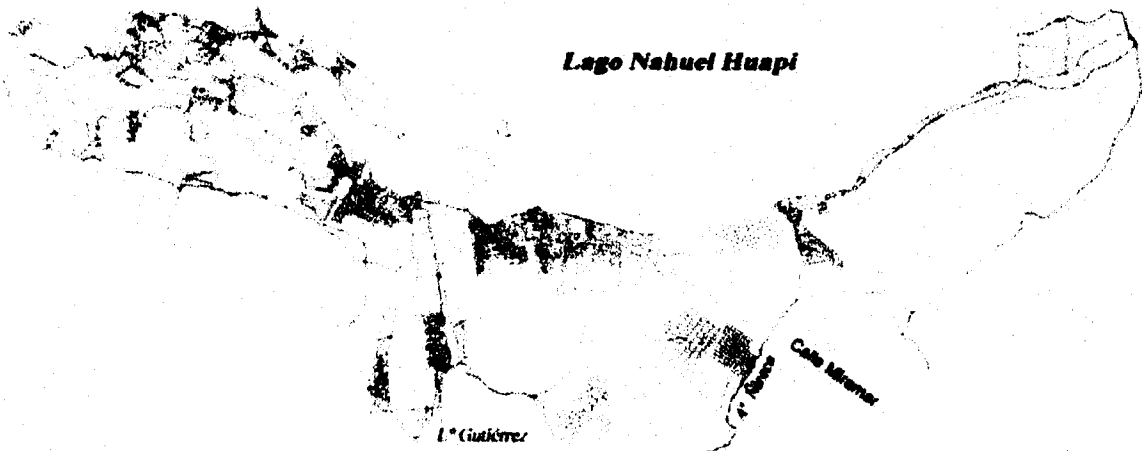
ZONIFICACION

USOS (%)

| Denominación | Características Espaciales | Características Ambientales | USOS (%) | | | |
|--|--|---|---|--------------------|---|--|
| | | | Predominante | Est. Oblig. | Complementario | Est. Oblig. |
| <p>ACU/B1 y UC Area Complementaria Urbana (U.C. 1)</p> | <p>Densidad Urbana Alta Usos Mixtos Controlados, Industrial, Servicios y Comercial a Consolidar y Adecuar. Redefinición de su estructura espacio-funcional. Modernización empresaria y tecnológica</p> | <p>Interfase costera con pendientes medias (4-6%) y sector de pendiente pronunciada que genera un corte entre la Avda. 12 de Octubre y la costa del lago altamente urbanizada. será necesaria su adecuación con preservación de bosquesillos ribereños del A° Nireco (Subárea UC.1a).</p> | <p>-Vivienda Individual 100% -Vivienda Colectiva 100%</p> | <p>10% 15%</p> | <p>-Recreativo Cultural 100% -Comercio Periódico y Ocasional 100% -Administración y Finanzas 20% -Comercio Diario 30% -PYMES 50% -Residencial Transitorio 50%</p> | <p>(* 1) 20% 20% 20% 20%</p> |
| <p>PCL 5.a/UP U/E Area de Preservación Costa de Lago Uso Público (U.C.2)</p> | <p>Actividades Recreativas, con uso de grandes superficies. Restricción de altura edificable para preservar visuales. Usos Concertados Municipio-Provincia- Parques Nacionales</p> | <p>Interfase costera con actividades controladas por el Estado Municipal, compatibles. Preservación y Regeneración de la vegetación nativa (como bosquesillo de Ruiz Moreno) y tratamiento paisajístico (Subárea UC.2a)</p> | <p>-Recreativo Cultural 100%</p> | <p>20%</p> | <p>-Comercio Periódico y Ocasional 50% -Deportes 80%</p> | <p>20% 20%</p> |
| <p>PCL 5.a U/E1 Area de Preservación Costa de Lago Uso Semipúblico (U.C.3)</p> | <p>Densidad Urbana Media Usos Mixtos Controlados; con restricciones a la altura de edificaciones y recuperación acceso a Costa de Lago.</p> | <p>Interfase costera con fuertes pendientes hacia el lago. Preservación de sectores naturales (como área desembocadura de A° Runge) y recuperación de visuales panorámicas (Subárea UC.3)</p> | <p>-Residencial Transitorio y Permanente 100%</p> | <p>20%</p> | <p>-Comercio Ocasional 50% -Deportes 80% -Recreativo Cultural 80%</p> | <p>20% 20% 20%</p> |

(* 1) - Ascenso y descenso de alumnos, docentes y personal en Gral. unicamente dentro del predio (20 m² por aula o superficie equivalente, módulo aula 50 m²) pudiendo realizar una superficie semicubierta del 50% del total sin computarse en el FGS ni el FOT

UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL



UBICACION DE LA U.A.G. EN LA DELEGACION MUNICIPAL

AC1 U/A1 y UM1



AC3 U/B1 y UM1



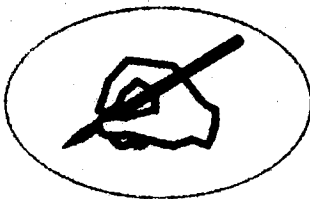
AC2 U/A2 y UM1



AC4 U/B2 y UM1



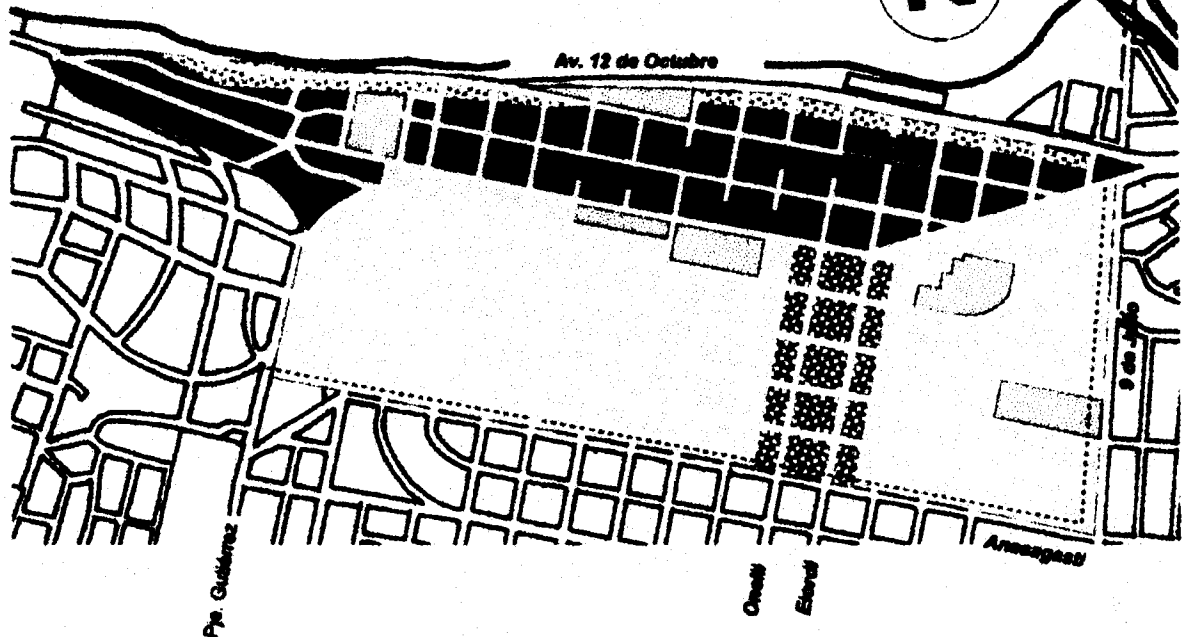
U/UE (Uso Urbano Especifico)



Lago Nahuel Huapi



Av. 12 de Octubre



5.b

**D.M.U.
U.A.G.A.C.**

Nº 96

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Código Urbano

**DELEGACION MUNICIPAL URBANA
UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION AREA CENTRO
PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION**

CARACTERÍSTICAS DE LAS SUBÁREAS DE PLANEAMIENTO

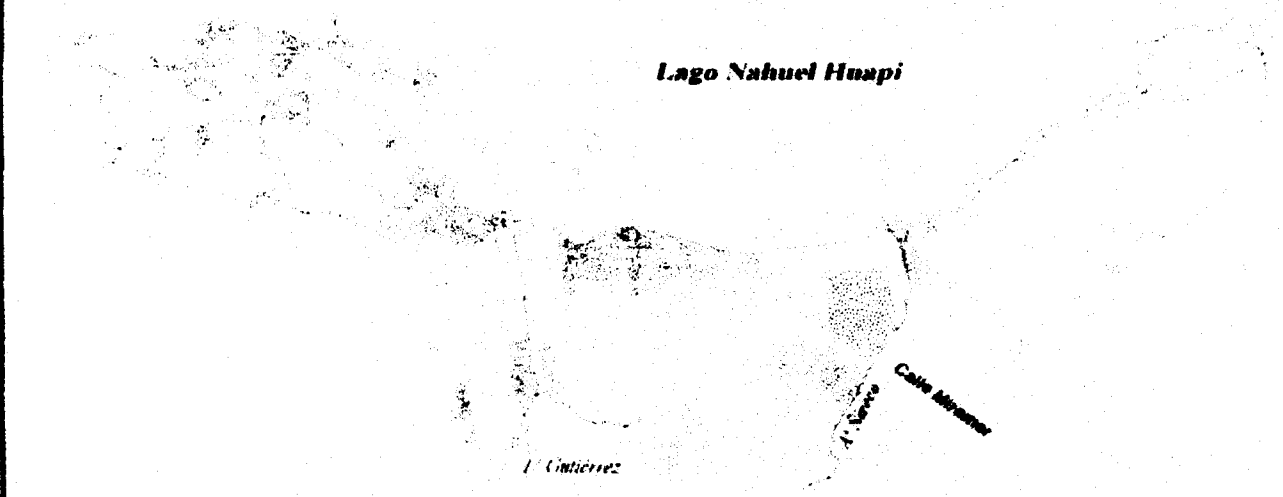
ZONIFICACION

USOS
(%)

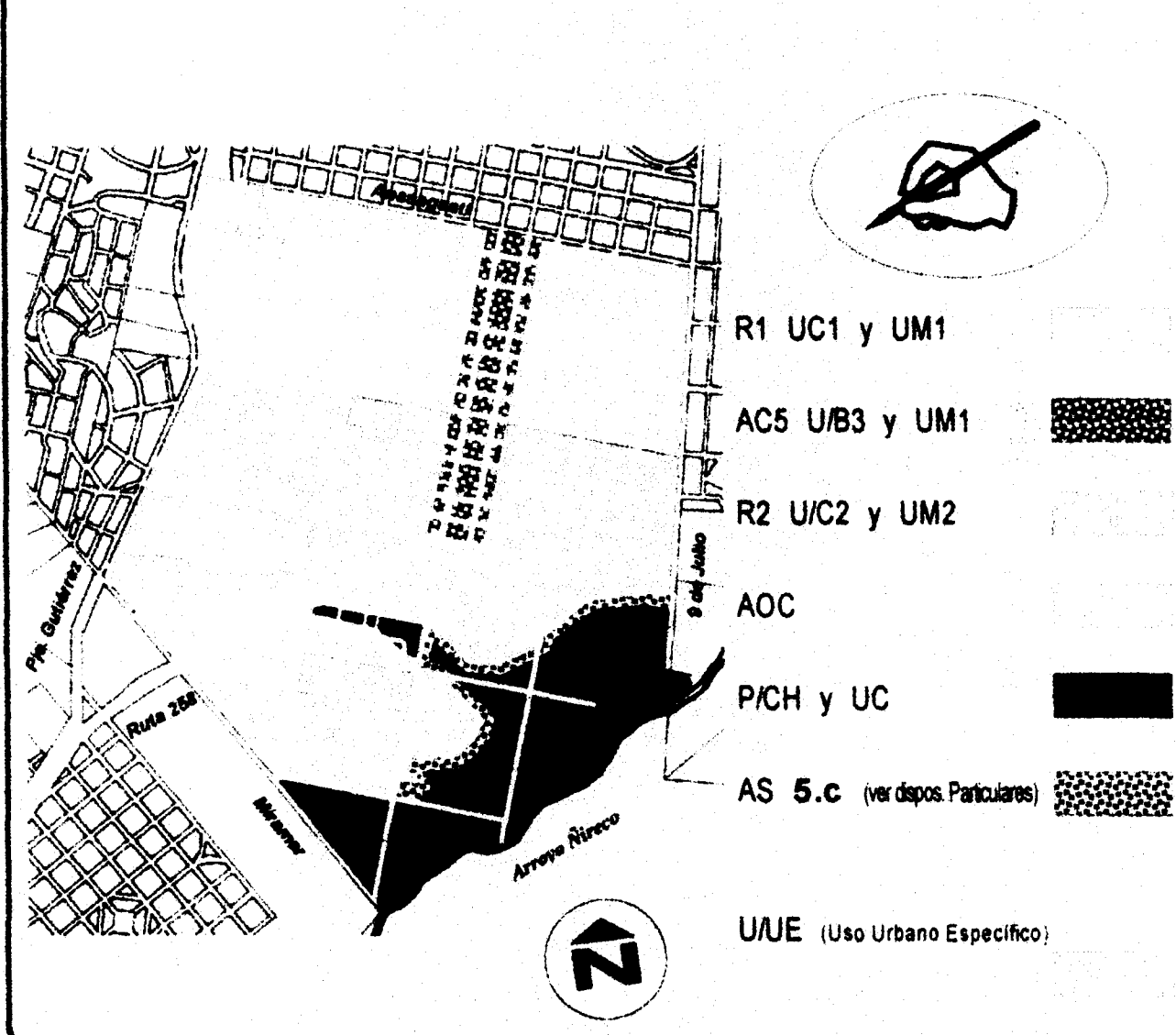
| Denominación | Características Espaciales | Características Ambientales | USOS (%) | | | | Observaciones |
|--|--|---|---|-------------------------------------|--|----------------------------|---|
| | | | Predominante | Est. Oblig. | Complementario | Est. Oblig. | |
| AC1 U/A1 y UM1 Microcentro de Ciudad (A.C.1) | AC (Area Central) Sector que concentra la mayor parte de las actividades en relación al Turismo; Comerciales y Culturales | Completa artificialización del medio. Recuperación de espacios verdes, forestación y tratamiento paisajístico integral. | -Residencial Transitorio 100% -Comercio Periódico y Ocasional 100% -Recreativo Cultural 100% -Vivienda Colectiva 100% | 30% 30% (* 1) 30% | -Administración Pública y Finanzas 50% -Comercio Diario 30% -Vivienda Individual 20% -Educación (Institutos de Capacitación Especial 20% | 20% 30% 10% (* 1) | Estacionamiento obligatorio, frentistas calle libre entre Urquiza y J. O' Connor, se podrá complementar con estacionamiento no más de 300 m del redio |
| AC3 U/B1 y UM1 Subárea Costanera (A.C.1a) | AC (Area Central) Carácter paisajístico urbano, con creación de espacios públicos protegidos (recovas habitables sobre vía pública) | Completa artificialización del medio. Preservación y recuperación de espacios verdes públicos de escala urbana. | -Residencial Transitorio 100% -Comercio Periodico y Ocasional 100% -Recreativo Cultural 100% -Vivienda Colectiva 100% | 30% 30% (* 1) 30% | -Administración Pública y Finanzas 50% -Comercio Diario 30% -Vivienda Individual 20% -Educación (Institutos de Capacitación Especial) 20% | 20% 30% 10% (* 1) | |
| AC2 U/A2 y UM1 Macrocentro de Ciudad (A.C.2) | AC (Area Central) Sector colindante del Microcentro (AC1) receptor de la expansión del mismo. | Completa artificialización del medio. Recuperación de espacios verdes y forestación de veredas. | -Residencial Transitorio 100% -Comercio Periodico y Ocasional 100% -Recreativo Cultural 100% -Educación y Culto 100% -Residencial Permanente 100% | 20% 30% (* 1) (* 1) 30% | -Administración Pública y Finanzas 50% -Comercio Diario 30% | 30% 30% | |
| AC4 U/B2 y UM1 Subcentro calles Onelli-Elordi (A.C.2a) | AC (Area Central) Sector de equipamiento comercial y servicios, del área residencial urbana. | Completa artificialización del medio. Forestación y tratamiento paisajístico integral. | -Residencial Transitorio 100% -Comercio Periódico y Ocasional 100% -Recreativo Cultural 100% -Educación y Culto 100% -Residencial Permanente 100% | 20% 30% (* 1) (* 1) 30% | -Administración Pública y Finanzas 50% -Comercio Diario 30% | 30% 30% | |

(* 1) -Ascenso y descenso de alumnos, docentes y personal en Gral. unicamente dentro del predio (20 m2 por aula o superficie equivalente, módulo aula 50 m2). Pudiendo realizar una superficie semicubierta del 50% del Total sin computarse en el FOS ni el FOT

UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL



UBICACION DE LA U.A.G. EN LA DELEGACION MUNICIPAL



5.c
 D.M.U.
 U.A.G.A.S.
 N° 98

Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Código Urbano
 DELEGACION MUNICIPAL URBANA
 UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION AREA SUR
 PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION

CARACTERISTICAS DE LAS SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

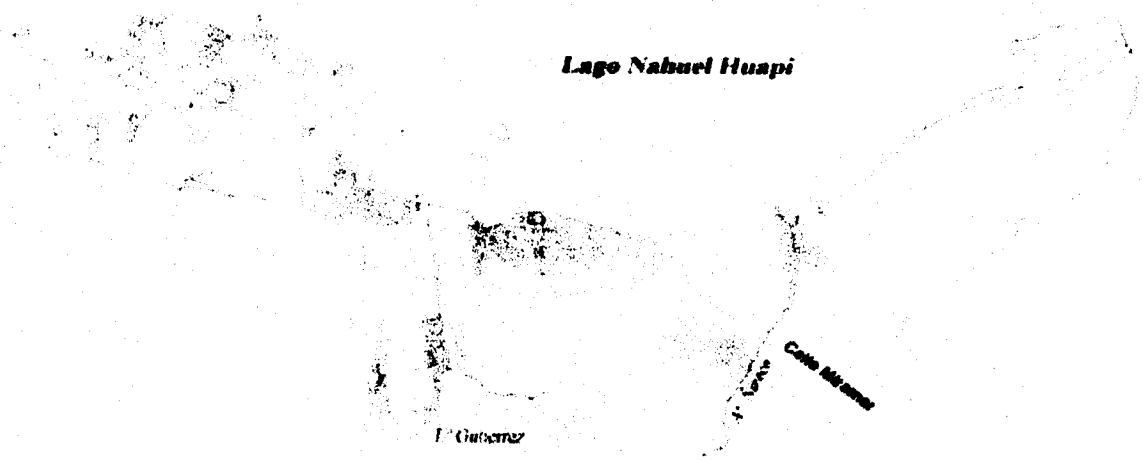
5.c
D.M.U.
U.A.G.A.S.
Nº 99

ZONIFICACION

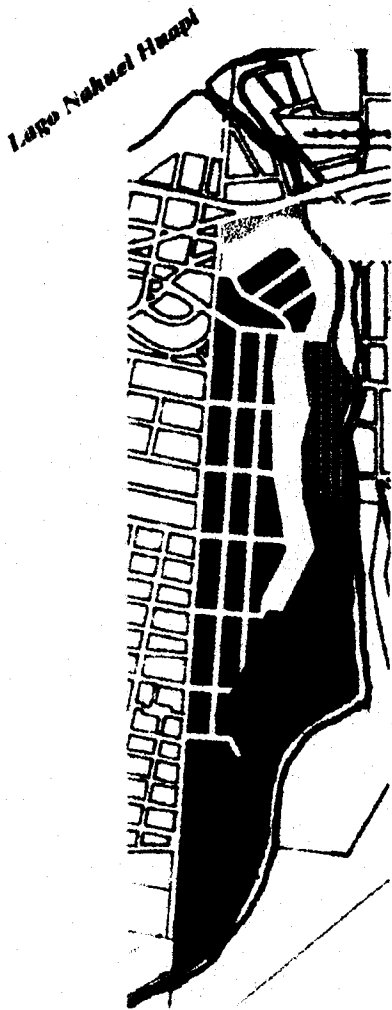
**USOS
(%)**





| Denominación | Características Espaciales | Características Ambientales | USOS (%) | | | | |
|--|---|---|---|-------------------------------------|--|--|---------------|
| | | | Predominante | Est Oblig | Complementario | Est Oblig | Observaciones |
| R1 U/C1 y UM1 Subárea Residencial (A.S.1) | R1 (Residencial 1) Densidad Media Alta Sector residencial con vivienda colectiva e individual | Sector de consolidación urbana muy artificializado, con escasos de espacios verdes público y poco arbolado urbano. | -Vivienda Individual 100% -Vivienda Colectiva 100% -Residencial Transitorio 100% | 15% 30% 30% | -Educación y Culto 70% -Comercio Diario 50% -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Administración y Finanzas 20% -Recreativo Cultural 50% -Salud 50% | (* 1) 30% 30% 30% 20% | |
| AC5 U/B3 y UM1 Subcentro Calles Onelli-Elordi (A.S.1a) | AC (Area Central) Sector de equipamiento comercial y servicios, del área residencial urbana. | Sector de carácter comercial muy urbanizado, con casi inexistencia de arbolado urbano | -Residencial Permanente 100% -Residencial Transitorio 100% -Comercio Periódico y Ocasional 100% -Recreativo Cultural 100% -Educación y Culto 100% | 30% 20% 30% (* 1) (* 1) | -Administración Pública y Finanzas 50% -Comercio Diario 50% | 30% 30% | |
| R2 U/C2 y UM2 Subárea Residencial (A.S.2 y 3) | R2 (Residencial 2) Densidad Media, Sector residencial con vivienda colectiva e Individual y usos mixtos (UM2) relacionados con la producción | Alta degradación del soporte natural, con escasos de espacios verdes públicos e inexistencia de arbolado urbano, excepto en el cementerio | -Vivienda Individual 100% -Vivienda Colectiva 100% | 15% 30% | -Educación y Culto 70% -Comercio Diario 50% -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Administración y Finanzas 20% -Recreativo Cultural 50% -Talleres y Depósitos 70% -Salud 50% -Residencial Transitorio 50% | (* 1) 20% 20% 30% 50% 20% 20% 35% | |
| A.O.C. Morro e/Pasaje Gutierrez y Beschtadt (A.S.2c) | Area de Ocupación Concertada correspondiente al sector urbano comprendido entre las calles Beschtadt, La Paz, y su prolongación J.M.Sobral | Area de Preservación Ecológica Urbana recuperación de espacios abiertos Urbanos | -Recreativo Cultural Controlado 100% | 20% | Comercio Periódico y Ocasional 20% | 20% | |
| PC/Aº y UC Subárea de Preservación (A.S.4) | Preservación Cuenca Media Aº Nireco, correspondiente a la margen izquierda del mismo y al Zanjón Sur | Area de preservación, con Usos específicos como la toma manantiales del D.P.A. y el vivero Municipal | USOS E INDICADORES URBANISTICOS IDEM A PCH | | | | |
| <p>(* 1) - Ascenso y descenso de alumnos, docentes y personal en Gral. unicamente dentro del predio (20 m2 por aula o superficie equivalente, módulo aula 50 m2). Pudiendo realizar una superficie semicubierta del 50% del Total sin computarse en el FOS ni el FOT</p> | | | | | | | |

UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL



UBICACION DE LA U.A.G. EN LA DELEGACION MUNICIPAL



- ACU 
- AS y AOC 5.d 
- P/CH 5.d1 AF1 
- P/CH 5.d2 AF1 



5.d
D.M.U.
U.A.G.U.Ñ.
N° 100

Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Código Urbano

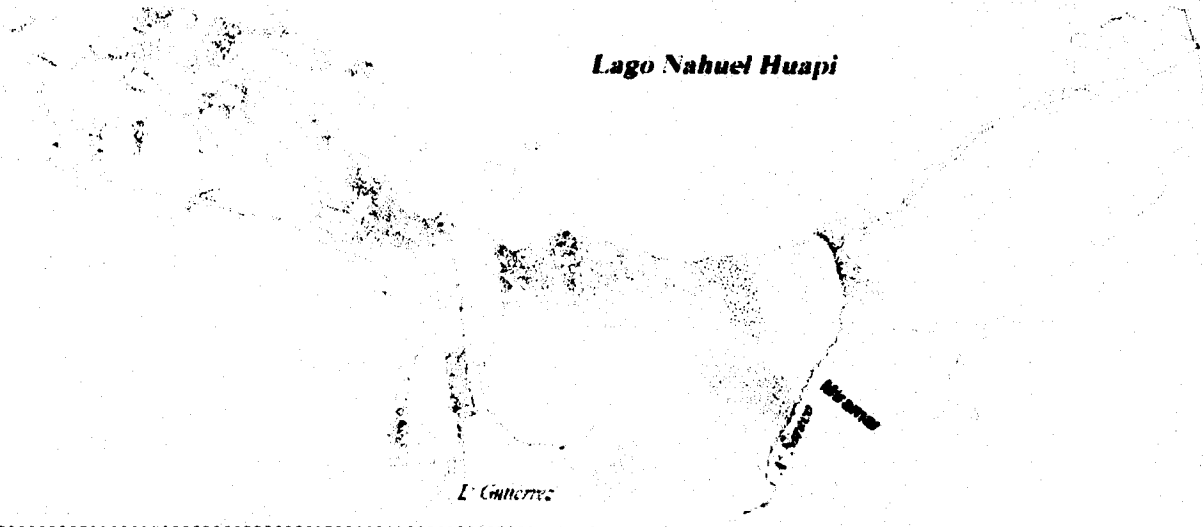
DELEGACION MUNICIPAL URBANA
UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION NIRECO
PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION

5.d
D.M.U.
U.A.G.N.
Nº 101

CARACTERISTICAS DE LAS SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

| Denominación | Características Espaciales | Características Ambientales | USOS (%) | | | | |
|--|--|---|--|-------------------|---|-------------------------------------|---|
| | | | Predominante | Est. Oblig. | Complementario | Est. Oblig. | Observaciones |
| ACU Área Complementaria Urbana (U.N.4) | Densidad Media-Baja Sector residencial con vivienda colectiva e individual | Area de usos mixtos, con estructura urbana incipiente y degradación del soporte natural, con escasa forestación urbana y de los predios | -Vivienda Individual 100% -Vivienda Colectiva 100% -Residencial Transitorio 100% | 15% 30% 30% | -Educación y Culto 70% -Comercio Diario 50% -Salud 50% -Administración y Finanzas 20% -Recreativo Cultural 50% -Talleres y Depósitos 50% | (* 1) 30% 20% (* 1) 20% | |
| (* 1) - Ascenso y descenso de alumnos, docentes y personal en Gral. unicamente dentro del predio (20 m2 por aula o superficie equivalente, módulo aula 50 m2). Pudiendo realizar una superficie semicubierta del 50% del total sin computarse en el FOS ni en el FOT | | | | | | | |
| AS y A.O.C. Área Suburbana Área de Ocupación Concertada (U.N.3) | Sector de dominio privado de la Barca Oeste del A° Nireco, sujeto a manejo concertado por suelos de alta inestabilidad | Area de fuerte pendiente y alta inestabilidad, fuertemente urbanizada, con degradación del soporte natural. Zona de alto riesgo para la población que la ocupa. | - Vivienda Individual 100% | 10% | -Vivienda Colectiva 100% | 30% | Exigencia de consolidación de taludes y forestación del espacio libre entre predio y vigencia de criterios de Ordenanza 12 - I - 77 |
| P/CH AF1 5 d.1 Preservación Cuenca Hídrica Área Complementaria Urbana (U.N.1) | Subárea de reserva, sector semi consolidado de UM2. | Area sujeta a consolidación controlada por inestabilidad de suelo y capacidad portante de la infraestructura vial | Vivienda Individual 100% Vivienda Colectiva 100% | 15% 20% | Educación y Culto 70% Comercio Diario 50% Comercio Periódico y Ocasional 50 Talleres y Depósitos 70% | 20% 20% 20% 20% | Retiro de las construcciones e instalaciones de altura a 50 m de las márgenes de la A° Nireco Exigencia de consolidación de taludes y forestación del espacio libre entre el predio y vigencia de criterios de Ordenanza 12 - I - 77 |
| P/CH AF1 5 d.2 Preservación Cuenca Hídrica (U.N.2) | Subárea de Reserva, márgenes de A° Nireco, para forestación y uso Rural | Degradación del suelo y sustitución de vegetación natural por actividades urbanas y productivas secundarias. Amplios sectores vacantes | -Agrícola Forestal 100% | 10% | -Vivienda Individual 100% -Instalaciones p/agricultura y Cria 100% | 10% 20% | Retiro de las construcciones e instalaciones de altura a 50 m de las márgenes de la A° Nireco |

UBICACION DE LA DELEGACION EN EL EJIDO MUNICIPAL



UBICACION DE LA U.A.G. EN LA DELEGACION MUNICIPAL

CUH RE/A2



UyUC



ACU RE/A1

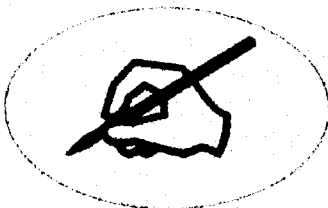


CR3a (Ver Disp. Particulares)



Lago Nahuel Huapi

UUE (Uso Urbano Especifico)



5.e

D.M.U.
U.A.G.C.R.

Nº 102

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Código Urbano

DELEGACION MUNICIPAL URBANA

UNIDAD AMBIENTAL DE GESTION CERRO RUNGE

PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION

CARACTERISTICAS DE LAS SUBAREAS DE PLANEAMIENTO

5.e
D.M.U.
U.A.G.C.R.
Nº 103

| ZONIFICACION | | | USOS (%) | | | | |
|--|---|---|--|-------------------|---|--|---|
| Denominación | Características Espaciales | Características Ambientales | Predominante | Est. Oblig. | Complementario | Est. Oblig. | Observaciones |
| C.U.H. Centro Urbano Habitacional (C.R.1) <i>RE/A2</i> | R6 (residencial 6) Densidad Suburbana Media-Alta | Sector residencial en zona de bosque natural y matorrales, correspondiente a la ladera E. del Cerro Otto con fuerte presión de urbanización sobre el mismo, con deterioro de la vegetación natural en sectores ocupados. | -Vivienda Individual 100% -Vivienda Colectiva 100% | 15% 30% | -Residencial Transitorio 100% -Comercio Diario 50% -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Educación y Culto 70% -Recreativo Cultural 50% -Taller Complementario de Vivienda 30% -Salud 70% | 30% 20% 20% (*1) (*1) 15% 20% | |
| | Emprendimientos de carácter turístico y residencial transitorio en régimen de condominio de propiedad indivisa (Club de Campo, Aldeas, Tiempo Compartido, Villas Transitorias, etc.) | | -Residencial Transitorio 100% | 30% | -Comercio Periódico y Ocasional 30% -Comercio Diario 30% -Recreativo Cultural 50% -Salud 50% | 20% 20% (*1) 20% | |
| ACU <i>RE/A1</i> Area Complementaria Urbana (C.R.2) | R4 (residencial 4) Densidad Suburbana Alta | Sector urbano, extensión del macrocentro, de características residenciales y concentración de actividades turísticas, con deterioro del soporte natural, que ejerce fuerte presión de urbanización sobre el Cerro Runge | -Vivienda Individual 100% -Vivienda Colectiva 100% -Residencial Transitorio 100% | 15% 30% 30% | -Educación y Culto 70% -Comercio Diario 50% -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Administración y Finanzas 20% -Recreativo Cultural 50% -Talleres Complementario de vivienda 30% -Salud 50% -Residencial Transitorio 50% | (*1) 20% 20% 20% (*1) 20% 20% 30% | |
| | Emprendimientos de carácter turístico en régimen de condominio de propiedad indivisa (Club de Campo, Aldeas, Tiempo Compartido, Villas Transitorias, etc.) | | -Residencial Transitorio 100% | 30% | -Recreativo Cultural 50% -Comercio Periódico y Ocasional 50% | (1*) 20% | |
| (*1) - Ascenso y descenso de alumnos, docentes y personal en Gral. únicamente dentro del predio (20 m2 por aula o superficie equivalente, módulo aula 50 m2). Pudiendo realizar una superficie semicubierta del 50% del total sin computarse en el FOS ni el FOT | | | | | | | |
| I.U. y U.C. Interfase Urbana y Uso Condicionado (C.R.3) | R10 (Residencial 10) Densidad Suburbana Baja | | -Vivienda Individual 100% | 10% | -Residencial Transitorio 100% | 15% | |
| | R8 (Residencial 8) Residencial Transitorio en áreas boscosas y/o laderas (>300 msnm). Emprendimientos de carácter residencial transitorio en régimen de condominio de propiedad indivisa (Club de Campo, Aldeas, Tiempos Compartidos, etc.) | Area de borde de la Unidad Ambiental, con dos sectores: -Cerro Runge, área montañosa a cota +900, con pendientes pronunciadas y bosques de Ciprés. -Al pié del Cerro Otto, con predominio de estepa arbustiva alterada, sometida a fuerte presión de urbanización | -Residencial Transitorio 100% | 15% | -Comercio Periódico y Ocasional 50% -Recreativo Cultural 50% Salud 50% | 20% (*1) 20% | En Usos turísticos ver especificaciones en Disposiciones Particulares |
| | R7 (Residencial 7) Residencial Permanente en áreas aptas (no boscosas y/o no de laderas o pendientes (< 10%)) | | -Vivienda Individual 100% -Vivienda Colectiva 100% | 10% 15% | -Residencial Transitorio 100% -Comercio Diario 50% Comercio Periódico Ocasional 50% -Educación y Culto 90% -Recreativo Cultural 50% | 15% 20% 20% (*1) (*1) | En Usos turísticos ver especificaciones en Disposiciones Particulares |

METODO GRAFICO PARA DETERMINAR LA OCUPACIÓN DE PREDIOS



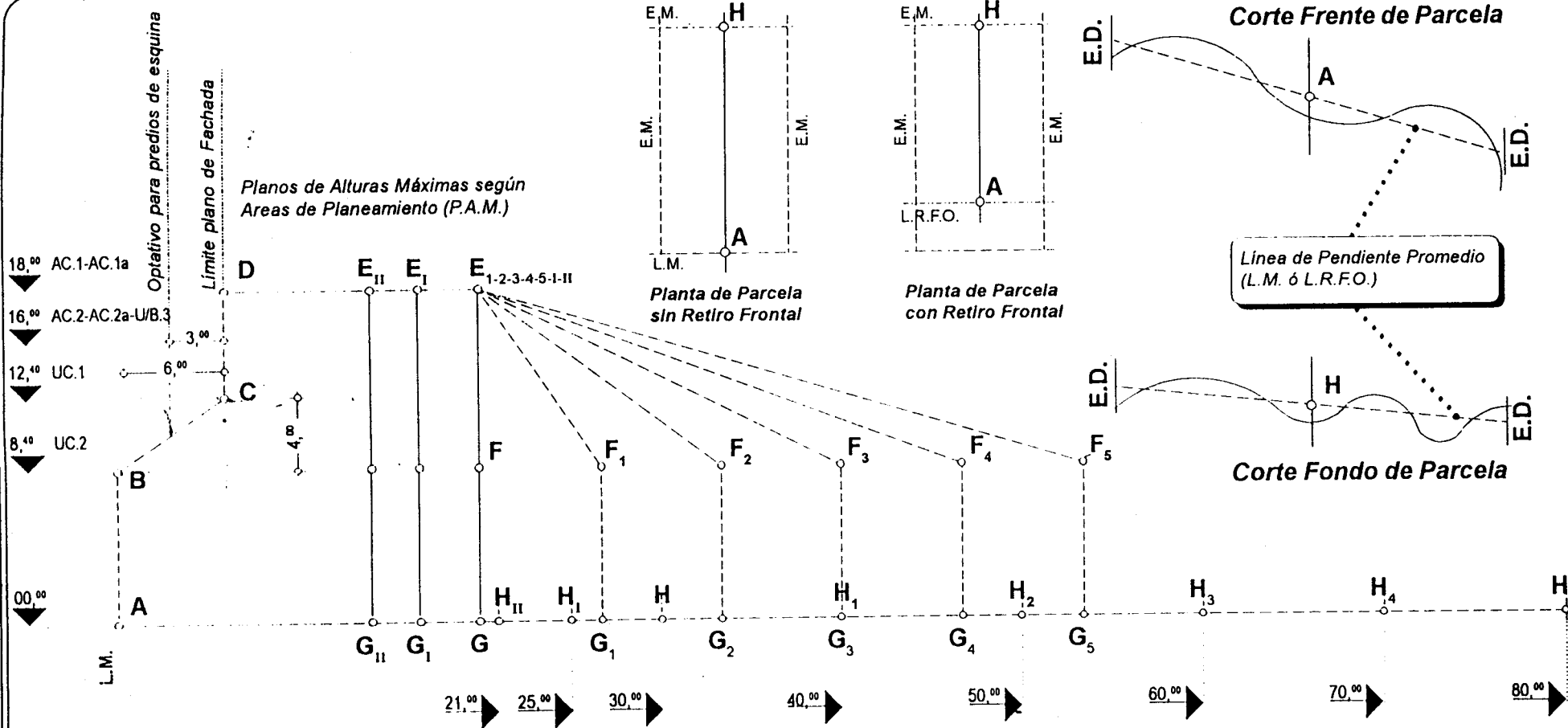
AREA URBANA



En Elaboración y Gestión de Compatibilización en las U.G.M. y U.G.L.

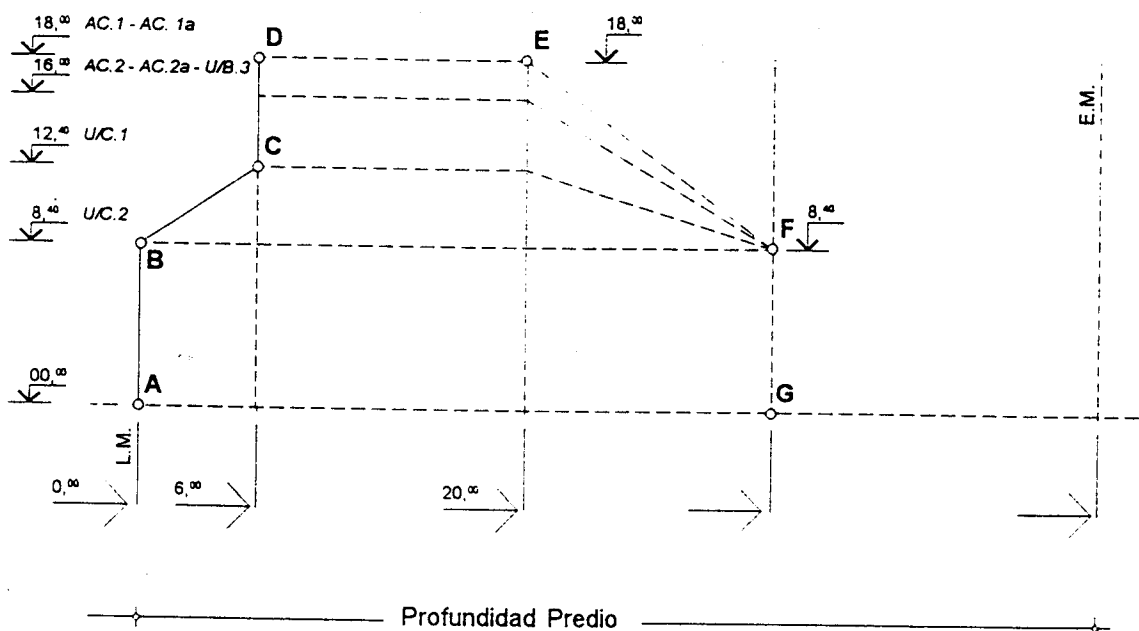
NO ESTA EN VIGENCIA.

TRAZADO DEL PERFIL DE EDIFICACION MAXIMO (P.E.M.)



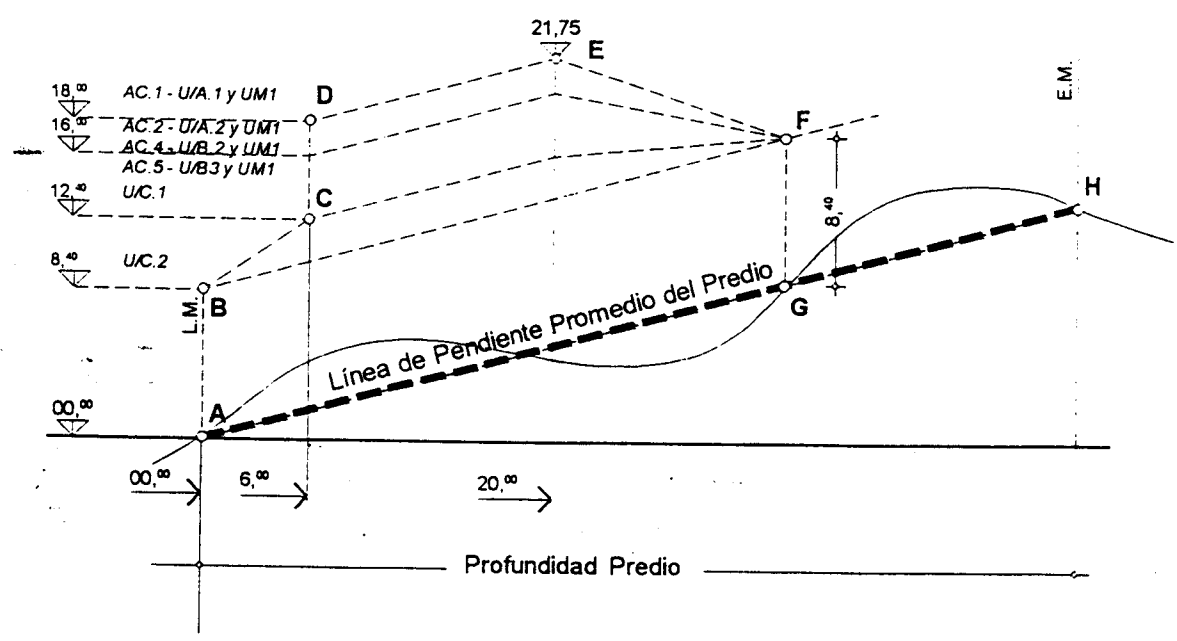
DEFINICION DE LOS PUNTOS

- A Punto medio de la línea de pendiente promedio sobre Línea Municipal (L.M.) ó Línea de Retiro Frontal Obligatorio (L.R.F.O.)
- B Proyección Vertical de A a 8,40 metros de altura sobre la Línea Municipal (L.M.) o Línea de Retiro Frontal Obligatorio.
- C Punto de arranque del Plano de Retiro Frontal, en altura.
- D Punto de coronamiento del Plano de Retiro Frontal, según área de planeamiento.
- E Punto sobre el P.A.M. variable según profundidad del predio.
 - ◆ en predios de hasta 30 metros de profundidad define un plano vertical coincidente con la línea de definición del F.O.S. máximo (2/3 profundidad).
 - ◆ en predios de más de 30,00 metros de profundidad permanece fijo a 20,00 metros en horizontal de la L.M. ó línea de Retiro Frontal Obligatorio.



NOTA:

- ❖ $DE \parallel AG \parallel AH$
- ❖ La pendiente promedio del predio se obtiene uniendo el punto medio de la pendiente promedio de la línea de frente del predio (A) con el punto medio de la pendiente promedio de la línea divisoria del fondo (H)



18.00 U/A1yUM1

16.00 U/A2yUM1
U/B2yUM1
U/B3yUM1

12.00 R1 U/C1yUM1

00.00 L.M.
A

00.00

6.00

20.00

16.00 AC2-AC2a-U/B3

12.00 U/C1

8.00 U/C2

A

0.00

6.00

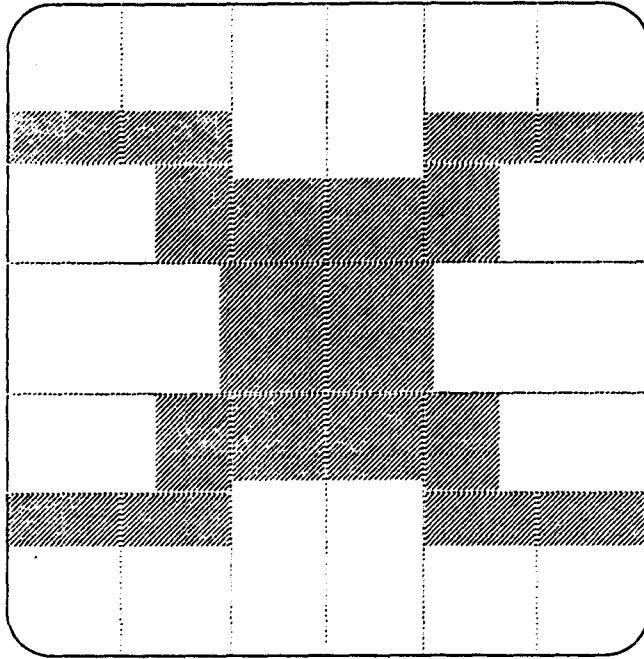
20.00

PEM (Indicativo para pendientes promedio 30° - 45°)



EJEMPLOS DE LA APLICACION DEL 1/3 LIBRE

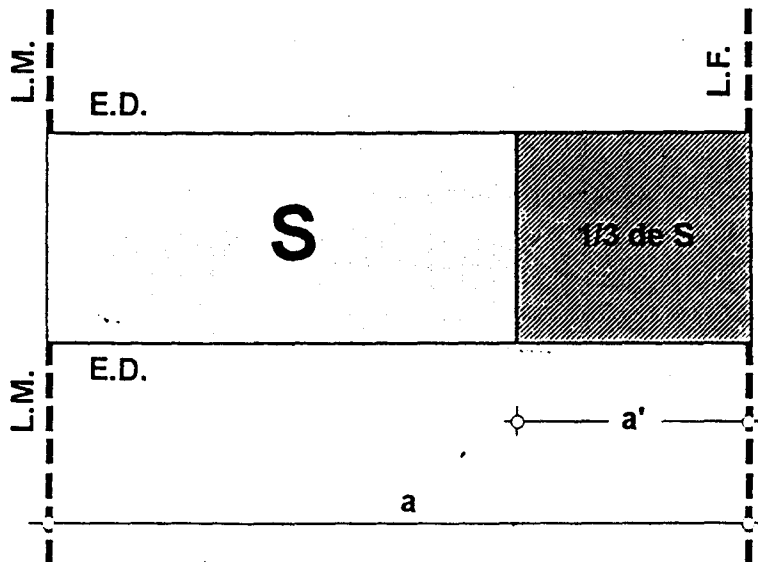
En área urbana es obligatorio dejar el centro de manzana libre.



El Organismo de aplicación determinará el centro libre de las manzanas irregulares y casos especiales, asegurando como mínimo que 1/3 del área de cada parcela quede libre de edificaciones (ver Código Urbano pág. N° 110 a 113).

En caso general se dejará en el fondo del predio un área de 1/3 de la superficie, libre de ocupación.

$$a' = 1/3 \cdot a$$

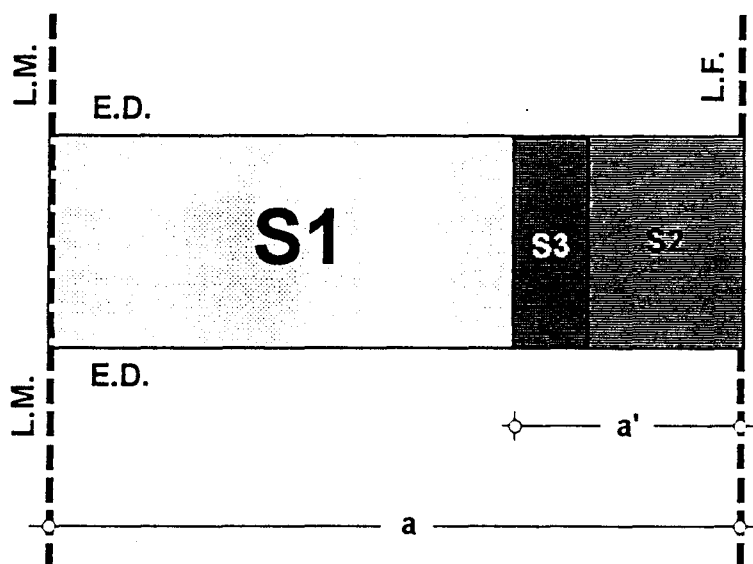


Cuando en el diseño de un edificio se decidiera integrar el tercio interior de superficie libre del predio al uso urbano, se podrá edificar hasta el 30 % de dicha superficie con destino a locales de carácter comercial, cultural y recreativo, con estricta prohibición de uso habitacional u otro uso que contraiga el espíritu de la reglamentación.

De esta superficie por lo menos el 10 %, deberá ser destinada a pasajes de circulación y nexos entre módulos.

Como alternativa de diseño se permitirá, ocupar dentro del tercio interior un porcentaje aún mayor del 30 % de su superficie, con locales de carácter idéntico a los anteriormente definidos. El excedente de ocupación deberá ser compensado con superficie equivalente y contigua dentro del medio interior del predio.

Los locales a construir tendrán exclusivamente planta baja y entretecho utilizable hasta una altura máxima de 6,⁴⁰ metros.



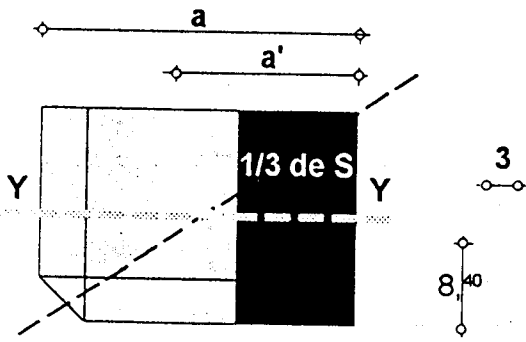
$$S2 = 1/3 \cdot S1$$

$$S3 = 0,3 \cdot S2$$

$$a' = 1/3 \cdot a$$

RETIRO OPCIONAL

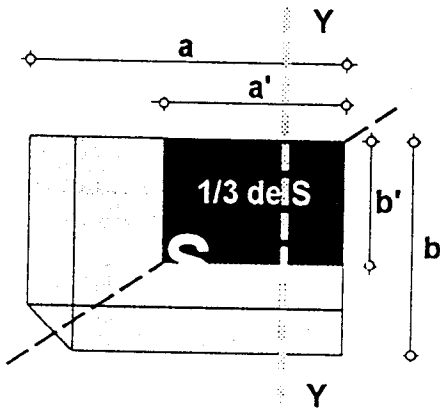
En las calles no citadas en el artículo 6.1.1.b. de este C.U., se podrá indistintamente guardar retiro o quedar sin él. En caso de guardarse retiro, este no podrá ser menor de 3,⁰⁰ metros. Este retiro de frente operativo podrá compensarse con el tercio libre de fondo hasta una superficie equivalente a la de tomar como máximo un retiro frontal de 5,⁰⁰ metros. El destino de este retiro frontal optativo será exclusivamente para parquización, acceso peatonal y hasta un acceso vehicular con un ancho máximo de 3,⁵⁰ m.



Corte Y-Y

Tomando como referencia el eje mayor del predio de modo tal que este espacio libre se ubique en el contrafrente del frente de menor ancho.

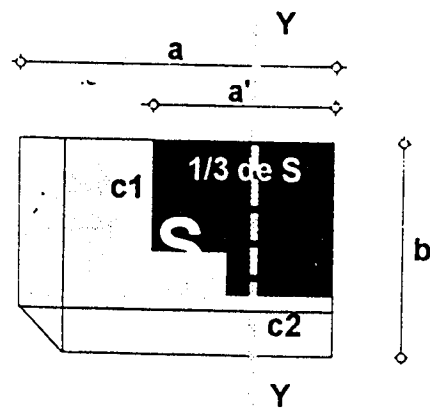
$$a' = 1/3 \cdot a$$



Corte Y-Y

Tomando la diagonal (casi o cuasi diagonal), que partiendo del vértice interior del predio, sea asimismo la diagonal de una figura rectangular de superficie igual a un tercio de la superficie del predio.

$$b' \geq 1/3 \cdot a$$



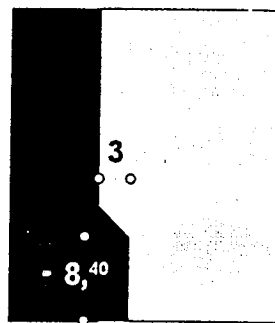
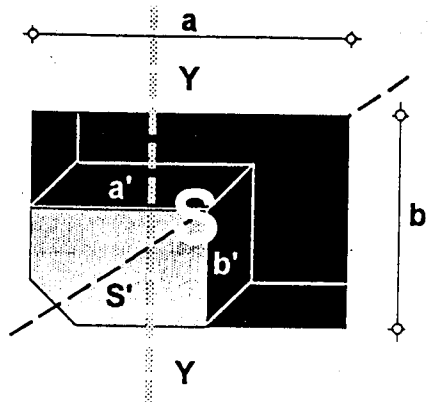
Corte Y-Y

Dejando una superficie interior igual a un tercio de la superficie del predio, en forma de L.

$$a \geq b$$

$$c1 \text{ y } c2 \geq 1/3 \cdot a$$

$c1$ y $c2$, no son necesariamente iguales en longitud

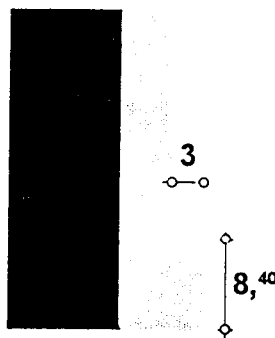
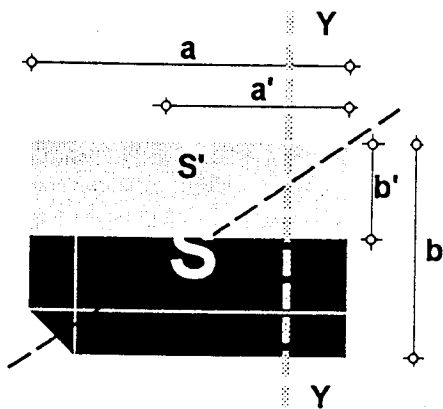


Corte Y-Y

Cuando un predio de esquina, estuviera rodeado de muros medianeros realizados en un 60% de su altura reglamentaria máxima, se podrá ubicar el tercio libre exteriormente en la diagonal del predio.

$$0,8 \leq (a/b)/(a'/b') \leq 1,25$$

Se utilizará igual criterio si no existiera medianera y el espacio de esquina se cede al uso Urbano

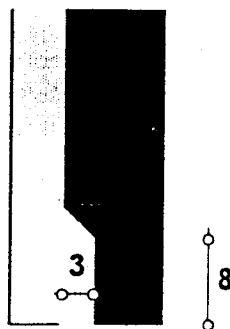
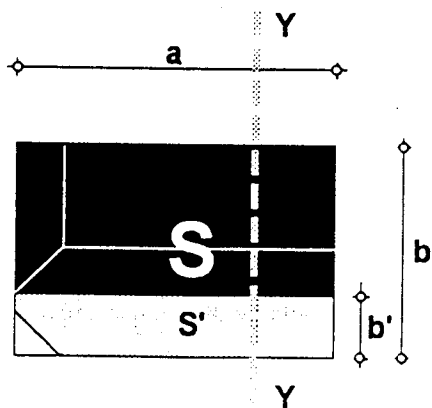


Corte Y-Y

Se podrá dejar tercio libre como retiro contrafrontal total de edificación sobre una medianera; la mayor, cuando el ancho del retiro no sea menor de un tercio del lado menor.

$$b' \geq 1/3 \cdot b$$

$$S' = 1/3 \cdot S$$

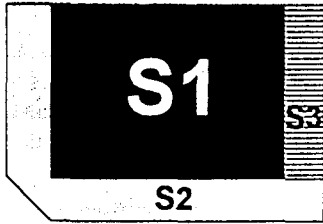


Corte Y-Y

Se podrá dejar tercio libre, como retiro frontal total de edificación sobre un frente, cuando el ancho del retiro no sea menor de un tercio del lado menor.

$$b' \geq 1/3 \cdot b$$

$$S' = 1/3 \cdot S$$

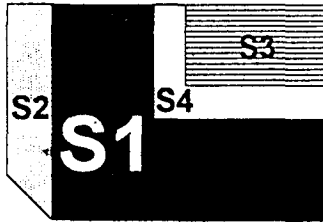


◆ En predios con retiro en uno, dos, o más frentes, para el cálculo de la superficie libre de ocupación se restará del tercio de la superficie del predio, en sentido longitudinal, el área exigida de retiro.

S1 = Superficie Total

S2 = Area de Retiros Obligatorios

S3 = $1/3 \cdot S1 - S2$



◆ En predios con retiro en uno de los lados, el retiro se hará definiendo una figura semejante a la que correspondería al caso en que fuera exigido el retiro de línea.

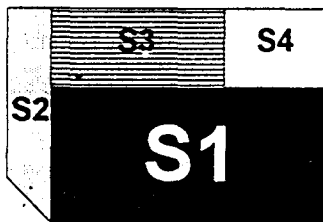
S1 = Superficie Total

S2 = Area de Retiro Obligatorio

S3 = $1/3 \cdot S1 - S2$

S3 + S4 = $1/3 \cdot S1$

S2 = S4



◆ En los casos en que los descuentos de superficies de retiros deben practicarse para edificios en terraza ello tendrá lugar restando sólo en longitud, pero nunca en ancho.

S1 = Superficie Total

S2 = Area de Retiro Obligatorio

S3 = $1/3 \cdot S1 - S2$

S3 + S4 = $1/3 \cdot S1$

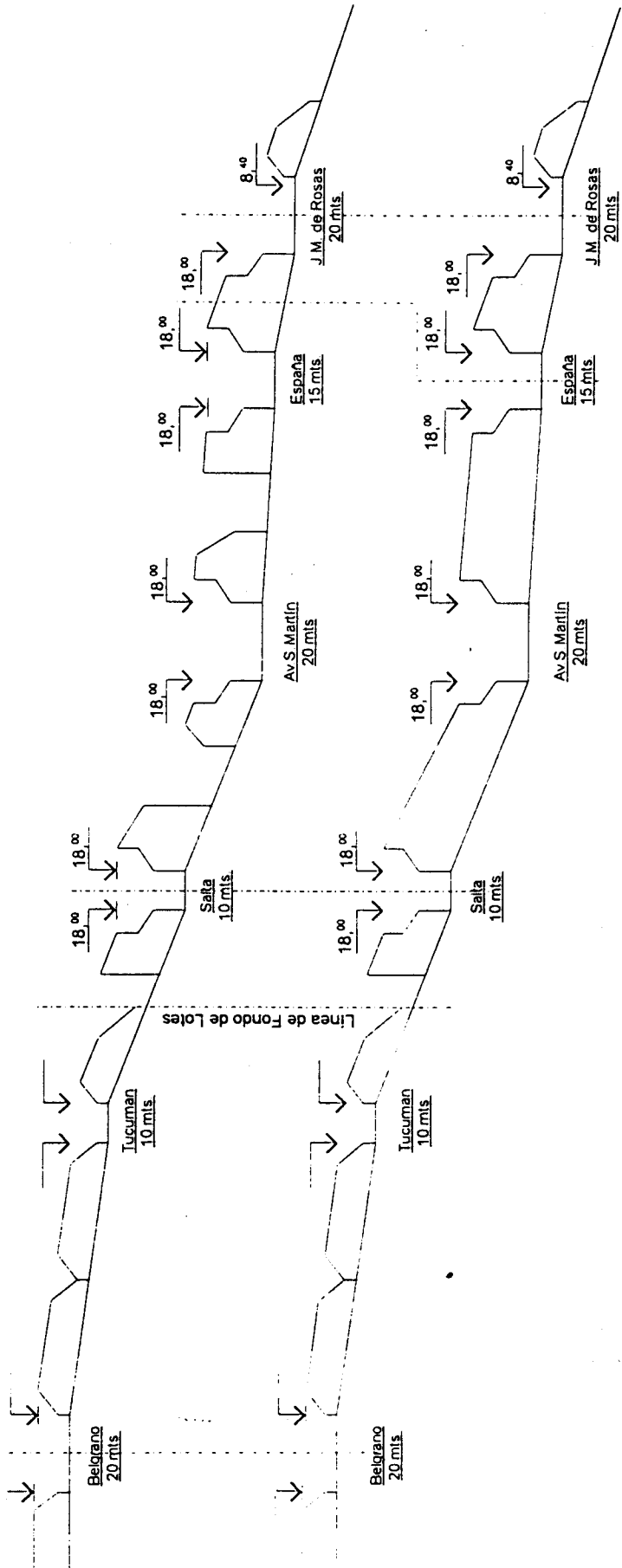


A.C.1a. PEM con h.máx. = 18mts.

U.C.3. s/EDEM

A.C.1. PEM con h.máx. = 18mts.

C.R.2 s/EDEM

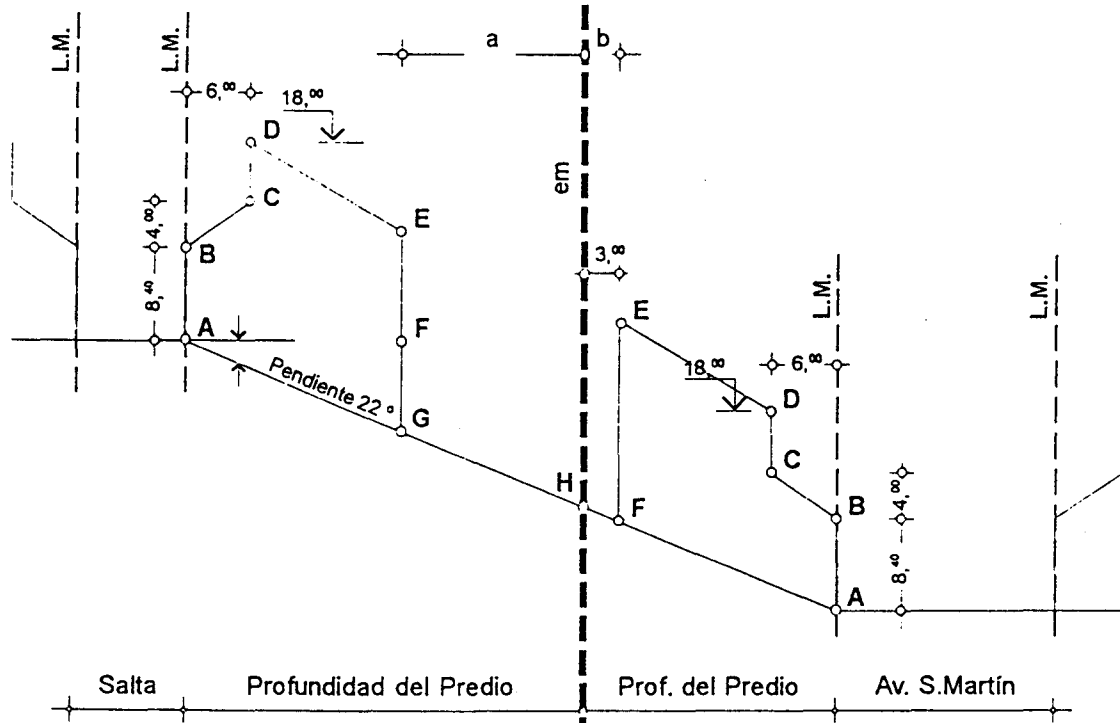


PERFIL GENERAL TRANSVERSAL DE LAS CALLES
BELGRANO HASTA J.M.ROSAS

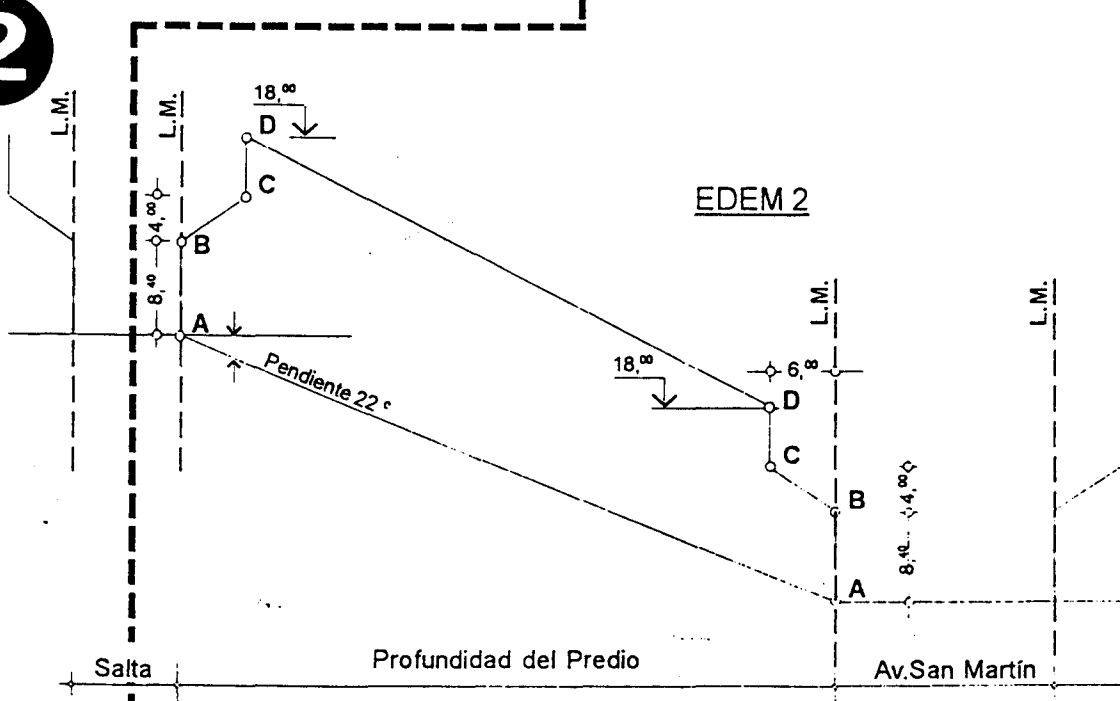
U/A2

U/A1

1



2



U/A2

U/A1

1

PARCELA DE TRES MEDIANERAS

A las parcelas que dan sobre calle Salta se les exige tercio de fondo libre de (a), como espacio entero (no particionado).

A las parcelas que dan sobre calle Av. San Martín se exige como mínimo que el tercio libre sea tratado, como mínimo, un 50% sobre terreno natural con 3,00 mínimo de retiro contra frontal (b) y el resto según proyecto, el 50% restante según proyecto como terraza parquizada.

2

PARCELA PASANTE

A las parcelas que dan a dos calles (pasante), se les exige como mínimo que el tercio libre sea tratado en un 50% en terreno natural, el 50% restante como terraza parquizada

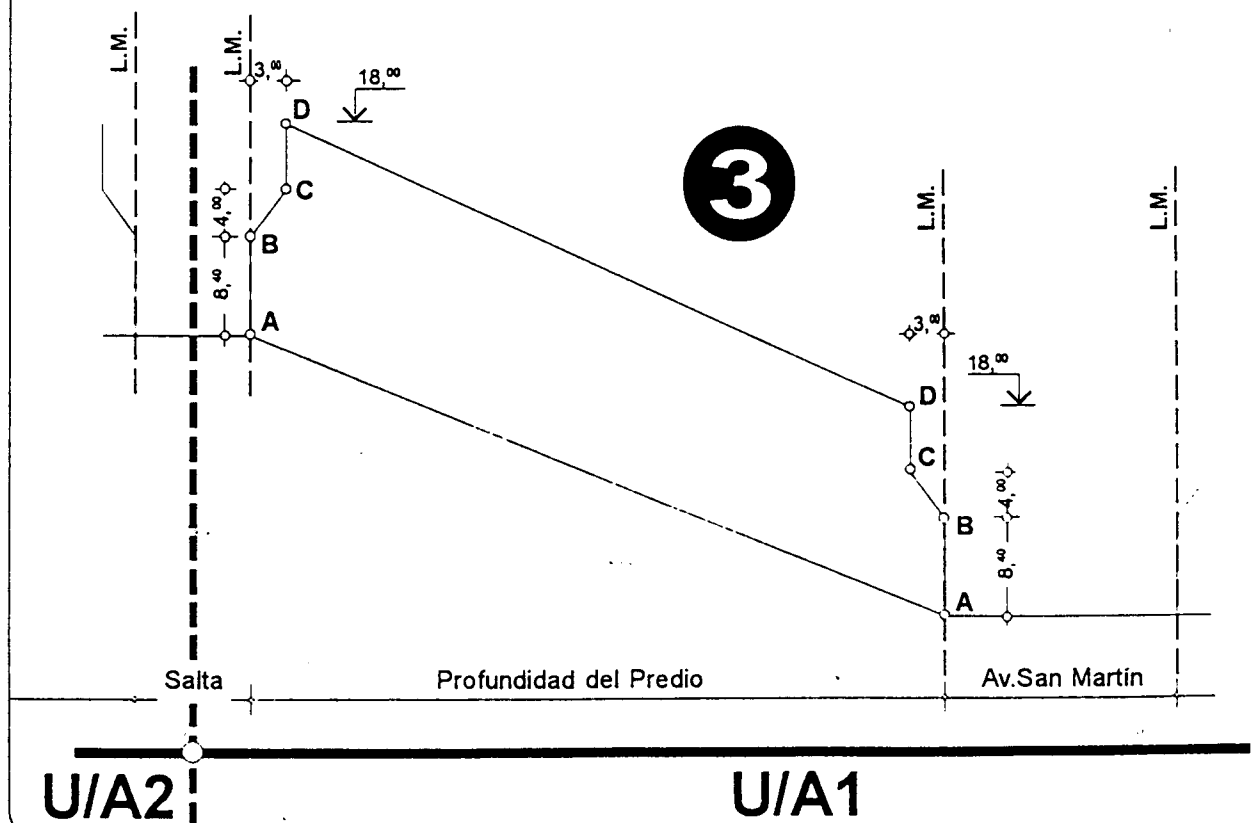
3

PARCELA EN ESQUINA

Las parcelas que están en esquina tendrán las mismas exigencias que en caso 2 (parcela pasante).

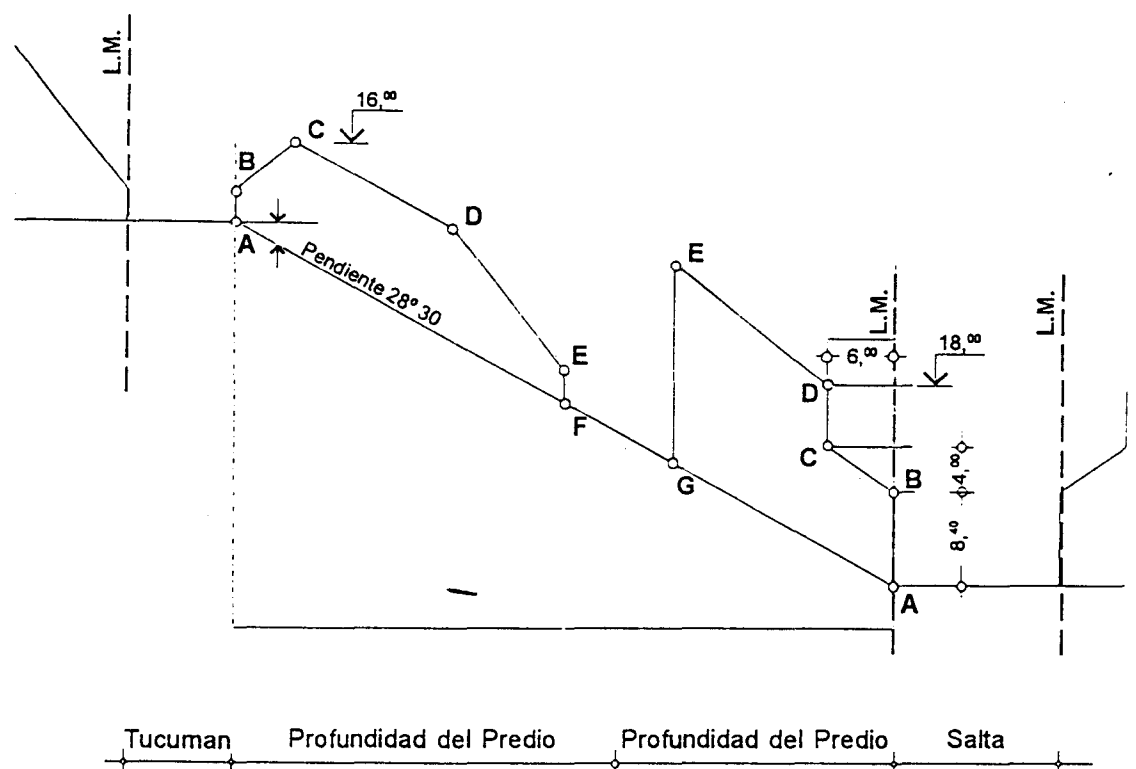
Diseño de acuerdo a los patrones generales de tratamiento en esquina.

P.A.M. planos de alturas máxima. En parcelas pasantes se define, uniendo los puntos "D" de c/u de los frentes de la parcela, con una recta.

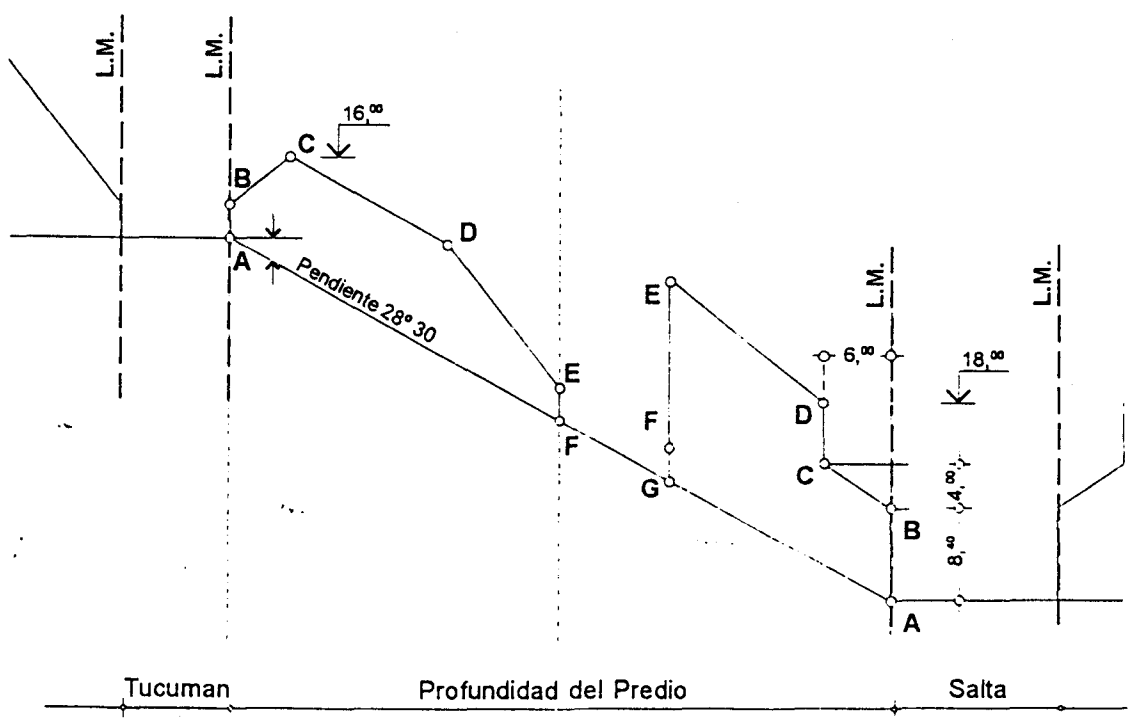


1

U/A2



2



1

PARCELA DE TRES MEDIANERAS

A estas parcelas se les exigirá tercio libre de fondo sobre terreno natural, como espacio entero (no particionado).

2

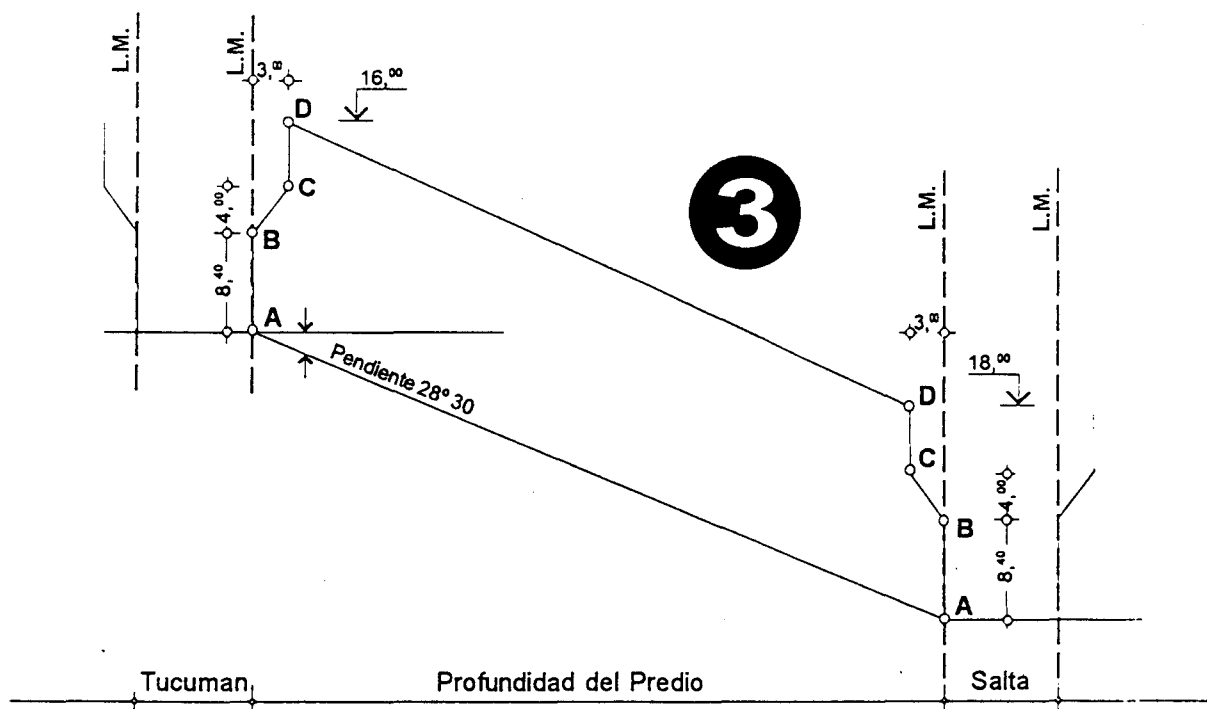
PARCELA PASANTE

A estas parcelas se les exigirá tercio libre de fondo sobre terreno natural como espacio entero (no particionado).

3

PARCELA EN ESQUINA

Estas parcelas tendrán las mismas exigencias que el caso 2 (pasante). De acuerdo a los patrones generales de tratamiento en esquina, se regirá el diseño edilicio.



P.E.M. EN CALLES BELGRANO (⊕) - TUCUMAN

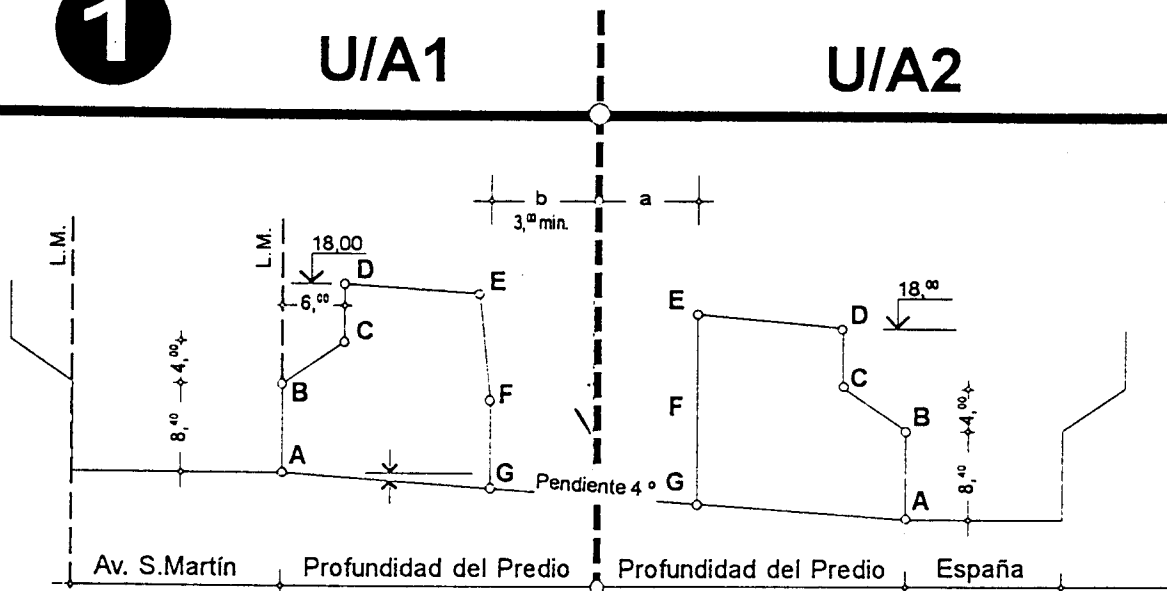
◆ A estas parcelas se les exigirá las mismas condiciones de tercio libre de fondo, que las establecidas para Tucuman - Salta, con las exigencias de altura de cada caso según perfil general.

(⊕) Vereda Norte.

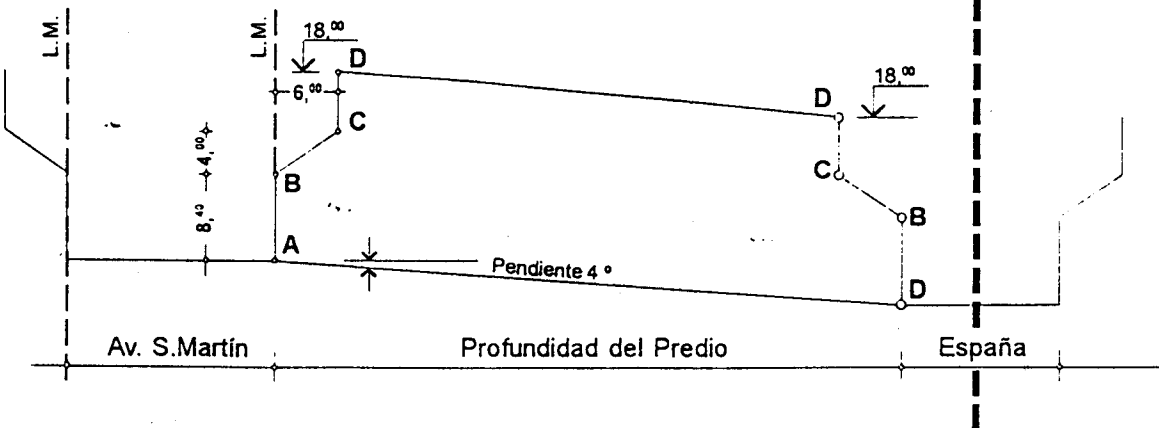
1

U/A1

U/A2



2



1

PARCELA DE TRES MEDIANERAS

A las parcelas que dan sobre calle España se les exige tercio libre de (a), como espacio entero (no particionado).

A las parcelas que dan sobre calle Av. San Martín se exige que el tercio libre sea tratado, como mínimo, un 50% sobre terreno natural con 3,00 de retiro contra frontal (b) y el resto según proyecto, el 50% restante según proyecto como terraza parquizada.

2

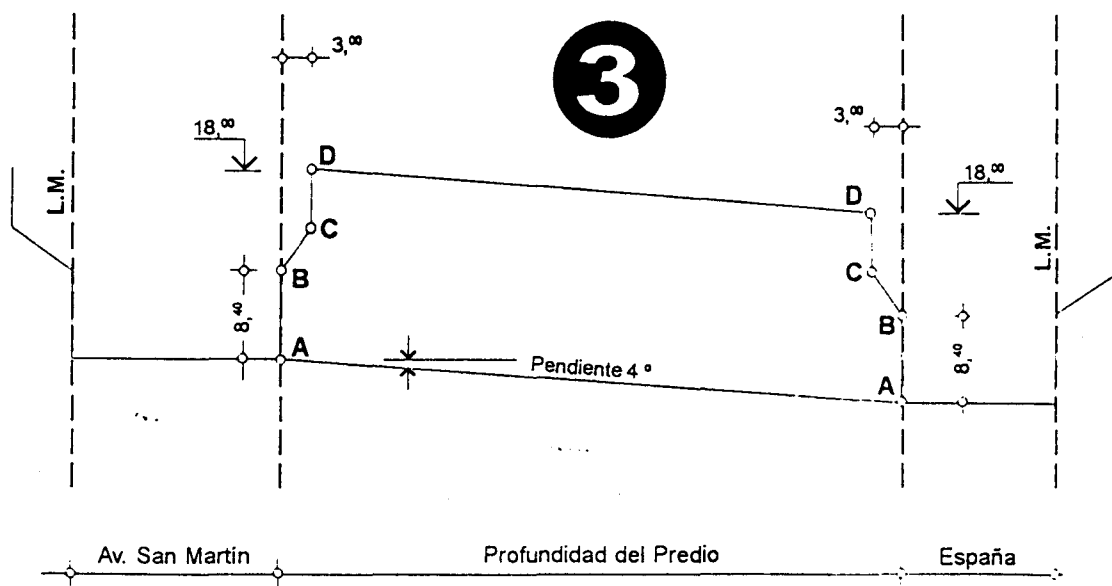
PARCELA PASANTE

A las parcelas que dan a dos calles, se les exige que el tercio libre sea tratado como mínimo, un 50% sobre terreno natural, el 50% restante como terraza parquizada

3

PARCELA EN ESQUINA

Las parcelas que están en esquina tendrán las mismas exigencias que en el caso 2 (parcela pasante), diseño de acuerdo con los patrones generales de tratamiento de esquina.



Nota: Todas las medidas están expresadas en metros.

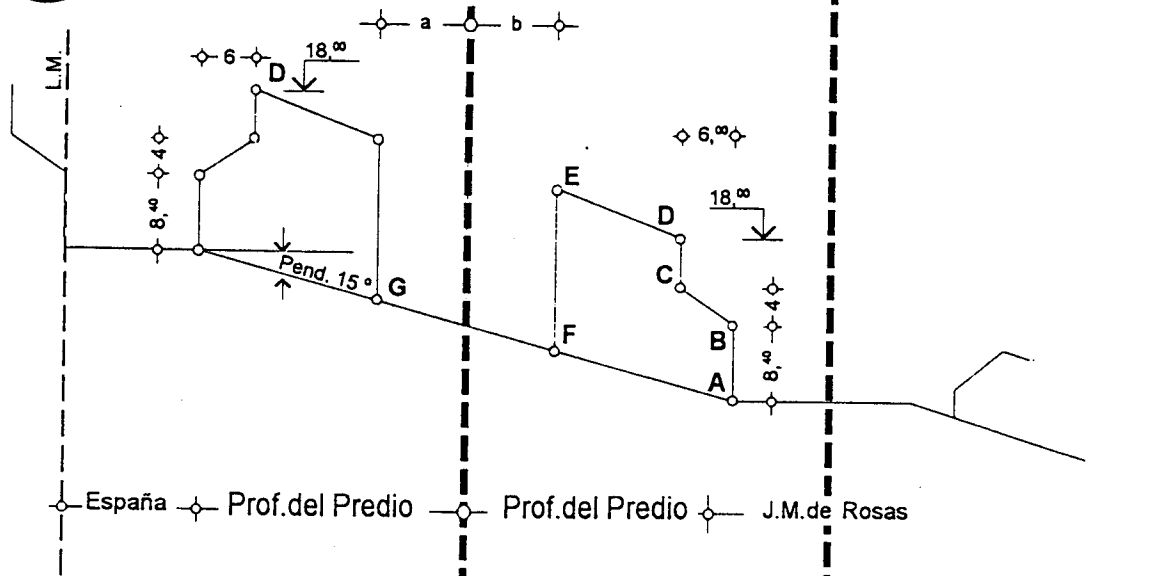
DIEGO BREIDE
Concejal Municipal
Bloque Encuentro
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

U/A2

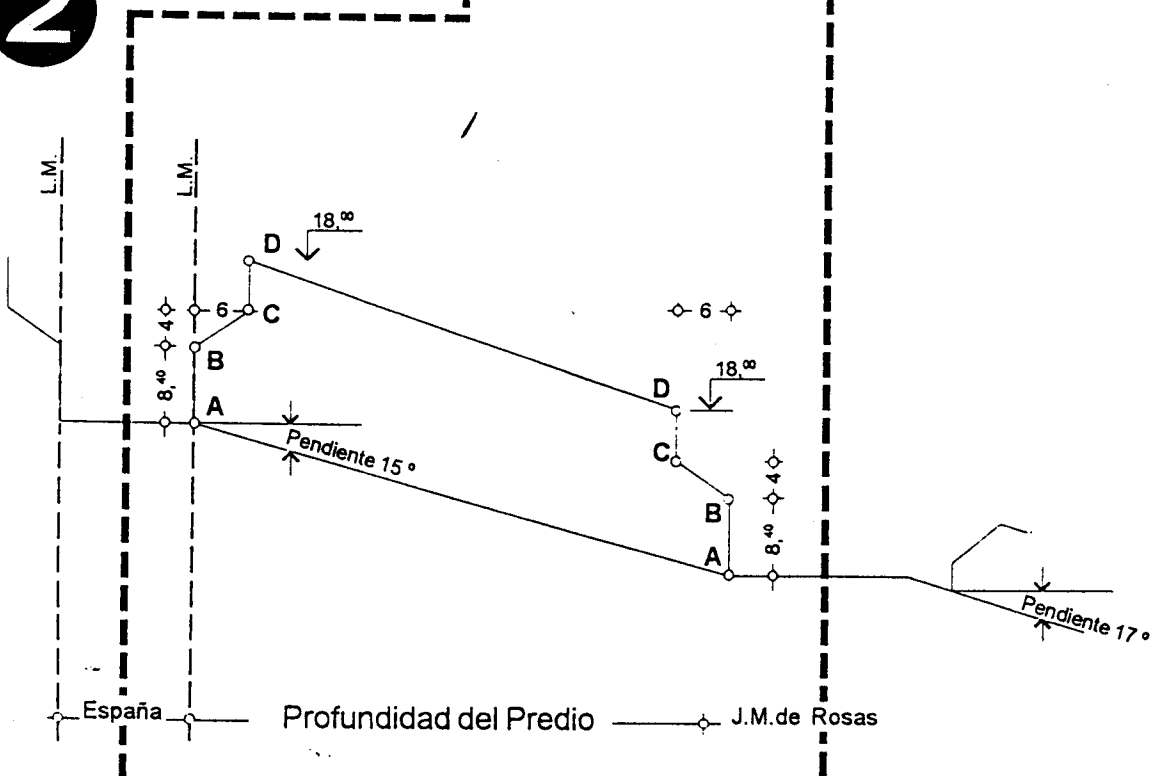
U/B1

U/E1

1



2



Nota: Todas las medidas están expresadas en metros.

P.A.M. Planos de Alturas Máximas. En parcelas pasantes, se define uniendo los puntos "D" de cada uno de los frentes de la parcela, con una recta.

1

PARCELA DE TRES MEDIANERAS

A las parcelas que dan sobre calle España se les exige tercio libre de fondo (a) como espacio entero.

A las parcelas que dan sobre calle J.M. de Rosas se exige que el tercio de fondo libre, sea tratado como mínimo un 50% sobre terreno natural con 3 metros mínimos de retiro contrafrontal (b) y el resto según proyecto, el 50% restante, según proyecto como terraza parquizada.

2

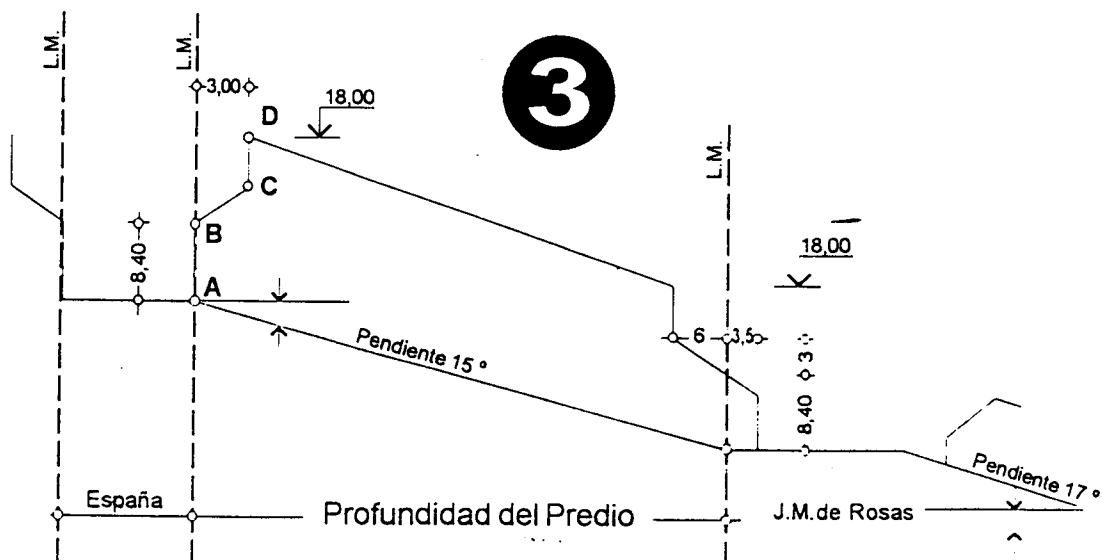
PARCELA PASANTE

A las parcelas que dan a dos calles, se les exige que el tercio libre sea tratado como mínimo, un 50% sobre terreno natural, el 50% restante en terraza parquizada.

3

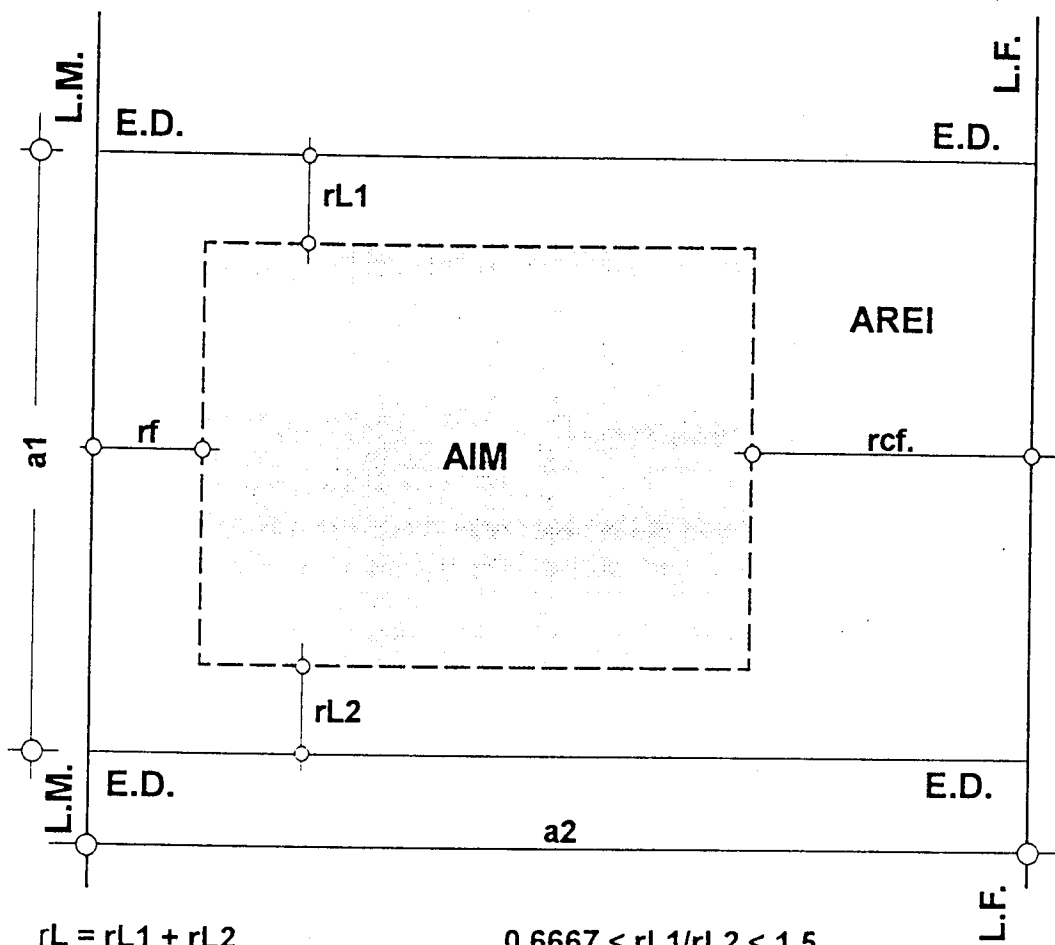
PARCELA EN ESQUINA

La parcelas que están en esquina tendrán las mismas exigencias que en el caso 2 (Parcela Pasante). El diseño estará regido por los patrones generales de tratamiento en esquina.



Nota: Todas las medidas están expresadas en metros.

DETERMINACION DEL A.I.M. (Area de Implantación)



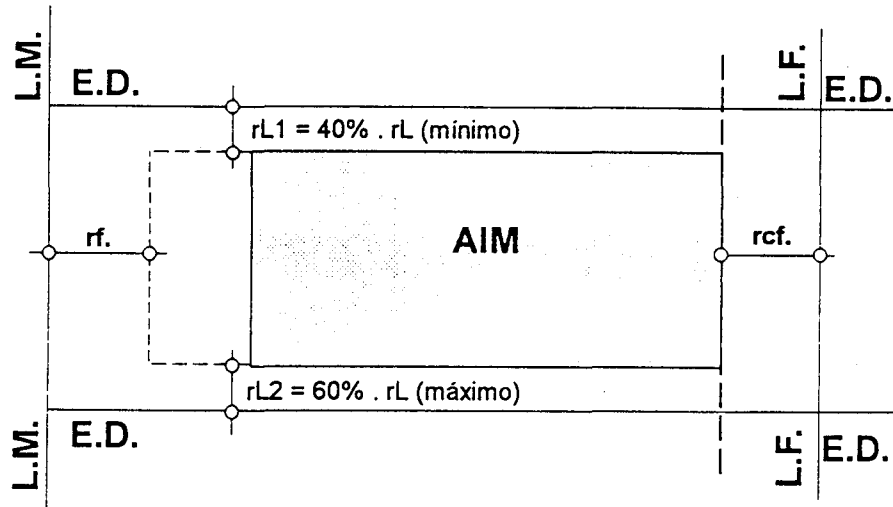
$$rL = \begin{cases} 30\% \cdot a1 & \text{si } a1 < 50,00 \text{ m.} \\ 15 \text{ m.} & \text{si } a1 > 50,00 \text{ m.} \end{cases}$$

$$rf = \begin{cases} 10\% \cdot a2 & \text{si } a2 < 50,00 \text{ m.} \\ 5,00 \text{ m.} & \text{si } a2 > 50,00 \text{ m.} \end{cases}$$

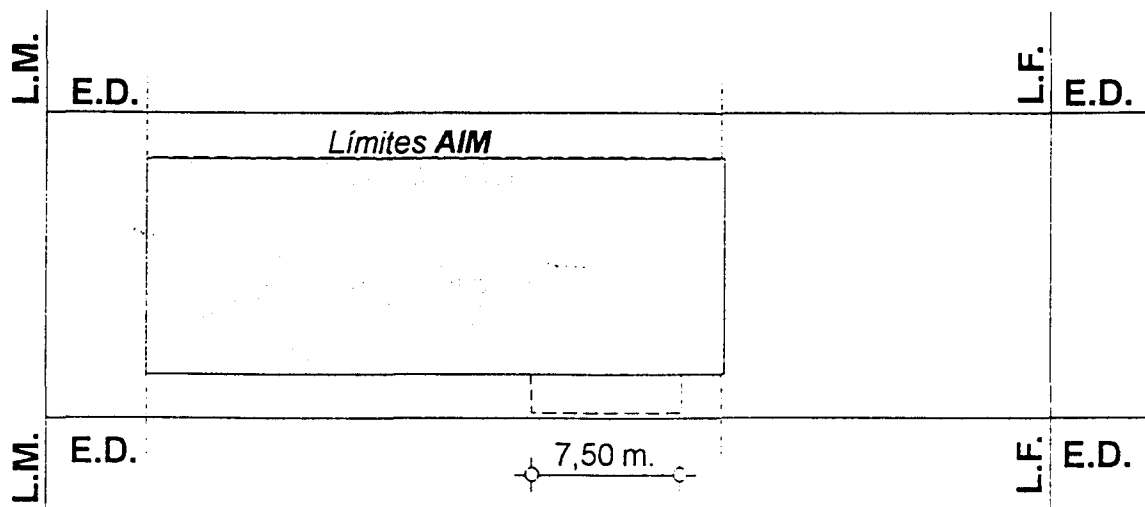
- Siendo:
- a1 = medida ancho predio
 - a2 = medida fondo predio
 - rL1 y rL2 = medida retiros laterales
 - rl = medida total de retiros laterales
 - rf = medida retiro de frente
 - rcf = retiro contra frontal

LIMITES DE CORRIMIENTO DE RETIROS

$rcf.mínimo = rf.$



En parcelas de hasta 20 m. de frentes se permite construir sobre uno de los (E.D.) ejes divisorios laterales, sin superar los límites de retiros de frente y fondo del AIM, y en una longitud = 7,50 m., y la cumbreira, perpendicular al eje divisorio de una altura máxima = 4,5 m. El tratamiento del muro medianero debe ser el mismo que el empleado en las demás fachadas principales.

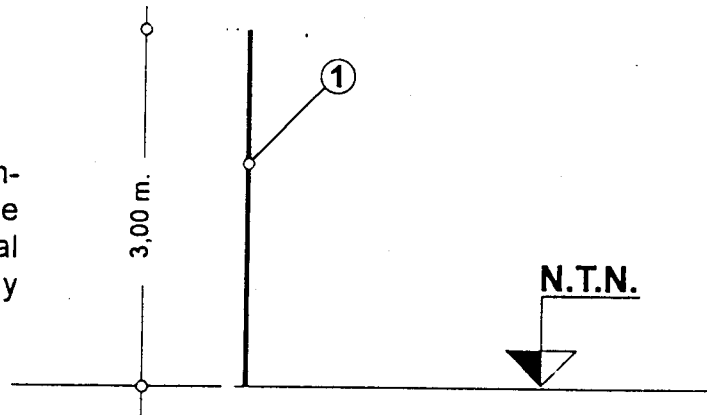


SECUENCIA PARA DETERMINAR EDEM.

(Envolvente de Edificación Máxima)

1

Plano vertical $h = 3,00$ m. coincidente con los ejes divisorios de los predios, Línea Municipal (L.M.) y Línea de Fondo (L.F.) y Ejes Divisorios (E.D.)



2

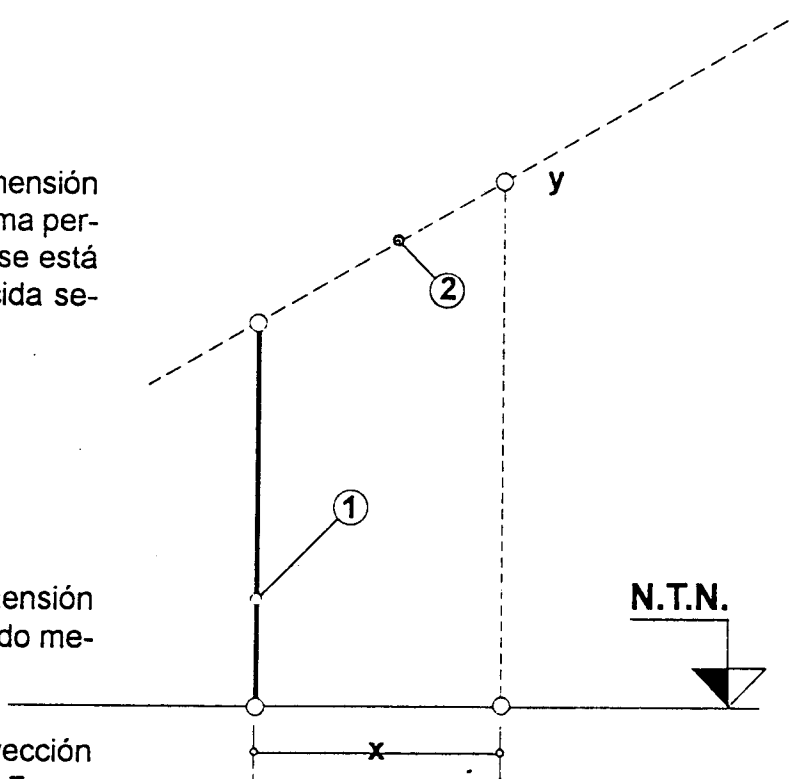
Plano inclinado según dimensión del predio medido en forma perpendicular al lateral que se está determinando y establecida según:

$$y = a \cdot x$$

y = altura de un punto.

a = coeficiente según dimensión de la parcela, (frente o lado menor).

x = distancia entre la proyección de " y " y el E.D., L.M. o L.F.



Coficiente $a =$

hasta 15m. $a = 1$
 de 15 a 20m. $a = 0,8$
 más de 20m. $a = 0,6$

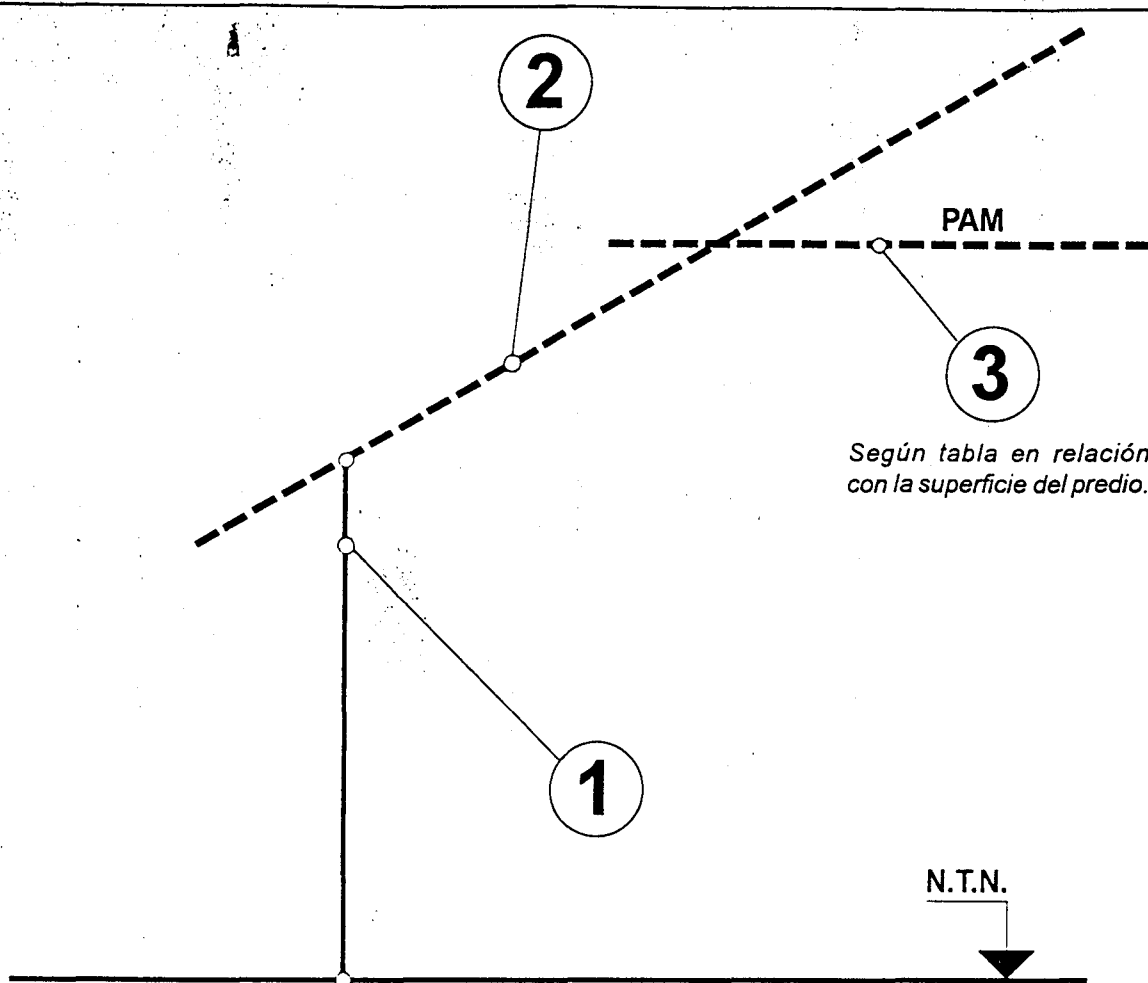


TABLA PUNTO "3"

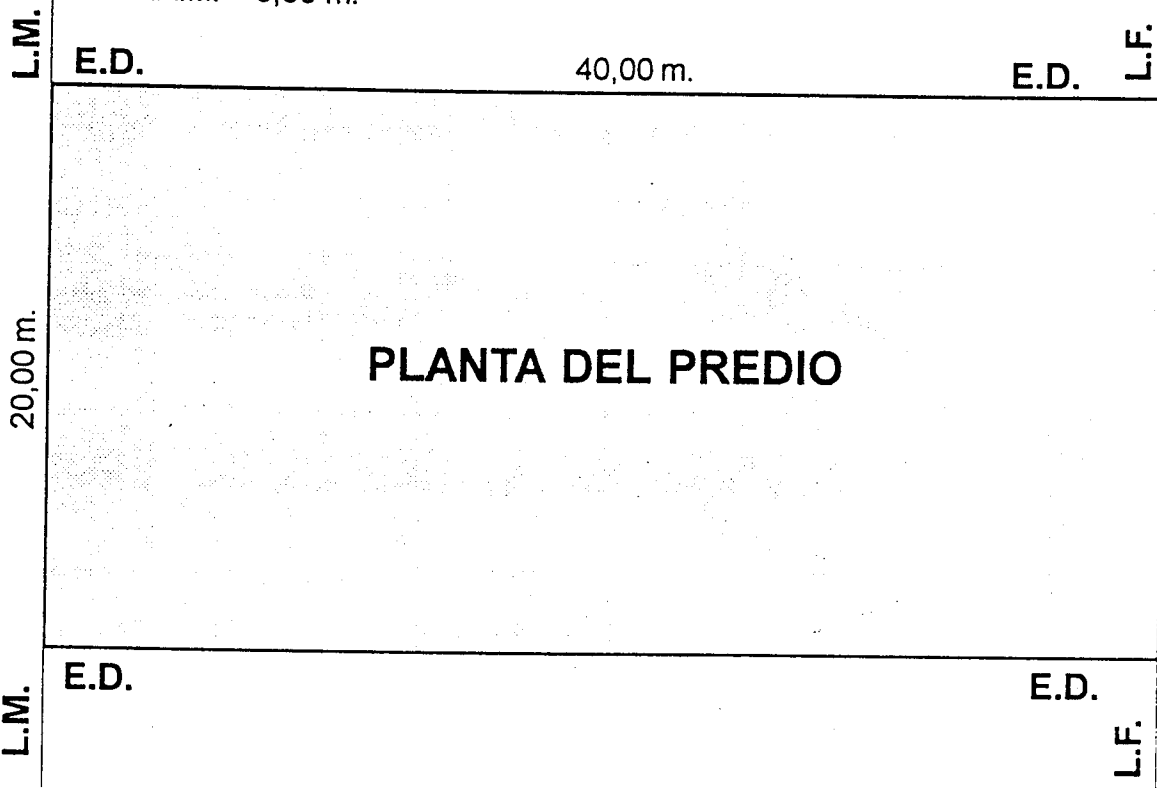
| SUPERFICIE DEL PREDIO EN M2 | h. de PAM |
|-----------------------------|-----------|
| Hasta 500 | 8,00 m. |
| de 500 a 1000 | 9,00 m. |
| de 1000 a 5000 | 11,00 m. |
| más de 5000 a 10000 | 13,00 m. |
| más de 10000 | 15,00 m. |

4

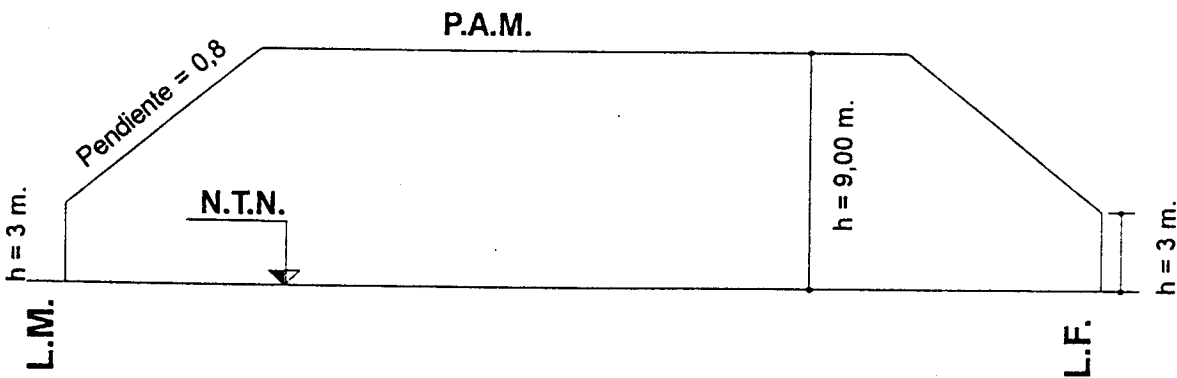
PAM. (*Plano de Altura Máxima*)

Su determinación según la topografía del predio será en función de determinar tantos Planos de Altura Máxima como requiera la topografía del predio y en los sentidos que sea necesario.

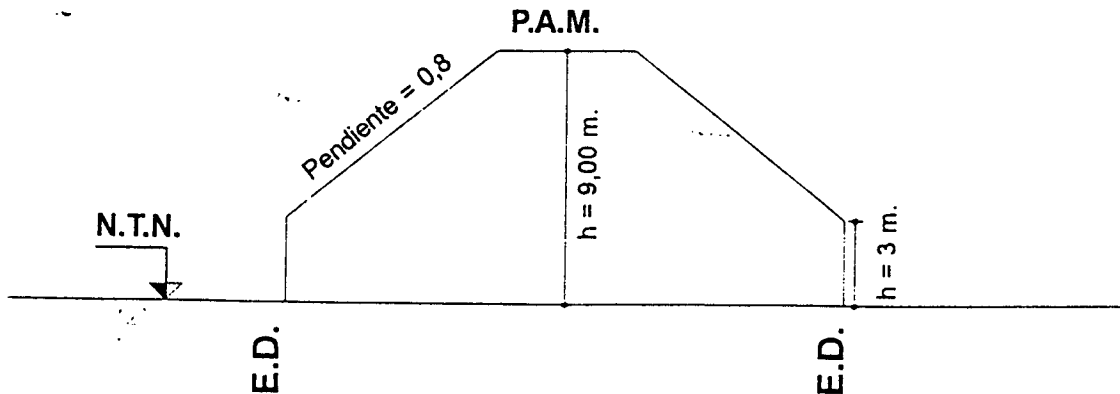
$AREA = GE/A2$ y U.C.
 Sup. Predio = 800 m²
 $a = 0,8$
 P.A.M. = 9,00 m.



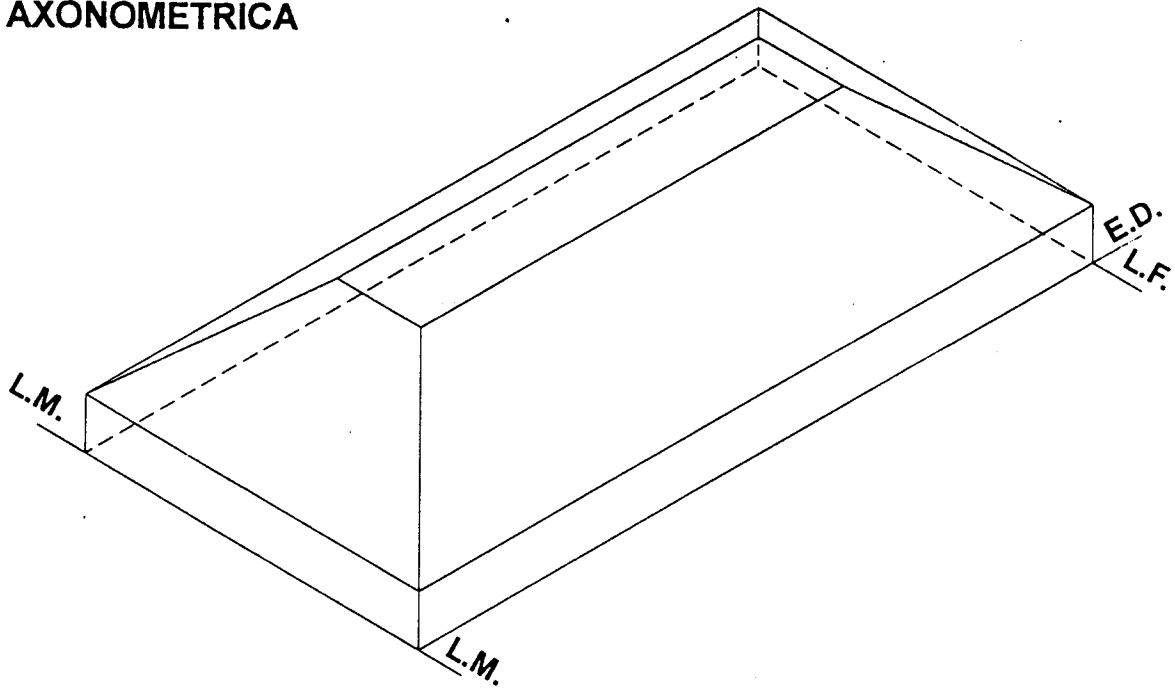
CORTE LONGITUDINAL



CORTE TRANSVERSAL

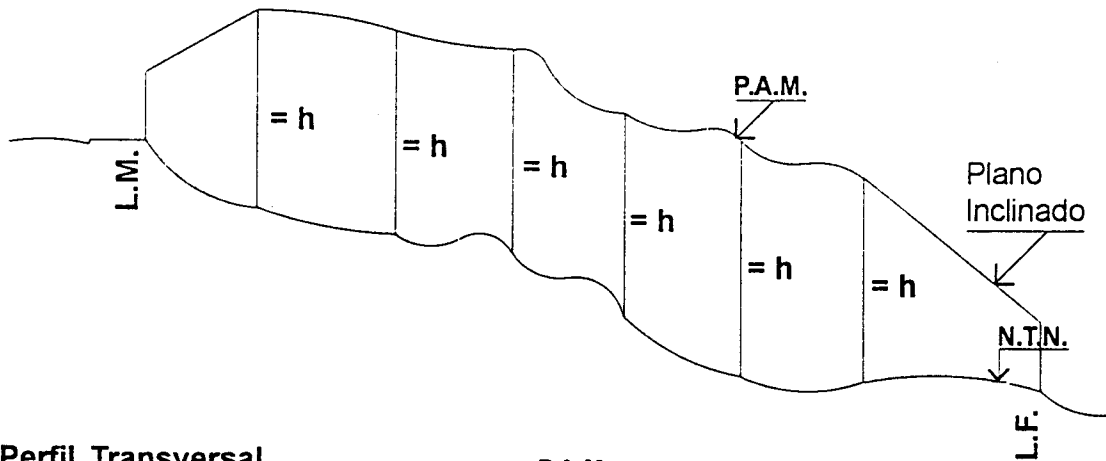


AXONOMETRICA

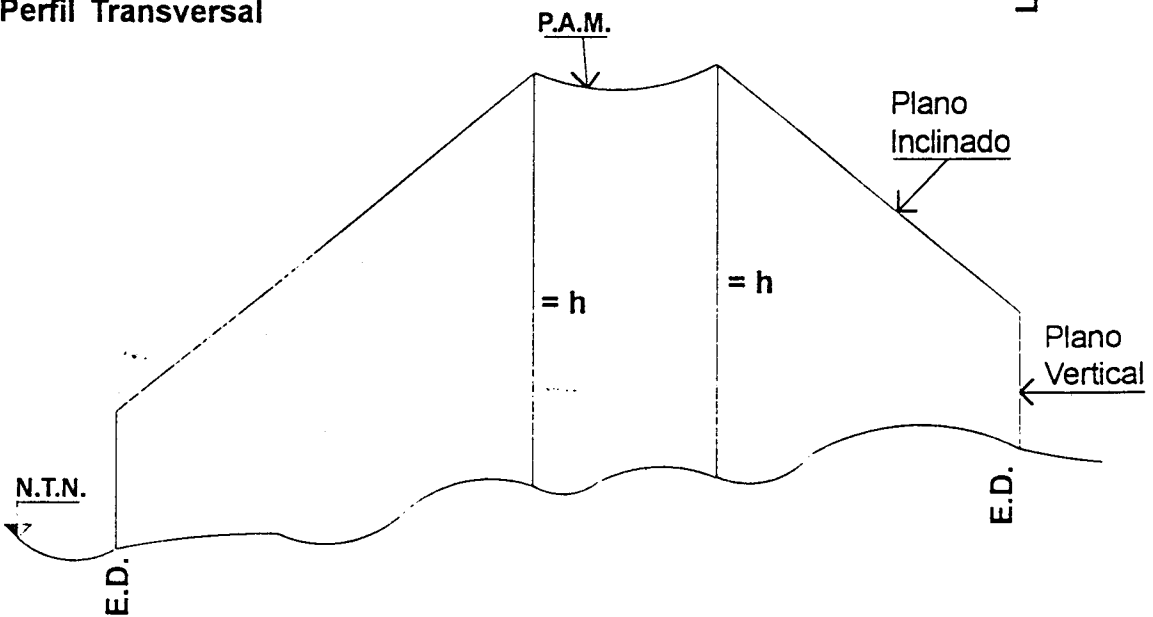


EJEMPLO DE EDEM SOBRE PARCELAS CON PENDIENTE

Perfil Longitudinal



Perfil Transversal

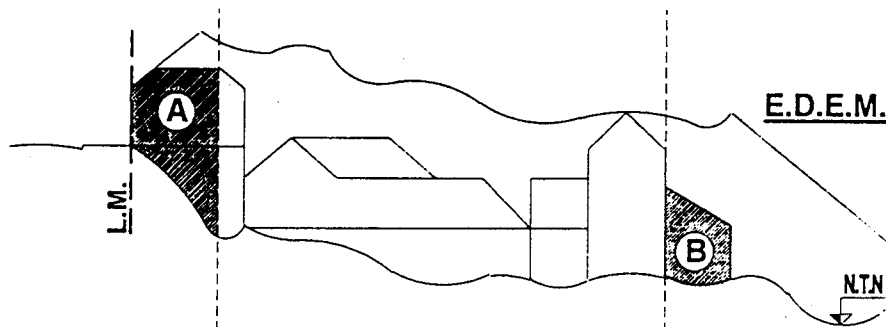


h = Altura Máxima según Tabla Punto "3"

Se podrá construir hasta el 15% del FOS, fuera del AIM, con destino a: ingresos y accesos, estacionamiento automotor, quinchos o parrillas, invernaderos, guardado de herramientas de jardín, taller artesanal familiar, USO FAMILIAR - NO COMERCIAL - NO HABITACIONAL.
Alejados 1,20 m. de los ejes linderos y h.máxima 4.50 m.

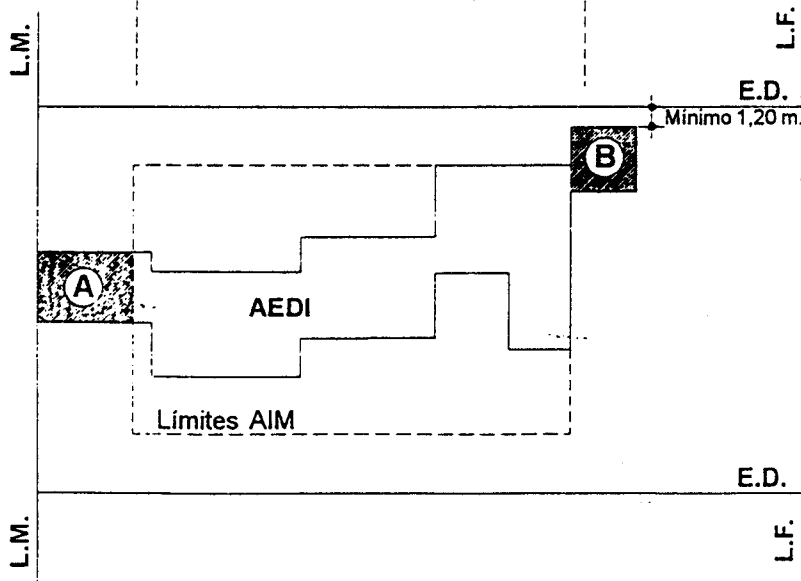
EJEMPLO DE IMPLANTACION:

PERFIL

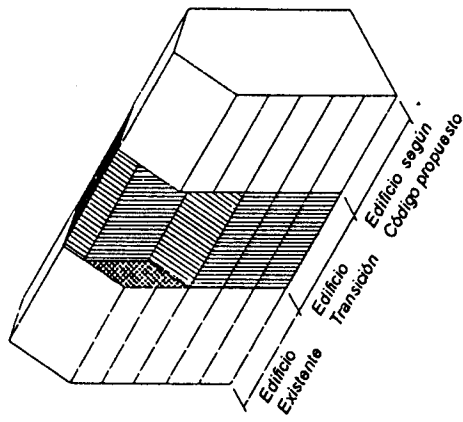


A+B = 15 % FOS
como máximo

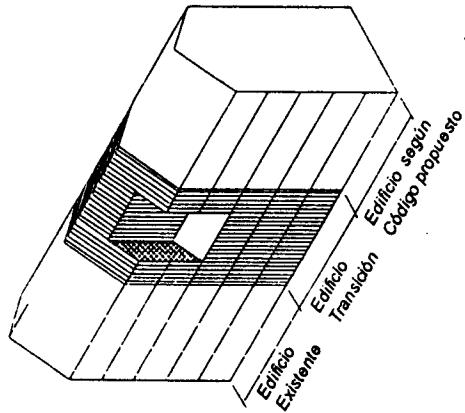
PLANTA



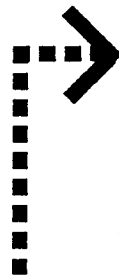
SITUACION NO DESEADA



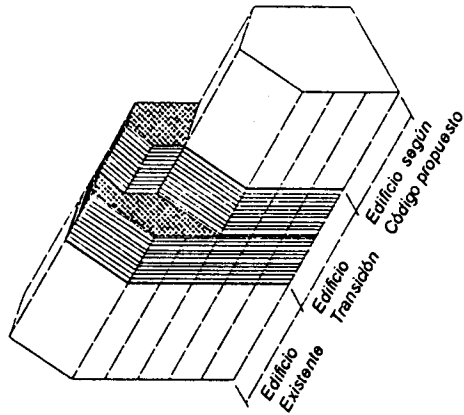
SITUACION DESEADA



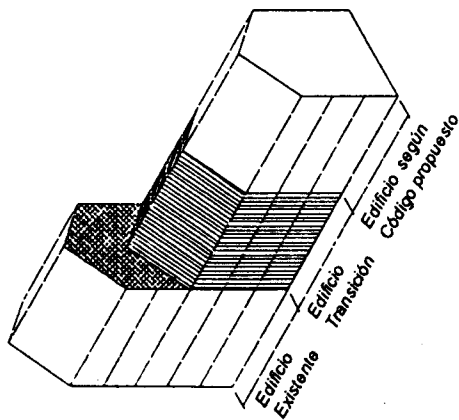
Estos gráficos ejemplifican que un edificio transición pueda adaptarse morfológicamente a los hechos arquitectónicos resultantes de la aplicación de los distintos códigos, desdibujando las medianeras producto de estas contraposiciones, logrando vitalizarlas a través de aventanamientos u otros usos arquitectónicos, respetando la normativa, en vigencia.



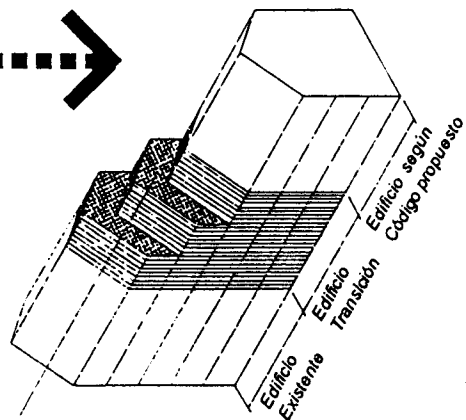
SITUACION DESEADA

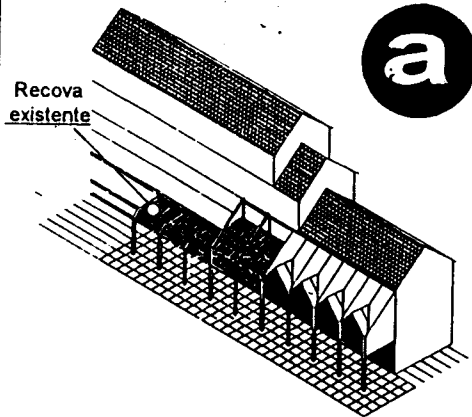


SITUACION NO DESEADA



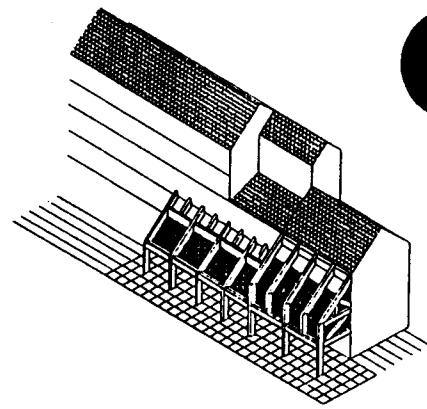
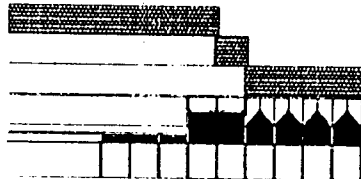
SITUACION DESEADA





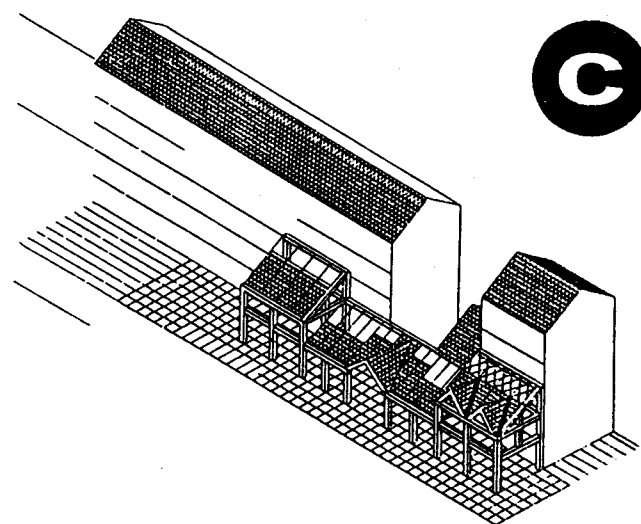
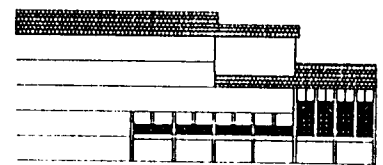
Encuentro de recova existente, con recova habitable propuesta por nuevo Código, a través de recova transición

VISTA EJEMPLO "a"



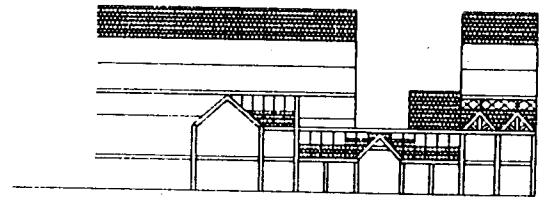
Transición de espacio libre a recovas propuesta por el nuevo Código.

VISTA EJEMPLO "b"

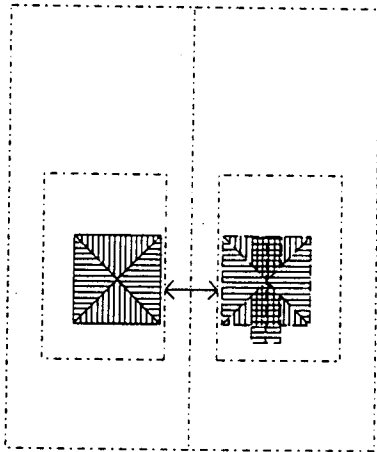


Continuidad de Línea de Fachada con recovas según nuevo Código.

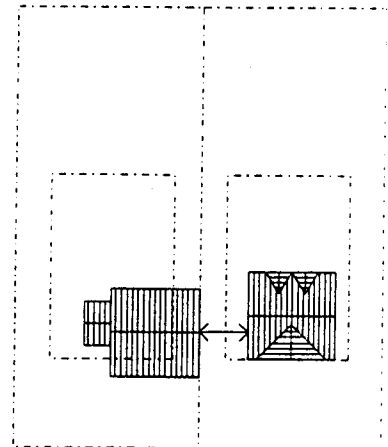
VISTA EJEMPLO "c"



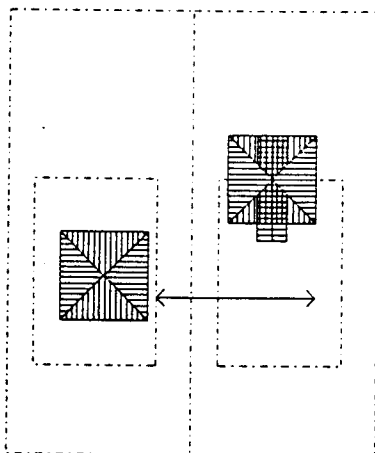
SITUACION NO DESEADA



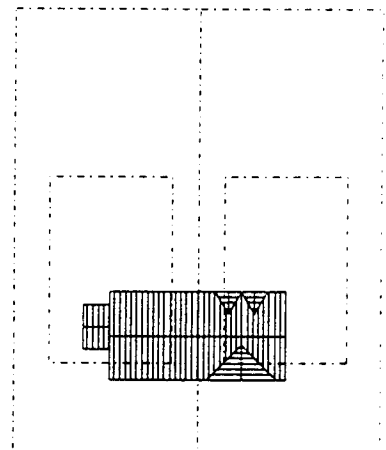
SITUACION NO DESEADA



SITUACION DESEADA



SITUACION DESEADA



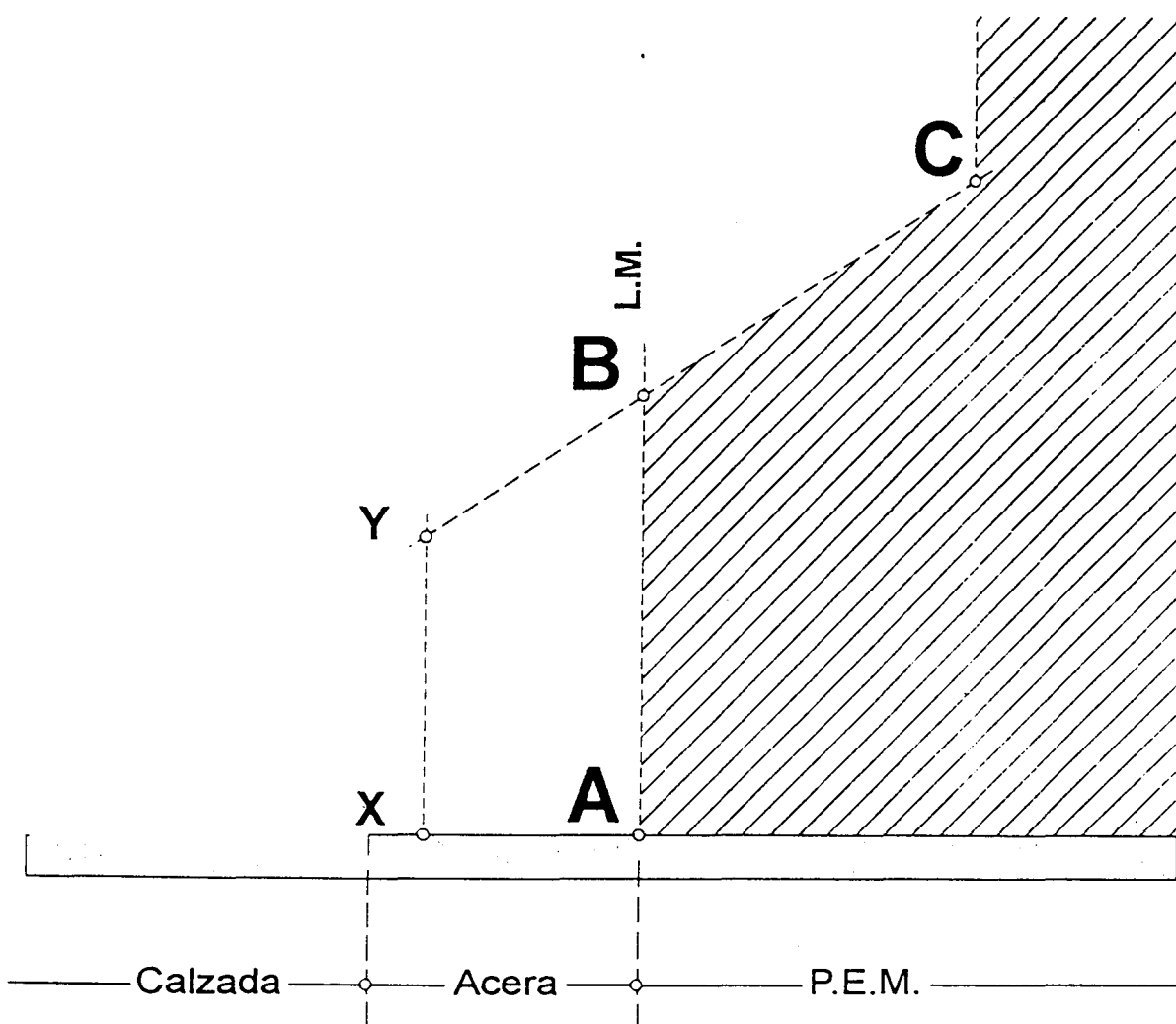
NOTA: (Válido para las áreas urbanas y suburbanas)

Cuando existan hechos arquitectónicos y/o condicionantes topográficas, en las que adecuarse estrictamente a los trazados indicados para la determinación del P.E.M. y el E.D.E.M., codicionen el buen diseño arquitectónico y/ó urbanístico, los proyectistas podrán adecuar los proyectos respetando los indicadores urbanísticos trascendentes, como ser F.O.S., F.O.T., A.I.M., densidades (netas y brutas), disponibilidades habitacionales, usos etc.

Es más racional, que los edificios se adecuen al medio circundante y no a la abstracción, que obviamente deben tener las normas, de regulación urbanística de carácter general.

Estas propuestas serán consideradas y aprobadas por el organismo de aplicación

Los Gráficos expuestos son meramente indicativos.

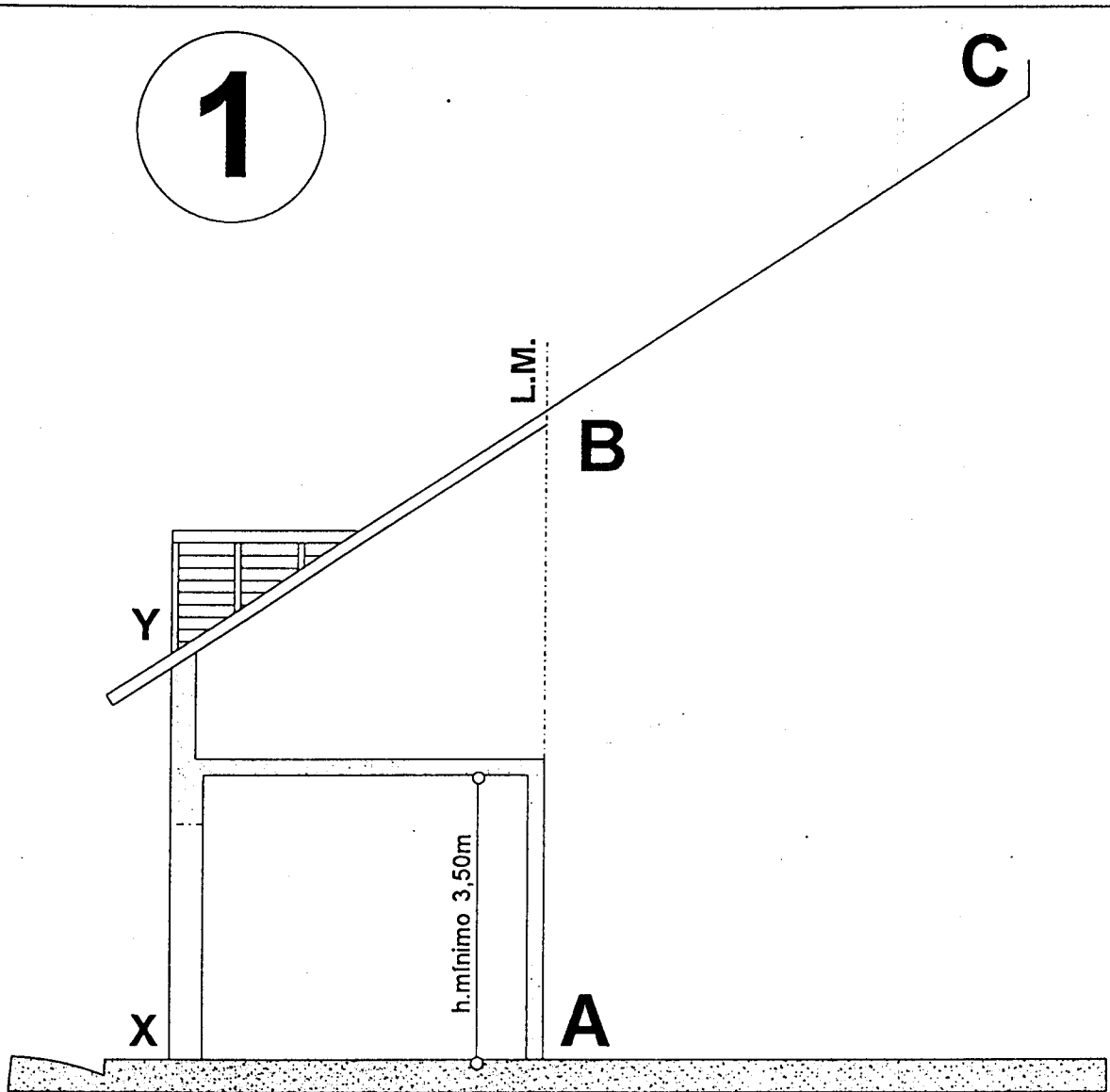


X Punto medio de la línea de pendiente promedio, paralela a la línea de cordón de acera.

El ancho de la recova **XA**, será de 3,50 m., siempre que el ancho de la acera sea > 4,50 m., si tal dimensión fuere menor **XA** estará condicionada al retiro de 1,00 m. de la línea de cordón de acera.

Y Punto de intersección de la prolongación de la recta **BC** (descrita en foja N° 107 del Código Urbano - Trazado del **PEM.**), con la proyección que pasa por el punto **X**.

AB Altura máxima 8,40 m.

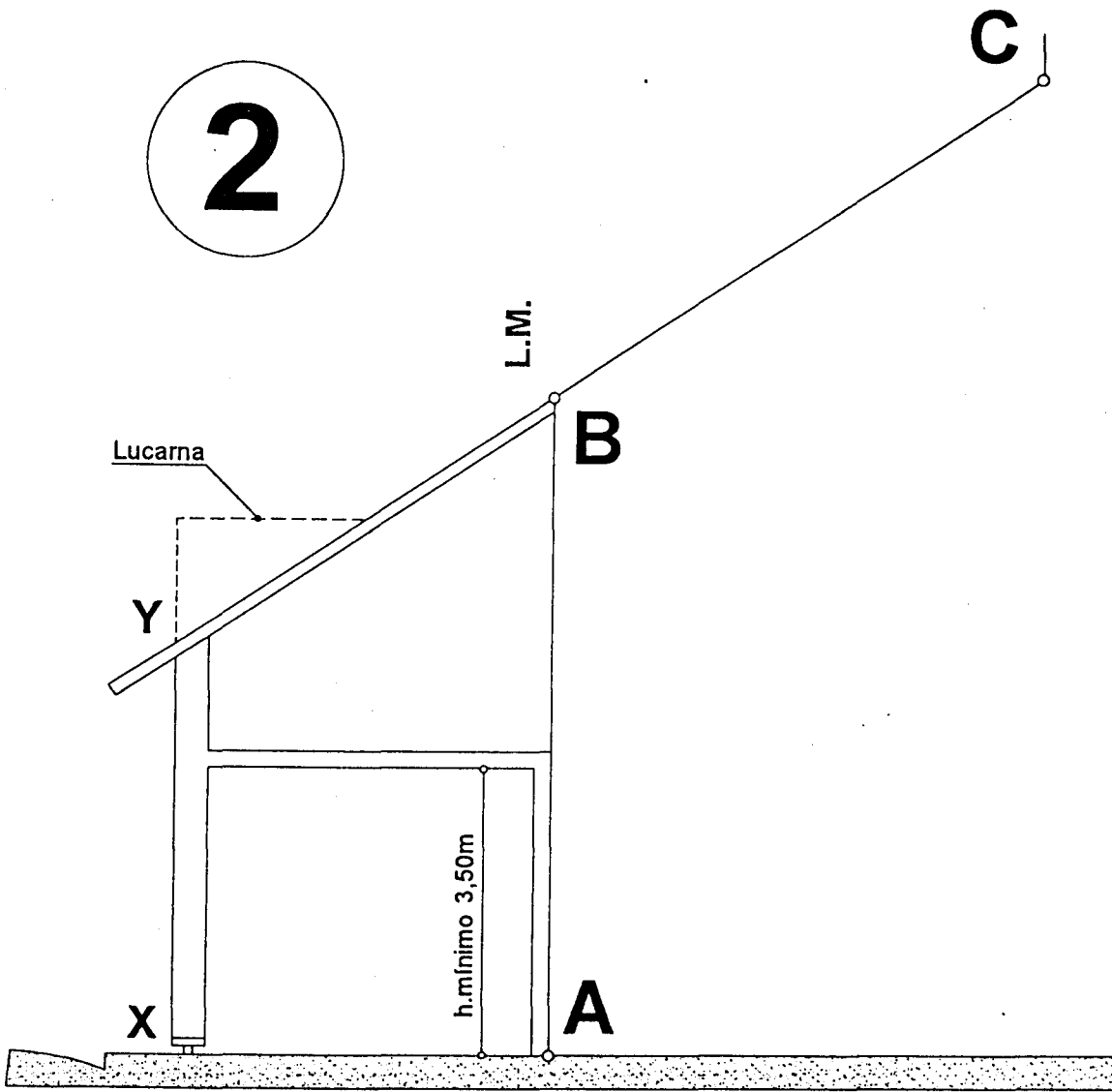


| | TERMINACION ESTRUCTURAL | CUBIERTA | SOLADO |
|---------------|---|--|--------------------------------|
| Material | Piedra | 1 Fibrocemento 2 Chapa Cinc o Cobre 3 Madera 4 Vidrio o Simil | Lajas Piedra Lavada |
| Terminación | Rústica/Labrada | 1 Tejuela 2 Lisa-Emballetada-Romboidal 3 Alerce 4 Transparente Traslúcida | Baldosas o Cortes Naturales |
| Color | Natural | Negra | Natural |
| Observaciones | La superficie originada por la recova obligatoria habitable sobre vía pública, no se incorpora al FOT. la pendiente de techos guardará la relación $YIX = 1,5$. (El gráfico expuesto es meramente indicativo). | | |

RECOVA OBLIGATORIA HABITABLE, SOBRE LA VIA PUBLICA.



2

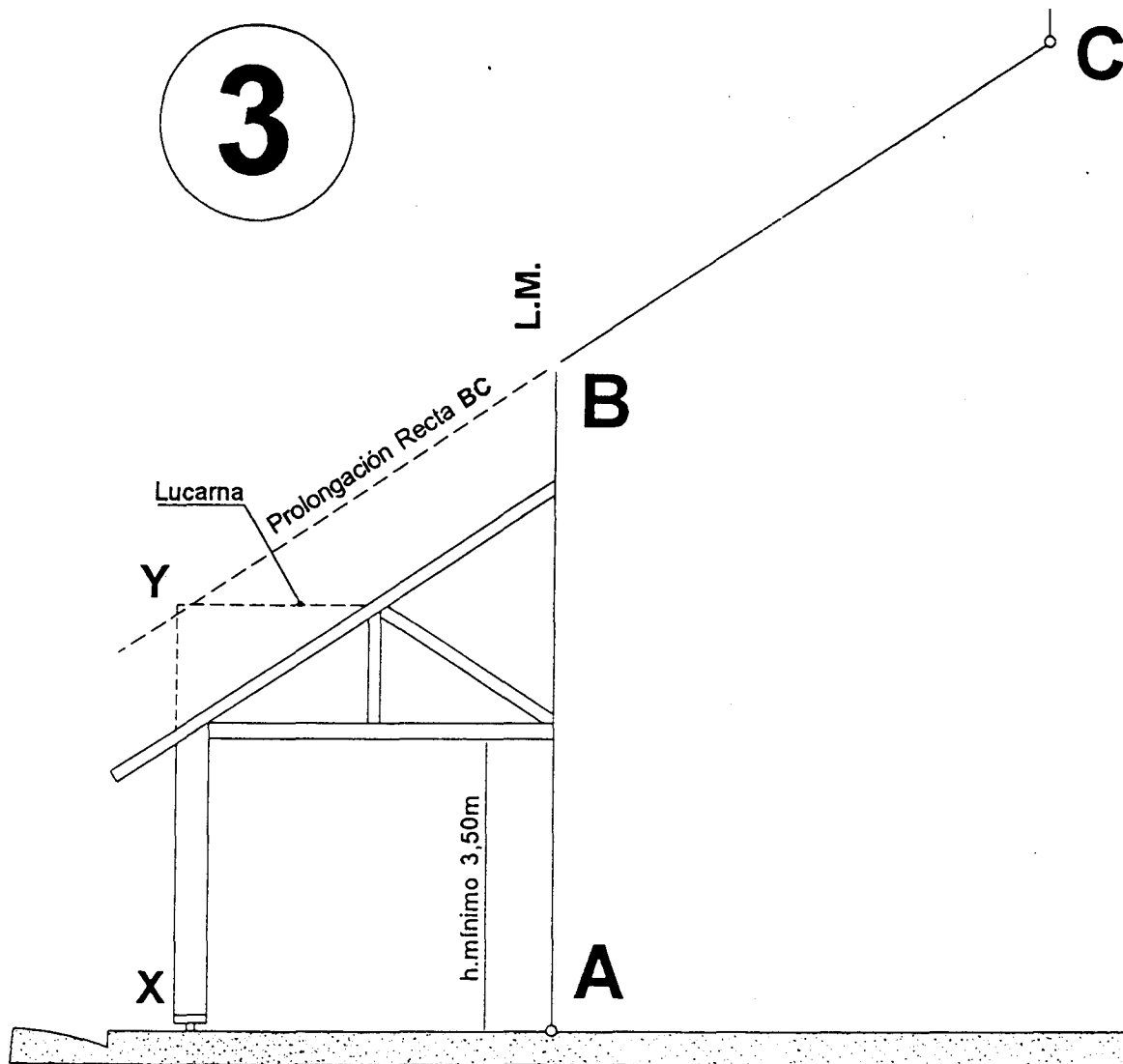


| | TERMINACION ESTRUCTURAL | CUBIERTA | SOLADO |
|-------------|---|--|---------------------------------|
| Material | 1 Piedra 2 Madera 3 Metal | 1 Fibrocemento 2 Chapa Cinc o Cobre 3 Madera 4 Vidrio o Simil | 1 Lajas 2 Piedra Lavada |
| Terminación | 1 Rústica/Labrada 2 Rústica/Alisada 3 Antióxido + Pint. | 1 Pizarra 2 Lisa-Emballetada-Romboidal 3 Alerce (tejuela) 4 Transparente Traslúcida | 1/2 Baldosas o Cortes Naturales |
| Color | 1/2 Natural | Negra | Natural |

Observaciones:

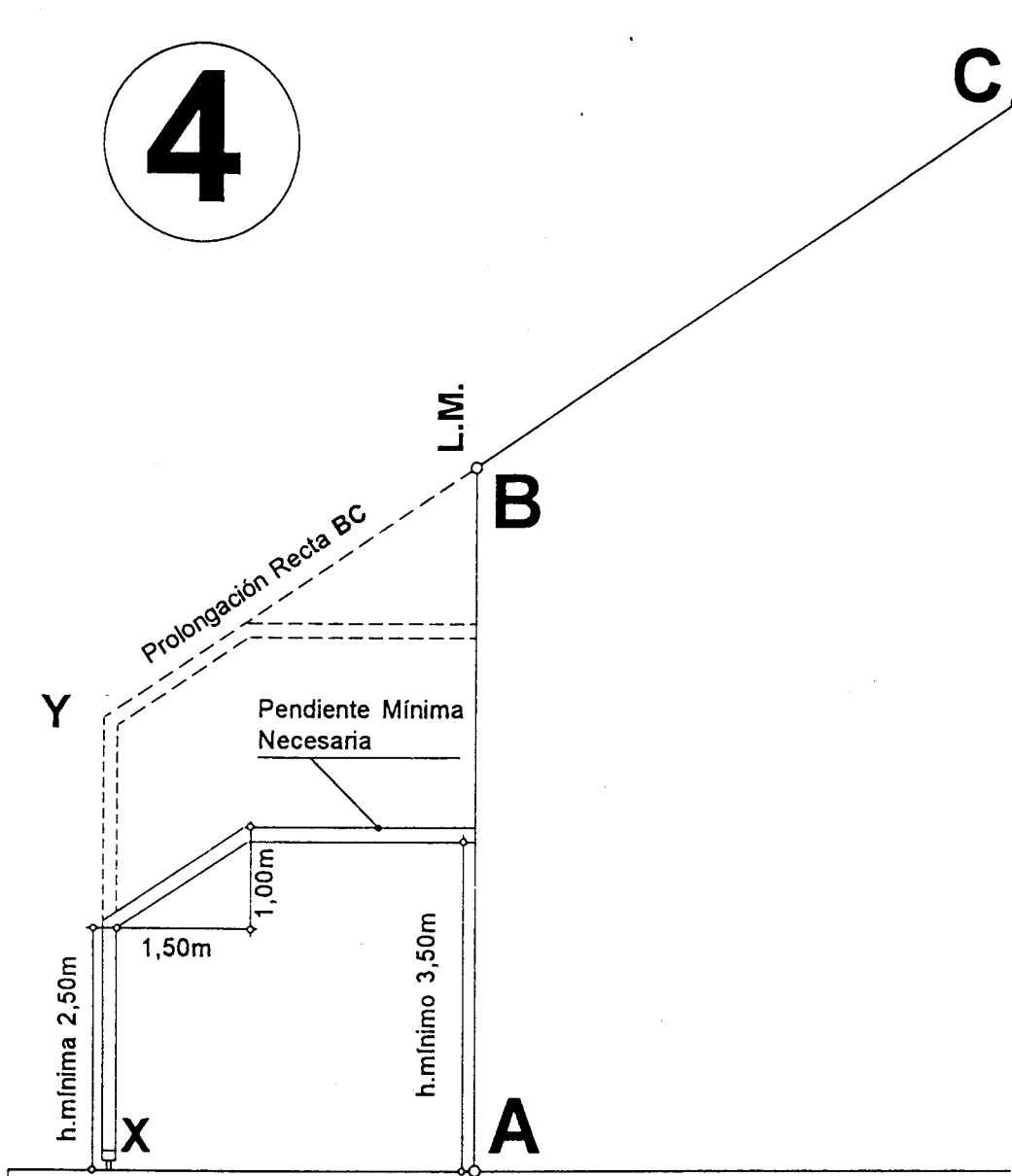
La superficie originada por la recova no habitable no se incorpora al FOT. Se deberá garantizar que la cubierta posea como mínimo un 50% de sup. translúcida o transparente la pendiente de techos guardará la relación $Y/X = 1,5$. (El gráfico expuesto es meramente indicativo).

3



| | TERMINACION ESTRUCTURAL | CUBIERTA | SOLADO |
|---|---|--|---------------------------------|
| Material | 1 Piedra 2 Madera 3 Metal | 1 Fibrocemento 2 Chapa Cinc o Cobre 3 Madera 4 Vidrio o Simil | 1 Lajas 2 Piedra Lavada |
| Terminación | 1 Rústica/Labrada 2 Rústica/Alisada 3 Antióxido + Pint. | 1 Pizarra 2 Lisa-Emballetada-Romboidal 3 Alerce (tejuela) 4 Transparente Traslúcida | 1/2 Baldosas o Cortes Naturales |
| Color | 1/2 Natural | Negra | Natural |
| <p>Observaciones: La superficie originada por la recova no habitable no se incorpora al FOT. Se deberá garantizar que la cubierta posea como mínimo un 50% de sup. translúcida o transparente la pendiente de techos guardará la relación $Y/X = 1,5$. (El gráfico expuesto es meramente indicativo).</p> | | | |

4



NOTAS


PROHIBICION DE MARQUESINAS - TOLDOS, U OTROS ELEMENTOS SIMILARES


Queda prohibida la construcción de marquesinas, toldos u otros elementos, similares volados sobre veredas en toda el área urbana y suburbana.

SEPARACION ENTRE COLUMNAS (RECOVAS EN GENERAL)

Entre ejes de columnas habrá una distancia de 3,50 m. ajustada en más o menos, según sea el resultado de la subdivisión en partes iguales del frente de la recova.

El ancho de las columnas no podrá ser mayor de 1/10 de la distancia entre ejes de la misma.

| AREA | CARACTER | TIPOLOGIA |
|--|-------------|-----------|
| U/A1 y U.M.1 | obligatorio | 2 - 3 - 4 |
| U/A2 y U.M.1  | obligatorio | 2 - 3 - 4 |
| U/B1 y U.M.1 | obligatorio | 1 |
| U/B2 y U.M.1 | optativo | 2 - 3 - 4 |
| U/A2 y U.M.1 | optativo | 2 - 3 - 4 |
| U/C1 y U.M.1 | optativo | 2 - 3 - 4 |
| U/C2 y U.M.2 | optativo | 2 - 3 - 4 |

 *Exclusivamente para Avenida San Martín, no incluye las calles España, Salta, Juramento, Libertad y Pagano.*

CUERPOS SALIENTES

Se podrá en todas las áreas urbanas (U) construir cuerpos salientes en las fachadas frontales y contrafrontales, ya sean estos cerrados o abiertos, con un saliente máximo de 1,50 m. a contar del perfil de edificación máximo (P.E.M.). Cuando estos sean abiertos o con posibilidad de vista a los linderos deberán guardar un retiro de los ejes medianeros de 0,60 m.

Para el cálculo de la superficie se computarán, a efectos de establecer el FOT y el pago de derechos.

La liquidación de derechos de uso del espacio público aéreo se realizará de acuerdo a la Ordenanza Fiscal y Tarifaria en vigencia.

AREAS DE OCUPACIÓN CONCERTADA (A.O.C.)

Art. 11.1 De su Reconocimiento

Apruébase la vigencia del Régimen de Manejo de Areas de Ocupación Concertada (AOC), como mecanismo de concertación entre:

El Sector Privado: en carácter de inversor, que propondrá el plan, las obras y su cronograma de realizaciones.

El Sector Público: como organismo de control y aplicación del Plan Urbano y como nexo con los organismos de aplicación de las obras de infraestructura y equipamiento necesarios, los que correrán a cargo financieramente del inversor.

La Población Local: por medio de la Unidad de Gestión Local (UGL) respectiva o la Unidad de Gestión Municipal (UGM), según corresponda, donde se someterá a encuesta pública el plan u obra previsto, en un todo de acuerdo, a lo establecido en la Ord. 418-CM-94 del Consejo de Planificación Municipal (CPM), y su reglamentación Ord. 470-CM-95.

Art. 11.2 De su Definición.

Las (AOC) son sectores de alto interés de preservación del éjido municipal, sobre los que debe asignarse una forma de manejo particularizada, dada la alta presión que las actividades antrópicas ejercen sobre las mismas, para lo cual se propone esta medida de ordenación, para su afectación a usos compatibles con el rol de cada sector de la ciudad.

Art. 11.3 De la Afectación

Este tipo de afectación alcanza a:

- a) Areas vacantes próximas a fraccionamientos de tipo urbano cuya ocupación no resulta apropiada a esa finalidad.
- b) Sectores loteados y con poca ocupación poblacional.
- c) Sectores sin uso actual, afectados por proyectos de grandes obras de infraestructura de movilidad. (Rutas Nacionales y/o Provinciales; By Pass Rutas 237 y 258; Circuito Tres Lagos etc.) y/o de servicios públicos.

Art. 11.4 De la Delimitación de las AOC

La delimitación de las AOC y sus indicadores urbanísticos indicativos, están establecidos en el Código Urbano '95, los que se desarrollan en las Disposiciones Generales; las Planillas Síntesis de Zonificación y en las Disposiciones Particulares a través de Fichas Síntesis, con descripción de las condiciones de manejo para cada sector del éjido Municipal.

Art. 11.5 De los Alcances de la Afectación.

El alcance de la afectación de un determinado sector del éjido municipal como AOC significa:

a) La no aprobación de ningún permiso de loteo que no incluya, la ejecución de la totalidad de la infraestructura de servicios, del equipamiento comunitario, de la estructura interna de movilidad y la previsión de áreas complementaras y de equilibrio productivas y naturales, así como, de las modalidades de inversión para su concreción.

b) La obligatoriedad de realizar las Evaluaciones de Impacto Ambiental de las obras a ejecutar, de acuerdo a lo establecido en las Planillas Síntesis de Zonificación y las Disposiciones Particulares del Código Urbano '95.

c) La obligatoriedad de declarar a la administración pública, cualquier transacción entre privados, de modo que el precio de la tierra afectada, no incluya ninguna anticipación de ganancia por obras de infraestructura o equipamiento que se realicen en su proximidad.

Art. 11.6 De la Naturaleza Jurídica

Se trata de la aplicación de una modalidad especial de cooperación, que por vía legislativa-normativa, auspicia y preserva, determinados sectores del éjido municipal complementando la Normativa Urbana y de Evaluación de Impacto Ambiental, conformando un completo marco de promoción y regulación, que reportará a la actividad privada, una clara orientación sobre las inversiones a realizar, sin lesionar las expectativas de desarrollo que otorga la ciudad.

Art. 11.7 De la Implementación

Una vez acordados los términos de concertación, se celebrará un "Convenio de AOC" entre las partes, el cual será aprobado por Ordenanza Municipal. El mismo, implica, afectar las distintas proporciones de territorio, a un pliego de condiciones pormenorizado que manifieste con claridad lo que se desea que se respete en ese lugar. La Estructura Tipo del Convenio, se incorpora como el siguiente anexo:

ANEXO

Areas de Ocupación Concertada Estructura de Convenio

En virtud de que el planteo de la "Estructura Tipo" del **Convenio de Areas de Ocupación Concertada**, debe determinar las condiciones en las que la comunidad organizada autoriza al inversor a realizar la propuesta sobre estos sectores, el mismo debe ser materia de análisis en el marco de funcionamiento del Consejo de Planificación Municipal. (C.P.M.) Ordenanzas 418-CM-94 y 470-CM-95.

De tal forma, la entidad pública y los vecinos (vía las U.G.L. y la U.G.M.), pueden definir procedimientos especiales y originales para cada sitio en particular, incorporando preocupaciones socio-culturales, estéticas o de preservación de lugares de interés general, que realimenten y mejoren la iniciativa de inversión.

Asimismo, se recomienda para su elaboración, la asistencia de las Asesorías Letradas del Departamento Ejecutivo y Deliberante para su encuadramiento con las Leyes Nacionales y Provinciales, que regulan el dominio de la propiedad privada, de modo de

no incurrir en su implementación a lesionar dicho dominio privado, que es en definitiva, el mayormente afectado por esta medida de ordenación.

De todas formas, se deja constancia en este anexo, de algunas consideraciones que deberían atender el Convenio de Areas de Ocupación Concertadas, tales como:

- ◆ Fijar el Plan Financiero, con cronograma de realizaciones e inversiones, para la habilitación parcial y/o total del emprendimiento.
- ◆ Combinar la venta del lote o fracción resultante a un pliego de condiciones pormenorizado, con esquemas y planos que ilustre lo que se desea del lugar.
- ◆ Garantizar a la comunidad local, el confiar a la institución pública o privada, la regulación de lo allí programado.
- ◆ Incluir medidas de promoción vía exenciones impositivas o de tasas municipales; facilidades de garantías crediticias; o condiciones financieras ventajosas; para la ejecución de los equipamientos públicos, así como para el desarrollo de actividades productivas compatibles con el sector de que se trate.
- ◆ Definir formas de captación o recuperación del plus-valor (con plazos), considerando el impacto de la inversión de la áreas linderas.
- ◆ Definir el costo de conservación y el ente de mantenimiento y control de los espacios públicos.

Entre otros aspectos legales y normativos específicos, que surjan de la profundización de la medida a implementar.

CONSORCIOS PARCELARIOS

Art. 12.1.- Clubes de Campo - Aldeas Transitorias - Consorcios Urbanos (basado en anteproyecto Decreto Provincial y Proyecto de Ley Provincial).

La propuesta de un Plan de Ordenamiento Ambiental tomado dentro de un modelo integral de actuación cuyos objetivos estratégicos orienten las políticas municipales hacia un desarrollo sustentable y participativo, necesita de otras formas jurídicas para los asentamientos permanentes y transitorios y las características enunciadas hacen necesario reglamentar específicamente para estos casos, diferenciándolo de los loteos o urbanizaciones tradicionales, estableciendo un régimen jurídico apropiado para el funcionamiento de este tipo de complejos.

Los Consorcios Parcelarios en sus figuras de Clubes de Campo - Aldeas Transitorias y Consorcios Urbanos son propuestas que constituyen complejos urbanísticos especiales con modalidades de funcionamiento muy particulares.

Dichos complejos se caracterizan por la existencia en los mismos de unidades parcelarias con independencia jurídica y con destino residencial preponderante, áreas de uso común para tránsito, esparcimiento y recreación, prestación de servicios generales y accesos restringidos.

Dentro del marco reglamentario vigente y por analogía, se ha intentado la aplicación en este tema, el Régimen de Propiedad Horizontal, aconsejando la experiencia de otras jurisdicciones que el mismo es inapropiado para una aplicación generalizada a los Clubes de Campo - Aldeas Transitorias y Consorcios Urbanos y la falta de un instituto jurídico apropiado ha paralizado e impedido inversiones destinadas a este tipo de emprendimientos.

Art. 12.2. Autorízase la creación y transferencia de parcelas en Consorcios Parcelarios por el sistema de Clubes de Campo - Aldeas Transitorias y Consorcios Urbanos dentro de las U.A.G. establecidas en este Código Urbano, sobre un área territorial continua siempre con las condiciones y exigencias mínimas detalladas en los siguientes artículos.

Art. 12.3. Se define como Club de Campo y/o Aldea Transitoria el área territorial continua que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características:

- A) Esté localizada en las U.A.G. que se admitan en la presente normativa.
- B) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en contacto con la naturaleza y para uso común de los miembros del Club y/o Aldea.
- C) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio y dividida en parcelas.
- D) Asegurará una adecuada infraestructura de servicios necesaria para el normal funcionamiento del Club de Campo y/o Aldea Transitoria cuya construcción, mantenimiento y administración será afrontada por el Consorcio Parcelario respectivo.

Art. 12.4.

Se define como Consorcio Urbano el área territorial continua, destinada a la construcción de viviendas y que reúna las siguientes características:

A) Se definan parcelas independientes con destino preponderante habitacional permanente.

B) Asegurará una adecuada infraestructura de servicios y superficies de uso común necesarias para el normal funcionamiento del núcleo habitacional correspondiente, cuya construcción, mantenimiento y administración, según corresponda, será afrontada por el Consorcio Parcelario respectivo.

Art. 12.5.

Tanto en los Clubes de Campo - Aldeas Transitorias como en los Consorcios Urbanos, las superficies destinadas a uso común y las parcelas destinadas a la construcción de viviendas, deberán guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica. Las parcelas destinadas a la construcción de viviendas podrán enajenarse en forma individual siendo los derechos de cada propietario sobre las partes comunes inseparable del dominio de su respectiva parcela. Por lo tanto el área de uso común no podrá enajenarse en forma independiente de las parcelas destinadas a la construcción de viviendas. Salvo que existan razones fundadas que serán evaluadas previa a la visación municipal del anteproyecto.

Art. 12.6.

La creación de los Consorcios Parcelarios estarán supeditados al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1- Contar con la aprobación del Municipio a través de un Plan Particularizado tratado en el C.P.M. (Consejo de Planificación Municipal) según las Ord. 418-CM-94 y 470-CM-95.

2- Dentro del continuo territorial que se afecte al Consorcio Parcelario, se creen parcelas susceptibles de dominio privado y uso exclusivo compatible con el destino del Consorcio Parcelario respectivo, asimismo se creen parcelas afectadas al uso común directo o indirecto a favor de los propietarios de las parcelas de uso exclusivo en las condiciones establecidas en el Reglamento de Constitución y Administración.

3- El propietario y/o patrocinador del proyecto deberá asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios básicos y de asegurar en forma directa o a través de una Asociación de Propietarios la prestación y mantenimiento de los mismos, como asimismo de materializar las obras correspondientes al equipamiento social, deportivo o cultural que corresponda.

4- Constituir Servidumbre de Tránsito gratuita sobre las parcelas de uso común destinadas a la circulación interna a favor de las parcelas de uso exclusivo, ello siempre que impliquen superficies de circulación no cedidas al dominio público.

Art. 12.7.

No obstante la condición privada, ya sea exclusiva o común, que en general los caracteriza a los diversos componentes de los Consorcios Parcelarios, la Municipalidad reglamentará los aspectos inherentes a cada localización, indicadores urbanísticos, pautas arquitectónicas, dimensiones mínimas de parcelas, calles y espacios verdes, infraestructura de servicios y equipamiento comunitario a requerirse en base al Plan Particularizado aprobado por el C.P.M., cuyos indicadores urbanísticos tentativos se establecen en las planillas Síntesis de Zonificación como así también las formas instrumentales que garanticen el cumplimiento de las exigencias que se establezcan.

Art. 12.8.

En los Consorcios Parcelarios, podrá optarse por ceder al dominio público las áreas destinadas a la red de circulación interna. En este caso el Municipio autorizará a cargo del

INDICE GENERAL

| | |
|---|---------|
| CODIGO URBANO..... | 7 |
| Introducción General..... | 7 |
| (1) PARTE I DISPOSICIONES GENERALES..... 9 | |
| Alcances-Objeto y Significado del Código Urbano..... | 9 |
| (2) AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA..... 11 | |
| Distribución Geográfica de las Delegaciones Municipales..... | 13 |
| Zonificación General Referencias..... | 14 |
| Plano de Zonificación General..... | 15 |
| (3) ORGANISMOS DE APLICACION..... 17 | |
| Aspectos Reglamentarios Ordenanza del Consejo de Planificación Municipal | |
| Manual de Gestión Técnico - Administrativo..... | 19 y 20 |
| Proceso de Gestión Política..... | 21 |
| Consulta y/o Audiencia Pública..... | 23 |
| (4) DELEGACIONES MUNICIPALES (D.M.) y UNIDADES AMBIENTALES DE GESTION (U.A.G.)..... 25 | |
| Areas de Planeamiento (U.A.G.) (Plano)..... | 27 |
| (5) AREAS DE PLANEAMIENTO..... 29 | |
| DELEGACION MUNICIPAL LAGO MORENO..... | 30 |
| DELEGACION MUNICIPAL CERRO OTTO..... | 31 |
| DELEGACION MUNICIPAL PAMPA DE HUENULEU..... | 32 |
| DELEGACION MUNICIPAL EL CONDOR..... | 33 |
| DELEGACION MUNICIPAL URBANA..... | 34 |
| (6) ORDENAMIENTO DE LA ESTRUCTURA DE MOVILIDAD..... 35 | |
| Jerarquización de la Red Vial..... | 35 |
| <i>Red Primaria de Movilidad.....</i> | 35 |
| Avenida Parque de Acceso..... | 35 |
| Avenidas Urbanas..... | 35 |
| Retiros Obligatorios sobre Arterias..... | 36 |
| Avenida Parque..... | 37 |
| <i>Red Secundaria de Movilidad.....</i> | 37 |
| <i>Red Terciaria de Movilidad.....</i> | 37 |
| Arterias Inter-urbanas..... | 37 |
| Arterias de Borde..... | 37 |
| <u>Casos Especiales</u> | 38 |
| Intercambiadores de Tránsito..... | 38 |
| Nodo Equipado "Tipo B"..... | 38 |
| Nodo Equipamiento "Tipo C"..... | 38 |
| Casos Especiales..... | 38 |
| Viaducto de Acceso a 9 de Julio..... | 38 |
| Viaducto de Acceso por Alte. Brown..... | 38 |
| Viaducto de Acceso por Anasagasti..... | 38 |

| | |
|--|-----------|
| Adecuación de la Estructura de Movilidad por Delegaciones Municipales..... | 38 |
| Delegación Municipal Iago Moreno..... | 39 |
| <i>Red Primaria.....</i> | <i>39</i> |
| Subárea I..... | 39 |
| Subárea II..... | 39 |
| <i>Red Secundaria.....</i> | <i>40</i> |
| <i>Red Terciaria.....</i> | <i>40</i> |
| Delegación Cerro Otto..... | 40 |
| <i>Red Primaria.....</i> | <i>40</i> |
| Subárea I..... | 40 |
| Avenida E.Bustillo (RN. N° 237)..... | 40 |
| Nodo Km. 1..... | 40 |
| Tramo entre el Km. 1 y Km. 8..... | 40 |
| Nodo en Km. 8..... | 40 |
| Avenida de los Pioneros..... | 40 |
| Nodo de Ingreso a Area Urbana..... | 41 |
| Nodo de Acceso a Cerro Otto..... | 41 |
| Tramo hasta Km. 6..... | 41 |
| Tramo hasta Km. 8..... | 41 |
| Nodo en Km. 8..... | 41 |
| Subárea II..... | 41 |
| Ruta-Parque..... | 41 |
| Avenida-Parque..... | 41 |
| Rotonda-Parque..... | 41 |
| <i>Red Secundaria.....</i> | <i>41</i> |
| Subárea I..... | 41 |
| Subárea II..... | 42 |
| <i>Red Terciaria.....</i> | <i>42</i> |
| Delegación Municipal Pampa de Huenuleu..... | 42 |
| <i>Red Primaria.....</i> | <i>42</i> |
| <i>Red Secundaria y Terciaria.....</i> | <i>42</i> |
| Delegación Municipal El Cóndor..... | 43 |
| <i>Red Primaria.....</i> | <i>43</i> |
| Ruta Nacional N° 237..... | 43 |
| Tramo 1..... | 43 |
| Tramo 2..... | 43 |
| Tramo 3..... | 43 |
| Tramo 4..... | 43 |
| Ruta By-Pass entre las Rutas 237 y 258..... | 43 |
| <i>Red Secundaria.....</i> | <i>43</i> |
| Calle J. Vereertbrugghen..... | 44 |
| Colectores paralelos y transversales a la RN. N° 237..... | 44 |
| <i>Red Terciaria.....</i> | <i>44</i> |
| Delegación Municipal Urbana..... | 44 |
| <i>Red Primaria.....</i> | <i>44</i> |
| Nodo de Acceso desde el sector Este..... | 44 |
| Tramo Este..... | 44 |
| Tramo Sur..... | 44 |
| Tramo Oeste..... | 45 |
| Nodo de Ingreso desde el sector Oeste..... | 45 |
| <i>Red Secundaria.....</i> | <i>45</i> |
| Arterias en Sentido Norte-Sur..... | 45 |
| Rivadavia..... | 45 |
| Beschtadt..... | 45 |

| | |
|--|-----------|
| Moreno..... | 45 |
| Angel Gallardo..... | 45 |
| 25 de Mayo, desde 9 de Julio hasta Pasaje Gutiérrez..... | 45 |
| Almirante Brown..... | 45 |
| La Paz..... | 45 |
| E.Hermite..... | 45 |
| Calle sin nombre..... | 45 |
| Red Terciaria..... | 46 |
| CONSIDERACIONES GENERALES..... | 46 |
| Acciones Particularizadas y Normativas Especiales, para el Tratamiento y Control de las AREAS DE PERILAGO..... | 46 |
| Nuevas Trazas Viales..... | 46 |
| Propuesta Red de Circulatoria Urbana..... | 46 |
| Las Responsabilidades Ejecutivas..... | 46 |
| Trama Vial (Plano)..... | 47 |
| (7) GLOSARIO DE TERMINOS TECNICOS..... | 49 |
| Desarrollo Urbano..... | 49 |
| Planificación física..... | 49 |
| Planeamiento Táctico Continuo..... | 49 |
| Programa..... | 49 |
| Subprograma..... | 49 |
| Código Urbano (C.U.)..... | 49 |
| Código Edificio (C.E.)..... | 49 |
| Zonificación..... | 49 |
| Plano de Zonificación..... | 50 |
| Intensidad de Ocupación..... | 50 |
| Espacios Edificables (E.E.)..... | 50 |
| Población Potencial de un área o zona..... | 50 |
| Superficie de la Parcela (S)..... | 50 |
| Carga Poblacional de un Area o Predio (P)..... | 50 |
| Area de Implantación (AIM)..... | 50 |
| Porcentaje del Area de Implantación (PAIM)..... | 50 |
| Area de Edificación (AEDI)..... | 50 |
| Porcentaje de Area de Edificación (PAEDI)..... | 50 |
| Area de Complemento Arquitectónico Urbano (ACOAR)..... | 50 |
| Area de Reserva Ecológica Interna (AREI)..... | 50 |
| Area de reserva Ecológica Externa (AREE)..... | 51 |
| Superficie Máxima a Construir (S.C.)..... | 51 |
| Factor de Ocupación del Paisaje Habitante (FOPH)..... | 51 |
| Centro de Servicios (CS)..... | 51 |
| Espacios Circulatorios (E.C.)..... | 51 |
| Arterias de Conexión Regional o Subregional..... | 51 |
| Vías primarias (V.P.)..... | 51 |
| Vías Secundarias (V.S.)..... | 51 |
| Vías Terciarias (V.T.)..... | 51 |
| Arterias Peatonales..... | 52 |
| Ruta de Caminantes..... | 52 |
| Pasaje Peatonal..... | 52 |
| Reserva Fiscal (R.F.)..... | 52 |
| Espacios Verdes (E.V.)..... | 52 |
| Uso Residencial Permanente..... | 52 |
| Uso Residencial Transitorio..... | 52 |
| Uso Comercial..... | 52 |
| Uso Comercial Diario..... | 52 |
| Uso Comercial Periódico..... | 52 |
| Uso Comercial Ocasional..... | 52 |

| | |
|---|----|
| Uso Industrial..... | 52 |
| Uso Institucional..... | 53 |
| Usos Específicos..... | 53 |
| Uso Predominante..... | 53 |
| Uso Complementario..... | 53 |
| Uso No Conforme..... | 53 |
| Uso Obligatorio..... | 53 |
| Uso Condicionado..... | 53 |
| Uso Mixto 1 (UM1)..... | 53 |
| Uso Mixto 2 (UM2)..... | 53 |
| Usos Mixtos 3 (UM3)..... | 53 |
| Area de Recuperación y/o Regeneración (RE)..... | 53 |
| Area de Generación (G.E)..... | 53 |
| Zona..... | 54 |
| Servicios Públicos Obligatorios..... | 54 |
| Equipamiento Urbano..... | 54 |
| Equipamiento de Servicios..... | 54 |
| Areas Intangibles..... | 54 |
| Tejido Urbano..... | 54 |
| Ocupación del Suelo..... | 54 |
| Retiro Obligatorio..... | 54 |
| Centro o Corazón Libre de Manzana..... | 54 |
| Perfil de Edificación Máximo (PEM)..... | 54 |
| Unidades Ambientales..... | 54 |
| Factor de Ocupación Total 1 (FOT1)..... | 54 |
| Factor de Ocupación Total 2 (FOT2)..... | 54 |
| Envolvente de Edificación Máxima (EDEM)..... | 55 |
| Planos de Altura Máxima (PAM)..... | 55 |

CARACTERÍSTICAS DE LAS SUBÁREAS DE PLANEAMIENTO..... 55

| | |
|----------------------------------|----|
| Denominación..... | 55 |
| Características Espaciales..... | 55 |
| Características Ambientales..... | 55 |
| Usos Admitidos..... | 55 |
| Usos Predominantes..... | 55 |
| Uso Complementario..... | 55 |
| Uso Residencial Permanente..... | 56 |
| Uso Residencial Transitorio..... | 56 |
| Uso Comercial..... | 56 |
| Comercio Diario..... | 56 |
| Comercio Periódico..... | 56 |
| Comercio Ocasional..... | 56 |
| Uso Industrial..... | 56 |
| Uso Institucional..... | 56 |
| Usos Específicos..... | 56 |
| Uso No Conforme..... | 56 |
| Uso Condicionado..... | 57 |
| Uso Obligatorio..... | 56 |
| Uso Concertado..... | 56 |
| Uso Mixto 1 (UM1)..... | 56 |
| Uso Mixto 2 (UM2)..... | 57 |
| Uso Mixto 3 (UM3)..... | 57 |

INDICADORES URBANISTICOS..... 57

| | |
|--|----|
| Densidad Neta Potencial (DNP)..... | 57 |
| Densidad Bruta Potencial (DBP)..... | 58 |
| Densidad Bruta (DB)..... | 58 |
| Factor de Ocupación del Suelo (FOS)..... | 58 |
| Factor de Ocupación Total (FOT)..... | 58 |

| | |
|--|------------|
| <u>SUBDIVISION DEL SUELO</u> | 58 |
| Area de Implantación (AIM)..... | 59 |
| Porcentaje del Area de Implantación (PAIM)..... | 59 |
| Area de Edificación (AEDI)..... | 59 |
| Porcentaje de Area de Edificación (PAEDI)..... | 59 |
| Area de Complemento Arquitectónico Urbano (ACOAR)..... | 59 |
| Area de Reserva Ecológica Interna (AREI)..... | 59 |
| Area de Reserva Ecológica Externa (AREE)..... | 59 |
| Reserva Fiscal (RF)..... | 59 |
| Espacios Verdes (EV)..... | 59 |
| <u>INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS NECESARIOS</u> | 59 |
| Servicios Públicos Obligatorios..... | 60 |
| Acciones Urbanísticas a Realizar..... | 60 |
| Otras Consideraciones..... | 60 |
| Planes Particularizados Urbanos..... | 60 |
| Planes Particularizados de Preservación..... | 60 |
| (3) NORMAS GENERALES | 61 |
| Fraccionamientos..... | 61 |
| Ocupación del Suelo..... | 62 |
| (9) PLANILLAS SINTESIS DE ZONIFICACION | 65 |
| LAGO MORENO (D.M.L.M) | |
| Puerto Moreno (D.M.L.M.-U.A.G.P.M.)..... | 66-67 |
| Llao Llao (D.M.L.M.-U.A.G.LL.)..... | 68-69 |
| Península San Pedro (D.M.L.M.-U.A.G.S.P.)..... | 70-71 |
| Colonia Suiza (D.M.L.M.-U.A.G.C.S.)..... | 72-73 |
| CERRO OTTO | |
| Cerro Otto (D.M.C.O.-U.A.G.C.O.)..... | 74-75 |
| Lago Gutiérrez (D.M.C.O.-U.A.G.L.G.)..... | 76-77 |
| Cerro Catedral (D.M.C.O.-U.A.G.C.C.)..... | 78-79 |
| PAMPA DE HUENULEU | |
| Pampa de Huenuleu I (D.M.P.H.-U.A.G.P.H. I)..... | 80-81 |
| Pampa de Huenuleu II (D.M.P.H.-U.A.G.P.H. II)..... | 82-83 |
| Cerro Ventana (D.M.P.H.-U.A.G.C.V.)..... | 84-85 |
| EL CONDOR | |
| Ñireco (D.M.E.C.-U.A.G.Ñ.)..... | 86-87 |
| Costera (D.M.E.C.-U.A.G.C.)..... | 88-89 |
| El Cóndor I (D.M.E.C.-U.A.G.E.C. I)..... | 90-91 |
| El Cóndor II (D.M.E.C.-U.A.G.E.C. II)..... | 92-93 |
| URBANA | |
| Urbana Costera (D.M.U.-U.A.G.U.C.)..... | 94-95 |
| Area Centro (D.M.U.-U.A.G.A.C.)..... | 96-97 |
| Area Sur (D.M.U.-U.A.G.A.S.)..... | 98-99 |
| Urbana Ñireco (D.M.U.-U.A.G.U.Ñ.)..... | 100-101 |
| Cerro Runge (D.M.U.-U.A.G.C.R.)..... | 102-103 |
| (10) METODO GRAFICO PARA DETERMINAR LA OCUPACIÓN DE PREDIOS | 105 |
| Trazado del Perfil de Edificación Máximo (P.E.M.)..... | 107 |
| PEM (Indicativo para pendientes promedio 0° - 15°)..... | 108 |
| PEM (Indicativo para pendientes promedio 30° - 45°)..... | 109 |
| Ejemplos de Aplicación del 1/3 Libre..... | 110 |
| Area sin ocupación en predios de esquina..... | 112 |
| Ejemplo de aplicación de 1/3 Libre..... | 113 |
| Area sin ocupación en predios de esquina con exigencia de retiro..... | 114 |
| Perfil General Transversal de las calles Belgrano hasta J.M. de Rosas..... | 115 |

| | |
|---|------------|
| PEM. en calles Salta-Av. San Martín..... | 116 |
| PEM. en calles Salta-Av. San Martín..... | 117 |
| PEM. en calles Tucuman-Salta..... | 118 |
| PEM. en calles Tucuman-Salta..... | 119 |
| PEM. en Av. San Martín-España..... | 120 |
| PEM. en Av. San Martín-España..... | 121 |
| PEM. en calles España-J.M. de Rosas..... | 122 |
| PEM. en calles España-J.M. de Rosas..... | 123 |
| Area Suburbana - Pautas de Ubicación de edificios en los predios..... | 124 |
| Determinación del AIM (Area de Implantación)..... | 125 |
| Area Suburbana - Secuencia para determinar EDEM..... | 126-127 |
| Ejemplo de determinación de EDEM..... | 128-129 |
| Porcentaje del F.O.S. que puede materializarse fuera del AIM..... | 130 |
| Area Urbana - Adecuación a hechos construidos..... | 131 |
| Adecuación a hechos construidos. (Recovas en Area Urbana)..... | 132 |
| Area Suburbana - Adecuación a hechos construidos..... | 133 |
| Trazado del perfil de recova máximo-área Urbana..... | 134 |
| Recova obligatoria habitable, sobre la vía pública..... | 135 |
| Alternativa de recova habitable..... | 136 |
| Alternativa de recova no habitable..... | 137-138 |
| Planillas de aplicabilidad de recovas en áreas Urbanas..... | 139 |
| (11) AREAS DE OCUPACION CONCERTADA (A.O.C.)..... | 141 |
| de su Reconocimiento..... | 141 |
| de su Definición..... | 141 |
| de la Afectación..... | 141 |
| de la Delimitación de las AOC..... | 141 |
| de los Alcances de la Afectación..... | 141 |
| de la Naturaleza Jurídica..... | 142 |
| de la Implementación..... | 142 |
| ANEXO | 142 |
| Areas de Ocupación Concertada..... | 142 |
| Estructura de Convenio..... | 142 |
| (12) CONSORCIOS PARCELARIOS..... | 145 |
| Clubes de Campo - Aldeas Transitorias - Consorcios Urbanos..... | 145 |

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 55.- En relación a lo especificado en el artículo 21 sobre la promoción de la carrera de Guía de Turismo, se excluye por única vez de dicha norma al curso de capacitación que por Convenio se denomina "Curso de Regularización de Guías de Turismo", que comenzó a dictarse a partir del segundo semestre de 1995.

Art. 56.- El régimen sancionatorio que establece la aplicación de multas según lo especificado en los artículos 52, 53 y 54, tendrá vigencia hasta tanto no se incorpore el mismo a la ordenanza Fiscal y Tarifaria anual correspondiente.

Art. 57.- Hasta tanto no se implemente el dictado de la carrera especificada en el artículo 21, y en relación a lo exigido en el inciso b) del artículo 11, se prevé el siguiente mecanismo de habilitación:

- Aprobar un examen de habilitación teórico-práctico sobre temática ecológica y turística zonal, incluyendo el temario mínimo previsto en el artículo 21 de la presente para la carrera de Guía de Turismo. El examen consistirá en una evaluación teórica y en práctica de Guía en circuitos turísticos locales.

La mesa examinadora estará conformada por un representante técnico de la Secretaría Municipal de Turismo, un representante técnico del Ministerio de Turismo, un representante del Colegio de Profesionales en Turismo, un representante de la Sociedad Profesional de Guías de Turismo y un equipo de profesores de por lo menos cinco de las materias previstas en el último curso que se dictase o hubiera dictado al momento de la toma de evaluación, considerando la posible inclusión de un representante técnico de la Intendencia del Parque Nacional Nahuel Huapi.

Los interesados en rendir este examen deberán registrarse en la Secretaría de Turismo, presentando nota solicitada.

Al aprobar el examen se le otorgará al Guía un certificado de aprobación, debiendo constatarse la posesión del mismo para continuar con los trámites de habilitación.

El caso que surgiera de la organización de esta mesa examinadora será cubierto en forma proporcional por los interesados en concepto de derecho de examen.

Elba Ester Acuña, Presidente Concejo Municipal, Stella Rossi y Quiroga, Secretario.

Promúlgase: La presente Ordenanza bajo el número quinientos cuarenta y dos (542-CM-95), de acuerdo al Art. 25, inciso 1) de la Carta Orgánica Municipal, S. C. de Bariloche, 10 de enero de 1995.

César Miguel, Intendente Municipal.- Dr. Sandro Luis Mina, Secretario de Turismo.

Ordenanza N° 543-CM-95

El Concejo Municipal de San Carlos de Bariloche Sanciona con Carácter de

ORDENANZA

Artículo 1º.- Aceptar en los términos previstos en el artículo 12 de la Carta Orgánica Municipal, los aportes recibidos como Aportes del Tesoro Nacional cuando forma parte como Anexo I de la presente ordenanza por las posibles acciones que pudieran corresponder por las irregularidades administrativas que incurra, el Ejecutivo Municipal en ejecución de los mismos.

Promúlgase, publíquese en el Boletín Oficial, tomese razón, cumplido archívese.

Elba Ester Acuña, Presidente Concejo Municipal, Stella Rossi y Quiroga, Secretario.

Anexo I DETALLE APORTES DEL TESORO NACIONAL RECIBIDOS EN 1993 Y 1994

Table with columns: Decreto, Fecha, Monto, Destinado a: (1430 23-9-93 \$ 80.000, 63 25-1-94 \$126.000 Compra de un camión, 617 19-4-94 \$140.000 Compra de medios de transporte)

Promúlgase: La presente Ordenanza bajo el número quinientos cuarenta y tres (543-CM-95), de acuerdo al Art. 25, inciso 1) de la Carta Orgánica Municipal, S. C. de Bariloche, 9 de enero de 1996.

César Miguel, Intendente Municipal.- Cdo. Ernesto Horacio Saavedra, Secretario de Economía.

Ordenanza N° 544-CM-95

El Concejo Municipal de San Carlos de Bariloche Sanciona con Carácter de ORDENANZA

Artículo 1º.- Encomendar a la Asesoría Letrada del Concejo Municipal la promoción de nulidad del convenio celebrado el 19 de octubre de 1992 entre la Municipalidad y Cooperadora Policial Comisaría II, de Policía de Río Negro y de la Resolución posterior por la que se entregó en donación a la Cooperadora Policial un automóvil 0 Km.

Art. 2º.- Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial, tomese razón, cumplido archívese.

Elba Ester Acuña, Presidente Concejo Municipal, Stella Rossi y Quiroga, Secretario.

Resolución N° 014-PCM-96

La Presidencia del Concejo Municipal de San Carlos de Bariloche Sanciona con Carácter de

RESOLUCION

Artículo 1º.- Infórmese la promulgación automática de la Ordenanza N° 544-CM-95 con fecha 11 de enero de 1996, según lo establecido en el artículo 40 de la Carta Orgánica Municipal.

Art. 2º.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese, cumplido archívese.

S. C. de Bariloche, 11 de enero de 1996.

Elba Ester Acuña, Presidente Concejo Municipal, Stella Rossi y Quiroga, Secretario.

Ordenanza N° 545-CM-95

El Concejo Municipal de San Carlos de Bariloche Sanciona con Carácter de ORDENANZA

Artículo 1º.- Incluir en la jurisdicción de la Junta Vecinal Sara María Furman las parcelas denominadas Quinta 038 1A y 038 01 B de la Sección 19-2-E.

Art. 2º.- Proceda la Dirección General de Juntas Vecinales a imprimir esta reformulación en el Registro de Juntas Vecinales.

Art. 3º.- Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial, tomese razón, cumplido archívese.

Elba Ester Acuña, Presidente Concejo Municipal, Stella Rossi y Quiroga, Secretario.

Promúlgase: La presente Ordenanza bajo el número quinientos cuarenta y cinco (545-CM-95), de acuerdo al Art. 25, inciso 1) de la Carta Orgánica Municipal, S. C. de Bariloche, 10 de enero de 1996.

César Miguel, Intendente Municipal.- Dr. Jorge Luis Olguin, Secretario de Gobierno.- Ing. Roberto Luis Mina, Secretario de Obras y Servicios Públicos.

Ordenanza N° 546-CM-95 El Concejo Municipal de San Carlos de Bariloche Sanciona con Carácter de

ORDENANZA

Artículo 1º.- Se aprueba la reformulación del Plan de Ordenamiento Ambiental de San Carlos de Bariloche 1995, Código Urbano, Parte I, Disposiciones Generales y las Planillas Síntesis de Zonificación de la Delegación Municipal El Cóndor, que como Anexo forman parte de la presente Ordenanza.

Como así también las Zonificaciones, sus denominaciones, características especiales y ambientales y los usos de las delegaciones municipales: 1) Lago Moreno; 2) Cerro Otto; 3) Pampa de Huenuleu y 5) Urbana, quedando los restantes indicadores urbanísticos, Densidades, Factores de Ocupación (FOS y FOT), Disponibilidades Habitacionales, Altura Máxima, Tipo de Subdivisión del Suelo e Infraestructura y Equipamiento, para compatibilizar con las Unidades de Gestión Local y la Unidad de Gestión Municipal y su definitiva aprobación, previa consulta y/o audiencia pública, tal como lo establecen las ordenanzas 418-CM-94 y 470-CM-95.

Art. 2º.- La normativa contemplada en el artículo 1º de la presente Ordenanza, sustituye la Reglamentación Urbana vigente a excepción de los siguientes tópicos:

A) Código de Planteamiento y Ordenanzas Concordeantes.

PARTE I: Introducción

A excepción de las subáreas incluidas en las Planillas Síntesis de Zonificación Delegación Municipal El Cóndor (4) y las Zonificaciones (Características Especiales y Ambientales) de las Delegaciones Municipales: 1) Lago Moreno; 2) Cerro Otto; 3) Pampa de Huenuleu y 5) Urbana.

PARTE II: Normas Básicas para el Desarrollo de las Distintas Áreas de Planteamiento:

- 5) Distribución funcional de superficie de edificaciones por áreas, determinación de usos. De las subáreas incluidas en las planillas síntesis de las Delegaciones Municipales. 6) Densidad Poblacionales, a excepción de las subáreas incluidas en las planillas síntesis de zonificación Delegación Municipal (4) El Cóndor. 7) Disponibilidades habitacionales, a excepción de las subáreas incluidas en las planillas síntesis de zonificación Delegación Municipal (4) El Cóndor. 8) Superficie Máxima a construir. A excepción de las subáreas incluidas en las planillas síntesis de zonificación Delegación Municipal (4) El Cóndor.

PARTE III: Normas Básicas de Implantación para Predios que no contengan con AREE:

A excepción de las subáreas incluidas en las planillas síntesis de zonificación Delegación Municipal (4) El Cóndor.

PARTE IV: Sobre las Normas de Subdivisión del Suelo y Principios de Implantación de las Edificaciones en Nuevos Predios:

A excepción de las subáreas incluidas en las planillas síntesis de zonificación Delegación Municipal (4) El Cóndor.

B) Código de Edificación y Ordenanzas Concordeantes.

- 1. Reglamento Administrativo; 1.1. De las Tramitaciones-artículo 1.1.1, a 1.1.10, (y su modificatoria)

- 1.1.11. Alteraciones en la marcha de las obras (y su modificatoria) Ordenanza N° 006-1-83 (Modificaciones al Código de Edificación. Art. 1°, inciso II).
- 1.2. De los Profesionales y empresas constructoras (y su modificatoria) Ordenanza 005-1-83 (Modificaciones al Código de Edificación artículo 1°, inciso III).
- 1.3. De las inspecciones de Obras.
- 1.4. De las infracciones y penalidades (y sus modificatorias) Ordenanza 168-1-83 y Ordenanza 065-1-82.
- 2. Del Proyecto de las Obras.
- 2.1. De la línea, el nivel y la línea Municipal de esquina.
- 2.2. De las cercas y aceras.
- 2.3. De las fachadas, Arquitectura de las fachadas.
- 2.4. De los locales (y sus modificatoria) Ordenanza 006-1-83 (Modificaciones al Código de Edificación artículo 1°, inciso IV).
- 2.5. Medios de Salida.
- 2.6. Proyecto de las instalaciones complementarias.
- 2.7. De las obras que afecten a los linderos (y sus modificatoria) Ordenanza 72-C-85.
- 2.8. De la reforma y ampliación de edificios.
- 2.9. De las construcciones de madera (y su modificatorias) Ordenanza 006-1-83 (Modificaciones al Código de Edificación artículo 1°, inciso V).
- 2.10. De la protección contra incendios.
- 3. De la ejecución de las obras.
- 3.1. De las vallas provisoria y letreros (y su modificatoria) Ordenanza 006-1-83 (Modificaciones al Código de Edificación artículo 1°, inciso VI).
- 3.2. De las excavaciones y terraplenes y rellenos.
- 3.3. De las demoliciones.
- 3.4. De los cimientos.
- 3.5. De los muros.
- 3.6. Del piso y contrapisos y entrespos.
- 3.7. De los techos y azoteas (y su modificatoria) Ordenanza 006-1-83 (Modificaciones al Código de Edificación artículo 1°, inciso VII).
- 3.9. De la ejecución de las instalaciones complementarias.
- 3.10. De los andamios.
- 3.11. De las medidas de protección y seguridad de obra.
- 3.12. De la conservación de edificios.
- 3.13. De las instalaciones para exposiciones.
- 4. Normas complementarias para el Area Urbana.
- 4.1. Construcciones en microcentro de la ciudad Area A.
- 4.2. Area periférica Microcentro A2.
- 4.3. Edificaciones en subcentro calle Onelli.
- 4.4. Construcciones en el área residencial I.
- 4.5. Edificaciones en el área residencial II.
- 4.6. Construcciones en subárea de recuperación (Subárea E) y modificatoria (Ordenanza 005-1-83 y 006-1-83).
- 4.7. Retiros respecto a Línea Municipal.
- 4.8. Disposiciones corazón de manzana.
- 4.9. Edificio destinado a sala de espectáculos públicos.
- 4.10. Récovas.
- 4.11. Disposiciones Generales de Diseño.
- 4.12. Establecimiento.
- 4.13. Sobre el diseño de obras nuevas y de ampliación.
- 5. Normas complementarias para el Area Suburbana.

- 5.1. Se sustituye por los tópicos normados en las Planillas Síntesis de Zonificación de la Delegación Municipal "El Cóndor".
- 5.2. Normas complementarias para el Arca de Regeneración Ecológica (RE) 5.2.5. - 5.2.6.
- 5.3. Normas complementarias Area Villa Catedral (U.C.).
- 5.4. Sobre el diseño de obras nuevas y de ampliación.
- 6. De las Estructuras Resistentes.
- 7. Sobre normas que definen este Código y su observancia.
- 7.1. Participación del Departamento de Obras Particulares.
- 7.2. Interpretación de este Código.
- 7.4. Aplicabilidad de las disposiciones del Código Civil.
- 7.6. Reemplazado por C.P.M. Ordenanza 418-CM-94 y 470-CM-95.

- C) Ordenanza Complementarias:
- Ordenanza 121-1-77 Barba Nireco.
- Ordenanza 200-1-79 Delimitación del Radio Urbano.
- Ordenanza 050-1-80 Estación de Servicios en Ejido Municipal.
- Ordenanza 005-1-83 Modificaciones al Código de Planeamiento artículo 1, incisos XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XXVII, XXVIII, XXIX, XXX y XXXI.
- Ordenanza 006-1-83 Modificaciones Código de Edificación artículo 1°, incisos II, III, IV, V, VI, VII y XVII.
- Ordenanza 031-1-83 Habitaciones Comerciales.
- Ordenanza 072-C-85 Usos Destinados.
- Ordenanza 097-C-85 Adiciones a la Ordenanza 050-1-80.
- Ordenanza 172-C-85 Modificaciones por partición de AIM.
- Ordenanza 195-C-83 Albergues Transitorios.
- Ordenanza 116-C-86 C. Servicios Colonia Suiza.
- Ordenanza 031-C-87 Edificación s/rutas principales.
- Ordenanza 049-C-87 Albergues Transitorios.
- Ordenanza 217-C-89 Evaluación del Impacto Ambiental.
- Ordenanza 263-C-89 Canteros, Rampas, Forestación Av. Costanera y de Los Pioneros.
- Ordenanza 304-C-89 Parque Municipal Llao-Llao.
- Ordenanza 469-CM-90 Parque Municipal Llao-Llao.
- Ordenanza 490-CM-90 Tercio Libre en lote de esquina.
- Ordenanza 562-CM-91 Reconversión 19-3A-100/101/102/110.
- Ordenanza 602-CM-91 Edificación primera cuadra Mitre acera Sur (restringiendo los factores de ocupación para la subárea U/A C1).
- Ordenanza 189-CM-92 Sobre diseño y construcción de veredas.

Art. 3°.- No autorizar la iniciación de trámites de presentación de anteproyectos y/o aprobación de mensuras de fraccionamientos según lo establece el Código de Planeamiento en el punto 14.2.; Áreas suburbanas Principio general de subdivisión y uso del suelo en áreas suburbanas y normativas concordante. Como así también todos los procedimientos técnicos-administrativos, normados en el código de Planeamiento, punto 16.1. y reglamentaciones concordantes sobre diseño de implantaciones sobre el régimen de propiedad indivisa.

Art. 4°.- Siguen en vigencia los procedimientos técnicos-administrativos normados en el Código de Planeamiento, punto 14., los parámetros de diseño e

implementación de nuevas áreas habitacionales subdivisiones simples sin definición de AREE para las áreas urbanas y suburbanas.

Art. 5°.- Se establece un plazo de noventa (90) días para la medida cautelar dispuesta en el artículo 3° de la presente Ordenanza.

Art. 6°.- La Parte I, Disposiciones Generales del Código Urbano aprobado como Anexo I de la presente Ordenanza, se complementará con la Parte II Disposiciones Particulares y con las Planillas Síntesis de Zonificación del resto de las Delegaciones Municipales (Lago Moreno, Cerro Otto, Pampa de Huenuleu, Urbana) con tratamiento previo en Audiencia Pública, con el Código Edilicio (que sustituirá al Código de Edificación actual) y con el Código del Medio Ambiente Municipal (en preparación), y con las respectivas ordenanzas de acuerdo al avance en que se ejecuten los análisis y estudios de las Disposiciones Particulares del mismo, los planes específicos de las Unidades Ambientales y programas y subprogramas Urbanos de acuerdo al Planeamiento trático Continuo.

Art. 7°.- Los partes restantes, correspondientes a las Delegaciones Municipales: 1) Lago Moreno; 2) Cerro Otto; 3) Pampa de Huenuleu y 5) Urbana, no aprobadas en la presente Ordenanza, se establecen como materia de trabajo básico para su tratamiento y aprobación en el ámbito del Consejo de Planificación.

Art. 8°.- Se establece un plazo de noventa (90) días para la aprobación definitiva del Proyecto de Código Urbano, previa compatibilización con las Unidades de Gestión Local y Unidad de Gestión Municipal y sometido a Consulta y/o Audiencia Pública, como lo indican las Ordenanza 418-CM-94 y 470-CM-95.

Art. 9°.- Se estipula que mientras dure el plazo otorgado en el artículo 8°, los trámites correspondientes a las delegaciones Municipales: 1) Lago Moreno; 2) Cerro Otto; 3) Pampa de Huenuleu y 5) Urbana, tendrán tratamiento en la Unidad Coordinadora del C. de P.M., encuadrándose en el rango dos (2) de la Ordenanza 470-CM-95.

Art. 10.- Queda sin efecto toda la normativa y/o reglamentación que se opongan a la presente Ordenanza.

Art. 11.- Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial, tómesese razón, cumplido archívese. Elba Ester Acuña, Presidente Concejo Municipal. Stella Rossi y Quiroga, Secretario.

Promúlgase: La presente Ordenanza bajo el número quinientos cuarenta y seis (546-CM-95), de acuerdo al Art. 25, Inciso 1) de la Carta Orgánica Municipal. S. C. de Bariloche, 4 de enero de 1996.

César Miguel, Intendente Municipal.- Ing. Roberto Luis Mina, Secretario de Obras y Servicios Públicos.

Ordenanza N° 547-CM-95

El Concejo Municipal de San Carlos de Bariloche Sanciona con Carácter de ORDENANZA

Artículo 1°.- Aprobar en todos sus términos el Contrato de Comodato que será celebrado entre la Municipalidad de San Carlos de Bariloche y la Cámara de Comercio e Industria de San Carlos de Bariloche, por el que la Cámara cede por el término de seis (6) meses en carácter de préstamo un local ubicado en el entrespiso del edificio Bariloche Center.

2°.- El destino que se le dará al local mencionado en el artículo 1°, será el uso exclusivo para las actividades que desarrolle la Secretaría de Turismo de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

Art. 3°.- Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial, tómesese razón, cumplido archívese.

Elba Ester Acuña, Presidente Concejo Municipal. Stella Rossi y Quiroga, Secretario.