


DCLE	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)
------	-----------	---

ORDENANZA 3134-CM-19

ANEXO I

CMSCB
ORDENANZA
3134-CM-19
7,143
FOLIO



PDUA OESTE

PLAN DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL



**BARILOCHE
MUNICIPIO**

BARILOCHE VERDE

5153-UM-17
FOLIO 8 143



PDUA OESTE

PLAN DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL
PARA LA DELEGACIÓN LAGO MORENO
SAN CARLOS DE BARILOCHE

EQUIPO TÉCNICO

Coordinación:

Arq. Pablo Bullaude,
Secretario de Desarrollo Urbano
Lic. Claudio Romero,
Subsecretario de Medio Ambiente

Planificación Urbana:

Arq. Laura Valeo
Arq. Carolina Costa
Arq. Alejandro Camacho
Ing. Juan del Valle
Arq. Juan Pablo List

Participación Ciudadana:

Lic. Alejandra Nussbaum,
Sr. Edgardo Santos Rosa
Lic. Juan Cruz Zorzoli,

Comunicación:

Lic. Miguel Ranero

Documentación:

Lic. Sebastián Sanchez Napal

Asesoramiento y Colaboración:

Arq. Roberto Monteverde
Instituto de Gestión de Ciudades (IGC)



**BARILOCHE
MUNICIPIO**



**CONSEJO FEDERAL
DE INVERSIONES**



CMSCB
ORDENANZA
3134-CM-19
FOLIO 9143

Contenidos

Introducción		1
PARTE I	1. Áreas y Sectores de Planeamiento	9
	2. Tipologías Urbanas	19
PARTE II	3. Zonas de Planeamiento	39
	4. Usos del Suelo	41
	5. Ocupación del Suelo	51
	6. Normas Particulares	61
	7. Proyectos Urbanos	73
PARTE III	8. Acciones Urbanísticas	85
	9. Seguimiento del Plan	89
	10. Programas y Proyectos	93
PARTE IV	11. Glosario de términos técnicos	95
	12. Anexos	103

CMSCB
ORDENANZA
3134-CM-19
FOLIO 10 143



Introducción

La Secretaría de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche tiene como principal función planificar el desarrollo del territorio con el objeto de orientar el proceso de producción social del espacio, en un sentido conceptual, vivencial y simbólico, dirimiendo tensiones entre los múltiples intereses ciudadanos.

El actual conjunto de instrumentos técnicos y normativos que regulan el desarrollo urbano de la ciudad ya no responde a las demandas y expectativas de transformación requeridas por los ciudadanos, por lo que resulta necesario abordar esta problemática a partir de un análisis y gestión del territorio con un enfoque centrado en la participación ciudadana.

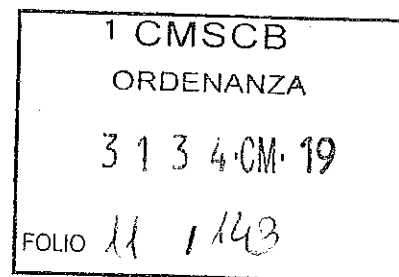
El Plan de Ordenamiento Territorial (POT 2011), el Primer Esquema del Plan Estratégico e Integral de desarrollo de San Carlos de Bariloche (PEID 2015) y el Modelo Territorial para la ciudad elaborado por la Subsecretaría de Planeamiento Territorial (MT 2017), son algunos de los trabajos recientes que coinciden, desde una mirada propositiva, con la necesidad de un cambio de política territorial respecto de la tendencia impuesta por la aplicación de los Códigos de Planeamiento (1980), Código Urbano (1995) y las numerosas ordenanzas en materia urbanística existentes.

Con ese objetivo, el municipio ha elaborado la Agenda Urbano Ambiental Bariloche 2030 para abordar las diversas complejidades del territorio construido a partir de la participación ciudadana. El primer producto es el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental Oeste que aquí se presenta, al cual le seguirán en una etapa posterior los planes de desarrollo urbano ambientales para el Centro-Sur y Este de nuestra ciudad.

Además, esta agenda local posee iniciativas y acciones para contribuir a las metas en el marco del Objetivo 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles de Desarrollo Sostenible (ODS), de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), que entre otras cosas se plantea:

- a) Para 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.
- b) Para 2030, proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial, en particular mediante la ampliación del transporte público, prestando especial atención a las necesidades de las personas en situación de vulnerabilidad, las mujeres, los niños, las personas con discapacidad y las personas de edad.
- c) Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo.

Introducción





- d) Para 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad.
- e) Apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales fortaleciendo la planificación del desarrollo nacional y regional.

El presente documento se propone en términos de consolidación de la ciudad existente, el mejoramiento de la infraestructura, el completamiento de las áreas urbanizadas y el fortalecimiento de nuevas centralidades, evitando la expansión de nuevo suelo urbano y favoreciendo la preservación del ambiente natural.

Asimismo, este documento está fortalecido por el proceso participativo realizado con la intervención de más de 800 personas, que representando a la sociedad civil dialogaron y establecieron acuerdos para la formulación de este plan.

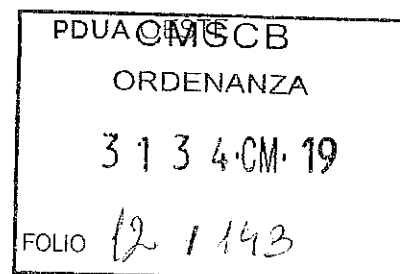
El documento se organiza en cuatro partes:

- Parte I** Se definen a nivel estratégico el Modelo Territorial del Oeste, las Áreas y los Sectores de Planeamiento que dan el marco de actuación a la gestión del territorio. También se definen trayectorias territoriales denominadas tipologías, que son las que enlazan las Áreas y Sectores entre sí, desde un gradiente espacial y sensorial.
- Parte II** Se regulan las Zonas de Planeamiento, en las cuales se determina para cada parcela los indicadores urbanos. Además, se especifican normas particulares que se suman a las regulaciones generales y se estipulan las condiciones para el desarrollo de los Proyectos Estratégicos y Especiales.
- Parte III** Se desarrollan herramientas para la Implementación del plan, con sus correspondientes procedimientos de evaluación y de participación aplicables a intervenciones de características especiales, y se establece la revisión y seguimiento del Plan.
- Parte IV** Corresponde al glosario de definiciones de los términos técnicos y los Anexos Gráficos y Cartografía.

Finalizando, se resalta que el equipo técnico encargado de la realización del presente Plan ha contado con el apoyo y colaboración de numerosas instituciones y personas que, desde su área y experiencia, han contribuido a su concreción, a las cuales se les hace llegar un cordial agradecimiento. En particular: Universidad FASTA Bariloche, Sindicato de Luz y Fuerza, Sindicato de Obreros y Empleados, Municipales de San Carlos de Bariloche, Centro Científico Tecnológico CONICET – Patagonia Norte, Club de Regatas Bariloche, Junta Vecinal Pájaro Azul, Junta Vecinal Playa Serena, Junta Vecina Casa de Piedra, Junta Vecinal Colonia Suiza.

Autoridad de aplicación

La Autoridad de aplicación del presente plan es la Secretaría de Desarrollo Urbano o la que en el futuro la reemplace.



Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del presente plan es la Delegación Lago Moreno definida por la Ordenanza 419-CM-94 "Régimen de reordenamiento administrativo y desarrollo territorial y social para San Carlos de Bariloche", cuyos límites son el lago Nahuel Huapi al Norte y al Oeste; el Arroyo Gutiérrez al Este y el límite del ejido municipal y la traza del Camino a Catedral Carlos Bustos, al Sur.

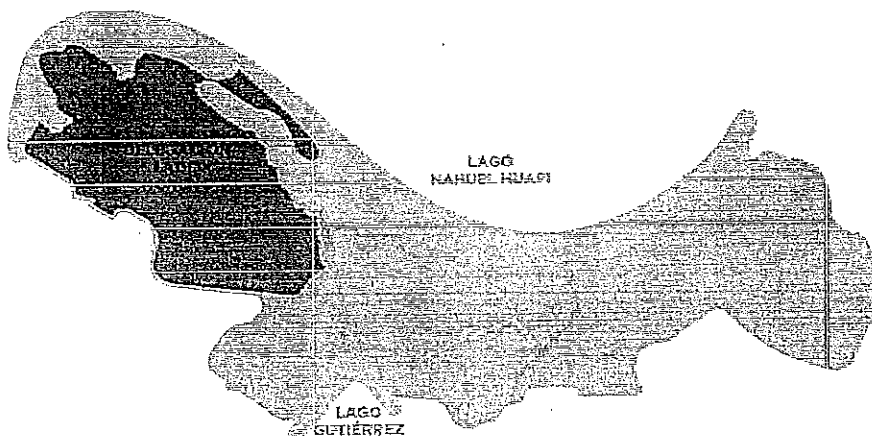


Fig. 1 Esquema Delegación Lago Moreno

Objetivo general

Definir las bases para la gestión del territorio desarrollando un modelo territorial enfocado en la protección del ambiente natural y la cualificación del ambiente construido para mejorar la calidad de vida de residentes y turistas.

Objetivos Particulares

- Diseñar una estrategia de desarrollo integral, urbano-ambiental, socio-económica y administrativa.
- Impulsar proyectos urbanos estructurales con un sentido estratégico.
- Garantizar la accesibilidad y la equidad del sistema de movilidad y disminuir la necesidad de desplazamientos para la vida cotidiana.
- Actualizar la normativa urbana y ambiental a partir de una visión integral del territorio.
- Evaluar el proceso a través de indicadores urbanos, a los efectos de corregir consecuencias no deseadas del Plan e incorporar objetivos superadores.
- Orientar la inversión pública y privada que promueva el desarrollo local de forma planificada.

Introducción

3 CMSCB
ORDENANZA
3134-CM-19
FOLIO 13143



CMSCB
ORDENANZA
3134-CM-19
FOLIO 14 1 193

Presentación

El Oeste de la ciudad es una porción extensa de territorio de alto valor ecológico, con espacios urbanizados dispersos de diferentes trazados y distintos niveles de servicios. Las instituciones y personas que formaron parte del proceso de participación ciudadana, definieron al Oeste de la ciudad a través de un conjunto de premisas que se resumen en el siguiente enunciado:

El Oeste es un *"Sector de fuerte identidad local, de particular cuidado ambiental para el uso y goce de residentes y visitantes, que aporta al desarrollo económico y al empleo con actividades turístico-productivas de pequeña y mediana escala; organizado en núcleos residenciales de mayor densidad que permiten disponer de mejores condiciones de infraestructura, servicios, equipamientos y conectividad"*.
 (Agenda Urbano Ambiental BRC 2030, Aula del Oeste II: "Rediseñar el territorio" realizada el 18/04/2018)

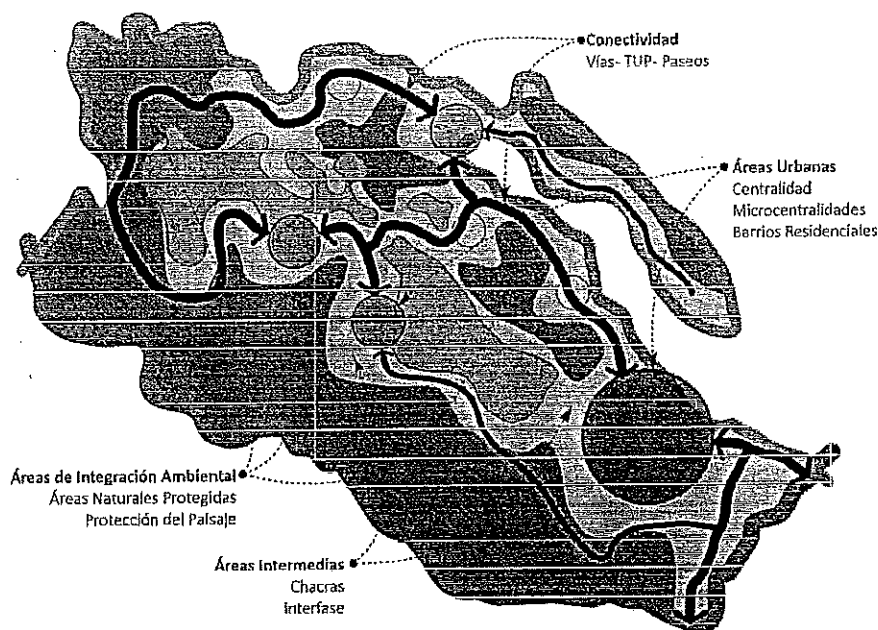


Fig. 2 Esquema Modelo Espacial Oeste

Esta valoración del Oeste destaca los componentes sociales y económicos que se materializan en el área a través de la actividad gastronómica y hotelera de gran nivel, las parcelas de gran tamaño y los sectores de residencias de alto valor enclavadas en este singular paisaje. En consecuencia el sector genera una gran demanda de empleo e ingresos económicos que aportan al desarrollo de toda la ciudad.

5	CMSCB
	ORDENANZA
	3 1 3 4 CM 19
FOLIO	B 143



A los efectos de integrar estos conceptos se propone un modelo de desarrollo territorial caracterizado en lo urbano por un sistema interconectado de núcleos residenciales insertos en una gran área ambientalmente sensible. Este modelo territorial prioriza la protección del paisaje de manera eficiente considerando pautas especiales para la distribución de la población y las actividades en el territorio.

Así, el cuidado ambiental se promueve mediante la consolidación de un núcleo residencial principal entre los km 13 al km 15 sobre la Av. Bustillo, junto al fortalecimiento de micro-centralidades, como ser Península de San Pedro, Colonia Suiza y Las Cartas. Este sistema limita de la expansión urbana a la vez que la mejora de la calidad de vida, en cuanto a infraestructuras, equipamientos, servicios, espacio público y transporte.

Por último, los instrumentos de planificación territorial se aplican a las Áreas y Sectores para dar un marco de intervención de emprendimientos asociados al paisaje, evitando y generando una interfase positiva entre lo urbano y el sector protegido.

PDUA CM SCB
ORDENANZA
3 1 3 4-CM-19
FOLIO 16 1143



PARTE I

Áreas de Planeamiento

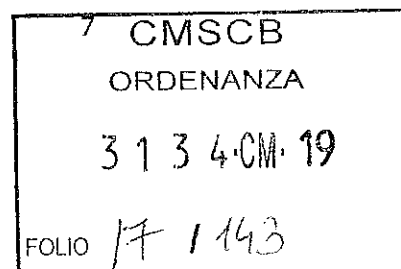
1. Áreas y Sectores de Planeamiento 9

- 1.1 Áreas de Integración Ambiental
 - 1.1.1 Sector de Área Natural Protegida
 - 1.1.2 Sector de Protección del Paisaje
- 1.2 Áreas Intermedias
 - 1.2.1 Sector de Chacras
 - 1.2.2 Sector de Interfase
- 1.3 Áreas Urbanas
 - 1.3.1 Sector Barrio Residencial
 - 1.3.2 Sector de Micro-centralidades
 - 1.3.3 Sector de Centralidad km 13

2. Tipologías Urbanas 19

- 2.1 Espacio natural (T0)
- 2.2 Residencial integrada al espacio natural (T1)
- 2.3 Residencial asociada a la urbanización (T2)
- 2.4 Mixta asociada a centros urbanos o barriales (T3)
- 2.5 Tipologías edilicias
 - 2.5.1 Residencia integrada al paisaje (T0)
 - 2.5.2 Residencia suburbana (T1)
 - 2.5.3 Residencia Urbana (T2)
 - 2.5.4 Mixto residencial, comercios y servicios (T3)
- 2.6 Movilidad
 - 2.6.1 Calle Compartida Suburbana
 - 2.6.2 Calle Compartida Urbana
 - 2.6.3 Calle Suburbana con Veredas
 - 2.6.4 Calle Urbana con Veredas
 - 2.6.5 Avenida Suburbana
 - 2.6.6 Avenida Suburbana Residencial
 - 2.6.7 Boulevard Urbano
- 2.7 Espacios verdes públicos
 - 2.7.1 E1: Territoriales: incluyen a las Áreas Naturales Protegidas
 - 2.7.2 E2Urbanos: parques o grandes playas
 - 2.7.3 E3Barriales: playas, plazas o plazoletas

Áreas de Planeamiento





CMSCB
ORDENANZA
3134·CM·19
FOLIO 18 143

1. Áreas y Sectores de Planeamiento

En el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental Oeste se plantean tres Áreas de Planeamiento que se definen como superficies de territorio con características ambientales, naturales y urbanas homogéneas, funcionando como unidades con límites precisos y respondiendo cada una de ellas a un sistema de gestión particular. La gestión territorial se realiza a través de diversos instrumentos para el desarrollo o protección de las mismas.

Estas Áreas de Planeamiento se subdividen en Sectores cuya composición presentan distintos transectos en relación a sus características espaciales y a la percepción de los elementos simbólicos, sociales y culturales, entre otros. Estos transectos se agrupan en tipologías que van de cero a tres y sirven de base para el establecimiento de los parámetros urbanos.

A su vez estos sectores se dividen en zonas, para definir parámetros comunes de planificación correspondientes a las parcelas. Mientras que las Áreas y los Sectores son la referencia para la planificación del territorio, las zonas son la referencia para la aplicación de las especificaciones técnicas que se ordenan y se reglamentan en el presente Plan.

1.1 Áreas de Integración Ambiental



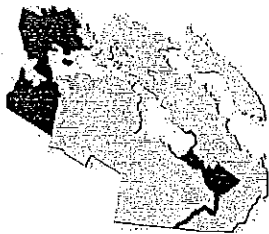
Son porciones de territorio con alta integridad ambiental, que tienen la función de mantener los procesos ecológicos y prestan servicios ambientales. Están constituidos principalmente por grandes parcelas, configurando un paisaje con predominancia natural. Estas áreas están atravesadas por caminos de ripio con asentamientos aislados, dispersos en la trama natural y carente de infraestructura y servicios.

Conforman un paisaje natural de alto valor en cuanto a su aporte al sistema económico de la ciudad, propicio para el desarrollo de actividades productivas controladas.

La gestión de las Áreas de Integración Ambiental prioriza la protección del paisaje quitando los indicadores urbanísticos y aplicando, en algunos sectores, un procedimiento técnico y administrativo especial para el análisis, evaluación y autorización de emprendimientos en forma individual.

En el Área de Integración Ambiental se reconocen dos sectores caracterizados por diferentes elementos: el Sector de Área Natural Protegida y el Sector de Protección del Paisaje.

1.1.1 Sector de Área Natural Protegida



Son sectores de alto valor ecológico y que son objeto de aplicación de Ordenanzas específicas de protección ambiental, utilizan planes de manejo y una gestión participativa. En este marco de actuación se reconocen el Parque Municipal Llaolao y la Reserva Natural Casa de Piedra. Corresponde a la característica espacial de la tipología T0: Espacio natural.

1.1.2 Sector de Protección del Paisaje



Son sectores con alta complejidad ambiental asociada a grandes porciones de territorio que prestan servicios ambientales, caracterizados por la preponderancia de bosques, pendientes pronunciadas o suelos hidromórficos. Son espacios rústicos que configuran el paisaje natural y conservan la matriz parcelaria de las colonias o chacras, sin estar fraccionadas o loteadas. Corresponde a la característica espacial de la tipología

T1: Residencial integrada al espacio natural.

Para ambos sectores se define una estrategia de máxima protección y mínima intervención permitiéndose la ocupación del suelo con una (1) unidad de residencia por cada parcela localizada en el sitio de mayor aptitud del suelo y según lo determine el correspondiente estudio ambiental. No se admite el uso de residencia múltiple, en ninguna de sus formas de urbanización y solamente se podrán implantar intervenciones de carácter productivo y turístico mediante un procedimiento de análisis y evaluación que estará condicionado a su factibilidad técnica y jurídica en los aspectos económicos, sociales, urbanos y ambientales y fundamentada en el marco del interés económico para la ciudad en su conjunto.

1.2 Áreas Intermedias



Son porciones de territorio que funcionan como interfase ambiental conviviendo el paisaje natural con el suelo intervenido y asociados al tamaño parcelario con sus distintos grados de integridad ambiental. En estas áreas se propone una ocupación de edificación exenta y dispersa, intercalada en la matriz ambiental y con actividades orientadas al turismo, gastronomía o de prestación de servicios de aventura, tanto como

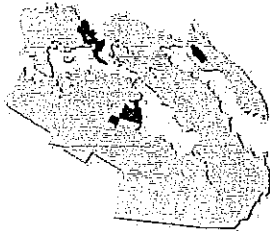
residencia de baja densidad.

En las Áreas Intermedias, sólo se admite la subdivisión con afectación en razón de cumplir un fin público que resuelva conflictos urbanos o ambientales. Esta ocupación edilicia y su potencial constructivo depende y se ajusta principalmente de variables ambientales, como ser pendiente, vegetación e hidrología, priorizando la preservación y la continuidad biológica por sobre la edificación.

En este sentido, los parámetros urbanos serán aplicados solo al área apta, no al total de la parcela. Por lo tanto, resulta exigible un procedimiento de análisis y evaluación de base urbano-ambiental para la determinación de las aptitudes del suelo.

Se reconocen dos sectores caracterizados por diferentes elementos el Sector de Chacras y el Sector de Interfase.

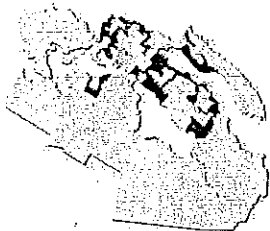
1.2.1 Sector de Chacras



Son sectores que conforman un paisaje rústico con sitios que fueron modificados ya sea por incendios, deforestación o actividades rurales y con algunos fraccionados basados en antiguos lotes pastoriles que dieron lugar a una gran diversidad de tamaño de parcelas con distintos niveles de ocupación, usos, accesibilidad, conectividad y dotación de infraestructura y servicios.

La ocupación del suelo es de edificación exenta, dispersa en convivencia con actividades productivas de baja escala, vivienda rural y promoviendo la restauración del ecosistema degradado. Corresponde a la característica espacial de la tipología T1: Residencial integrada al espacio natural.

1.2.2 Sector de Interfase



Son sectores de amortiguación ubicados entre las Áreas Urbanas de mayor concentración barrial y las Áreas de Integración Ambiental donde el suelo es naturalmente más sensible. En general se conforma el sector con parcelas que fueron delimitadas en una geografía con complejidad ambiental, situadas entre cerros, borde de lago y mallines. Corresponde a la característica espacial de la tipología T1: Residencial integrada al espacio natural.

integrada al espacio natural.

La ocupación del suelo es suburbana organizada en edificaciones aisladas, rodeadas de bosque, limitados por la superficie de intervención a resguardo de la innecesaria antropización. El sector se destinada principalmente a la residencia permanente, quedando condicionados otros usos a estudios técnicos específicos según la sensibilidad ambiental, movilidad y acceso a las infraestructuras.

1.3 Áreas Urbanas



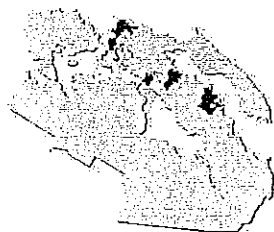
Son porciones de suelo urbano fragmentado y disperso en el territorio coincidentes con sitios más aptos y que están asociados a una trama vial densa. Tienen servicios e infraestructura básicos, con un parcelario fraccionado y agrupado en forma de manzanas. También tiene un porcentaje importante de ocupación edilicia y poblacional, representando el mayor grado de consolidación urbana del Plan.

El objetivo es mejorar la calidad urbana con proyectos que tiendan a la mejora de los servicios públicos, la accesibilidad al transporte, la infraestructura como por ejemplo dotación de salud, educación y espacios públicos.

La ocupación del suelo tiene una estrategia de consolidación y el completamiento de los vacíos, concentrando en estas porciones las actividades cotidianas, entre ellas la residencia, el trabajo y el abastecimiento.

Se definen tres sectores caracterizados por diferentes escalas.

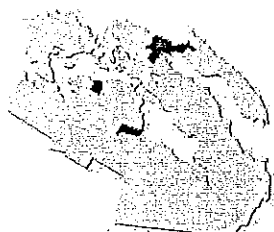
1.3.1 Sector Barrio Residencial



Son sectores barriales de características suburbanas de baja densidad residencial con ocupación y usos homogéneos y que no conforman micro-centralidades, pero tampoco pueden ser consideradas como Áreas Intermedias debido a su desarrollo endógeno. Es decir, bajo nivel de ocupación, escaso equipamiento urbano y parcelario de dimensiones pequeñas. Corresponde a la característica espacial a la tipología T2: Residencial asociada a la urbanización.

El objetivo para estos sectores es lograr una integración equilibrada de la residencia con el ambiente natural, en tanto que se busca potenciar las capacidades internas hacia una gestión diferenciada de residuos sólidos, incorporación de energías renovables, manejo responsable de especies arbóreas, control de la fauna doméstica, entre otras.

1.3.2 Sector de Micro-centralidades



Sectores localizados en enclaves estratégicos con espacios urbanos dispersos en forma de nodos, donde prevalece un parcelario edificado, enlazado a conexiones de la vialidad primaria y con potencial para localizar actividades económicas y de servicios de pequeña escala. Las micro-centralidades están ocupadas con residencias permanentes, tienen actividades comunitarias básicas, como ser centros de

salud de atención primaria, servicios básicos y conectividad media. Corresponde a la característica espacial T2: Residencial asociado a la urbanización.

La ocupación del suelo es suburbana de baja densidad con una zona central mixta en relación a las vías principales.

Los instrumentos de gestión aplicables a las micro-centralidades se orientan a la mejora la calidad del espacio público y la provisión de servicios urbanos a escala de cada sector.

Se definen tres sectores de micro-centralidad: Península de San Pedro, Las Cartas y Colonia Suiza, donde se priorizan el desarrollo de proyectos urbanos estructurantes, para la mejora de la calidad urbana de la red de movilidad, acceso y disfrute del lago y espacios públicos y la infraestructuras de servicios urbanos de características relacionadas a las condiciones insulares de las micro-centralidades.

1.3.2.1 Península San Pedro

El sector definido como micro-centralidad se localiza en el acceso a la Península de San Pedro, en la zona residencial más consolidada. Se estructura a partir de un corredor de usos mixtos localizado sobre Av. Bustillo que se extiende desde la Bahía de San Pedro hacia el Oeste aproximadamente 1km. A partir de allí se integran áreas principalmente residenciales de baja densidad.

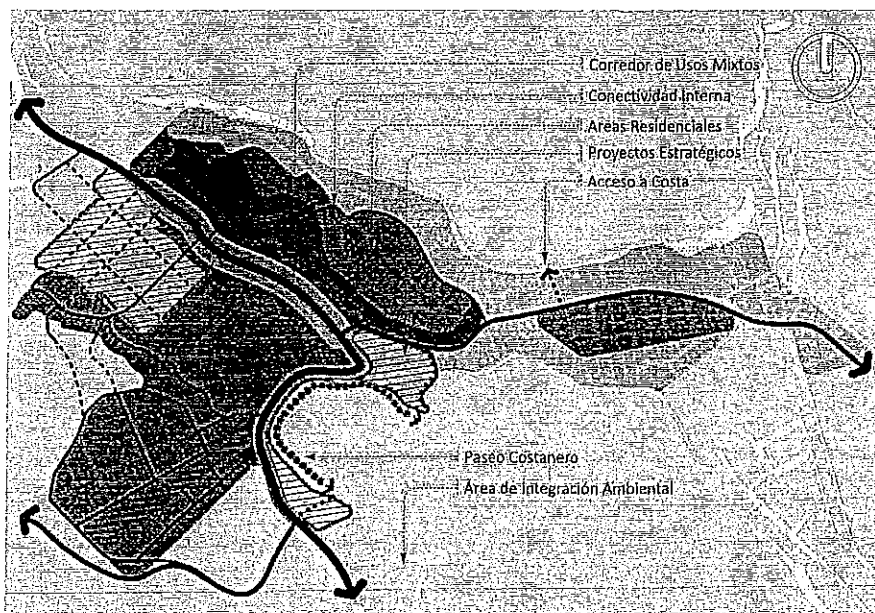


Fig. 3 Esquema Modelo Espacial Micro-Centralidad Península de San Pedro

Se destacan los siguientes proyectos urbanos:

- Proyecto Estratégico de Reconversión Urbana Bahía Campanario: entre la parcela del Club Hotel DUT Bariloche y la costanera del lago Nahuel Huapi, con el objetivo de transformar el sitio en un atractor de actividades urbanas, brindando acceso público al lago y articulando el corredor mixto con el paseo costanero.
- Corredor urbano de la Av. Bustillo: para la transformación de la ruta en avenida urbana priorizando el espacio peatonal, bicisendas y transporte público.
- Accesos a costas y paseos costaneros para la mejora de la interfase socio-ambiental de los espacios naturales e incorporando un atractivo paisajístico a la micro-centralidad.
- Red de conectividad interna priorizando y mejorando las veredas y sendas peatonales e incrementando la capacidad de acceso a los corredores urbanos que contienen las actividades comerciales, espacio público y transporte.
- Proyecto de saneamiento alternativo integrado.
- Proyecto de implementación de un sistema interno de transporte público más eficiente en cuanto a recorridos y horarios.

- g) Proyecto de implementación de un sistema de recolección de residuos sólidos urbanos diferenciados.

Los proyectos detallados anteriormente, no son excluyentes, pudiendo incorporarse a estos, otros de corto, mediano y largo plazo.

1.3.2.2 Colonia Suiza

El sector definido como micro-centralidad que se desarrolla en el casco histórico de Colonia Suiza entre la Ruta Provincial 79, el Arroyo Goye y el Lago Moreno.

Esta micro-centralidad es un poblado histórico, con alto atractivo turístico y está catalogado dentro del patrimonio cultural de la ciudad.

El objetivo es que se potencie el poblado como un producto turístico vernáculo, a través de la estructuración de la calle principal como corredor de usos mixtos y actividades residenciales, conectadas por una red de calles peatonales que vinculan el sector con los bordes del Lago Moreno y del Arroyo Goye, formando una costanera pública.

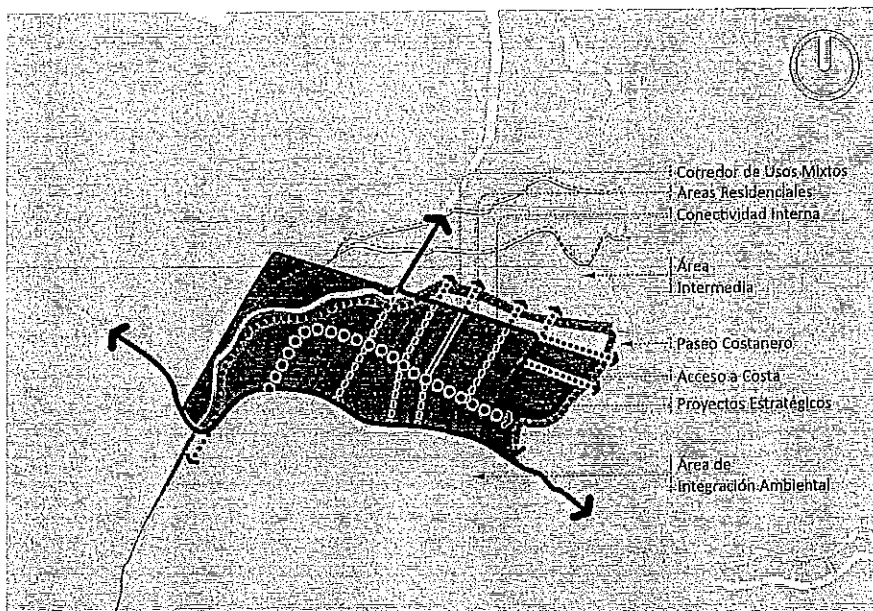


Fig. 4 Esquema Modelo Espacial Micro-Centralidad Colonia Suiza

Se destacan los siguientes proyectos urbanos:

- Proyecto Estratégico de Renovación Costanera Lago Moreno en Colonia Suiza: para la transformación del sitio en un atractor de actividades urbanas, brindando acceso público al lago, articulando el corredor mixto con el paseo costanero.
- Calle principal Félix Goye: gestión particularizada del frente construido y la mejora del espacio público.

- c) Accesos a costas y paseos costaneros para la mejora de la interfase socio-ambiental con las áreas naturales e incorporación de un atractivo paisajístico a la micro-centralidad.
- d) Red de conectividad interna priorizando y mejorando las veredas y sendas peatonales para el acceso a las actividades comerciales, espacio público y transporte.
- e) Proyecto de saneamiento alternativo integrado.
- f) Proyecto de implementación de un sistema interno de transporte público más eficiente en cuanto a recorridos y horarios.
- g) Proyecto de implementación de un sistema de recolección de residuos sólidos urbanos diferenciados.

Los proyectos detallados anteriormente, no son excluyentes, pudiendo incorporarse a estos, otros de corto, mediano y largo plazo.

1.3.2.3 Las Cartas

El sector definido como micro-centralidad se desarrolla en la zona parcialmente urbanizada de Las Cartas, limitada por el Lago Moreno al Norte y rodeada por Áreas de Integración Ambiental en sus otros límites.

Esta micro-centralidad es un potencial atractor turístico vinculada al Punto Panorámico, que se estructura a partir de un polígono principal de usos mixtos rodeado de vivienda residencial de baja densidad de características suburbanas.

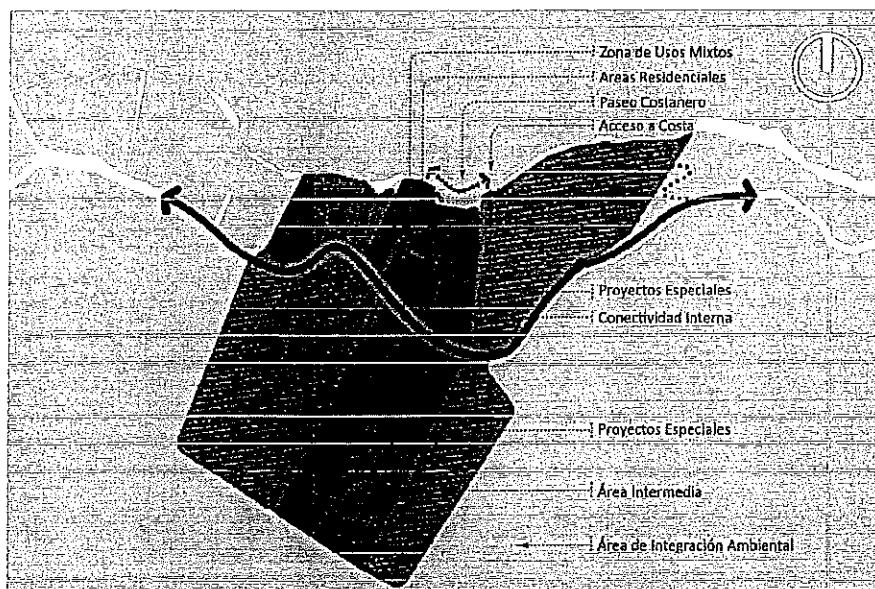


Fig. 5 Esquema Modelo Espacial Micro-Centralidad Las Cartas

La vialidad principal nuclea las actividades de la micro-centralidad y una red jerarquizada de vías internas conecta a las áreas residenciales y a los puntos de interés paisajístico.

Áreas y Sectores de Planeamiento

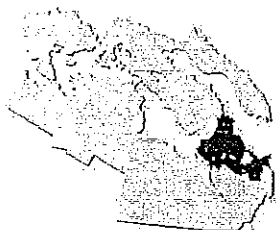
15 CMSCB
ORDENANZA
3134CM.19
FOLIO 251143

Se destacan los siguientes proyectos urbanos:

- a) Proyecto de consolidación de la zona mixta.
- b) Accesos a costas y paseos costaneros para la mejora de la interfase socio-ambiental con los espacios naturales e incorporación un atractivo paisajístico a la micro-centralidad.
- c) Red de conectividad interna priorizando y mejorando las veredas y sendas peatonales para el acceso a las actividades comerciales, espacio público y transporte.
- d) Proyecto de control de los bordes en el sentido de construir interfases entre la micro-centralidad y el Área de Integración Ambiental.
- e) Proyecto de saneamiento alternativo integrado.
- f) Proyecto de implementación de un sistema interno de transporte público más eficiente en cuanto a recorridos y horarios.
- g) Proyecto de implementación de un sistema de recolección de residuos sólidos urbanos diferenciados.

Los proyectos detallados anteriormente, no son excluyentes, pudiendo incorporarse a estos, otros de corto, mediano y largo plazo.

1.3.3 Sector de Centralidad km 13



Es el sector con el mayor grado de consolidación. Se estructura y ordena como centro urbano y referencia de los sectores de micro-centralidades, más alejados del Oeste. Esta centralidad es foco de atracción para el asentamiento de la mayor diversidad de actividades urbanas sean de residencia, trabajo, recreación servicios, entre otras. Además de lo señalado se destaca el gran espacio natural conocido como el

“Mallín 12” de alto valor ecológico. Corresponde a la característica espacial T3: Mixta asociada a centros urbanos o barriales.

La ocupación del suelo integra diversas actividades que cumplen diferentes funciones estructuradas en base a un corredor en forma de anillo, con un interior consolidado con actividades principalmente residenciales, con edificaciones de carácter suburbano de media densidad y una franja residencial de baja densidad que funciona como interfase de las áreas naturalmente sensibles.

Los instrumentos de gestión aplicables a la centralidad se orientan a la mejora la calidad del espacio público y la provisión de servicios urbanos a escala de cada sector.

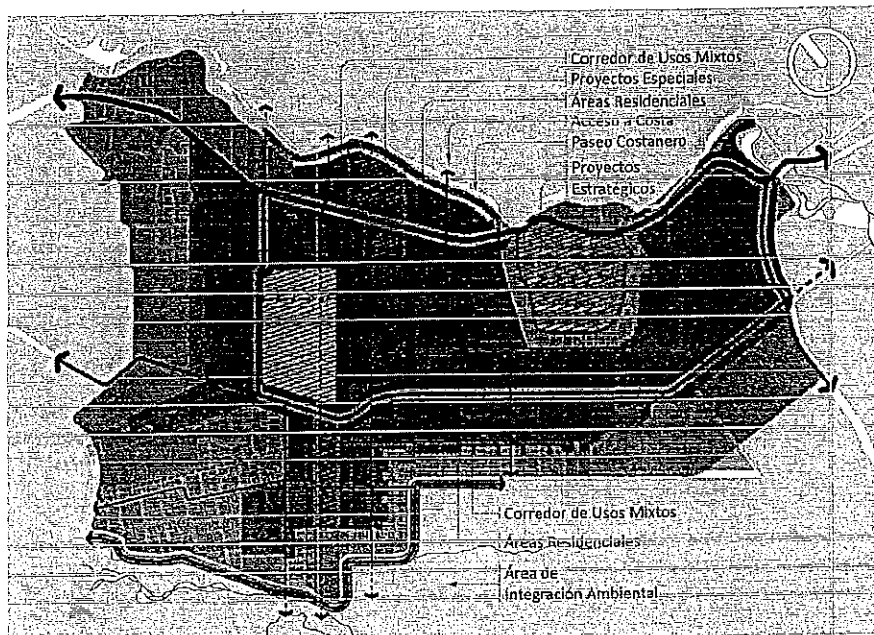


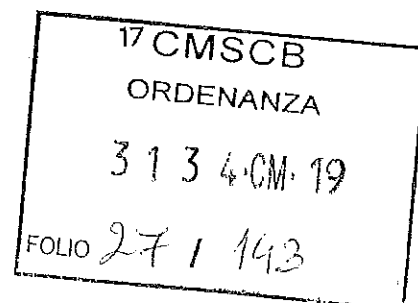
Fig. 6 Esquema Modelo Espacial Centralidad Km 13

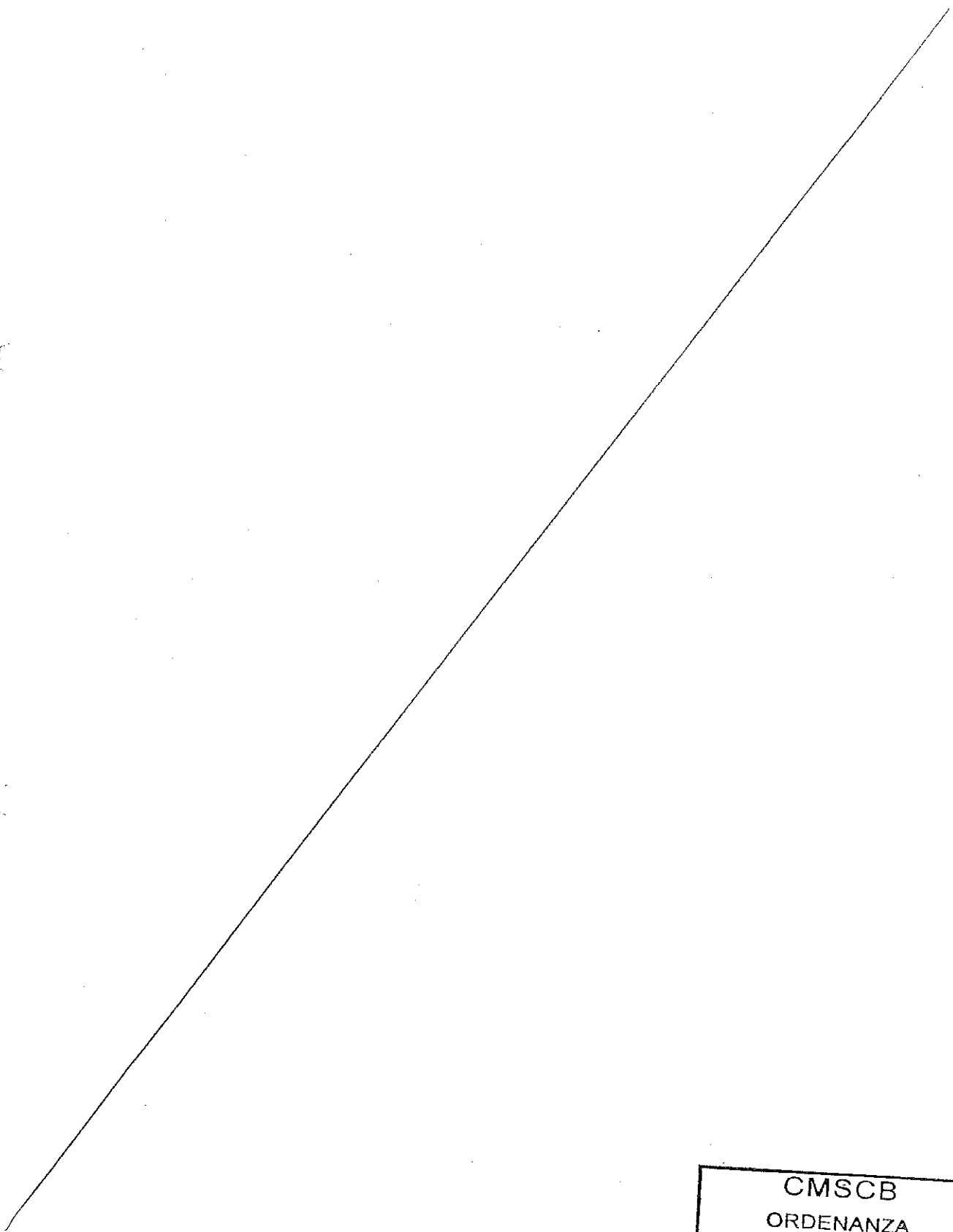
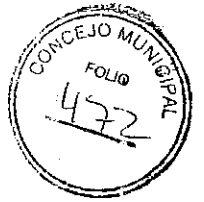
Se destacan los siguientes proyectos urbanos:

- a) Revalorización Mallín del Km12 como un Sector de Protección del Paisaje.
- b) Proyecto Urbano Hipódromo en el Jockey Club Bariloche, con el objetivo de potenciar el área de centralidad a través de un proyecto público-privado.
- c) Corredores urbanos para la transformación de las vías en avenidas urbanas priorizando el espacio peatonal, bicisendas y transporte público.
- d) Accesos a costas y paseos Costaneros para una recualificación de los bordes urbanos y mejoramiento de la interfase socio-ambiental.
- e) Puesta en valor bosque de La Ermita, que incluye las parcelas de nomenclatura catastral: 19-1-P-701 y 19-1-P-702.
- f) Proyecto de instalación de servicio público de salud permanente.
- g) Proyecto de instalación de equipamiento deportivo público.
- h) Proyecto de instalación de equipamiento de educación media.
- i) Red de conectividad interna priorizando y mejorando las veredas y sendas peatonales para el acceso a las actividades comerciales, espacio público y transporte.
- j) Proyecto de integración al sistema de transporte público general de la ciudad con mayor cobertura y mayor frecuencia.
- k) Proyecto de red de saneamiento, integrada al sistema general de la ciudad.
- l) Proyecto de implementación de un sistema de recolección de residuos sólidos urbanos diferenciados.

Los proyectos detallados anteriormente no son excluyentes pudiendo incorporarse a estos otros de corto, mediano y largo plazo.

Áreas y Sectores de Planeamiento





CMSCB
ORDENANZA
3134CM.19
FOLIO 28 1 143

2. Tipologías Urbanas

Las tipologías urbanas son referencias ordenadoras de las políticas asociadas a cada Sector de Planeamiento. Se reconocen como trayectorias que recogen elementos tanto físicos como sensoriales en un gradiente que se utiliza para estandarizar el espacio territorial.

Estas trayectorias tipológicas difieren entre sí, según sea el soporte natural, el trazado de las vialidades, el tamaño de los espacios parcelados, la distribución de los volúmenes en una parcela, la movilidad, la cantidad y calidad de espacio público y la dotación de infraestructura social y de servicios.

Se identifican cuatro tipologías urbanas:

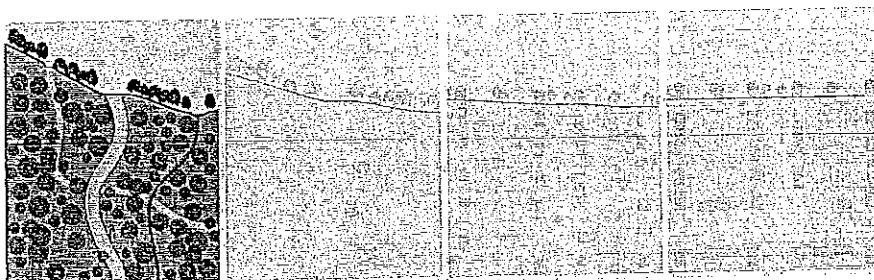
T0: Espacio natural.

T1: Residencial integrada al espacio natural.

T2: Residencial asociada a la urbanización.

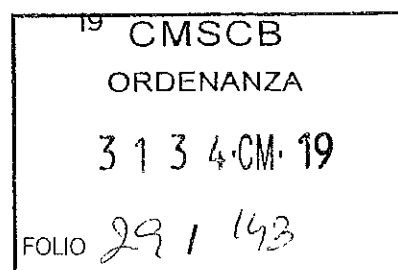
T3: Mixta asociada a centros urbanos o barriales.

2.1 Espacio natural (T0)



- Características espaciales: este espacio es el más valorado y visitado por su majestuosidad y su belleza natural, destinado a actividades exclusivamente recreativas, de estudio y de conservación. Son espacios naturales con características ambientales y paisajísticas de gran sensibilidad ambiental, representada en la cobertura natural, los cuerpos y cursos de agua, los humedales, las pendientes pronunciadas y los afloramientos rocosos en estado natural. El recorrido permite experimentar el paisaje natural con la máxima intimidad, entre bosques y sendas que superan toda alusión a lo urbano.
- Movilidad: Se orienta al recorrido de paseos para el disfrute del paisaje.
- Trazado de calles: La conectividad vial se limita a caminos vehiculares mínimos para mantener la continuidad de las redes primaria y secundaria, garantizando el acceso a todos los modos de desplazamiento.
- Espacios verdes: Las Áreas Naturales Protegidas son esos espacios verdes territoriales que brindan principalmente un servicio ambiental y socio-económico a la región siendo una atracción turística por su valor en el disfrute del paisaje. Existen sitios definidos, en los planes de manejo, donde

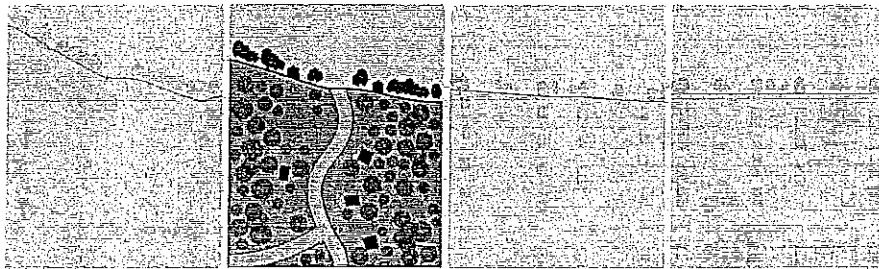
Tipologías Urbanas



están situados los miradores, centros de interpretación o servicios, así como también, son los puntos desde los cuales se inician recorridos turísticos hacia senderos peatonales.

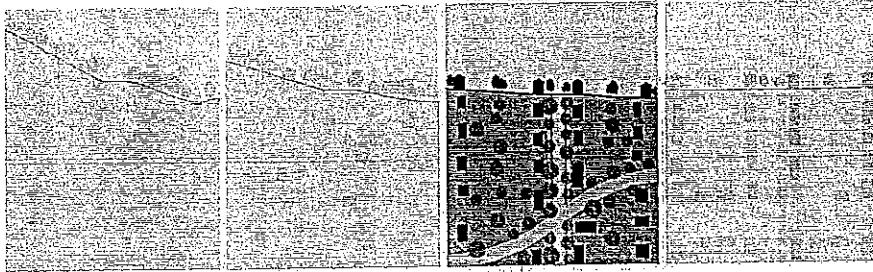
- e) Infraestructura y servicios públicos: Se prioriza la conservación de la conectividad existente manteniendo las rutas principales y la gestión de residuos asociada a los planes de manejo.

2.2 Residencial integrada al espacio natural (T1)



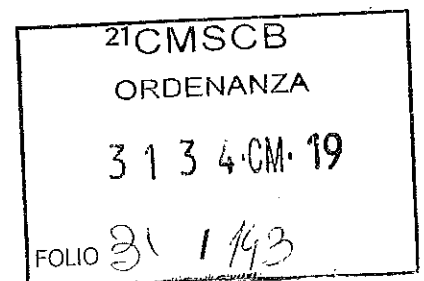
- a) Características espaciales: Son espacios con características de alta sensibilidad ambiental, cobertura vegetal continua, pendientes considerables y costas de lagos. El recorrido transita entre lo natural y lo urbano de forma alternada, imprimiendo al primero los signos de ocupación rústica que configuran la tradicional imagen local.
- b) Espacio urbano: Las parcelas correspondientes a esta tipología son de tamaño diverso, con baja cobertura de servicios y equipamiento, preponderantemente con edificios residenciales o turísticos aislados y dispersos, localizados en los sectores más aptos.
- c) Movilidad: Grandes espacios con muy baja densidad de población. Se espera una alta dependencia del vehículo particular. La vialidad está orientada a conexiones de alcance medio entre vialidades principales y secundarias, además de la consolidación de caminos alternativos que permitan pequeños desvíos por vías secundarias y terciarias.
- d) Trazado de las calles: Estos caminos alternativos se consolidarán solicitando cesiones públicas a las parcelas afectadas por el trazado. Los ejemplares arbóreos crecen espontáneamente sin imponerse un arbolado de alineación a los lados de la calzada.
- e) Espacios verdes: Se presentan en sitios de interés paisajístico asociados principalmente a los cuerpos de agua y frentes costeros. Se promueven los accesos y permanencia en las playas públicas.
- f) Infraestructura y servicios públicos: Se prioriza la conectividad existente manteniendo las rutas principales y accesos pavimentados.

2.3 Residencial asociada a la urbanización (T2)

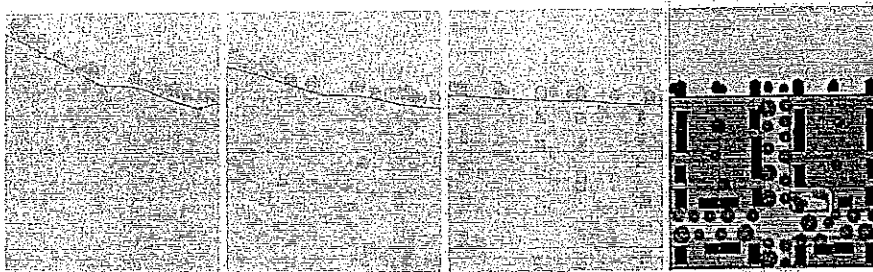


- a) Características espaciales: Son espacios con características de baja sensibilidad ambiental, cobertura vegetal discontinua, bajas pendientes moderadas, con ocupación predominantemente residencial producto de fraccionamientos aislados a manera de parches, con interrupciones constituidas por barreras físicas o por grandes parcelas vacantes. El recorrido transcurre por tranquilos barrios de casas aisladas y entornos ajardinados con reminiscencias del paisaje natural, hacia espacios de incipiente vitalidad con algún comercio cotidiano, bajada a la playa y parada de colectivo.
- b) Espacios parcelados: Edificios predominantemente residenciales con servicios básicos y comercios localizados en torno a los sitios de mayor actividad.
- c) Movilidad: En esta tipología se prioriza el acceso al transporte público y se promueve la movilidad no motorizada de proximidad dentro de cada núcleo barrial.
- d) Trazado de calles: Se apunta a lograr una red tramada de alta conectividad para favorecer las condiciones de circulación del peatón y minimizar las distancias de recorrido. El arbolado de alineación reconstruye el paisaje natural con el objeto de generar corredores entre espacios verdes.
- e) Espacios verdes: Son sitios suburbanos que brindan un servicio de esparcimiento asociado principalmente a la playa y plazas barriales. Tienen un uso recreativo con una mínima intervención, como por ejemplo escaleras de accesos o bancos rústicos y alguna señalización orientativa.
- f) Infraestructura social: Servicios de primeros auxilios, seguridad, centros de salud básicos sin internación. Fortalecimiento de escuelas, clubes y ferias artesanales como atractores de actividades cívicas.
- g) Infraestructura y servicios públicos. Pavimentos en rutas principales. Tratamiento especial para las calles compartidas. Soterramiento de cables. Gestión de residuos diferenciados.

Tipologías Urbanas



2.4 Mixta asociada a centros urbanos o barriales (T3)



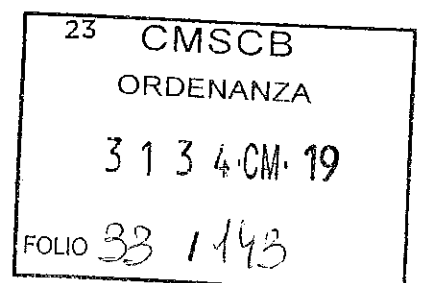
- a) **Características espaciales:** Son espacios antropizados con apertura de calles, espacios verdes y dotados de infraestructura básica. Concentra la mayoría de los residentes del Oeste con una dinámica urbana propia, que genera sinergias para un desarrollo con tendencia al crecimiento económico y social. Los edificios tienen variedad de usos conviviendo las actividades residenciales, comerciales y de servicios. El recorrido permite una vivencia íntima con la ciudad, transitando veredas arboladas hacia un encuentro en la plaza, a la escuela, el trabajo y al cine, para volver a la vivienda sin perder contacto con la vida urbana.
- b) **Espacio urbano:** Las parcelas de tamaño promedio 800m² tienen una cobertura de servicios y de equipamientos básicos, que atiende a la escala urbana y que por su actividad es nodo de servicios para los barrios residenciales próximos.
- c) **Movilidad:** En esta tipología se prioriza el acceso al transporte público y se promueve la movilidad no motorizada de proximidad dentro de cada núcleo barrial. Se favorece el acceso directo al transporte público con distancias menores a 400m y frecuencias de paso en las líneas troncales cada 10 minutos.
- d) **Trazado de calles:** La apertura de calles busca completar una red de tipo malla, con la mayor conectividad posible, permitiendo a largo plazo la consolidación de un ambiente urbano caminable. En este orden, los fraccionamientos de grandes parcelas están obligados a la apertura de calles, priorizando la continuidad del tejido urbano circundante. El arbolado de alineación acompaña la escala edilicia de los frentes urbanos con especies de mayor porte relacionada con la mayor escala barrial, generando corredores verdes que inviten y acompañen al carácter peatonal de las calles, y sirviendo a la vez como conectores entre la red de espacios verdes.
- e) **Espacios verdes:** Este espacio se articula en torno a la escala barrial como plaza o playa y a la escala urbana como parque. La plaza o playa barriales son lugares de interacción ciudadana y puestas en valor a través de la dotación de mobiliario, sean juegos infantiles, bancos, escaleras de acceso o forestación. Se incluyen también en esta categoría a los espacios remanentes, como ser plazoletas o aquellos asociados a las vialidades y que constituyen una oportunidad para el embellecimiento del espacio público

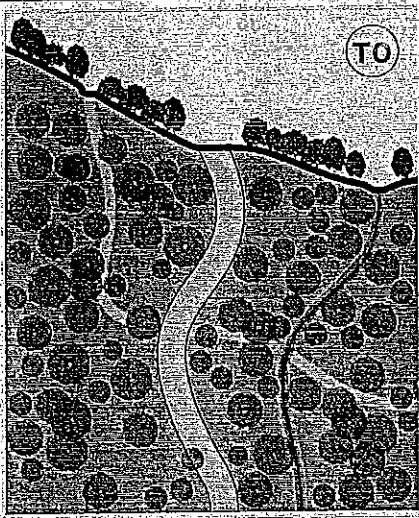
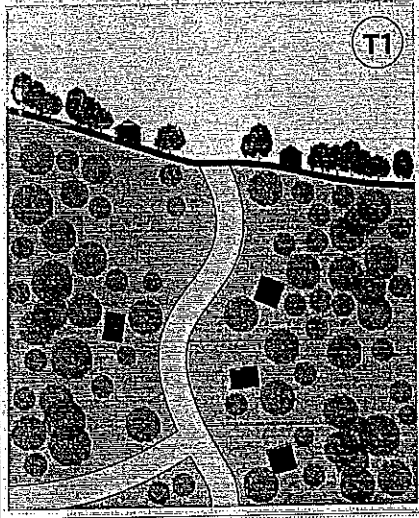
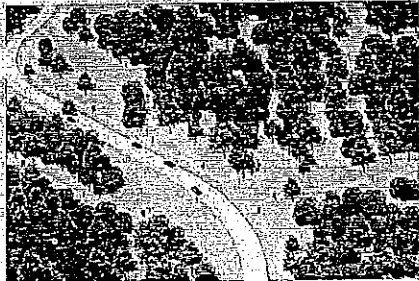



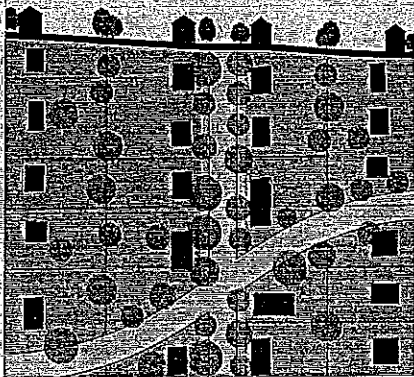
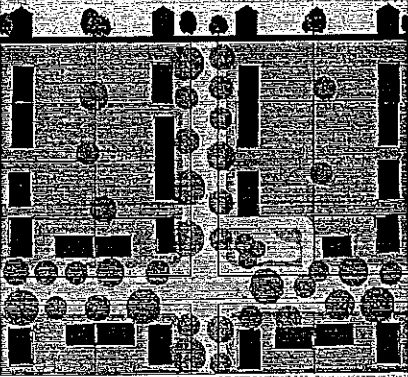
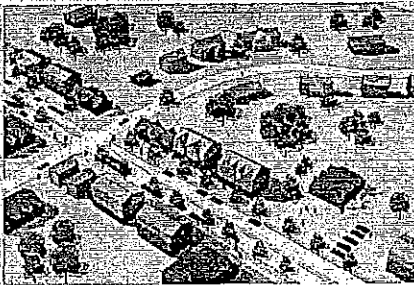

El parque urbano, por su escala, presta un servicio ambiental porque constituye un bosque natural. Además la incorporación de equipamientos y servicios de uso público permite una oferta más diversa, orientada al disfrute del espacio natural.

- f) Infraestructura social: Escuela en sus distintos niveles, investigación y extracurricular. Centro de Salud con internación. Gimnasios, canchas o clubes. Seguridad: cuarteles de bomberos, comisarías, entre otros.
- g) Infraestructura y servicios públicos: Pavimentos en rutas principales, secundarias y terciarias. Tratamientos especiales para las calles compartidas. Soterramiento de cables. Recolección diferenciada y coordinadas con las Juntas Vecinales.

Tipologías Urbanas



	TO	TI
Características espaciales		
Espacio Urbano Tipología edilicia	Natural.	Residencial integrada al espacio natural.
Movilidad		
Trazados de calles	Red existente con detención en puntos de atracción turística. Arbolado natural.	Fraccionamientos Existentes. Residencial Suburbana.
Espacio público	Senderos. Alumbrado público mínimo. Sitios de interés paisajístico. Miradores, Centro de Interpretación, playas públicas.	Dependencia del vehículo particular. Transporte público en puntos estratégicos. Red existente complementada con conexiones alternativas. Sin obligación de arbolado de alineación. Arbolado espontáneo. Senderos. Alumbrado público bajo requerimientos. Playas con mínima intervención.
Infraestructura social (escuelas, hospitales, bomberos, comisaría)		
Infraestructura y servicios públicos (Cableado, recolección de residuos, pavimentación)	Pavimentos en rutas principales. Materialización de los senderos. Soterramiento de cables.	Pavimentos en rutas principales. Materialización de los senderos. Soterramiento de cables. Recolección diferenciada.

T2	T3
	
<p>Residenciales asociadas a la urbanización. Creación de nuevas parcelas sólo en proyectos especiales o estratégicos. Residencial urbana.</p>	<p>Mixtas asociadas a centros urbanos, barriales o vecinales. Creación de nuevas parcelas sólo en proyectos especiales o estratégicos. Mixto residencial y comercios y servicios.</p>
	
<p>Promoción de medios no motorizados de proximidad. Transporte público en puntos estratégicos.</p>	<p>Prioridad de medios no motorizada. Transporte público frecuente próximo a la residencia.</p>
<p>Red de alta conectividad dentro del núcleo barrial. Arbolado de alineación en calles sin forestación natural.</p>	<p>Red de alta conectividad asociada a la campabilidad vivienda urbana. Obligación de apertura de calles en grandes parcelas. Arbolado de alineación orientado al disfrute del espacio peatonal.</p>
<p>Veredas de acceso.</p>	<p>Veredas de deambular y para encontrarse.</p>
<p>Alumbrado público de bajo impacto.</p>	<p>Alumbrado público peatonal y vehicular impacto medio.</p>
<p>Plazas y plazas barriales con mobiliario básico.</p>	<p>Plazas y plazas barriales con mobiliario completo. Parques urbanos.</p>
<p>Escuela inicial o primaria. Sala de primeros auxilios. Centro de Salud sin Internación. Clubes, ferias artesanales. Seguridad básica.</p>	<p>Escuela en sus distintos niveles, investigación y extracurricular. Centro de Salud con Internación. Gimnasios, canchas o clubes. Seguridad: cuarteles de bomberos, comisaría.</p>
<p>Pavimentos en rutas principales. Materialización de veredas. Soterramiento de cables. Recolección diferenciada.</p>	<p>Pavimentos en rutas principales y secundarias. Pavimentos permeables en terciarias. Materialización de veredas con mobiliario urbano (luminarias, cartelera, bancos, cestos, bicicleteros, otros) y arbolado. Soterramiento de cables. Recolección diferenciada.</p>

Tipologías Urbanas

25 CMSCB
ORDENANZA
3134-OM-19
FOLIO 351143

2.5 Tipologías edilicias

La definición de tipologías edilicias tiene por objetivo orientar no solo el uso y aprovechamiento del suelo por el volumen edilicio sino también regular las relaciones entre las futuras edificaciones y el espacio abierto teniendo en cuenta que el resultado de esa relación es lo que caracteriza e identifica a un área de planeamiento.

2.5.1 Residencia integrada al paisaje (T0)



- a) Una sola residencial individual con dependencias complementarias.
- b) Edificio principal de 1 o 2 plantas.
- c) Relación espacio abierto/espacio cerrado: 75%/25%
- d) Espacio libre en estado natural.
- e) Espacio de estacionamiento propio dentro de la parcela.
- f) Edificación exenta de los límites integrada al paisaje.

2.5.2 Residencia suburbana (T1)



- a) Edificio exento o alineado
- b) Residencial individual con dependencias complementarias.
- c) Edificio principal de 2 planta con edificaciones complementarias de 1 planta.
- d) Unidad residenciales limitadas por parcela con acceso directo desde la calle pública.
- e) Relación espacio abierto/espacio cerrado: 25%/75%
- f) Espacio libre amplio y ajardinado o en estado natural.
- g) Espacio de estacionamiento propio dentro de la parcela.
- h) Edificación exenta de los límites (frontal, lateral, posterior) de la parcela con cercos divisorios verdes.

2.5.3 Residencia Urbana (T2)



- a) Residencial individual o múltiple con servicios complementarios integrados al edificio principal. En localizaciones más comerciales o sobre vías de movilidad principales incorporando un local comercial al espacio público.
- b) Edificio individual de hasta 3 plantas
- c) Unidad residenciales limitadas por parcela con acceso directo desde la vía pública.
- d) Relación espacio abierto/espacio cerrado: 50%/50%
- e) Espacio libre ajardinado.
- f) Espacio de estacionamiento propio dentro de la parcela.
- g) Edificación continua (adosada a los límites laterales de la parcela) con o sin retiro de frente.

2.5.4 Mixto residencial, comercios y servicios (T3)



- a) Residencial individual o múltiple con servicios profesionales, de salud, de educación y comercios de distintas escalas. Localizadas en vías de movilidad principales, formando corredores e incorporando locales comerciales al espacio público.
- b) Edificio individual de hasta 3 plantas.
- c) Unidades residenciales conviviendo con locales comerciales.
- d) Relación espacio abierto/espacio cerrado: 60%/40%
- e) Espacio libre en general construido.
- f) Espacio de estacionamiento dentro de la parcela o sobre la vía pública.
- g) Edificación continua (adosada a los límites laterales de la parcela) con o sin retiro de frente.

2.6 Movilidad

La movilidad tiene como función principal la de facilitar el acceso a los destinos, actividades, servicios y bienes, reduciendo distancias y necesidades de transporte. Esta función responde a dos principales condicionantes:

- 1) La forma del desplazamiento peatonal o motorizado.
- 2) El contexto en el sentido de acercar personas a las actividades definidas en cada zona de planeamiento.

Los diseños de las vialidades responden a la optimización del tránsito al incremento y estímulo del uso del transporte público, no motorizado, tal como la circulación peatonal o el ciclismo e incluye también a las intersecciones.

Para lograr estos objetivos se definen tipos de vialidades, posibles nuevos trazados y criterios para el diseño de las calles, veredas y sendas peatonales y que se detallan y se amplían en el Anexo 12.2.

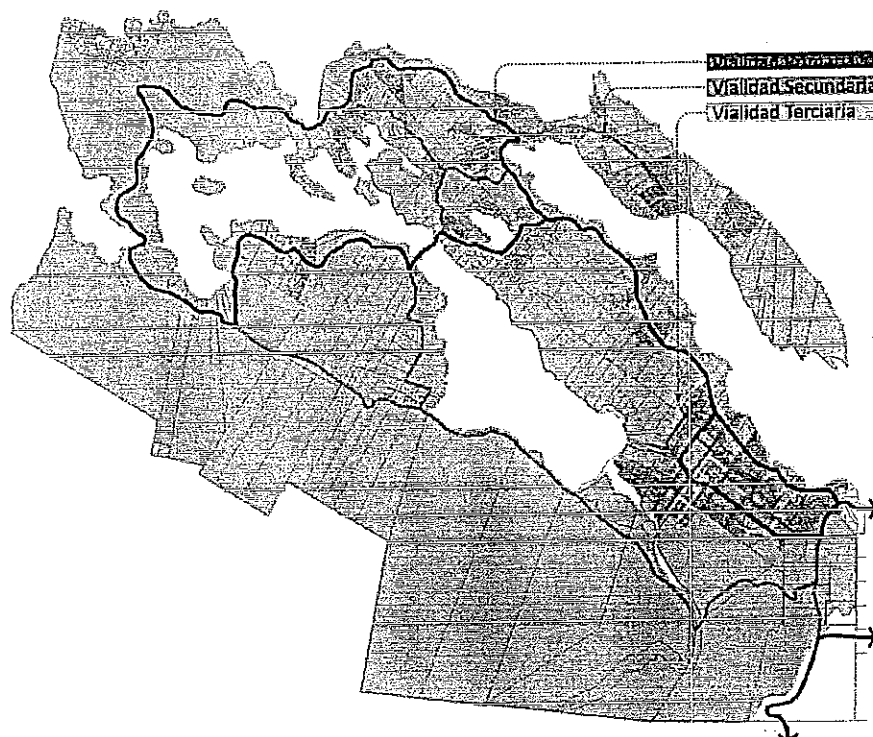
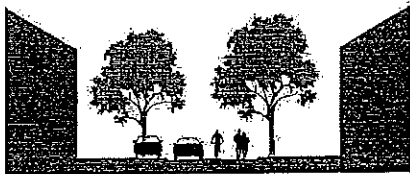


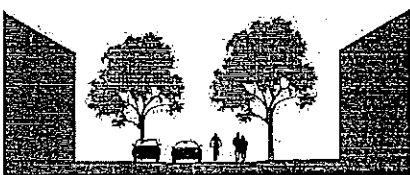
Fig. 6 Esquema de vialidades

2.6.1 Calle Compartida Suburbana



- a) Vía terciaria en una zona principalmente residencial.
- b) Sirve principalmente de acceso a frentes de las parcelas y al transporte público dentro de una centralidad barrial.
- c) Velocidad de los vehículos motorizados compatible con la actividad peatonal.
- d) Priorizar el desplazamiento de los peatones.
- e) Priorizar la permeabilidad de la calzada.
- f) Sin pavimentar.
- g) Ancho mínimo: calzada 5m.

2.6.2 Calle Compartida Urbana



- a) Vía terciaria en una zona de mezcla de diferentes usos y tipos edilicios, que pueden tener diferentes relaciones con el espacio público.
- b) Sirve principalmente de acceso a frentes de las parcelas y al transporte público dentro de una centralidad barrial.
- c) Priorizar la actividad peatonal asociada al uso residencial o comercial hacia el frente de la parcela.
- d) Priorizar el desplazamiento de los peatones.
- e) Priorizar la permeabilidad del pavimento.
- f) Incluir arbolado de alineación y espacio ajardinado, alternando con espacio de estacionamiento. El mobiliario para permanencia es deseable.
- g) Iluminación para calzada.
- h) El estacionamiento vehicular en calzada cumple un rol de pacificación del tránsito.
- i) Moderar la velocidad de circulación vehicular.
- j) Ancho mínimo: calzada 5m.

Tipologías Urbanas

29 CMSCB
ORDENANZA
3134-CM-19
FOLIO 39 1143

2.6.3 Calle Suburbana con Veredas



- a) Vía secundaria en una zona de uso principalmente residencial de baja densidad.
- b) Sirve al mismo tiempo al acceso a frentes de las parcelas, al tránsito vehicular de mediano alcance y al transporte público dentro de una centralidad barrial.
- c) Enfoque en el tránsito multimodal de personas.
- d) Proveer veredas, con cruces seguros en todas las esquinas, incluso cruces intermedios en cuadras de más de 150m de longitud.
- e) Priorizar la operación del transporte público y la localización de mobiliario asociado como por ejemplo bancos, refugios, cartelera, entre otros.
- f) Si no existe suficiente ancho disponible se puede prescindir de las ciclovías separadas.
- g) Es deseable la inclusión de arbolado de alineación, espacio ajardinado y mobiliario para permanencia.
- h) Iluminación para vereda y calzada.
- i) El estacionamiento vehicular en calzada cumple un rol secundario.
- j) Moderar la velocidad de circulación vehicular
- k) Ancho mínimo: ciclovías 1,5m; calzada 6m.
- l) Ancho máximo de carril 3m
- m) Ancho mínimo: vereda 1.8m.

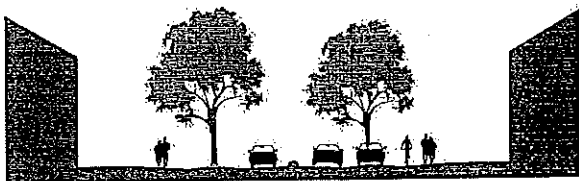
2.6.4 Calle Urbana con Veredas



- a) Vía secundaria en una zona de mezcla de diferentes usos y tipos edilicios, que pueden tener diferentes relaciones con el espacio público.

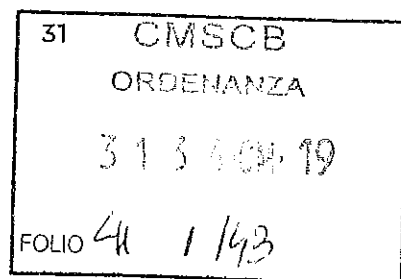
- b) Sirve al mismo tiempo al acceso a frentes de las parcelas, al tránsito vehicular de mediano alcance y al transporte público dentro de una centralidad barrial.
- c) Equilibrio entre el tránsito multimodal y la actividad residencial o comercial hacia el frente.
- d) Proveer veredas amplias, con cruces seguros en todas las esquinas incluso cruces intermedios en cuadras de más de 150m de longitud.
- e) Priorizar la operación del transporte público y la localización de mobiliario asociado, como por ejemplo bancos, refugios, cartelería.
- f) Si no existe suficiente ancho disponible se puede prescindir de las ciclovías separadas.
- g) Incluir arbolado de alineación y espacio ajardinado, el mobiliario para permanencia es deseable.
- h) Iluminación para vereda y calzada.
- i) El estacionamiento vehicular en calzada cumple un rol secundario.
- j) Moderar la velocidad de circulación vehicular.
- k) Ancho mínimo: ciclovía 1,5m; calzada 6m.
- l) Ancho máximo de carril 3m.
- m) Ancho mínimo: veredas: 1.8m.

2.6.5 Avenida Suburbana



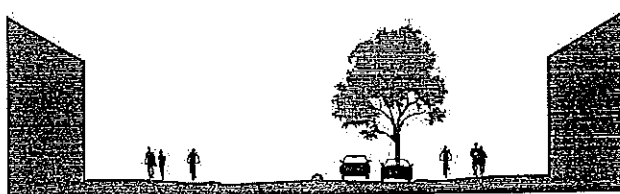
- a) Vía primaria o secundaria que atraviesa zonas con escasa concentración urbana.
- b) Priorizar un entorno seguro y atractivo para peatones y ciclistas.
- c) Mejoramiento de las condiciones para generar un entorno seguro, protegido y atractivo para peatones y ciclistas, para circular a lo largo de las mismas y para cruzarlas donde resulte necesario.
- d) Enfoque en el tránsito multimodal de personas.
- e) Proveer sendas amplias compartidas por peatones y ciclistas, con cruces seguros donde exista demanda.
- f) Priorizar el transporte público y la localización de mobiliario asociado: bancos, refugios, cartelería entre otros.

Tipologías Urbanas



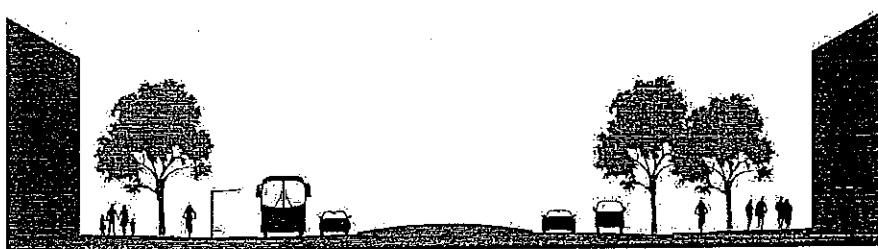
- g) No se requiere arbolado de alineación.
- h) Estacionamiento vehicular en zona ajardinada.
- i) Gestionar la velocidad de circulación vehicular a través del ancho de carril, diseño de intersecciones, ensanches de zona ajardinada e implantación de árboles.
- j) Proveer refugio central para facilitar el cruce peatonal cuando el ancho disponible así lo permite.
- k) Ancho mínimo: calzada 6,5m.
- l) Ancho máximo de carril 3,3m.
- m) Ancho mínimo: senda compartida 2m.

2.6.6 Avenida Suburbana Residencial



- a) Vías primaria o secundaria que atraviesa zonas principalmente residenciales de baja densidad con edificios retirados del frente con poca interacción con el espacio público.
- b) Priorizar un entorno seguro y atractivo para peatones y ciclistas.
- c) Mejoramiento de las condiciones para generar un entorno seguro, protegido y atractivo para peatones y ciclistas, para circular a lo largo de las mismas y para cruzarlas donde resulte necesario.
- d) Enfoque en el tránsito multimodal de personas.
- e) Proveer sendas amplias que serán compartidas por peatones y ciclistas, con cruces seguros en todas las esquinas, incluso cruces intermedios en cuadras de más de 150m de longitud si existe demanda.
- f) Priorizar el transporte público y la localización de mobiliario asociado: bancos, refugios, cartelería.
- g) Incluir arbolado de alineación y espacio ajardinado.
- h) Iluminación para vereda y calzada.
- i) Limitar el estacionamiento vehicular en calzada.
- j) Moderar la velocidad de circulación vehicular.
- k) Proveer refugio central para facilitar el cruce peatonal cuando el ancho disponible así lo permite.
- l) Ancho mínimo: calzada 6,5m.
- m) Ancho máximo de carril 3,3m.
- n) Ancho mínimo: senda compartida 2m.

2.6.7 Boulevard Urbano

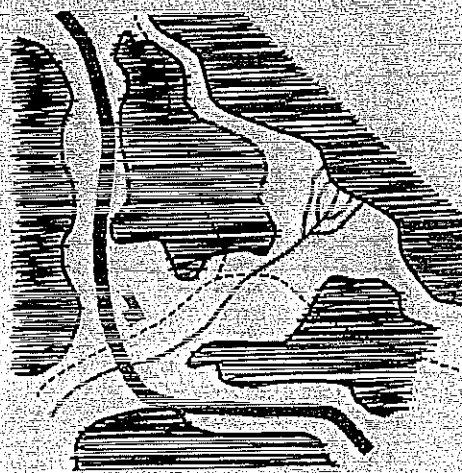


- a) Vía principal que atraviesa zonas de mezcla de diferentes usos y tipos edilicios, que pueden tener diferentes relaciones con el espacio público.
- b) Priorizar un entorno seguro y atractivo para peatones y ciclistas.
- c) Equilibrio entre el tránsito multimodal y la actividad comercial hacia el frente.
- d) Proveer veredas amplias, con cruces seguros en todas las esquinas incluso cruces intermedios en cuadras de más de 150m de longitud.
- e) Priorizar el transporte público y la localización de mobiliario asociado: bancos, refugios, cartelería, entre otros.
- f) Proveer ciclovías separadas de la calzada y de la vereda.
- g) Incluir arbolado de alineación, espacio ajardinado y mobiliario para permanencia.
- h) Iluminación independiente para vereda y calzada.
- i) Limitar el estacionamiento vehicular en calzada.
- j) Moderar la velocidad de circulación vehicular.
- k) Proveer refugio central para facilitar el cruce peatonal cuando el ancho disponible así lo permite.
- l) Ancho mínimo: ciclovía 1,8m; calzada 6m.
- m) Ancho máximo de carril 3,3m.
- n) Ancho mínimo: veredas: 3m.

2.7 Espacios verdes públicos

Los espacios verdes públicos se organizan en función de su localización, dimensiones, actividades, mobiliario urbano y servicios ambientales o sociales que prestan en relación a un área determinada. La trayectoria se define desde los espacios de escala territorial hasta las plázoletas o rotondas según escala.

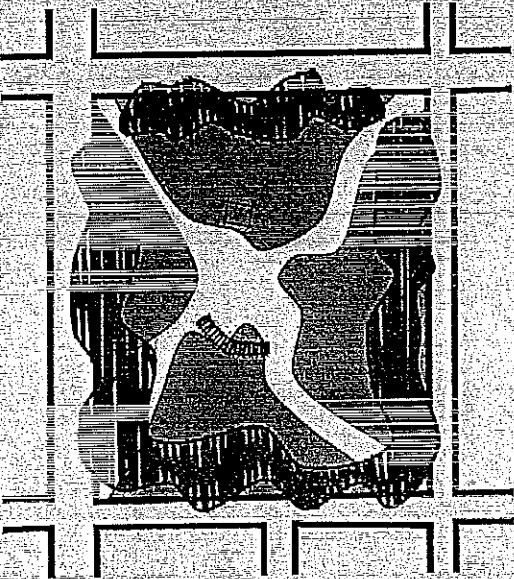
E1: Territoriales: incluyen a las Areas Naturales Protegidas

	Características espaciales	Natural Integración de la ciudad con el Parque Nacional y las Areas Naturales Protegidas. Prestan principalmente servicios ambientales.
	Actividades a realizar	Contemplación y disfrute del paisaje: Senderos, miradores, centros informativos y de servicios. Punto de Ingreso a las APN.
	Sup. mín. (m ²)	200.000
	Proximidad o radio de influencia (m)	No se calcula
	Cobertura población Hab/sup. mín.	50.000
	Dotación mín. Hab/m ²	4m ² /hab
	Ocupación máx.	5%
	Dotación mín. m ² /UR	12m ² UR

E2 Urbanos: parques o grandes playas

	Características espaciales	Integrado al paisaje natural, predominancia de elementos como ser topografía, vegetación, hidrología, entre otros. Integración y amortiguación de las áreas urbanas con las áreas naturales. Prestan servicios ambientales y socio económicos.
	Actividades a realizar	Equipamiento urbano, senderos, juegos inclusivos.
	Sup. mín. (m ²)	20.000
	Proximidad o radio de influencia (m)	4.000
	Cobertura población Hab/sup. mín.	5.700
	Dotación mín. Hab/m ²	3,5m ² /hab
	Ocupación máx.	40%
	Dotación mín. m ² /UR	10,5m ² UR

PDUACIMSCB
ORDENANZA
3 1 3 4 CM 19
FOLIO 44 1 143

E3 Barriales: playas, plazas o plazoletas	
	Características espaciales Integrado al paisaje urbano. Interacción social. Servicio socio-económico. Embellecimiento de plazoletas, rotondas, ramblas, bulevares.
	Actividades a realizar Recreativo y deportivo: Juegos inclusivos. Deportivos: Canchas pequeñas, máquinas para ejercicios, Circuitos para la salud. Gastronomía al paso.
	Sup. mín. (m²) 2.000
	Proximidad o radio de influencia (m) 600
	Cobertura población Hab/sup. mín. 800
	Dotación mín. Hab/m² 2,5m ² /hab
	Ocupación máx. 80%
	Dotación mín. m²/UR 7,5m ² UR

Tipologías Urbanas

35CMSCB
ORDENANZA
3134CM-19
FOLIO 451143

PARTE II

Zonas de Planeamiento

3 ZONAS DE PLANEAMIENTO 39

- 3.1 Zonas incluidas en Áreas Urbanas y Áreas Intermedias
- 3.2 Zonas incluidas en Áreas de Integración Ambiental
- 3.3 Tabla síntesis de correlación de Áreas, Sectores, Tipologías y Zonas

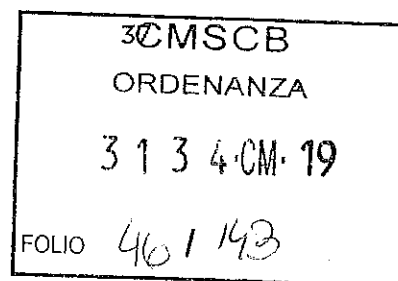
4 USOS DEL SUELO 41

- 4.1 Definición de Usos del Suelo
- 4.2 Reglas generales
- 4.3 Planilla de Usos del Suelo
 - 4.3.1 Usos del Suelo admitidos para las zonas incluidas en Áreas Urbanas y Áreas intermedias
 - 4.3.2 Usos del suelo admitidos para las zonas incluidas en Áreas de Integración Ambiental
- 4.4 Requerimiento de estacionamientos
 - 4.4.1 Estacionamientos según el uso del suelo

5 OCUPACIÓN DEL SUELO 51

- 5.1 Parámetros urbanos
 - 5.1.1 Unidades Residenciales (UR)
 - 5.1.2 Unidades de Alojamiento (UA)
 - 5.1.3 Consideraciones para determinación de la cantidad de UR por parcela
 - 5.1.4 Factor de ocupación del suelo (FOS)
 - 5.1.5 Factor de ocupación total (FOT)
 - 5.1.6 Consideraciones para el cómputo de las superficies máximas de FOS y FOT
 - 5.1.7 Factor de intervención total (FIT)
 - 5.1.8 Densidades poblacionales netas o brutas de habitantes por hectáreas
- 5.2 Objetos Arquitectónicos
 - 5.2.1 Retiros de las edificaciones (R)
 - 5.2.2 Altura máxima de las edificaciones (H)
- 5.3 Tabla Síntesis de Parámetros
 - 5.3.1 Tabla de Sector de Centralidad Km 13
 - 5.3.2 Tabla de Sectores Micro-centralidad y Barrios Residenciales
 - 5.3.3 Tabla de Sectores de Interfase y Chacras
 - 5.3.4 Tabla de Sectores de Protección del Paisaje

Zonas de Planeamiento



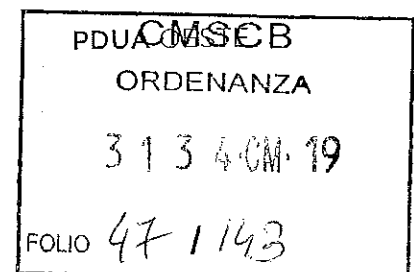


6. NORMAS PARTICULARES 61

- 6.1 Parcelas afectadas a dos o más zonificaciones
- 6.2 Alineación a Línea Municipal
- 6.3 Alineación a Línea Separativa
- 6.4 Parcelas linderas a cuerpos y cursos de agua, humedades o suelos hidromórficos.
 - 6.4.1 Parcelas linderas a cuerpos de agua
 - 6.4.2 Parcelas linderas a cursos de agua
 - 6.4.3 Parcelas linderas a humedales y suelos hidromórficos
 - 6.4.4 Superposición de retiros de edificaciones en parcelas linderas a lagos, cursos y suelos hidromórficos
 - 6.4.5 Visuales en parcelas linderas a cuerpos y cursos de agua nominados.
 - 6.4.6 Tratamiento de efluentes cloacales en parcelas linderas a lagos, cursos y suelos hidromórficos.
 - 6.4.7 Obligación de cesión pública de vía de acceso a los cuerpos y cursos de agua, humedales y suelos hidromórficos
- 6.5 Parcelas que impermeabilizan el suelo
- 6.6 Parcelas frentistas a Av. Bustillo
- 6.7 Vivienda complementaria
- 6.8 Parcelas en subdivisión simple en Áreas Urbanas
- 6.9 Parcelas en subdivisión con afectación a un destino
- 6.10 Parcelas en subdivisión con modalidad de urbanización
 - 6.10.1 Cesión obligatoria gratuita de calles
 - 6.10.2 Cesión obligatoria gratuita de Espacios Verdes
 - 6.10.3 Cesión obligatoria gratuita para infraestructura social
 - 6.10.4 Afectación de suelo con destino a vivienda social
 - 6.10.5 Parcelas con obligación de realizar servicios públicos
 - 6.10.6 Externalidades
 - 6.10.7 Hechos generadores del derecho de participación en la Renta Diferencial Urbana (RDU)
 - 6.10.8 Creación de nuevas parcelas
- 6.11 Parcelas para someter al régimen de Propiedad Horizontal y de Propiedad Horizontal Especial
 - 6.11.1 Propiedad Horizontal
 - 6.11.2 Propiedad Horizontal Especial para Conjuntos inmobiliarios
 - 6.11.3 Propiedad Horizontal Especial para Tiempo Compartido

7. PROYECTOS URBANOS 73

- 7.1 Proyectos Estratégicos
- 7.2 Proyectos Especiales





3. Zonas de Planeamiento

Las parcelas se zonifican para definir requerimientos comunes de planificación que se utilizan para regular el uso del suelo y la intensidad de ocupación en relación a las características propias de cada zona. A su vez, se definen normas particulares que actúan superpuestas a las zonas afectando a determinadas parcelas y con el objetivo de regular condiciones singulares y únicas de cada una.

Los indicadores urbanos que se aplican a las parcelas son valores potenciales que se adquieren cuando se materializa la propuesta. Todas las propuestas que se realicen están sujetas a cumplir obligadamente con todos los requerimientos indicados en el presente plan.

Ver Anexo 12.1 Cartografía.

3.1 Zonas incluidas en Áreas Urbanas y Áreas Intermedias

Las parcelas incluidas en Áreas Urbanas y Áreas intermedias se ajustan a los requerimientos comunes propuestos en cada zona de planeamiento.

3.2 Zonas incluidas en Áreas de Integración Ambiental

Las parcelas incluidas en Áreas de Integración Ambiental, Zona Paisaje Frágil y Zona Laderas Boscosas, deben cumplir con los requerimientos propios de cada zonificación, alinearse a los objetivos que se detallan a continuación y además tramitarse como Acciones Urbanísticas (Art.8 y subsiguientes).

Estas zonas tienen por objetivo hacer accesible el recurso del paisaje para un aprovechamiento social y turístico, incluyendo medidas de cuidado del patrimonio natural, histórico, arqueológico o cultural.

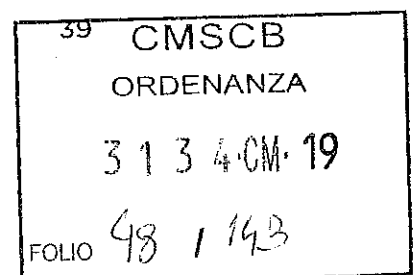
Este aprovechamiento está vinculado a las políticas que el municipio lleva adelante y que se manifiestan en el PEID 2015 y el Plan Estratégico de Turismo (PET 2018), que se vinculan a la diversificación y ampliación de la oferta de productos turísticos a fin de adecuarla a distintos segmentos de mercado.

Las parcelas localizadas en ZPF y ZLB tienen como función principal el sostenimiento de la integridad ambiental prestando un valioso servicio ecológico. El alto valor paisajístico se asocia al desarrollo de actividades recreativas, deportivas y turísticas en general teniendo así también un protagonismo central en la economía de la ciudad.

Los productos turísticos asociados a las iniciativas empresariales de pequeña y mediana escala y que se adecuan a estas zonas son:

- a) Alojamientos turísticos con un perfil ecológico de bajo impacto en el entorno, optimización de la demanda energética y utilización de productos locales como acciones para incrementar la relación con la comunidad.

Zonas de Planeamiento



- b) Actividades productivas relacionadas con la producción agro-silvo-pastoril y acuícola de pequeña escala articulándose con la oferta gastronómica, el turismo del bienestar y promoviendo el intercambio barrial junto con la economía popular.
- c) Productos artesanales locales promoviendo la articulación con proveedores locales de alimentos y otros insumos necesarios para los servicios turísticos.
- d) Equipamientos para el turismo de salud.
- e) Iniciativas relacionadas con el bienestar deportivo y turismo deportivo.
- f) Circuitos recreativos, deportivos y contemplativos en general asociados a los otros servicios y equipamientos mencionados.

Las parcelas incluidas en Áreas Naturales Protegidas tienen normativa específica y no aplica la regulación siguiente.

Todas las Reservas Naturales Urbanas, Morenito Ezquerra, El Trébol, Las Cartas y La Ermita se regirán por el presente Plan. Los Planes de Manejo de dichas reservas siguen vigentes.

3.3 Tabla síntesis de correlación de Áreas, Sectores, Tipologías y Zonas

A continuación el cuadro síntesis presenta la correlación entre las Áreas y Sectores de Planeamiento con las Tipologías Urbanas y Zonificación del Plan:

Área	Sector	T	Zona	Sigla
Integración Ambiental	Áreas Naturales Protegidas	T0	Área Natural Protegida Llapo Llapo	ANP Llapo Llapo
			Área Natural Protegida Casa de Piedra	ANP Casa de Piedra
	Protección del Paisaje	T1	Zona Paisaje Frágil	ZPF
			Zona Laderas Boscosas	ZLB
Intermedias	Chacras	T1	Zona Intermedia Residencial 1	ZIR1
	Interfase		Zona Intermedia Residencial 4	ZIR4
Urbanas	Barrios Residenciales	T2	Zona Urbana Residencial 4	ZUR4
			Zona Urbana Residencial 6	ZUR6
	Micro Centralidad		Zona Urbana Residencial 4	ZUR4
			Zona Urbana Residencial 6	ZUR6
			Zona Urbana Residencial 16	ZUR16
			Zona Urbana Mixta 30	ZUM30
Centralidad Km 13	T3	Zona Urbana Residencial 30	ZUR30	
		Zona Urbana Residencial 40	ZUR40	
		Zona Urbana Mixta 60	ZUM60	

4. Usos del suelo

Los usos del suelo son las propiedades de utilización y aprovechamiento que se asignan a las parcelas y que definen la forma de desarrollo social, económico y ambiental de cada zona de planeamiento.

Mientras que el uso del suelo define las características espaciales de una zona, el destino define las actividades que se realizan dentro de las edificaciones o en los límites de una parcela.

Una edificación puede tener un uso permitido y otros accesorios siempre que sean compatibles entre sí y con las características espaciales correspondientes a cada zona.

Las actividades factibles de ser habilitadas se ajustan al Código de Edificación (Decreto Provincial 654/80, y sus modificatorias), Código de habilitaciones económicas municipales (Ord 3018-CM-18 y sus modificatorias) y al presente documento.

4.1 Definición de Usos del Suelo

1. USO RESIDENCIAL: Comprende las actividades habitacionales desarrolladas en una vivienda.

1.1 Individual: actividades habitacionales desarrolladas en una vivienda emplazada en una parcela.

1.2 Múltiple: actividades habitacionales desarrolladas en dos o más viviendas emplazadas en una parcela, con accesos y pasos comunes.

2. USO COMERCIAL: comprende las actividades relacionadas al intercambio, exposición y venta de bienes, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales.

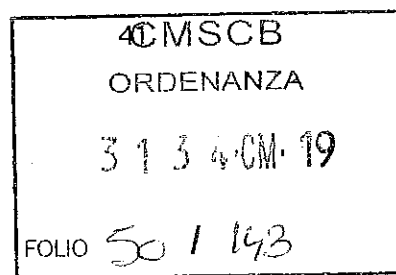
2.1 Minorista: actividades relacionadas al intercambio, exposición y venta de bienes al por menor.

2.1.1 En general: actividades relacionadas al intercambio, exposición y venta de bienes en general. Por ejemplo: kiosco, poli-rubros, bazar, ferretería, juguetería, relojería, mueblería, librería, óptica y venta de indumentaria, entre otros.

2.1.2 De comestibles: actividades relacionadas al intercambio, exposición y venta de productos comestibles y artículos asociados a los mismos. Por ejemplo: almacén, rotisería, carnicería, pollería, pescadería, panadería y heladería, entre otros.

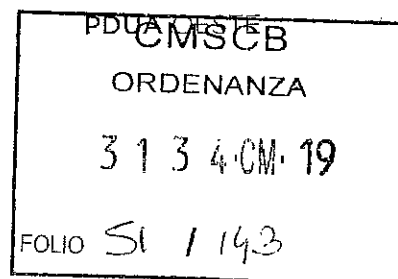
2.1.3 Relacionado al automotor: actividades relacionadas a la comercialización de vehículos impulsados a motor o partes, piezas y accesorios. Por ejemplo: venta de repuestos, venta de motocicletas y venta de automotores, entre otros.

Usos del suelo





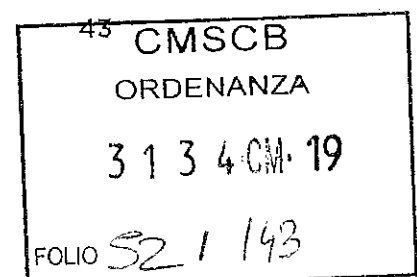
- 2.2 Mayorista:** actividades relacionadas al intercambio, exposición y venta de bienes al por mayor con depósitos o distribución de productos.
- 2.2.1 En general:** actividades relacionadas al intercambio, exposición y venta de bienes en general. Por ejemplo: mayorista de productos textiles, mayorista de artículos de bazar, mayorista de artefactos para el hogar, mayorista de productos textiles y mayorista de aberturas, entre otros.
- 2.2.2 De comestibles:** actividades relacionadas al intercambio, exposición y venta de productos comestibles y artículos asociados a los mismos. Por ejemplo: mayorista de productos lácteos, mayorista de bebidas, mayorista de productos de molinencia, mayorista de aceites y grasas y mayorista de pescado, entre otros.
- 3. USO SERVICIOS:** comprende las actividades realizadas para satisfacer las necesidades de las personas. Incluye servicios públicos y privados.
- 3.1 En general:** actividades relacionadas a la prestación de servicios en general. Por ejemplo: tintorería, lavadero de ropa, cerrajería, peluquería, agencia de remises, alquiler de vehículos, agencia de radio-llamado, agencia de taxi-flet, empresa de mudanza, alquiler de indumentaria y reparación de calzado, entre otros.
- 3.2 Alojamiento turístico:** provisión de hospedaje en unidades habitacionales y otros servicios afines a personas que no constituyen su domicilio permanente en ellos. La clasificación por tipo y categoría está definida en la Ordenanza N° 1526-CM-05 y sus modificatorias. Por ejemplo: hotel, apart-hotel, bed&breakfast o residencial u hospedaje, albergues u hostales u hostales, casas o departamentos en alquiler turístico y camping, entre otros.
- 3.3 Administrativo:** actividades relacionadas a la gestión, organización, dirección, coordinación, control o evaluación, llevadas a cabo por organizaciones o entidades públicas o privadas. Por ejemplo: entidad bancaria, agencia financiera, agencia de cambio, compañía de seguros, agencia de cambio, consejo profesional y sede sindical, entre otros.
- 3.4 Profesional:** actividades de oficina ejercidas por profesionales o técnicos especializados. Por ejemplo: estudio jurídico, estudio notarial, estudio contable, inmobiliario, agencia de publicidad y agencia de viajes y turismo, entre otros.
- 3.5 Recreativo:** actividades vinculadas al ocio y el esparcimiento en general, desarrolladas en locales cubiertos o al aire libre. Por ejemplo: salón de eventos, salón de fiestas, sala de juegos, sala de baile, discoteca y juegos recreativos de destreza y deporte, entre otros.
- 3.6 Gastronómico:** actividades relacionadas a la provisión de alimentos y bebidas para el consumo del público con permanencia en el establecimiento que provee el servicio. Por ejemplo: restaurante, bar, café, pizzería, confitería, casa de té y cervecería, entre otros.





- 3.7 Relacionado al automotor:** actividades vinculadas al mantenimiento y reparación de vehículos de diverso porte. Por ejemplo: taller mecánico, taller de chapa y pintura, taller instrumental y de accesorios, gomería, lubricentro, lavadero, reparación de amortiguadores, alineación de dirección y balanceo de ruedas, venta e instalación de equipos de gas natural comprimido (GNC) y revisión técnica vehicular, entre otros.
- 3.8 Logística y transporte:** actividades relacionadas al desplazamiento de personas y cargas a través de redes de transporte. Por ejemplo: empresa de servicio urbano de pasajero, empresa de mudanzas, empresa de servicio urbano de transporte de carga y empresa de servicio urbano de transporte fluvial de pasajeros, entre otros.
- 3.9 Expendio de combustible:** actividades relacionadas al expendio de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtos. Por ejemplo: estación de servicio.
- 3.10 Estacionamiento:** actividades vinculadas a la provisión de espacios para el estacionamiento de vehículos de diverso porte. Por ejemplo: playa de estacionamiento y cocheras.
- 3.11 Depósito:** actividades vinculadas al almacenaje de mercancías, en superficies cubiertas o playas de acopio al aire libre. Por ejemplo: galpón, tinglado y playón, entre otros.
- 3.11.1 Tipo I:** servicio de depósito de mercancías no peligrosas.
- 3.11.2 Tipo II:** servicio de depósito de mercancías peligrosas. Por ejemplo: explosivos, gases, líquidos inflamables, radioactivos, corrosivos, sustancias tóxicas e infecciosas y sólidos con peligro de incendio, entre otros.
- 3.12 Infraestructura:** actividades relacionadas con los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua, de energía, de comunicación y recolección de residuos y de otros servicios, a escala urbana. Por ejemplo: redes de infraestructura, antenas, planta distribuidora o de almacenamiento de energía, agua o gas, planta depuradoras de líquidos cloacales y planta de almacenamiento, tratamiento y disposición de residuos sólidos urbanos, entre otros.
- 4. USO PRODUCTIVO:** comprende actividades relacionadas a la producción u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y productos industriales.
- 4.1 En general:** actividades vinculadas a la elaboración o transformación de materias primas y bienes de forma manual o con la ayuda de herramientas manuales o incluso medios mecánicos y que no sean industriales. Por ejemplo: taller de cerámica, taller de confección de indumentaria, taller de fabricación de calzado, taller de fabricación de tapices y alfombras y taller de fabricación de hilados, entre otros.
- 4.2 Industrial:** actividades relacionadas a la elaboración, obtención, reparación, fraccionamiento o transformación en su forma, esencia,

Usos del suelo



cantidad o calidad de materias primas o bienes para la obtención de un producto nuevo, distinto o fraccionado de aquel, a través de un proceso inducido, repetición de operaciones o procesos unitarios o cualquier otro, mediante la utilización de maquinarias, equipos u otros métodos industriales. Por ejemplo: industria de fabricación textil, industria de fabricación de productos lácteos, industria de fabricación de productos de panadería e industrial de fabricación de envases plásticos, entre otros.

- 4.3 Agropecuario:** actividades relacionadas con la agricultura y la ganadería y otras actividades asociadas o complementarias. Por ejemplo: cultivo florícola, frutícola, hortícola, criadero de animales, apicultura, producción de leche de ganado, producción de lana y producción de huevos, entre otros.
- 4.4 Piscicultura:** actividades relacionadas con la reproducción y cría de peces. Por ejemplo: criadero de peces y granja piscícola, entre otros.
- 4.5 Silvicultura:** actividades vinculadas con el cultivo, cuidado y explotación de especies arbóreas. Por ejemplo: vivero forestal, extracción de productos forestales de bosques cultivados o nativos y plantación de bosques, entre otros.
- 4.6 Extractivo:** actividades relacionadas a la extracción de material del suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento. Por ejemplo: explotación de cantera, extracción de arena, canto rodado y triturados pétreos, entre otros.
- 5. USO INFRAESTRUCTURA SOCIAL:** comprende los servicios vinculados a satisfacer las necesidades educacionales, sanitarias, sociales, deportivas, culturales e institucionales de las personas.
- 5.1 Educación e investigación:** comprende los servicios de formación, enseñanza, capacitación o investigación científica o académica, en sus distintos niveles y modalidades.
- 5.1.1 Nivel inicial:** jardín maternal, escuela infantil y jardín de infante.
- 5.1.2 Nivel primario:** escuela de 1° a 7° grado.
- 5.1.3 Nivel secundario:** escuela de 1° a 5° año y en Técnicas de 1° a 6° año.
- 5.1.4 Nivel superior:** instituto de formación docente continua, instituto técnico superior, universidad e instituto universitario.
- 5.1.5 Extracurricular:** academias e institutos de danza, música e idiomas, entre otros.
- 5.1.6 Investigación y tecnología aplicada:** instituto de investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias médicas, ciencias humanas, ciencias sociales, ciencias exactas y naturales, entre otras.

- 5.2 Salud:** comprende las actividades relacionadas a la provisión de servicios médicos orientados a realizar acciones de promoción, protección, recuperación o rehabilitación de la salud de las personas.
- 5.2.1 Atención ambulatoria de personas:** actividades vinculadas a la prestación de servicios de tratamiento ambulatorio de personas. Por ejemplo: consultorio, sala de atención primaria, laboratorio de análisis clínicos y servicio de diagnóstico y tratamiento, entre otros.
- 5.2.2 Atención con internación de personas:** actividades relacionadas a la prestación de servicios de internación de personas. Incluye establecimientos asistenciales con o sin prestación quirúrgica, por ejemplo: salud mental y atención psiquiátrica, geriátrico u hogar de ancianos, clínica, sanatorio, hospital y maternidad, entre otros.
- 5.2.3 Emergencias médicas:** servicio afectado al tratamiento y traslado precoz de pacientes que se encuentren en una situación de gravedad o crítica de vida. Por ejemplo: servicio de ambulancias.
- 5.3 Social o deportivo:** comprende actividades sociales que pueden otorgar un sentido de pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores. Por ejemplo: club social, sociedad de fomento, agrupación tradicionalista, organización intermedia, templo, capilla, sede religiosa, seminario, convento y monasterio, entre otros; gimnasio, natatorio, cancha cubierta o estadios, o descubierta para realizar actividades al aire libre, turismo de aventura, club deportivo, entendido como el desarrollo de un conjunto de diversas actividades deportivas y velódromo, entre otros.
- 5.4 Cultural:** comprende las actividades de producción, conservación y difusión de bienes culturales, así como las manifestaciones artísticas con presencia de espectadores. Por ejemplo: museo, biblioteca, archivo, centro de documentación e investigación, cine, teatro, auditorio, sala de conciertos o espectáculos, sala de exposiciones, sala de conferencias, galería de arte, estudio de grabación y sala de ensayos, entre otros.
- 5.5 Institucional:** comprende las actividades desarrolladas por las instituciones de la administración municipal, provincial o nacional, fuerzas de seguridad, prácticas religiosas y de relación de las personas o de grupos de interés social. Por ejemplo: palacio municipal, delegación municipal, centro administrativo, sede judicial, cuartel de bomberos, defensa civil, comisaría, templos e iglesias, entre otros.
- 5.6 Especial:** comprende las actividades que presentan o pueden presentar algún grado de molestia o incomodidad en el ambiente natural, urbano o social en el que se desarrollan, según criterio de la Autoridad de aplicación. Por ejemplo: predio ferial, unidad correccional, cárcel, cementerio, crematorio, estación ferroviaria, terminal de ómnibus y aeropuerto, entre otros.

Usos del suelo

45 CMSCB
ORDENANZA
3 1 3 4 CM 19
FOLIO 54 1 143

4.2 Reglas generales

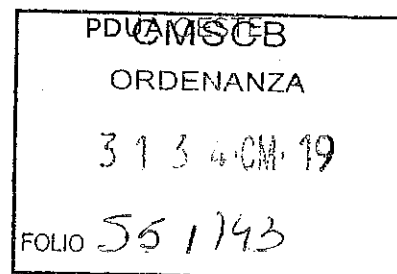
La regulación de los usos del suelo que determinan el destino de las edificaciones se ajusta a las siguientes reglas:

- Permitido (S)** Uso principal que no depende de otro uso para desarrollarse en una parcela. Es atribuible a la imagen y el carácter general de una zona.
- Prohibido (N)** Uso no permitido por su incompatibilidad con el carácter del área.
- Accesorio (A)** Uso complementario siempre sujeto a un uso principal y que no subsiste independientemente sin la materialización del uso permitido. Es un uso accesorio todo aquel cuya existencia y naturaleza son determinadas por un uso permitido y de la cual dependen, están adheridas a la edificación o a la misma parcela. No puede desarrollarse individualmente, ni superar el 50% de la superficie total permitida.
- Condicionado (C)** Uso sujeto a cumplir con requerimientos relacionados al carácter del área, escala, localización, impactos urbanísticos y ambientales, proximidad con otros usos similares, compatibilidad con usos preexistentes. Tanto como a la intensidad de ocupación y uso del suelo relativo a la actividad a desarrollar. Los usos que encuadren en esta definición se tramitarán por Acciones Urbanísticas (Art.8 y subsiguientes).

Los usos no conformes son aquellos que fueron aprobados con una normativa anterior al presente Plan y que aún permanecen en determinadas parcelas, generando molestias en relación al movimiento de transporte de gran porte, al tamaño de la edificación o la actividad incómoda que causa impactos ambientales, poblacionales o propios del sistema de la ciudad.

Las actividades que se corresponden con estos usos quedan sujetas a su reconversión en función de la nueva normativa o también están sujetos a políticas de desaliento de la actividad ya sea por incremento de la tasa municipal o por plazos para su erradicación.

4.3 Planilla de Usos del Suelo



4.3.1 Usos del Suelo admitidos para las zonas incluidas en Áreas Urbanas y Áreas intermedias

S: Permitido N: Prohibido A: Accesorio C: Condicionado				ZUM60	ZUR40	ZUR30	ZUM30	ZUR16	ZUR6	ZUR4	ZIR4	ZIR1
1. USO RESIDENCIAL												
1.1.	Individual			A								
1.2.	Múltiple											
2. USO COMERCIAL												
2.1.	Minorista	2.1.1.	En general	A	A	A	A	A	A	A	A	A
		2.1.2.	De comestibles	A	A	A	A	A	A	A	A	A
		2.1.3.	Relacionado al automotor	A	N	A	A	N	N	N	N	N
2.2.	Mayorista	2.2.1.	En general	C	N	N	N	N	N	N	N	N
		2.2.2.	De comestibles	C	N	N	N	N	N	N	N	N
3. USO SERVICIOS												
3.1.	En general			A	A	A	A	A	A	A	A	A
3.2.	Alojamiento turístico			A	A	A	A	A	A	A	A	A
3.3.	Administrativo			A	A	A	A	A	A	A	A	A
3.4.	Profesional			A	A	A	A	A	A	A	A	A
3.5.	Recreativo			C	N	N	C	N	N	N	C	C
3.6.	Gastronómico			A	A	A	A	A	A	A	A	A
3.7.	Relacionado al automotor			C	N	C	C	N	N	N	N	N
3.8.	Logística y transporte			C	C	N	C	C	N	N	N	N
3.9.	Expendio de combustible			C	N	N	N	N	N	N	N	N
3.10.	Estacionamiento			C	N	N	N	N	N	N	N	N
3.11.	Depósito	3.11.1.	Tipo I: mercancías no peligrosas	A	C	N	C	N	N	N	C	N
		3.11.2.	Tipo II: mercancías peligrosas	N	N	N	N	N	N	N	N	N
3.12.	Infraestructura			C	C	C	C	C	C	C	C	C
4. USO PRODUCTIVO												
4.1.	En general			A	A	A	A	A	A	A	A	C
4.2.	Industrial			N	N	N	N	N	N	N	N	N
4.3.	Agropecuario			N	N	N	N	C	C	C	C	C
4.4.	Piscicultura			N	N	N	N	C	C	C	C	C
4.5.	Silvicultura			N	N	N	N	C	C	C	C	C
4.6.	Extractivo			N	N	N	N	N	N	N	N	N
5. USO INFRAESTRUCTURA SOCIAL												
5.1.	Educación e Investigación	5.1.1.	Nivel Inicial	C	C	C	C	C	C	C	N	N
		5.1.2.	Nivel primario	C	C	N	C	C	C	C	N	N
		5.1.3.	Nivel secundario	C	C	N	C	C	C	C	N	N
		5.1.4.	Nivel superior	C	C	N	C	C	C	C	N	N
		5.1.5.	Extracurricular	C	C	C	C	C	C	C	C	C
		5.1.6.	Investigación y tecnología aplicada	C	C	C	C	C	C	C	C	C
5.2.	Salud	5.2.1.	Atención ambulatoria de personas	C	A	N	C	A	C	C	A	N
		5.2.2.	Atención con internación de personas	C	C	N	N	N	N	N	N	N
		5.2.3.	Emergencias médicas	C	C	N	C	C	N	N	N	N
5.3.	Social o deportivo			C	C	C	C	C	C	C	C	
5.4.	Cultural			C	C	C	C	C	C	C	C	
5.5.	Institucional					N					N	
5.6.	Especial			C	C	N	C	C	C	C	N	N

Usos del suelo

MSCB
ORDENANZA
3134CM-19
FOLIO 561143



4.3.2 Usos del suelo admitidos para las zonas incluidas en Áreas de Integración Ambiental

S: Permitido - N: Prohibido - A: Accesorio - C: Condicionado				ZPF	ZLB
1. USO RESIDENCIAL					
1.1	Individual			C	C
1.2	Múltiple			N	N
2. USO COMERCIAL					
2.1	Minorista	2.1.1	En general	N	N
		2.1.2	De comestibles	N	N
		2.1.3	Relacionado al automotor	N	N
2.2	Mayorista	2.2.1	En general	N	N
		2.2.2	De comestibles	N	N
3. USO SERVICIOS					
3.1	En general			C	C
3.2	Alojamiento turístico			C	C
3.3	Administrativo			N	N
3.4	Profesional			N	N
3.5	Recreativo			C	C
3.6	Gastronómico			C	C
3.7	Relacionado al automotor			N	N
3.8	Logística y transporte			N	N
3.9	Expendio de combustible			N	N
3.10	Estacionamiento			N	N
3.11	Depósito	3.11.1	Tipo I: mercancías no peligrosas	N	N
		3.11.2	Tipo II: mercancías peligrosas	N	N
3.12	Infraestructura			C	C
4. USO PRODUCTIVO					
4.1	En general			C	C
4.2	Industrial			N	N
4.3	Agropecuario			C	N
4.4	Piscicultura			C	N
4.5	Silvicultura			C	N
4.6	Extractivo			N	N
5. USO INFRAESTRUCTURA SOCIAL					
5.1	Educación e investigación	5.1.1	Nivel inicial	N	N
		5.1.2	Nivel primario	N	N
		5.1.3	Nivel secundario	N	N
		5.1.4	Nivel superior	N	N
		5.1.5	Extracurricular	N	N
		5.1.6	Investigación y tecnología aplicada	C	N
5.2	Salud	5.2.1	Atención ambulatoria de personas	N	N
		5.2.2	Atención con internación de personas	N	N
		5.2.3	Emergencias médicas	N	N
5.3	Social o deportivo			C	C
5.4	Cultural			C	C
5.5	Institucional				
5.6	Especial			C	C

PDUAM SCSB
 ORDENANZA
 31340M-19
 FOLIO 571143



a) Condiciones para los usos del suelo

Las ZPF y ZLB tienen usos y ocupación del suelo muy restringidos y de acuerdo a la definición y los objetivos mencionados en el Art.3.2.

- 1) Residencial Individual (Art.4.1. Inc.1.1): Máximo 1 UR por parcela.
- 2) Alojamiento Turístico (Art.4.1. Inc.3.2): Se admite la solicitud de licencia para construir sólo para Ampliación, refracción o modificación de edificios ya construidos y hasta 200m² con Habilitaciones Comerciales vigentes al momento de aprobación del plan. La superficie admitida es para el mejoramiento de las instalaciones complementarias del emprendimiento turístico, no admitiendo la incorporación de nuevas unidades de alojamiento.

b) Queda expresamente prohibido

- 1) Residencial Múltiple (Art.4.1. Inc.1.2)
- 2) Subdivisiones: las parcelas no pueden ser divididas, prohibiéndose la subdivisión, entendida en su concepción amplia como la operación de mensura que se corresponde con cualquier modelo de urbanización.

4.4 Requerimiento de estacionamientos

El cálculo de espacio de estacionamiento (Est.) se define conforme a los m² de construcción del uso del suelo y a la distancia respecto de una zona urbana mixta. Esta distancia (m) se mide en función del recorrido peatonal desde el límite municipal de la parcela hasta la parada de Transporte urbano de pasajeros localizada en una zona urbana mixta (ZUM 60 y ZUM 30).

Usos del suelo

49	CMSCB
ORDENANZA	
31340M.19	
FOLIO	SB 1143

4.4.1 Estacionamientos según el uso del suelo

1. USO RESIDENCIAL				
1.1	Individual			1 Est. cada 1 UR
1.2	Múltiple			1 Est. cada 2 UR
2. USO COMERCIAL				
2.1	Minorista	2.1.1	En general	1 Est. cada 45m ² . Mayor a 400m
		2.1.2	De comestibles	1 Est. cada 45m ² . Mayor a 400m
		2.1.3	Relacionado al automotor	1 Est. cada 45m ² . Mayor a 400m
2.2	Mayorista	2.2.1	En general	1 Est. cada 150m ² + 2 Est. destinado a carga o descarga
		2.2.2	De comestibles	1 Est. cada 150m ² + 2 Est. destinado a carga o descarga
3. USO SERVICIOS				
3.1	En general			1 Est. cada 45m ² . Mayor a 400m
3.2	Alojamiento turístico			S/Ord. 1525-CM-05 y sus modificatorias
3.3	Administrativo			1 Est. cada 45m ² . Mayor a 400m
3.4	Profesional			1 Est. cada 45m ² . Mayor a 400m
3.5	Recreativo			1 Est. cada 22m ² . Mayor a 400m
3.6	Gastronómico			1 Est. cada 22m ² . Mayor a 400m
3.7	Relacionado al automotor			1 Est. cada 45m ² . Mayor a 400m
3.8	Logística y transporte			1 Est. destinado a carga o descarga
3.9	Expendio de combustible			S/Ord. 645-CM-96
3.10	Estacionamiento			No corresponde
3.11	Depósito	3.11.1	Tipo I	1 Est. cada 125 m ²
		3.11.2	Tipo II	1 Est. cada 125 m ²
3.12	Infraestructura			No corresponde
4. USO PRODUCTIVO				
4.1	En general			1 Est. cada 45m ² . Mayor a 400m
4.2	Industrial			1 Est. cada 125 m ²
4.3	Agropecuario			No corresponde
4.4	Piscicultura			No corresponde
4.5	Silvicultura			No corresponde
4.6	Extractivo			No corresponde
5. USO INFRAESTRUCTURA SOCIAL				
5.1	Educación e Investigación	5.1.1	Nivel inicial	1 Est. cada 2 aulas + 1 Est. para transporte escolar
		5.1.2	Nivel primario	1 Est. cada 2 aulas + 1 Est. para transporte escolar
		5.1.3	Nivel secundario	1 Est. cada 2 aulas
		5.1.4	Nivel superior	3 Est. por aula
		5.1.5	Extracurricular	3 Est. por aula
		5.1.6	Investigación y Tecnología	5 Est. por aula
5.2	Salud	5.2.1	Atención ambulatoria	1 Est. cada 45m ²
		5.2.2	Atención con Internación	1 Est. hasta 10 camas o 1,25 Est. mayor de 10 camas.
		5.2.3	Emergencias médicas	1 espacio por vehículo p/transporte de personas
5.3	Social o deportivo			1 Est. cada 30m ² sin espectadores o 1 Est. cada 8 asientos o tribunas. Actividades al aire libre sujeto a AU (Art.8)
5.4	Cultural			1 Est. cada 22m ² sin espectadores + 1 Est. cada 4 butacas.
5.5	Institucional			1 Est. cada 45m ² . Mayor a 400m
5.6	Especial			Sujeto a AU (Art.8)



5. Ocupación del suelo

5.1 Parámetros urbanos

5.1.1 Unidades Residenciales (UR)

Una unidad residencial (UR) es una vivienda entendida como el lugar donde las personas desarrollan su vida en sentido amplio, habita con intención de permanecer y de realizar sus actividades familiares, culturales, sociales, entre otras.

La UR es la base para determinar la carga poblacional de cada zona de planeamiento, dependiendo de la aptitud del suelo y del grado de consolidación urbana. Este parámetro es fundamental para definir las infraestructuras y servicios urbanos de cada Sector de Planeamiento.

Esta carga poblacional se mide por cantidad de UR por hectárea (UR/ha) ya su vez, nombran a las zonas del presente Plan. Por ejemplo, R 40 significa que la zona es predominantemente residencial con un promedio de 40 UR/ha.

Se determina que:

1 UR corresponde a una determinada cantidad de m² de superficie de suelo según cada zona de planeamiento.

5.1.2 Unidades de Alojamiento (UA)

Una (1) Unidad de Alojamiento (UA) es un espacio que se aprovecha comercialmente como Alojamiento Turístico (Art. 4.1 Inc.3.2.1) y se utiliza como lugar de estancia con pernocte de personas que no constituyen su domicilio permanente en ellos.

a) Las UA toman distintas formas en función del tipo y categoría del establecimiento:

Hoteles de una y dos estrellas: una (1) o más habitaciones con servicios sanitarios incluido es igual a una (1) UA.

Apart hotel, Bed&Breakfast, Residencial, Hospedaje, Albergues, Hostels, Hostales, CAT o DAT, Casas o Departamentos de alquiler turístico, de una o dos estrellas: cada unidad de departamentos o habitación con servicio sanitario incluido es igual a una (1) UA.

Campings: no es de aplicación esta definición.

b) Se determina que: $1UA=1UR=1UF$

Una (1) UA equivale a una (1) UR, siendo que una UR y una UA representan una sola unidad de estancia, es que las unidades funcionales (UF) resultantes de cualquier operación de mensura permitida tienen que ser la misma cantidad entre sí.

c) Alojamientos turísticos de tres, cuatro y cinco estrellas este enunciado se complementa con el Art. 6.11.3: Propiedad Horizontal Especial para Tiempo Compartido.

Ocupación del suelo

51	CMSCB
	ORDENANZA
	31 de mayo de 2019
FOLIO	60 / 143



5.1.3 Consideraciones para determinación de la cantidad de UR por parcela

a) Cantidad de Unidades Residenciales

Para determinar la cantidad de UR se divide la superficie de la parcela por el valor de superficie de residencia asignado a cada parcela y el resultado se redondea al número entero más cercano.

Superficie de parcela /valor de superficie de residencia asignado a cada unidad de parcela por zona = Valor redondeado al número más próximo.

Por ejemplo:

$$\frac{\text{Superficie de la parcela}}{\text{Valor de UR}} = \frac{1.000 \text{ m}^2}{166 \text{ m}^2} = 6,024 = 6 \text{ UR}$$

$$\frac{\text{Superficie de la parcela}}{\text{Valor de UR}} = \frac{900 \text{ m}^2}{333 \text{ m}^2} = 2,702 = 3 \text{ UR}$$

b) Fórmula para calcular la cantidad de UR por áreas

- 1) Para todas las zonas correspondientes a las Áreas Urbanas, la cantidad de UR se obtiene dividiendo la superficie de la parcela por el valor de superficie de residencia asignado a cada unidad de parcela por zona.

Cantidad de UR= Sup parcela (m²)/ Valor de Superficie de UR (m²) por zona

- 2) Para todas las zonas correspondientes a las Áreas Intermedias (Sector Interfase y Chacra) la cantidad de UR se obtiene dividiendo la superficie de intervención por el valor de superficie de residencia asignado a cada unidad de parcela por zona.

Cantidad de UR= Sup de intervención (m²)/ Valor de Superficie de UR (m²) por zona

La superficie de intervención se determina para cada parcela según la aptitud del suelo evaluada por Acciones Urbanísticas (Art.8 y subsiguientes).

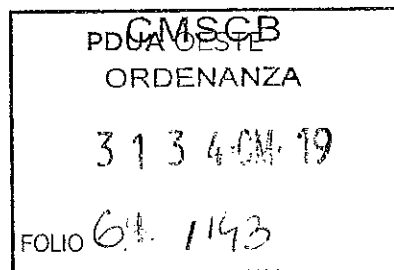
- 3) Para todas las zonas correspondientes a Áreas de Integración Ambiental (Sector Protección de Paisaje) la cantidad de UR es igual a 1.

Independientemente de los resultados posibles de esta fórmula se admite una (1) UR por parcela como mínimo.

5.1.4 Factor de ocupación del suelo (FOS)

El FOS es un coeficiente utilizado para determinar la superficie máxima proyectada en un plano horizontal de una edificación a construir en una parcela.

a) Superficie máxima de proyección horizontal



La superficie máxima de proyección horizontal es la cantidad de m2 totales de construcción proyectada en un plano horizontal, que se puede construir en una parcela dada, de acuerdo a la regulación que rige para cada zona de planeamiento.

b) Fórmula para calcular la superficie máxima de proyección horizontal

- 1) Para todas las zonas correspondientes a las Áreas Urbanas, el valor de superficie máxima de proyección horizontal se obtiene multiplicando el FOS x Superficie de parcela.

$$\text{Superficie Máxima de proyección horizontal} = \text{FOS} \times \text{Sup parcela (m2)}$$

- 2) Para todas las zonas correspondientes a las Áreas Intermedias (Sector Interfase y Chacra) el valor de superficie máxima edificable se obtiene multiplicando el FOS x Superficie de Intervención. La superficie de intervención se determina para cada parcela según la aptitud del suelo evaluada por Acciones Urbanísticas (Art.8 y subsiguientes).

$$\text{Superficie Máxima de proyección horizontal} = \text{FOS} \times \text{Sup de Intervención (m2)}$$

- 3) Para todas las zonas correspondientes a Áreas de Integración Ambiental (Sector Protección de Paisaje) el valor es fijo o nulo según el uso del suelo.

5.1.5 Factor de ocupación total (FOT)

El FOT es un coeficiente utilizado para determinar la superficie máxima a construir en una parcela.

a) Superficie máxima a construir

La superficie máxima a construir es la cantidad de m2 totales de construcción que potencialmente se puede construir en una parcela dada, de acuerdo a la regulación que rige para cada la zona de planeamiento.

b) Fórmula para calcular la superficie máxima a construir

- 1) Para todas las zonas correspondientes a las Áreas Urbanas, el valor de superficie máxima a construir se obtiene multiplicando el FOT x Superficie de parcela.

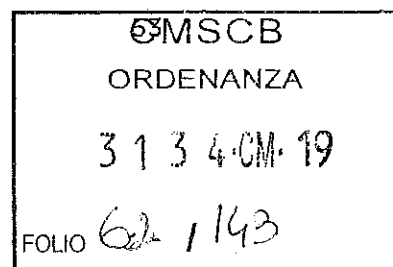
$$\text{Superficie máxima a construir} = \text{FOT} \times \text{Sup parcela (m2)}$$

- 2) Para todas las zonas correspondientes a las Áreas Intermedias (Sector Interfase y Chacra) el valor de superficie máxima a construir se obtiene multiplicando el FOT x Superficie de Intervención. La superficie de intervención se determina para cada parcela según la aptitud del suelo evaluada por Acciones Urbanísticas (Art.8 y subsiguientes).

$$\text{Superficie máxima a construir} = \text{FOT} \times \text{Sup de Intervención (m2)}$$

- 3) Para todas las zonas correspondientes a las Áreas de Integración Ambiental (Sector Protección de Paisaje) el valor es fijo o nulo según el uso del suelo.

Ocupación del suelo





5.1.6 Consideraciones para el cómputo de las superficies máximas de FOS y FOT

- a) La superficie máxima, obtenida por las fórmulas precedentes de FOT y FOS son valores potenciales que se adquieren cuando se materializa la propuesta. Para materializar la superficie máxima a construir, la propuesta tiene que ajustarse a los condicionantes de cada parcela, tales como el soporte natural y todo lo adherido en él, la capacidad de carga del suelo para absorber el tratamiento de los efluentes, el impacto sobre la movilidad, la localización de usos no conformes, entre otros.
- b) La superficie cubierta por cada nivel o planta arquitectónica se calcula desde los paramentos externos de los muros de edificación y se computa al 100% para el cálculo de la superficie máxima a construir.
- c) Las superficies semicubiertas por cada nivel o planta arquitectónica computan al 50% para determinar la superficie máxima a construir. Los aleros de más de 1m computan como superficie semicubierta y los aleros menores a 1m no computan.
- d) Los locales habitables cubiertos computan como superficie máxima a construir en un 100%. Los subsuelos no habitables, menores a 1.80m de altura, no computan como superficie máxima a construir.
- e) Los espacios de estacionamientos computan al 100% si son cubiertos y al 50% si son semicubiertos.
- f) Los subsuelos y semisubsuelos computan al 100% como superficie cubierta.
- g) Las superficies cubiertas y las semicubiertas, proyectadas en un plano horizontal, computan al 100% para la determinación de la superficie máxima de proyección horizontal.
- h) La superficie máxima de proyección horizontal computa al 100% como superficie de impermeabilización.

5.1.7 Factor de intervención total (FIT)

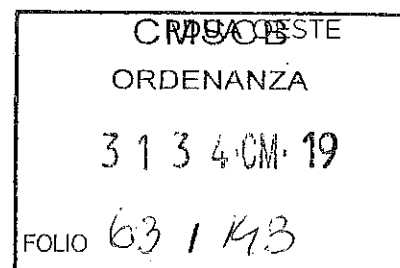
El FIT es un coeficiente utilizado para determinar la superficie máxima de intervención en una parcela.

El FIT tiene por objeto definir un espacio verde, libre de edificaciones e instalaciones que ocupen el suelo, con la función de: 1) contribuir al mantenimiento de la integridad del paisaje, 2) cumplir una función ecológica, 3) mantenimiento de especies arbóreas y 4) contribuir a la morfología urbana.

a) Superficie de intervención total

La superficie de intervención total es la cantidad de m² de suelo intervenido que potencialmente se puede ocupar en una parcela dada, de acuerdo a la regulación que rige para cada la zona de planeamiento.

La superficie de intervención se conforma por la sumatoria de los siguientes componentes:



- 1) Superficie máxima de proyección horizontal
- 2) Superficie de impermeabilización. Incluye los espacios de estacionamiento, la circulación vehicular interna, instalaciones móviles, contenedores y otros solados que se ejecuten con material impermeable como ser asfalto, hormigón o semipermeable como ser canto rodado, pavimento articulado.
- 3) Zanjas de infiltración para el tratamiento de efluentes.

La superficie de intervención no puede compensar, ni ocupar, las superficies de retiros exigibles.

b) Fórmula para calcular el Factor de Intervención Total

- 1) Para todas las zonas correspondientes a las Áreas Urbanas, el valor de intervención del suelo se obtiene multiplicando el FIT x Superficie de parcela
Superficie de Intervención total = FIT x Sup parcela (m2)
- 2) Para las zonas correspondientes a las Áreas Intermedias (Sector Interfase y Chacra) el valor de intervención del suelo se evalúa por Acciones Urbanísticas (Art.8 y subsiguientes) con un valor máximo de 0.30 sobre el total de la parcela.
- 3) Para todas las zonas correspondientes a las Áreas de Integración Ambiental (Sector Protección de Paisaje) el valor de intervención del suelo se evalúa por Acciones Urbanísticas (Art.8 y subsiguientes) con un valor máximo de 0.30 sobre el total de la parcela.

5.1.8 Densidades poblacionales netas o brutas de habitantes por hectáreas

La densidad poblacional medida en habitantes por hectáreas es un valor de referencia que verifica la cantidad de población total para una zona de planeamiento determinada.

Esta densidad que puede ser Neta (DPN) cuando se refiere a una población determinada a una parcela dada o Bruta (DPB) cuando se refiere a una Zona o Áreas de Planeamiento.

La Tabla Síntesis de Parámetros Urbanos (Art. 5.3) tiene indicado el rango de densidades netas mínimas o máximas en función de lo regulado para cada zona de planeamiento.

5.2 Objetos Arquitectónicos

Los objetos arquitectónicos (OA) son todas aquellas intervenciones que se realizan en una parcela, sean edificaciones, muros o cercos divisorios, cerramientos semicubiertos, solados u otro tipo de construcción móvil o fija, con o sin conexión a servicios públicos.

Ocupación del suelo

55CMSCB
ORDENANZA
3 1 3 4 CM 19
FOLIO 64.1943

Los OA tienen reglamentaciones que condicionan la ubicación en una parcela y cumplen la función de facilitar el asoleamiento y ventilación de los locales habitables, establecer un área de protección del hábitat de la contaminación externa, ruido, polvo o viento, ordenar las intervenciones en la parcela y construir un frente urbano con diferentes grados de permeabilidad entre edificaciones.

5.2.1 Retiros de las edificaciones (R)

Las edificaciones se retiran de las líneas municipales (R LM) y de las líneas separativas (R LS) y los valores se ajustan a los mencionados en la Tabla Síntesis de Parámetros Urbanos (Art.5.3).

Las edificaciones, sujetas a retiros mínimos, son todas aquellas construcciones permanentes ancladas al suelo, galpones precarios, temporarias no ancladas al suelo, contenedores, cubiertas o semicubiertas, o cualquier otro tipo de objeto arquitectónico, chimeneas, gabinetes, terrazas de madera, escalinatas, cisternas, bombas, calderas, bauleras y otras instalaciones complementarias.

El espacio del estacionamiento no podrá ocupar el espacio exigido para los retiros de edificaciones de la línea municipal indicados en la Tabla Síntesis de Parámetros Urbanos (Art. 5.3).

5.2.2 Altura máxima de las edificaciones (H)

Los estándares de altura determinan, juntos a la superficie de la edificación, un volumen y una relación homogénea de las edificaciones entre sí, ajustadas al carácter de cada zona de planeamiento.

La altura máxima es la distancia vertical expresada en metros entre el suelo natural o el primer nivel que no se considera subsuelo y el plano máximo paralelo superior al mismo, generando una silueta consistente en la proyección de tantos planos de distancia vertical como requiera la misma y en los sentidos que sea necesario. La edificación tiene que estar contenida en esta silueta.

En todos los casos, los elementos arquitectónicos salientes como por ejemplo los tanques de agua y las cajas de ascensores, deben quedar bajo el plano de altura máxima.

La suma del número de pisos totales no puede exceder la altura máxima permitida, independientemente de la cantidad de niveles proyectados y de la pendiente del terreno.

Para las Áreas Intermedias: ZIR4, ZIR1 y para las Áreas de Integración Ambiental: ZPF y ZLB, la altura máxima de las edificaciones puede alcanzar los 12m condicionado a dejar libre el tercio de la altura promedio de todos los individuos arbóreos nativos adultos que están implantados en la parcela. De ésta forma, la intervención se inserta en el paisaje siguiendo el principio de mimetización.

COMISIÓN
ORDENANZA
3134-OM-19
FOLIO 651143

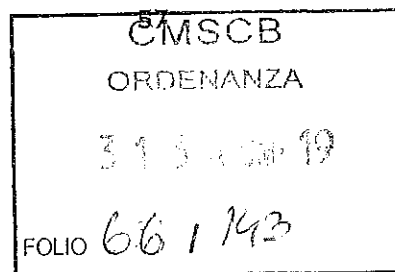


5.3 Tabla Síntesis de Parámetros

5.3.1 Tabla de Sector de Centralidad Km 13

Área	Urbana		
Sector	Centralidad Km 13		
Zonificación	ZUM 60	ZUR 40	ZUR 30
PARAMETROS URBANOS (Art. 5-1)			
1 Unidad Residencial cada x m2 de parcela	1UR cada 166	1UR cada 250	1UR cada 333
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0,40	0,25	0,25
FOT - Factor de Ocupación Total	0,60	0,35	0,35
FIT - Factor de intervención total	0,70	0,50	0,40
Rango de Densidades Mín. -Máx. (hab/ha)	192 - 240	128 - 160	96 - 120
UBICACION DE LOS OBJETOS ARQUITECTONICOS (Art. 5-2)			
R-LM - Retiros Línea Municipal (m)	3	3	3
R-LS - Retiros Línea Separativa (m)	3	3	3
H - Altura Máxima de las edificaciones (m)	12	9	9
DISENO DE CALLES, VEREDAS Y SENDAS PEATONALES (Art. 2.6)			
Conexión Escala Urbana	Boulevard Urbano	Boulevard Urbano	Boulevard Urbano
	Veredas 3m mín.	Veredas 3m mín.	Veredas 3m mín.
Conexión Escala Barrial	Calle Urbana con veredas	Calle Urbana con veredas	Calle Urbana con veredas
	Veredas 1,8m mín.	Veredas 1,8m mín.	Veredas 1,8m mín.
Conexión Escala Acceso Local	Calle Compartida Urbana	Calle Compartida Urbana	Calle Compartida Urbana
	Senda 1,5m mín.	Senda 1,5m mín.	Senda 1,5m mín.
SE COMPLEMENTA CON NORMAS PARTICULARES (Art. 6)			

Ocupación del suelo





5.3.2 Tabla de Sectores Micro-centralidad y Barrios Residenciales

Área	Urbana			
	Micro-centralidades			
Sector	Barrios Residenciales			
	ZUM 30	ZUR 16	ZUR 6	ZUR 4
PARAMETROS URBANOS (Art. 5.1)				
1 Unidad Residencial cada x m ² de parcela	1UR cada 333	1UR cada 625	1UR cada 1.600	1UR cada 2.500
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0,30	0,20	0,12	0,12
FOT - Factor de Ocupación Total	0,40	0,30	0,20	0,20
FIT - Factor de intervención total	0,40	0,40	0,30	0,30
Rango de Densidades Mín. -Máx. (hab/ha)	96 - 120	51 - 64	19 - 24	13 - 16
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTONICOS (Art. 5.2)				
R LM - Retiros Línea Municipal (m)	3	3	3	3
R LS - Retiros Línea Separativa (m)	3	3	3	3
H - Altura Máxima de las edificaciones (m)	9	9	9	9
DISEÑO DE CALLES, VEREDAS Y SENDAS PEATONALES (Art. 2.6)				
Conexión Escala Urbana	Boulevard Urbano	Avenida Suburbana Residencial	Avenida Suburbana Residencial	Avenida Suburbana Residencial
	Veredas 3m mín.	Senda 2,5m mín.	Senda 2,5m mín.	Senda 2,5m mín.
Conexión Escala Barrial	Calle Urbana con Veredas	Calle Suburbana con Veredas	Calle Suburbana con Veredas	Calle Suburbana con Veredas
	Veredas 1,8m mín.	Veredas 1,8m mín.	Veredas 1,8m mín.	Veredas 1,8m mín.
Conexión Escala Acceso Local	Calle Compartida Suburbana	Calle Compartida Suburbana	Calle Compartida Suburbana	Calle Compartida Suburbana
	Senda 1,5m mín.	Senda 1,5m mín.	Senda 1,5m mín.	Senda 1,5m mín.
SE COMPLEMENTA CON NORMAS PARTICULARES (Art. 6)				

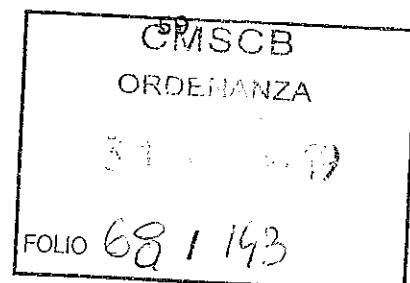
ORDENANZA
 313 - UR - 19
 FOLIO 671143



5.3.3 Tabla de Sectores de Interfase y Chacras

Áreas	Intermedias	
	Interfase	Chacras
Sectores		
Zonificación	ZIR 4	ZIR 1
PARAMETROS URBANOS(Art. 5.1)		
1 Unidad Residencial cada x m2 de parcela	1 UR cada 2.500 x Sup. Intervención(1)	1 UR cada 10.000 x Sup. Intervención(1)
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0,12 x Sup. Intervención(1)	0,04 x Sup. Intervención(1)
FOT - Factor de Ocupación Total	0,20 x Sup. Intervención(1)	0,12 x Sup. Intervención(1)
FIT - Factor de intervención total	Límite máx. de intervención: 0,30 s/parcela (1)	Límite máx. de intervención: 0,30 s/parcela (1)
Rango de Densidades Mín. -Máx. (hab/ha)	13 -16	3 -4
(1) La superficie de intervención se determina para cada parcela según la aptitud del suelo evaluada por Acciones Urbanísticas (Art.8 y subsiguientes).		
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTONICOS(Art. 5.2)		
R LM - Retiros Línea Municipal (m)	3	3
R LS - Retiros Línea Separativa (m)	3	3
H - Altura Máxima de las edificaciones (m)	9	9
Aplica el Art.5.2.2		
DISEÑO DE CALLES, VEREDAS Y SENDAS PEATONALES (Art. 2.6)		
Conexión Escala Urbana	Avenida Suburbana	Avenida Suburbana
	Senda 2,5m mín.	Senda 2,5m mín.
Conexión Escala Barrial	Calle Suburbana	Calle Suburbana
	Vereda 1,8m mín.	Vereda 1,8m mín.
Conexión Escala Acceso Local	Calle compartida suburbana	Calle compartida suburbana
	Senda 1,5m mín.	Senda 1,5m mín.
SE COMPLEMENTA CON NORMAS PARTICULARES (Art. 6)		
CLASIFICADO COMO ACCIONES URBANISTICAS (Art. 8 y subsiguientes)		

Ocupación del suelo





5.3.4 Tabla de Sectores de Protección del Paisaje

Áreas	Integridad Ambiental	
Sectores	Protección del Paisaje	
Zonificación	ZPF	ZLB
PARAMETROS URBANOS (Art. 5.1)		
1 Unidad Residencial cada x m2 de parcela	1UR máx.	
<p>Para parcelas mayores a 5.000 m2 y que tengan más de 2.500 m2 de Sup de Intervención (1): Hasta 200 m2 de Sup. máx. en proyección horizontal Hasta 500 m2 de Sup. máx. a construir</p> <p>Para Parcelas menores a 5.000 m2: Hasta 60 m2 de Sup. máx. en proyección horizontal Hasta 120 m2 de Sup. máx. a construir.</p> <p>Para ampliaciones de instalaciones complementarias de Alojamiento Turístico (4:1 Inc. 3.2) que tengan habilitación comercial vigente: Hasta 100 m2 de Sup. máx. en proyección horizontal Hasta 200 m2 de Sup. máx. a construir</p> <p>(1) La superficie de intervención se determina para cada parcela según la aptitud del suelo evaluada por Acciones Urbanísticas (Art. 8 y subsiguientes).</p>		
FIT - Factor de intervención total	0,3 sobre el total parcela	
Rango de Densidades Mín. - Máx. (hab/ha)	No corresponde	
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS (Art. 5.2)		
R LM - Retiros Línea Municipal (m)	3	3
R LS - Retiros Línea Separativa (m)	3	3
H - Altura Máxima de las edificaciones (m)	9	9
Aplica el Art.5.2.2		
DISEÑO DE CALLES, VEREDAS Y SENDAS PEATONALES (Art. 2.6)		
Conexión Escala Urbana	Avenida Suburbana	
	Senda 2,5m mín.	
Conexión Escala Barrial	Calle Suburbana	
	Vereda 1,8m mín.	
Conexión Escala Acceso Local	Calle compartida suburbana	
	Senda 1,5m mín.	
SE COMPLEMENTA CON NORMAS PARTICULARES (Art. 6)		
CLASIFICADO COMO ACCIONES URBANÍSTICAS (Art. 8 y subsiguientes)		

CMSCB
PDUA OESTE
ORDENANZA
3134/CM. 19
FOLIO 691/143



6. Normas particulares

Las normas particulares son requerimientos adicionales a la zonificación que afectan a una parcela o a un conjunto de parcelas identificadas por sus condiciones particulares, vinculadas a aspectos ambientales, urbanos o bien constituyen piezas estratégicas dentro de una zona de planeamiento.

6.1 Parcelas afectadas a dos o más zonificaciones

Si una parcela se encuentra afectada por dos o más zonificaciones, las mismas se mantienen inalterables de acuerdo a los límites establecidos para cada zona de planeamiento. No se admite ningún tipo de transferencia de indicadores, sean de uso o de parámetros urbanísticos. Tampoco se puede transferir indicadores en caso de unificación parcelaria.

Aplica a: ZUM 60, ZUR 40, ZUR 30, ZUM 30, ZUR 16, ZUR 6, ZUR 4, ZIR 4, ZIR 1, ZPF y ZLB.

6.2 Alineación a Línea Municipal

En las parcelas localizadas en ZUM 60, ZUR 40, ZUR 30, ZUM 30, ZUR 16, ZUR 6 y ZUR 4 se admite la alineación de las edificaciones a línea municipal. Para solicitar la alineación se debe fundamentar la propuesta a través de un Informe de Sensibilidad Urbano Ambiental, que analice la complejidad ambiental y los condicionantes urbanos.

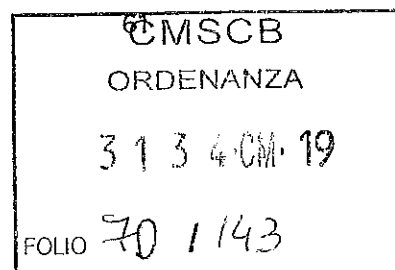
En las parcelas localizadas en ZIR 4, ZIR 1, ZPF Y ZLB se admite la alineación de las edificaciones a línea municipal fundamentada mediante un informe técnico.

6.3 Alineación a Línea Separativa

- a) En las parcelas localizadas en ZUM60 y ZM30 se permite la construcción sobre líneas separativa, sean divisorios laterales o de fondo en una longitud máxima = 12,50 metros y de una altura máxima de 7,50 metros.
- b) En las parcelas localizadas en ZUR40 y ZUR30 se permite la construcción sobre líneas separativa, sean divisorios laterales o de fondo en una longitud máxima = 7,50 metros y de una altura máxima de 4,50 metros.
- c) En las parcelas localizadas en ZUR16, ZUR6 y ZUR4 de ancho menor a 15m del frente de la parcela, se permite la construcción sobre líneas separativa laterales en una longitud máxima = 7,50 metros y de una altura máxima de 4,50 metros.

La edificación que se sitúe sobre éstas líneas podrá distribuirse de forma alternada y no podrá estar situada simultáneamente sobre el eje lateral y de fondo de forma que ocupe el ángulo de la esquina.

Normas particulares





6.4 Parcelas linderas a cuerpos y cursos de agua, humedades o suelos hidromórficos.

6.4.1 Parcelas linderas a Cuerpos de Agua

Las parcelas linderas a cursos de aguas tienen que cumplir sin excepción con las todas las condiciones establecidas en el Art.6.4.1.1, 6.4.1.2, 6.4.1.3y aplicar siempre la condición más restrictiva.

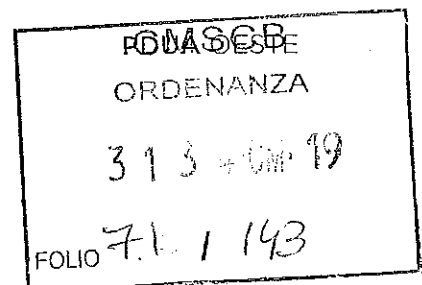
6.4.1.1 Restricciones desde la Zona Lacustre de ocupación por crecidas ordinarias

Las parcelas linderas a cuerpos de agua deben dejar libre de intervención la Zona Lacustre de Ocupación por crecidas ordinarias (ZOC).

Estas parcelas tienen un retiro obligatorio de edificaciones que se contabiliza desde el límite superior de la ZOC y que coincide con la línea definida por el nivel de la crecida ordinaria asociada a un tiempo de recurrencia de 10 años.

- a) Retiro de edificaciones para las parcelas linderas al Lago Nahuel Huapi:
Retiro de 15m desde la Línea de crecida ordinaria 771,20 msnm (Ordenanza 1541-CM-05) Aplica a: Sector Centralidad km 13 en las zonas ZUM 60, ZUR 40, ZUR 30.
Retiro de 20m desde la Línea de crecida ordinaria 771,20 msnm (Ordenanza 1541-CM-05). Aplica a: Sector Micro-centralidad en las zonas ZUM 30, ZUR 16, ZUR 6, ZUR 4.
Retiro de 35m desde la Línea de crecida ordinaria 771,20 msnm (Ordenanza 1541-CM-05). Aplica a: Sector de Interfase, Sector de Chacras y Sector de Protección del Paisaje en las zonas ZIR 4, ZIR 1 y ZPF.
- b) Retiro de edificaciones para las parcelas linderas al Lago Moreno: Retiro de 20m desde Línea de crecida ordinaria 771,80 msnm (Ordenanza 1759-CM-07). Aplica a: Sector de Micro-centralidad en las zonas ZUM 30, ZUR 16, ZUR 6, ZUR 4.
Retiro de 35m desde Línea de crecida ordinaria 771,80 msnm (Ordenanza 1759-CM-07). Aplica a: Sector de Interfase, Sector de Chacras y Sector de Protección del Paisaje en las zonas ZIR 4, ZIR 1, ZPF Y ZLB.
- c) Retiro de edificaciones para las parcelas linderas al Lago Morenito-Ezquierda: Retiro de 35 m Línea de crecida ordinaria 771,80 msnm. Aplica a: Todos las parcelas linderas a las zonas ZIR 4, ZIR 1 y ZPF.
- d) Retiro para las parcelas linderas a la Laguna El Trébol: Retiro de 30m Línea de ribera 788,50 msnm (Resolución Departamento de Aguas Rionegrinas Nro. 802-14) Aplica a: Todos las parcelas linderas a las zonas ZIR 4 y ZPF.

La Autoridad de Aplicación deberá considerar lo estipulado en la Ley Provincial Q 2952, para el tratamiento de las restricciones de la ZOC.





6.4.1.2 Restricciones desde la línea municipal

Las edificaciones tienen que cumplir con un retiro mínimo de 15m desde la línea municipal que es lindera a cuerpos de agua.

Aplica a: ZUM 60, ZUR 40, ZUR 30, ZUM 30, ZUR 16, ZUR 6, ZUR 4, ZIR 4, ZIR 1, ZPF y ZLB.

6.4.1.3 Restricciones ambientales

El retiro de las edificaciones tiene que ajustarse a los condicionantes ambientales, en sus aspectos geomorfológicos, ecológicos, hidrológicos y otros que impliquen riesgos para las personas, bienes o el ambiente según los criterios de preservación de costas y de vegetación lacustre. Esta condición no podrá admitir un retiro menor que el propuesto en las condiciones anteriores. Podrá requerirse un informe ambiental.

Aplica a: ZUM 60, ZUR 40, ZUR 30, ZUM 30, ZUR 16, ZUR 6, ZUR 4, ZIR 4, ZIR 1, ZPF y ZLB.

6.4.2 Parcelas linderas a cursos de agua

Los cursos de aguas se dividen en tres categorías de acuerdo al ancho del cauce y siguiendo el criterio de indicadores de la máxima crecida. Se considera borde al quiebre del talud.

- a) Categoría 1: Incluye los cauces menores a 0,80m: El retiro de edificación es de 6m medidos desde su borde.
- b) Categoría 2: Incluye los cauces entre 0,80 y 2,40m: El retiro de edificación es de 15m medidos desde su borde.
- c) Categoría 3: Incluye los cauces mayores a 2,40m: El retiro de edificación es el establecido en el estudio ambiental y no menor de 15m. Esta condición es necesaria para la protección de la continuidad boscosa. Considerar que los tramos encajonados aumentan las medidas de restricción.

Aplica a: ZUM 60, ZUR 40, ZUR 30, ZUM 30, ZUR 16, ZUR 6, ZUR 4, ZIR 4, ZIR 1, ZPF y ZLB.

6.4.3 Parcelas linderas a humedales y suelos hidromórficos

Se establece un retiro obligatorio de 35m contados a partir del límite definido por indicadores ecológicos y por la presencia de ciperáceas, justificado por Informe de Sensibilidad Ambiental.

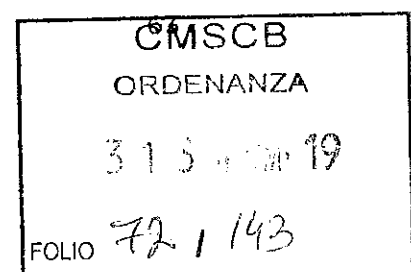
Aplica a: ZUM 60, ZUR 40, ZUR 30, ZUM 30, ZUR 16, ZUR 6, ZUR 4, ZIR 4, ZIR 1, ZPF y ZLB.

6.4.4 Superposición de retiros de edificaciones en parcelas linderas a lagos, cursos y suelos hidromórficos

Las parcelas incluidas totalmente en la ZOC o en una ZPF o aquellas parcelas cuya longitud sea menor a 25m de profundidad, es de aplicación un instrumento de planificación territorial especial de transferencia de indicadores o reparcelamiento o expropiación, entre otros.

Aplica a: ZUM 60, ZUR 40, ZUR 30, ZUM 30, ZUR 16, ZUR 6, ZUR 4, ZIR 4, ZIR 1, ZPF y ZLB.

Normas particulares





6.4.5 Visuales en parcelas linderas a cuerpos y cursos de agua nominados.

En las parcelas con frentes a avenidas o calles, las edificaciones sólo podrán ocupar el 50% del ancho del frente de la parcela.

El cerco sobre la línea que separa la parcela del espacio público, sea sobre la calle o el cuerpo y curso de agua, no puede superar un alto de 90cm y debe estar materializado como cerco vivo o muros permeables para permitir las visuales al lago.

En las parcelas con profundidad menor a 50m el cerco de frente no podrá superar los 2m de altura del cerco divisorio debiendo permitir la visual a partir de los 90cm.

Aplica a: ZUM 60, ZUR 40, ZUR 30, ZUM 30, ZUR 16, ZUR 6, ZUR 4, ZIR 4, ZIR 1, ZPF y ZLB.

6.4.6 Tratamiento de efluentes cloacales en parcelas linderas a lagos, cursos y suelos hidromórficos.

Las parcelas linderas que materialicen el uso de Residencial Individual (1.1) y que no tengan servicio público de saneamiento, tienen que cumplir con un sistema de tratamiento primario, biológico y disposición final a una distancia mayor que lo indicado en los Arts. 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3.

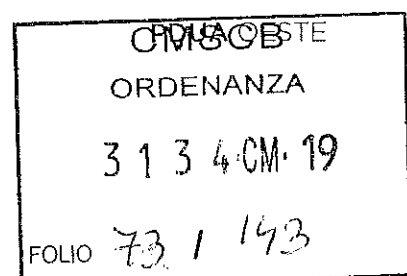
Las parcelas linderas que materialice otro uso que no sea el Residencial Individual (1.1) y que no tengan servicio público de saneamiento, tienen que realizar un tratamiento previo a la infiltración de una planta terciaria con fuente de energía propia. La localización de la planta y la infiltración está sujeta a cumplir con los requerimientos ambientales específicos y no podrá invadir los retiros indicados en los Arts. 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3.

Aplica a: ZUM 60, ZUR 40, ZUR 30, ZUM 30, ZUR 16, ZUR 6, ZUR 4, ZIR 4, ZIR 1, ZPF y ZLB.

6.4.7 Acceso a los cuerpos y cursos de agua, humedales o suelos hidromórficos

El Plan garantiza el acceso libre a cuerpos, cursos de agua, humedales o suelos hidromórficos. Las parcelas linderas a dichos recursos hídricos están afectadas al derecho de libre acceso. Por lo tanto, deben contribuir con la materialización de los mismos.

Aplica a: ZUM 60, ZUR 40, ZUR 30, ZUM 30, ZUR 16, ZUR 6, ZUR 4, ZIR 4, ZIR 1, ZPF y ZLB.





6.5 Parcelas que impermeabilizan el suelo

La superficie de impermeabilización del suelo que supere el 50% del total de superficie de la parcela tiene que realizar un tratamiento de infiltración de las aguas para absorber los excedentes pluviales.

Las técnicas a emplear serán evaluadas y aprobadas por la Autoridad de aplicación.

Aplica a ZUM60.

6.6 Parcelas frentistas a Av. Bustillo

Las parcelas enumeradas tienen un retiro de 15 m desde la línea municipal.

Aplica a las parcelas incluidas en las manzanas: 19.1.P.420, 421, 422, 430, 431 y 432 de la ZUM60.

6.7 Vivienda complementaria

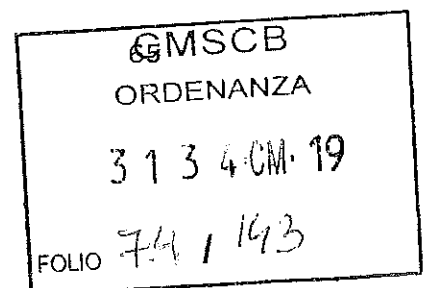
Las parcelas que tienen restricción de construir sólo 1 (una) Unidad Residencial, pueden anexar una vivienda complementaria y dependiente a la vivienda principal. Ambas viviendas constituyen una única Unidad Funcional. Por lo tanto, no podrá realizar operaciones de mensura, ni someterse al régimen de subdivisión en Propiedad Horizontal o Propiedad Horizontal Especial.

Para acceder a éste requerimiento el proponente debe cumplir obligadamente con todas las condiciones que se detallan:

- a) La parcela tiene que tener más de 2500 m².
- b) La vivienda complementaria y dependiente no puede superar el 20% de la superficie de construcción de la vivienda principal.
- c) La vivienda complementaria y dependiente no podrá superar los 75 m², ni ser menor de 30 m².
- d) La vivienda complementaria es un derecho accesorio cuya existencia y naturaleza son determinadas por la vivienda principal.

Aplica a: ZUR 4, ZIR 4 y ZIR 1.

Normas particulares



6.8 Parcelas en subdivisión simple en Áreas Urbanas

La subdivisión simple de parcelas que modifican el estado parcelario se realiza mediante trámites de mensura que incluyen las operaciones de:

- Mensura de unificación y redistribución.
- Redistribución predial.
- Mensuras de fraccionamiento simple.

La parcela definitiva que se afecte a dichas operaciones tienen que cumplir en un todo de conformidad con:

Aplica a las Zonas	Sup. mín. para parcela resultante (m2)	Proporción ancho/largo	Frente mín. a vía pública (m)	Unidades residenciales por parcela
ZUM60	490	1/1 a 1/3	25	3
ZUR40	490	1/1 a 1/3	25	2
ZUR30	490	1/1 a 1/3	25	1
ZUM30	980	1/1 a 1/3	25	3
ZUR16	1200	1/1 a 1/3	25	2
ZUR6	2000	1/1 a 1/3	25	1
ZUR4	2600	1/1 a 1/3	25	1

No se admite la subdivisión simple para las zonas ZIR4, ZIR1, ZPF Y ZLB.

Las parcelas en subdivisión simple de superficies mayores a 10.000m² son evaluadas por Acciones Urbanísticas (Art. 8 y subsiguientes).

6.9 Parcelas en subdivisión con afectación a un destino

La subdivisión con afectación de parcelas que modifican el estado parcelario se realizan mediante trámites de mensura que incluyen las operaciones de:

- Mensuras de afectación.
- Mensuras de desafectación.
- Mensuras para constituir servidumbres.

Las operaciones de mensura indicadas anteriormente son promovidas por el municipio dentro de los objetivos del Plan y están destinadas a la provisión de espacios de uso público de calles, accesos a costas, caminos, espacios verdes, infraestructura social o servicios públicos.

Las tierras de uso público resultantes pueden ser ejecutadas mediante la mensura de afectación o mediante el aporte compensatorio en dinero o en obras públicas, a través de Convenio Urbanístico y Ordenanza municipal si correspondiese a una cesión de suelo.

Aplica a: ZUM 60, ZUR 40, ZUR 30, ZUM 30, ZUR 16, ZUR 6, ZUR 4, ZIR 4, ZIR 1, ZPF y ZLB.



6.10 Parcelas en subdivisión con modalidad de urbanización

Incluyen:

- a) Parcelas en las cuales se desarrollen Proyectos Estratégicos, detalladas en los polígonos del Art. 7.1. de presente Plan. Los indicadores urbanos descritos en el Plan constituyen la referencia para su intervención.
- b) Parcelas en las cuales se desarrollen Proyectos Especiales, detalladas en los polígonos del Art. 7.2. de presente Plan. Los proyectos responden a las normas particulares y las zonificaciones establecidas para cada área de planeamiento.
- c) Parcelas cuya superficie sea mayor a 10.000m² y que se proyecten afectar al régimen de Propiedad Horizontal.
- d) Parcelas que se afecten a Propiedad Horizontal Especial para Conjuntos Inmobiliarios.

Los proyectos que modifican el estado parcelario creando nuevas parcelas, previamente deberán ceder, afectar o compensar:

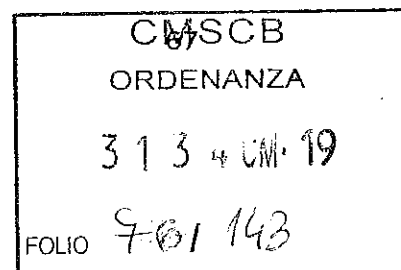
- 1) Calles
- 2) Espacios verdes
- 3) Infraestructura social
- 4) Vivienda de interés social
- 5) Servicios públicos
- 6) Externalidades
- 7) Acceso a costas

Las propuestas de subdivisión con modalidad de urbanización serán tramitadas por Acciones Urbanísticas (Art. 8 y subsiguientes) siguiendo los requerimientos que a continuación se indican en los Arts. 6.10.1 a 6.10.8. Todos los proyectos se formalizan a través de un Convenio Urbanístico.

6.10.1 Cesión obligatoria gratuita de calles

- a) Cesión mínima: 20% de la superficie total de la parcela original.
- b) En la apertura de calles, la distancia máxima entre ejes será de 130m aceptándose hasta 200m en caso de existir condicionantes ambientales que impidan una menor separación. La parcela original deberá contar con una red con más de 0,5 intersecciones por hectárea como mínimo.
- c) La vereda o senda peatonal tiene que ser diseñada como recorrido y construida como espacio peatonal transitable y no como adición de intervenciones parciales, a cargo de los titulares de las parcelas.
- d) Adoptar como referencia el diseño de cada vialidad y sus componentes según los requerimientos que se detallan el Art. 2.6 Movilidad.

Normas particulares





6.10.2 Cesión obligatoria gratuita de Espacios Verdes

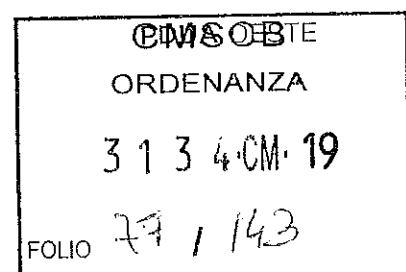
- a) Cesión mínima: 3% sobre el total de la parcela original y 23 m² por cada Unidad Residencial (UR), resultante de la subdivisión.
- b) La superficie resultante de la cesión del 3% se transfiere al dominio público municipal en la misma parcela objeto de la subdivisión y según los siguientes requerimientos:
 - 1) Superficie total mínima 2.000m²
 - 2) Ancho mínimo promedio: 40m.
 - 3) Cobertura poblacional: 800hab por cada 2.000m² (2.5m²/hab).
 - 4) Distancia de cobertura: 600m.
 - 5) Mínimo un 33% de la superficie cedida tiene que tener una pendiente promedio menor que 10%.
 - 6) Accesible por vía pública en al menos dos de sus lados o en un 50% de su perímetro.
- c) La superficie resultante del cálculo de 23m² por cada UR puede compensarse con suelo extra predial o mediante dinero equivalente al precio de tasación del sector de referencia. Las condiciones de recepción de nuevo suelo, el precio de tasación y la ejecución de obras complementarias para éstos espacios, es determinada por la Autoridad de Aplicación.

6.10.3 Cesión obligatoria gratuita para infraestructura social

- a) Cesión mínima: 10% sobre el total de la parcela original.
- b) La cesión debe estar próxima a la vialidad principal, en relación a los componentes de la estructura urbana del sector, y a los diversos atractivos de actividades sociales y económicas.
- c) Todas las cesiones para infraestructura social se incorporan al Banco de Tierras como parcelas de dominio privado municipal, designando el destino o rol que cumplirá.

6.10.4 Afectación de suelo con destino a vivienda social

- a) Afectación mínima: 10% sobre el total de la parcela original.
- b) Las condiciones de esta afectación serán coordinadas con el municipio.
- c) La afectación puede tomar la forma de parcelas de interés social o edificaciones finalizadas para ofertar a los sectores de medios o bajos ingresos de la sociedad.
- d) Las afectaciones de suelo para viviendas de interés social no computan para el pago de la RDU según lo establece el Artículo 9º) de la Ordenanza 2733-CM-16.





6.10.5 Parcelas con obligación de realizar servicios públicos

- a) Las propuestas sobre parcelas con destino a urbanización, tienen la obligación de proyectar y ejecutar obras de infraestructura de servicios públicos.
- b) Incluyen:
 - 1) Red de agua potable completa: abastecimiento, distribución y sistema contra incendios.
 - 2) Red de energía eléctrica y alumbrado público subterráneo.
 - 3) Red cloacal o tipo de tratamiento de efluentes cloacales en función de la carga del suelo y la cantidad de usuarios. Estudio particularizado de no contaminación de napas.
 - 4) Red pluvial con desagües y drenajes de aguas con todos sus canales, entubamientos y tratamiento para la atenuación o conducción de pluviales: ejemplo cordón cuneta, jardín de lluvias.
 - 5) Apertura de calles con abovedamiento, enripiado o pavimentación, intersecciones o rotondas, según los requerimientos que se detallan en el Art. 2.6 Movilidad.
 - 6) Senderos o veredas transitables según requerimientos del Art. 2.6 Movilidad.
 - 7) Arbolado en calles, espacios verdes o tratamientos de paisaje en costas.
 - 8) Cesiones de acceso a costas y transitabilidad en los bordes de cuerpos y cursos de agua.

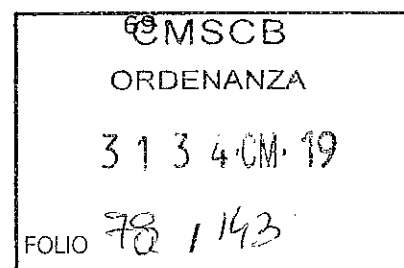
6.10.6 Externalidades

Las externalidades que se identifiquen en estos proyectos deben ser compensadas mediante la provisión de servicios públicos, cesiones o compensaciones económicas, en coordinación con el municipio.

6.10.7 Hechos generadores del derecho de participación en la Renta Diferencial Urbana (RDU)

- a) El desarrollo de los Proyectos Estratégicos y los Proyectos Especiales, constituyen hechos generadores de la aplicación de la participación en la Renta Diferencial Urbana, en los términos de la Ordenanza 2733-CM-16.
- b) El monto que se obtenga de la aplicación de la RDU, se divide entre un 70% y un 30%. El porcentaje mayor se aplicará en el sector que al pertenecen el proyecto y el restante se destinará a los sectores que el municipio considere más apropiado.
- c) La zonificación asignada a estos proyectos es un potencial que se va a materializar cuando se pague la Renta Diferencial Urbana (RDU), en función de la Ordenanza 2733-CM-16.

Normas particulares





6.10.8 Creación de nuevas parcelas

La creación de nuevas parcelas debe configurarse en función de los siguientes parámetros:

Aplika a las Zonas	Sup. mín. de parcela resultante (m ²)	Proporción ancho/largo	Frente mín. a vía pública (m)	Unidades residenciales por parcela
ZUM60	490	1/1 a 1/3	25	3
ZUR40	490	1/1 a 1/3	25	2
ZUR30	490	1/1 a 1/3	25	1
ZUM30	980	1/1 a 1/3	25	3
ZUR16	1200	1/1 a 1/3	25	2
ZUR6	2000	1/1 a 1/3	25	1
ZUR4	2600	1/1 a 1/3	25	1

6.11 Parcelas para someter al régimen de Propiedad Horizontal y de Propiedad Horizontal Especial

6.11.1 Propiedad Horizontal

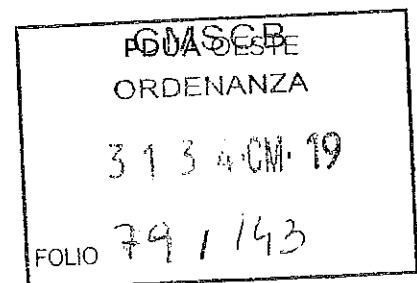
Las Unidades Funcionales (UF) privativas resultantes de la afectación al régimen de Propiedad Horizontal -sin modificación del estado parcelario- y destinadas principalmente al uso Art. 4.1 inc. 1.2, Residencial Múltiple y Art. 4.1 inc.3.2, Servicios de alojamiento turístico, deben corresponderse en cantidad con las UR y las UA respectivamente reguladas en cada zona de planeamiento. Aplica a ZUM60, ZUR40, ZUR30, ZUM30, ZUR16, ZUR6, ZUR4, ZIR4 y ZIR1.

Los Espacios de Estacionamiento cubiertos o los espacios complementarios a una UR o los Salones de Uso Múltiples, amenities requeridos en los Alojamientos Turísticos y la Viviendas complementarias (Art. 6.7), no se consideran UF privativas independientes y por lo tanto constituyen espacios dependientes o integrados al uso principal o predominante.

Las subdivisiones que se afecten por el régimen Propiedad Horizontal mayores a 10.000m² de superficie de parcela corresponden su tratamiento por Acciones Urbanísticas (Art. 8 y subsiguientes).

6.11.2 Propiedad Horizontal Especial para Conjuntos inmobiliarios

Las parcelas con afectaciones a mensura para someter al régimen de Propiedad Horizontal Especial para Conjuntos inmobiliarios y que son objeto de distintos modelos de urbanizaciones, tienen que cumplir obligadamente con cesiones obligatorias y gratuitas, Art. 6.10 y subsiguientes.





La cantidad de UF privativas destinadas a uso residencial múltiple está limitada por la cantidad de UR que se permite en cada zona de planeamiento. Aplica: ZUM60, ZUR40, ZUR30, ZUM30, ZUR16, ZUR6, ZUR4, ZIR4 y ZIR1.

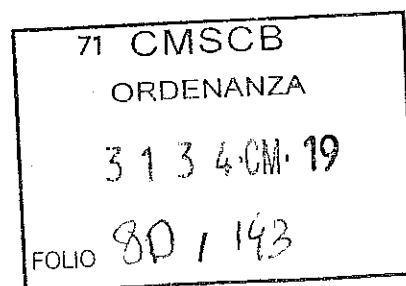
6.11.3 Propiedad Horizontal Especial para Tiempo Compartido

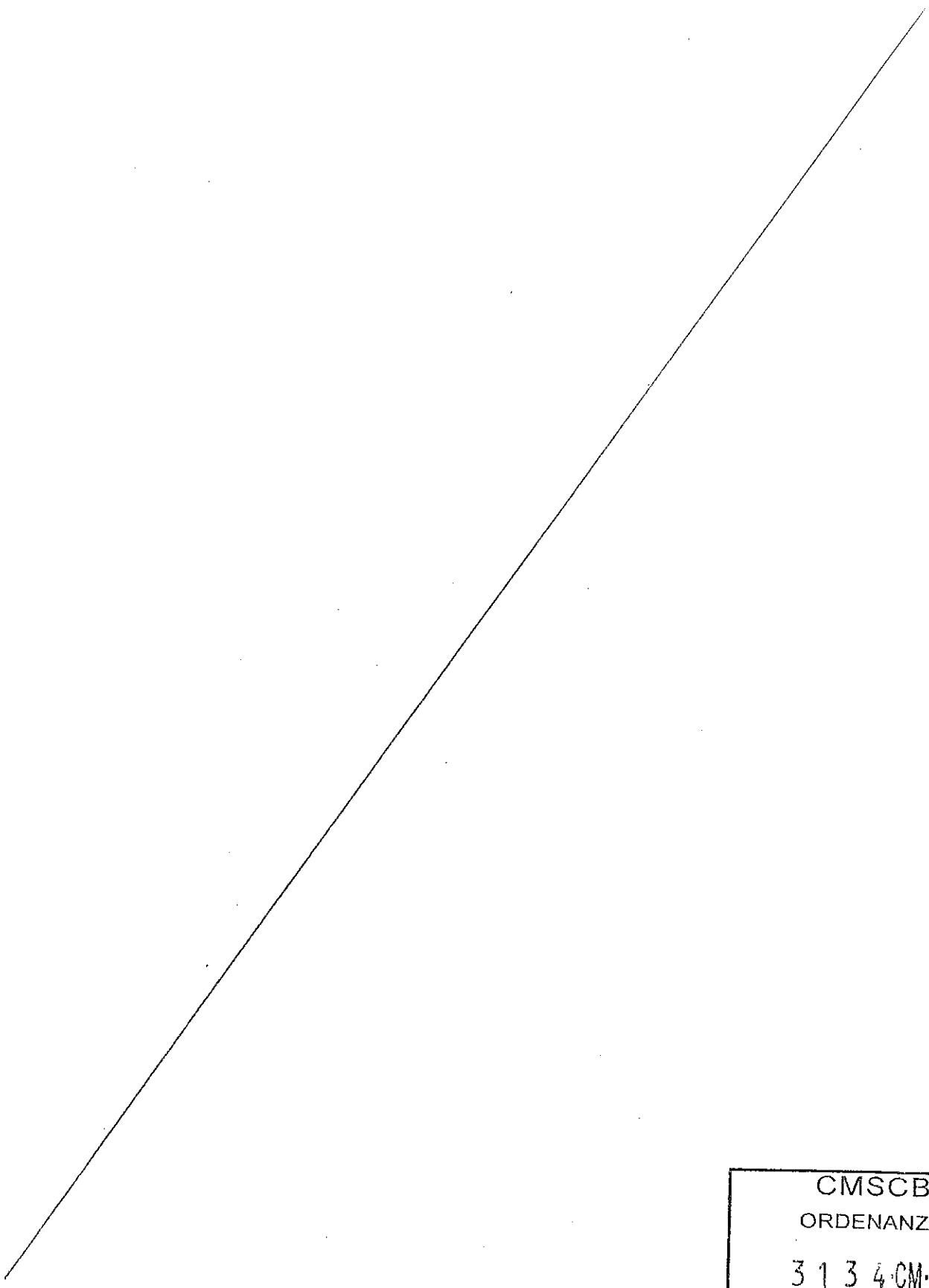
Las parcelas que se someten al régimen de Propiedad Horizontal Especial para Tiempo Compartido tienen que corresponderse con los usos permitidos según la zona de planeamiento y calificar como Servicios de Alojamiento Turístico Art. 4.1, inc. 3.2, según Ordenanza 1526-CM-05 y modificatorias.

Además, formalizarse en escritura pública otorgada por el titular de dominio según lo establece el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina.

La extinción de la afectación de uso implica que se reconstruya el bien en función del uso y parámetros asignados a cada zona de planeamiento de acuerdo al presente Plan. Aplica: ZUM60, ZUR40, ZUR30, ZUM30, ZUR16, ZUR6, ZUR4, ZIR4 y ZIR1.

Normas particulares





CMSCB
ORDENANZA
3134-CM-19
FOLIO 8.1.143

7. Proyectos urbanos

Los proyectos urbanos son intervenciones focalizadas en el territorio que dinamizan, estructuran y dan lugar a las transformaciones propuestas en el presente Plan. Los proyectos urbanos se clasifican en Proyectos Estratégicos y Proyectos Especiales.

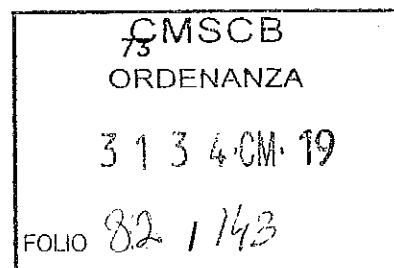
7.1 Proyectos Estratégicos

- a) Los Proyectos estratégicos se establecen como metas de mediano y de largo plazo. Sin que el orden en el que se mencionan indique una prioridad de uno sobre el otro, los Proyectos Estratégicos son:
 - 1) Desarrollo Urbano Hipódromo en el Jockey Club Bariloche.
 - 2) Reconversión Urbana Brazo Campanario.
 - 3) Renovación Costanera Lago Moreno en Colonia Suiza.
 - 4) Revalorización ambiental Mallín km12.
 - 5) Proyecto de Gestión Morenito-Ezquerria y Península San Pedro.
- b) Los Proyectos Estratégicos deben fundamentar su propuesta y cumplir con los requerimientos de Acciones Urbanísticas (Art. 8 y subsiguientes).
- c) El límite del polígono de intervención de los Proyectos Estratégicos puede dar lugar a la reformulación de los indicadores urbanos del área de influencia directa.
- d) Para el polígono del Mallín km12, se prevé aplicar instrumentos de planificación territorial (IPT), como por ejemplo el reparcelamiento, la transferencia de indicadores, la expropiación, tendientes a la creación de un espacio verde de conservación de la calidad ecológica. En las parcelas de borde, que por un análisis particularizado se resuelva construir, corresponde la aplicación la RDU.
- e) Para los polígonos de Gestión en Morenito Ezquerria se prevé aplicar IPT tendientes a la unificación parcelaria y realizar un plan de manejo barrial.
- f) Para los polígonos de Gestión en Península San Pedro se prevé realizar el proyecto particularizado previo a la autorización de proyectos de construcción de Unidades Residenciales.

7.2 Proyectos Especiales

Los Proyectos Especiales deben fundamentar su propuesta y cumplir con los requerimientos de la Acción Urbanística con Proceso Participativo y eventualmente Audiencia Pública.

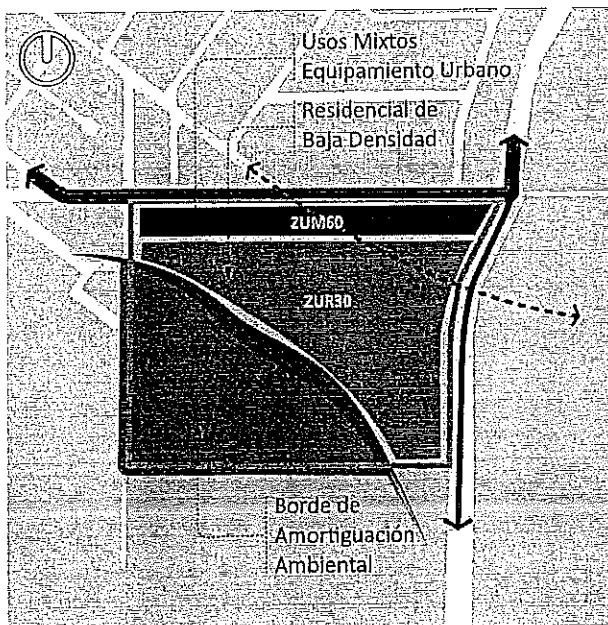
Proyectos urbanos



Sin que el orden en el que se mencionan indique una prioridad de uno sobre el otro, la nómina y las representaciones gráficas de los Proyectos Especiales son:

- 1) Integración urbano-ambiental: Camino a Catedral, Barrio Pájaro Azul, Barrio Casa de Piedra.
- 2) Completamiento de lonja Barrio Parque Lago Moreno y Barrio Jamaica.
- 3) Integración urbano-ambiental Barrio Tres Lagos.
- 4) Completamiento borde urbano-ambiental del Barrio Tres Lagos.
- 5) Completamiento corredor urbano Barrio Playa Serena: Emprendimiento "Posada del Ángel".
- 6) Mejoramiento de acceso a costas y completamiento corredor urbano Barrio Playa Serena.
- 7) Integración urbano-ambiental y acceso a costas Barrio Don Orione, Valle Escondido, Lago Nahuel Huapi.
- 8) Integración urbana-ambiental Barrio Valle Escondido, Barrio Don Orione, Cerro Chico.
- 9) Completamiento zona mixta y restauración ambiental Barrio Don Bosco.
- 10) Desarrollo Micro-centralidad Península San Pedro
- 11) Desarrollo Micro-centralidad Las Cartas I.
- 12) Interfase ambiental Micro-centralidad Las Cartas II.
- 13) Interfase ambiental Micro-centralidad Las Cartas III.

1. Integración urbano-ambiental: Camino a Catedral, Barrio Pájaro Azul, Barrio Casa de Piedra.



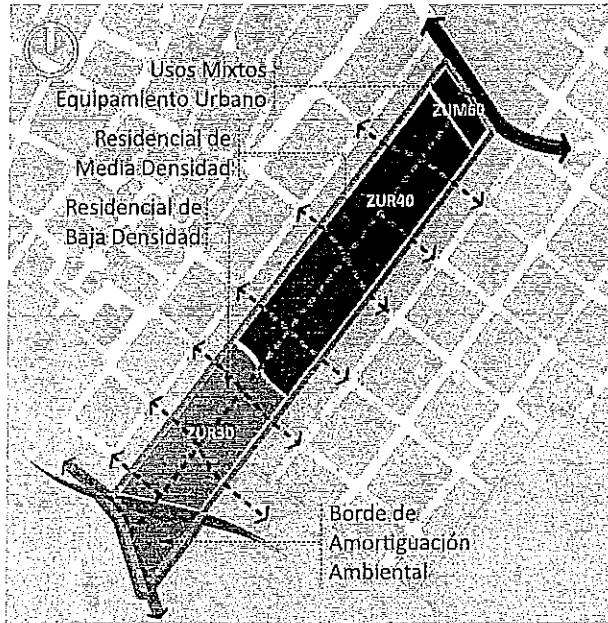
Consolidación de corredor con actividades mixtas, residencial de baja densidad, equipamiento urbano y definición de borde de amortiguación ambiental.

Evaluación de movilidad.

Parcelas:

191P0065001A
191P0065001B

2. Completamiento de lonja Barrio Parque Lago Moreno y Barrio Jamaica.



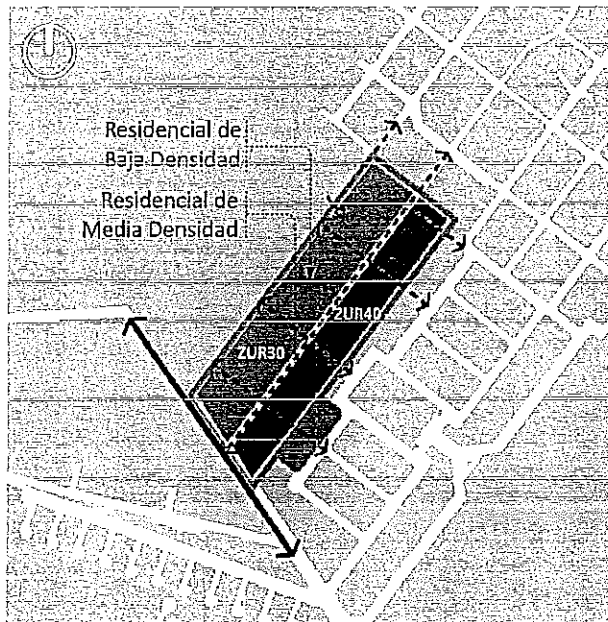
Mejoramiento de la conectividad completando la trama urbana.

Consolidación de corredor con actividades mixtas, residencial de medio y baja densidad, equipamiento urbano y definición de borde de amortiguación ambiental.

Parcela:

191N0009004

3. Integración urbano-ambiental Barrio Tres Lagos.



Mejoramiento de la conectividad adecuando la estructura urbana a dos situaciones distintas:

Una con el completamiento con residencial de media densidad, equipamiento urbano hacia el frente del barrio Jockey Club.

Otra con el completamiento con residencial de baja densidad hacia el lado del Barrio Tres Lagos.

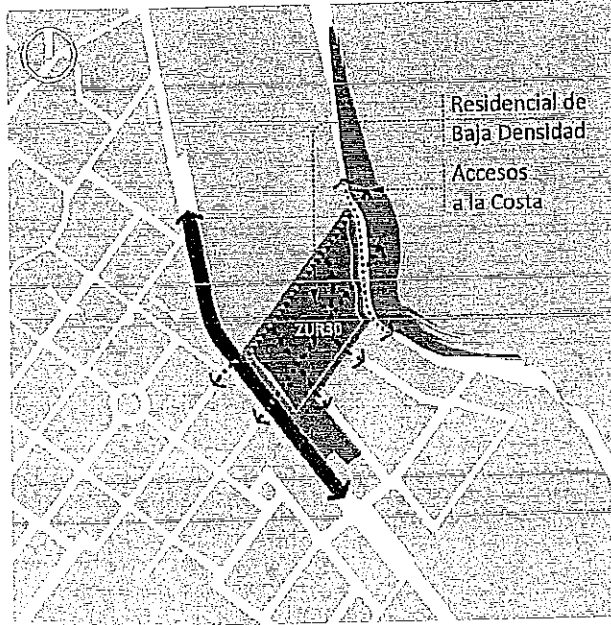
Parcela:

191N0007005

Proyectos urbanos

75 CMSCB
ORDENANZA
3134-CM-19
FOLIO 84 / 143

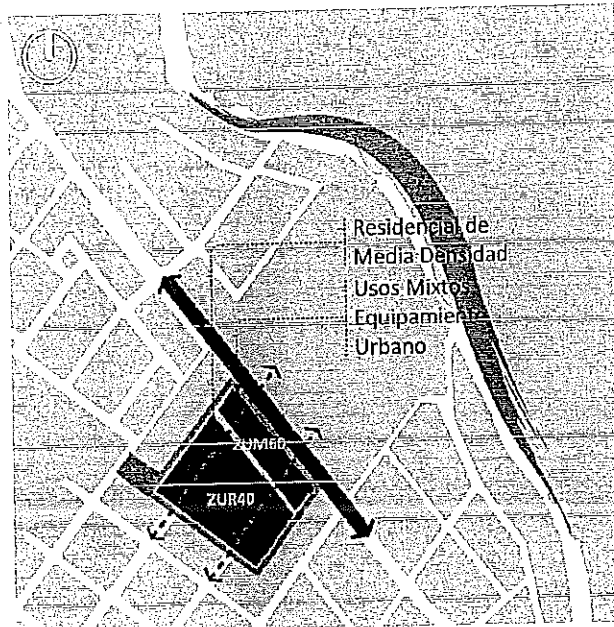
4. Completamiento borde urbano-ambiental del Barrio Tres Lagos.



Completamiento de la trama urbana.
Continuidad de las calles, reconstitución de la manzana con residencial de baja densidad y acceso a la costa del Lago Nahuel Huapi.

Parcela:
191P000207A

5. Completamiento corredor urbano Barrio Playa Serena: Emprendimiento "Posada del Ángel".

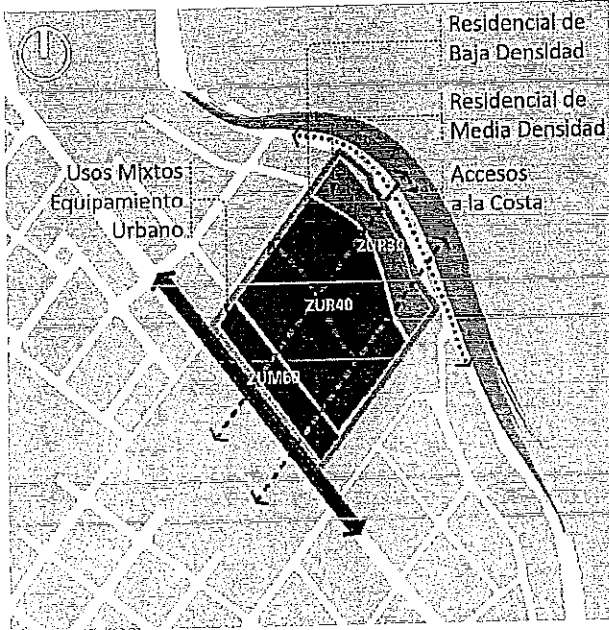


Consolidación de frente urbano con actividades mixtas, residencial de media y baja densidad, equipamiento urbano.
Conectividad relacionada al tejido urbano, vinculación del barrio a la avenida Bustillo.

Parcela:
191P0038002

PD 01503B
ORDENANZA
3134-CM-19
FOLIO 851143

6. Mejoramiento de acceso a costas y completamiento corredor urbano Barrio Playa Serena.



Consolidación de frente urbano con actividades mixtas, residencial de media y baja densidad, equipamiento urbano y acceso a la costa del Lago Nahuel Huapi.

Conectividad relacionada al tejido urbano.

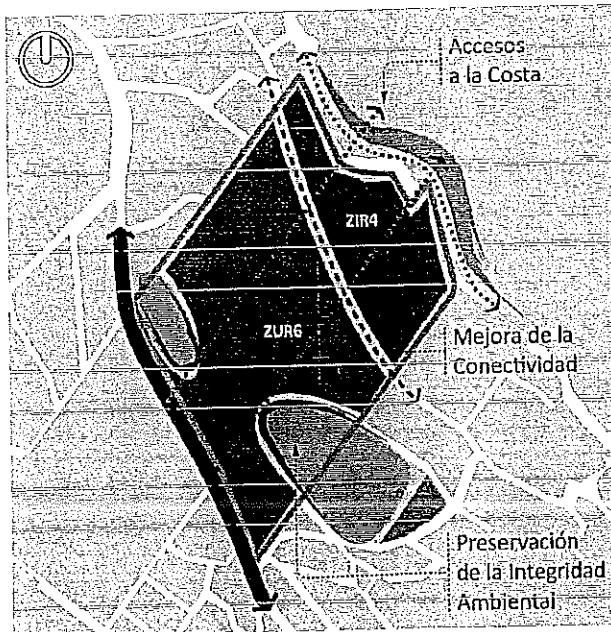
Parcelas:

191P0032001

191P003202A

Emprendimiento "Bahía Serena Lake".

7. Integración urbano-ambiental y acceso a costas Barrio Don Orione, Valle Escondido, Lago Nahuel Huapi.



Preservación de la integridad ambiental e integración con residencial de baja densidad.

Mejora de la conectividad y acceso al Lago Nahuel Huapi.

Parcelas:

191F0007003

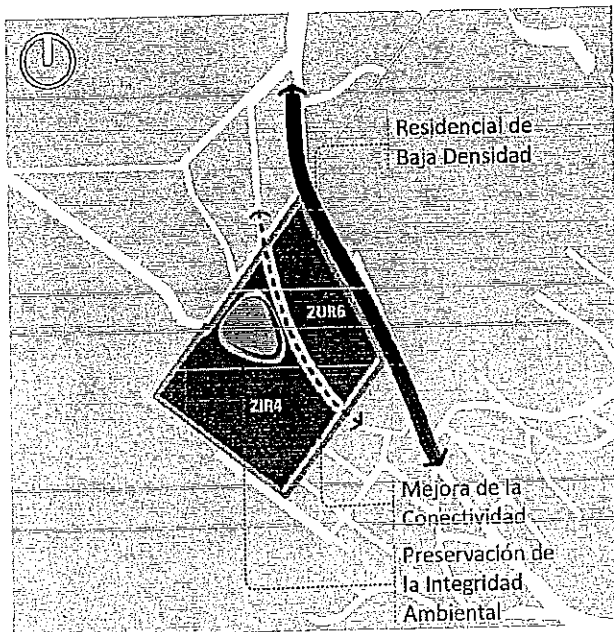
191F000701B

191F000702A

Proyectos urbanos

77CMSCB
ORDENANZA
3 1 3 4 CM 19
FOLIO 801143

8. Integración urbano-ambiental Barrio Valle Escondido, Barrio Don Orione, Cerro Chico.



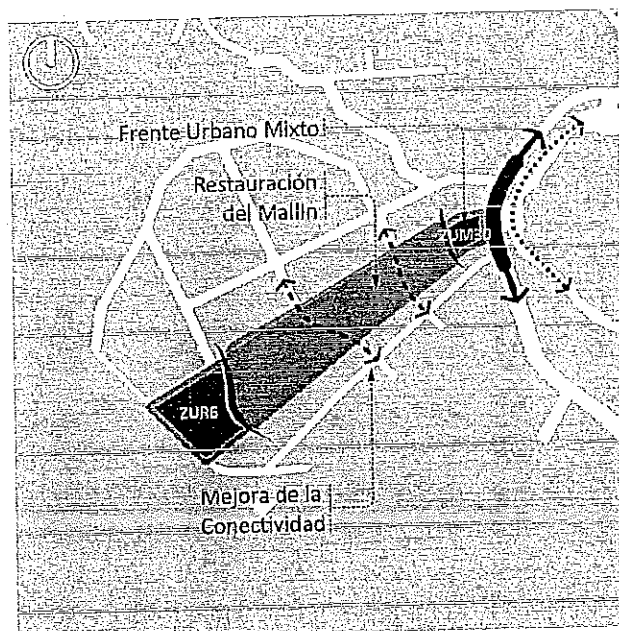
Frente urbano con residencial de media densidad, continuidad de la conectividad y protección ambiental de borde.

Parcelas:

191F0077001

191F0077002

9. Completamiento zona mixta y restauración ambiental Barrio Don Bosco.



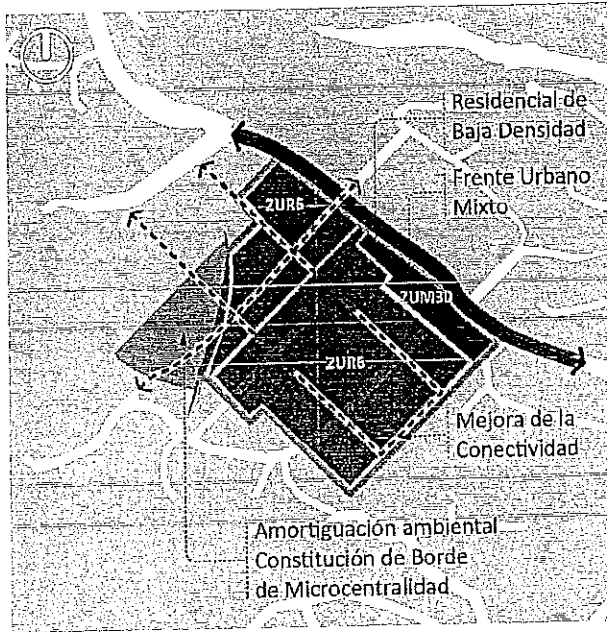
Frente urbano mixto, complementario a los equipamientos existentes y relacionados a la residencia de media densidad.

Restauración del mallín.

Parcela:

191F0018001

10. Desarrollo Micro-centralidad Península San Pedro.



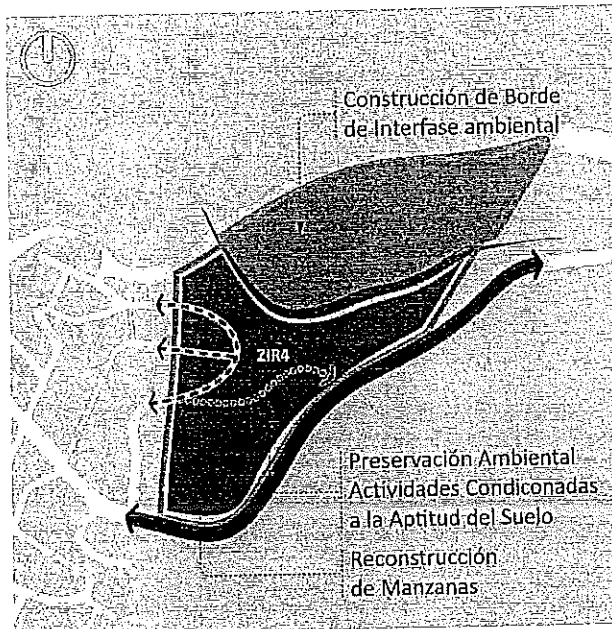
Frente urbano con actividades mixtas, residencial de baja densidad y completamiento de la conectividad.

Parcelas:
191C0024002 a 009
191C0025001 a 003
191C0025013 a 018
191C0026001

Amortiguación ambiental y constitución de borde de micro-centralidad, residencia condicionada a la aptitud del suelo.

Parcelas:
191C0023002
191C0024001

11. Interfase ambiental Micro-centralidad Las Cartas I.



Conectividad relacionada a reconstruir las manzanas eliminando calles sin salida.

Preservación ambiental y actividades condicionadas a la aptitud del suelo.

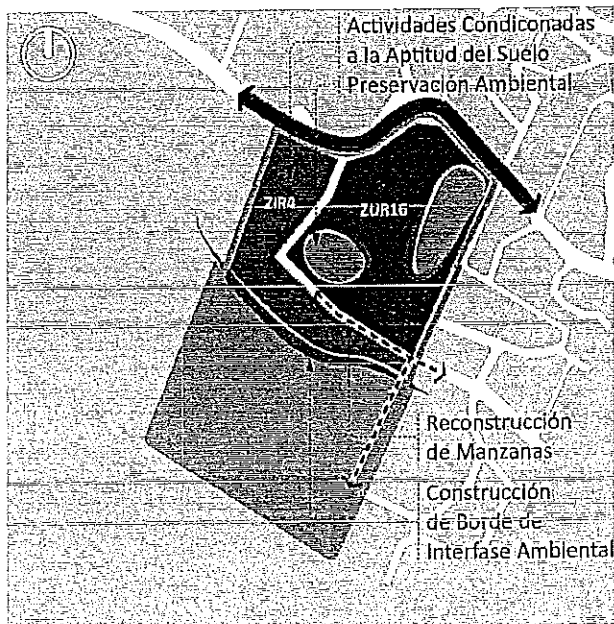
Construcción de borde de interfase ambiental.

Parcelas:
191G003204A
191G003202A
191G003205A
191G003201A
191G003203A

Proyectos urbanos

79 CMSCB
ORDENANZA
313 4/19
FOLIO 88 1 143

12. Interfase ambiental Micro-centralidad Las Cartas II.



Conectividad relacionada a reconstruir las manzanas eliminando calles sin salida.

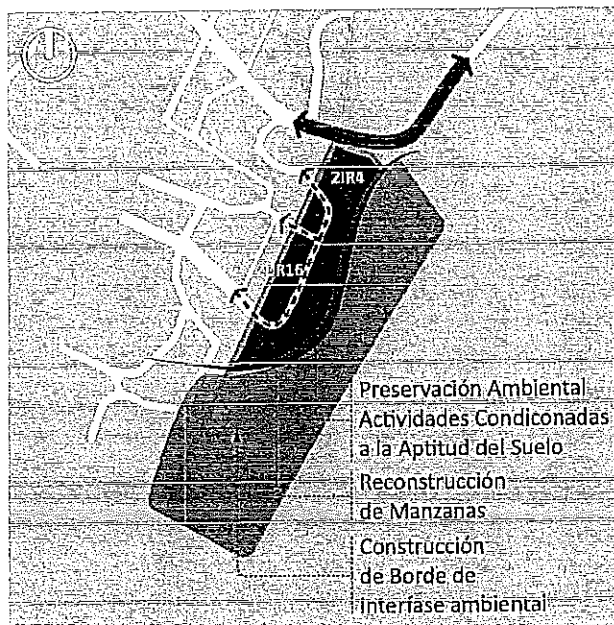
Preservación ambiental y actividades condicionadas a la aptitud del suelo.

Construcción de borde de interfase ambiental.

Parcelas:

- 191G0002004
- 191G0002008
- 191G0002007
- 191G0002005
- 191G0002006
- 191G0002008

13. Interfase ambiental Micro-centralidad Las Cartas III.



Conectividad relacionada a reconstruir las manzanas eliminando calles sin salida.

Preservación ambiental y actividades condicionadas a la aptitud del suelo.

Construcción de borde de interfase ambiental.

Parcelas:

- 191G0002009
- 191G000202A
- 191G0002003

GMSCB
PDVADSTB
ORDENANZA
31340M.19
FOLIO 891143



PARTE III

Implementación del Plan

8. ACCIONES URBANÍSTICAS 83

- 8.1 Clasificación de Acciones Urbanísticas
- 8.2 Análisis y evaluación de las Acciones Urbanísticas
- 8.3 Participación Ciudadana
- 8.4 Costos
- 8.5 Reglamentación

9. SEGUIMIENTO DEL PLAN 87

- 9.1 Procedimiento de revisión
- 9.2 Indicadores para la evaluación del Plan
 - 9.2.1 Indicadores básicos
 - 9.2.2 Registro de datos por parcela

10. PROGRAMAS Y PROYECTOS 91

Implementación del Plan

8 CMSCB ORDENANZA 3134 CM 19 FOLIO 90143

8. Acciones Urbanísticas

Las Acciones Urbanísticas (AU), son todos aquellos proyectos de intervención o edificación que se proponen ejecutar sobre una parcela y que por las características del proyecto, conllevan una transformación significativa de las condiciones preexistentes del territorio, afectando uno o varios componentes de la estructura urbana en los aspectos ambiental, económico o social.

Las Acciones Urbanísticas contribuyen a direccionar las propuestas de intervención en relación a las políticas territoriales y a la concreción de los objetivos del presente Plan.

8.1 Clasificación de Acciones Urbanísticas

Clasifica como Acción Urbanística toda acción o propuesta de intervención en una parcela, en la que se verifique al menos una (1) de las situaciones que se detallan a continuación, y comprende a las propuestas privadas y públicas.

Acción Urbanística		
1	Proyectos en Áreas Intermedias: Sector Interfase (ZIR 4) y Sector Chacras (ZIR 1).	Art. 5.3.3
2	Proyectos en general parcelas de superficie mayor a 10.000m ² .	
3	Subdivisión simple en Áreas Urbanas, cuando la superficie de la parcela resultante sea igual o mayor a 10.000m ² .	Art. 6.8
4	Proyectos afectados al régimen de Propiedad Horizontal Especial para Conjunto Inmobiliario.	Art. 6.11.2
5	Proyectos de arquitectura cuando la superficie a construir total sea mayor a 5.000 m ² .	Art. 5.1.5
6	Proyectos con usos del suelo condicionado.	Art. 4.3.1 y Art. 4.3.2
7	Proyectos Estratégicos.	Art. 7.1
8	Proyectos Especiales.	Art. 7.2
9	Proyectos en Zonas de Paisaje Frágil y Laderas Boscosas.	Art. 3.2

Acciones Urbanísticas

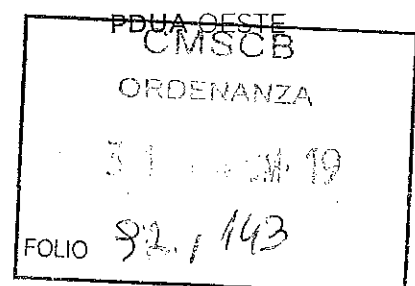
CMSCB
83
ORDENANZA
313 + CM. 19
FOLIO 91-1143

8.2 Análisis y evaluación de las Acciones Urbanísticas

- a) El análisis y evaluación de las Acciones Urbanísticas se realiza en dos (2) etapas de tramitación correlativas: La primera tiene como finalidad evaluar la Idea Preliminar y, lograda la aprobación de su factibilidad, continúa con el análisis, evaluación y autorización del Anteproyecto correspondiente.
- b) La documentación requerida para el análisis de los proyectos, deben proporcionar información relevante a fin de evaluar técnicamente las condiciones del soporte físico natural y las variables físico-antrópicas de su entorno tales como la accesibilidad, conectividad, movilidad o la capacidad de la infraestructura de servicios existentes, entre otros.
- c) La Autoridad de Aplicación determina, a través de los términos de referencia, el tipo y el detalle de la documentación a solicitar para cada etapa de tramitación referida, pudiendo adoptar la forma de una Informe de Sensibilidad Ambiental (ISA), un Informe de Sensibilidad Urbano Ambiental (ISUA), dictámenes técnicos de organismos especializados de la esfera privada o gubernamental, consultas a instituciones del ámbito académico, Informes de especialistas, peritos o expertos y toda otra información pertinente para una correcta evaluación del proyecto. En particular para las Zonas de Paisaje Frágil y Zona Laderas Boscosas deberá presentarse un Informe sobre el Producto Económico (IPE) a desarrollar que fundamente la contribución y el beneficio para la ciudad.
- d) Los Proyectos Estratégicos y los Proyectos en Zonas de Paisaje Frágil y Zona Laderas Boscosas conllevan la obligación de realizar previamente audiencia pública. Su aprobación corresponde con la sanción de una Ordenanza Municipal junto con el Convenio Urbanístico respectivo.
- e) La Autoridad de Aplicación determina que:
 - 1) Los proyectos en Área Intermedia no requieren de participación ciudadana.
 - 2) Los proyectos enumerados como 2,3,4,5 y 6 del listado anterior, mediante la evaluación de la Acción Urbanística, pueden transitar el proceso de participación ciudadana o no.
 - 3) Los Proyectos Estratégicos, Proyectos Especiales, y los proyectos en Zonas de Paisaje Frágil y Zona Laderas Boscosas obligadamente requieren de participación ciudadana.

8.3 Participación ciudadana

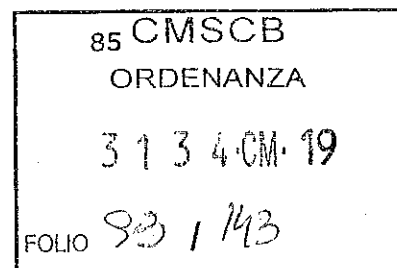
- a) Para dar cumplimiento a los objetivos de la Acción Urbanística con participación, la Autoridad de Aplicación coordinará y convocará como mínimo a los siguientes sectores:
 - 1) Departamento ejecutivo;
 - 2) Concejo Municipal;





- 3) Juntas vecinales u organizaciones vecinales y vecinos directamente afectados por la Acción Urbanística;
- b) Adicionalmente por incumbencia o competencia en la temática se convocará a los siguientes sectores:
- 1) Universidad, institutos o centros de investigación;
 - 2) Organizaciones de la sociedad civil legalmente constituidas;
 - 3) Organismos públicos y privados;
- c) El objetivo es garantizar un espacio de participación mínimo con actores claves, principales e indispensables para posteriormente, siempre y cuando la complejidad o magnitud de la Acción Urbanística lo requiera, ampliar el conjunto de tareas necesarias y convenientes que involucren, promuevan y garanticen una participación ciudadana acorde a la propuesta.
- d) La constitución es de carácter transitorio finalizando su intervención con el cumplimiento del procedimiento de Acción Urbanística.
- e) La Autoridad de Aplicación tiene la obligación de emitir un Informe de participación con los resultados obtenidos que incluyan actores participantes, cantidad de encuentros, registros de reuniones, consensos y disensos, entre otros.
- f) Los asesores técnicos de los bloques políticos del Concejo Municipal que forman parte de la Unidad Coordinadora tienen un plazo de 10 días, posterior a la finalización de la participación ciudadana previo a la Audiencia Pública, para emitir un dictamen técnico que será incorporado al informe de la Autoridad de Aplicación indicado en el inc. e).
- g) Los organismos provinciales y nacionales con jurisdicción y competencia en la temática que se trate, tienen un plazo de 10 días, posterior a la finalización de la participación ciudadana y previo a la Audiencia Pública, para emitir un dictamen técnico que será incorporado al informe de la Autoridad de Aplicación indicado en el inc. e).
- h) La Autoridad de Aplicación realiza el diseño del proceso para involucrar, promover y garantizar la participación ciudadana en las Acciones Urbanísticas. Para ello desarrollará las siguientes tareas:
- 1) Definir los objetivos y la metodología de participación en función de la entidad de proyecto.
 - 2) Identificar y convocar a los actores necesarios para llevar a cabo el proceso teniendo en cuenta la complejidad del proyecto a tratar.
 - 3) Coordinar sus actuaciones con las de otras instituciones o entidades públicas y privadas.
 - 4) Determinar los plazos o cronograma de actuación teniendo presente la escala de proyecto generador de la Acción Urbanística.
 - 5) Llevar a cabo, coordinar y facilitar el proceso de participación en general, en relación a los objetivos fijados.

Acciones Urbanísticas

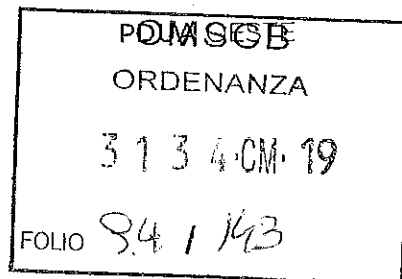




- i) Para el cumplimiento de lo consignado anteriormente la Autoridad de Aplicación podrá:
- 1) Organizar talleres, jornadas o seminarios.
 - 2) Realizar reuniones informativas y de consulta ciudadana.
 - 3) Requerir consultas a otras instituciones o expertos reconocidos en la materia de que trate el proyecto.
 - 4) Promover reuniones territoriales con las Juntas Vecinales.
 - 5) Utilizar técnicas de recolección de información tales como encuestas cualitativas o cuantitativas, entrevistas, grupos de discusión, dinámicas de grupo o mapas participativos, entre otros.
 - 6) Facilitar la participación ciudadana a través de la utilización de las tecnologías de la información y la comunicación, rescatando los objetivos de transparencia y gobierno abierto.

8.4 Costos y financiamiento

- a) El costo de las actividades relacionadas al proceso participativo y la Audiencia Pública, en aquellas propuestas o iniciativas que requieran de éstas y que hubieran surgido del ámbito privado o de otras instancias ajenas al municipio, serán asumidas por el proponente.
- b) En aquellos casos en que el proponente no contase con los medios suficientes para afrontar los costos y la propuesta resultara de interés para el municipio, podrá acordarse la financiación de los gastos que demande el proceso de Acción Urbanística, en las mismas condiciones en los que el municipio otorga financiamiento para el cobro de tasas municipales pendientes. Los presupuestos municipales que se sancionen luego de la aprobación del presente Plan, deberán contemplar la partida presupuestaria correspondiente destinada a estos efectos.



9. Seguimiento del Plan

El Plan establece pautas a seguir para su constante actualización en virtud de una realidad urbana en permanente cambio.

9.1 Procedimiento de revisión

La actualización se realizará dentro del marco del procedimiento de revisión que se estable a continuación:

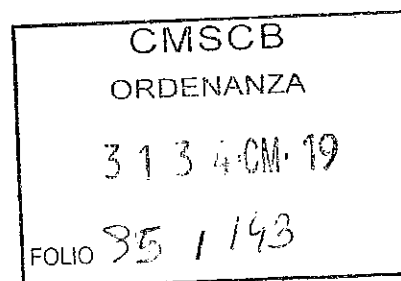
- a) La propuesta de revisión es solicitada a la Autoridad de Aplicación y pueden provenir de cualquier ciudadano, instituciones u organizaciones de la sociedad civil o del propio organismo municipal.
- b) El Plan del Oeste podrá revisarse en cualquiera de sus partes.
- c) La Autoridad de Aplicación es la encargada de evaluar y en su caso, proponer y redactar los cambios que produzca esta revisión.
- d) Recibida una propuesta de revisión, el procedimiento a seguir para modificar el Plan activará los procedimientos de participación ciudadana, a determinar por la Autoridad de Aplicación, pudiendo incluir la realización de Audiencias Públicas.
- e) Las modificaciones a que diera lugar el trabajo de revisión deben ser aprobados por Ordenanza.
- f) El Departamento Ejecutivo, por vía reglamentaria, determinará la forma y los plazos para llevar a cabo estas acciones, pudiendo incluir otras que a su criterio mejoren el procedimiento de revisión normativo.

9.2 Indicadores para la evaluación del Plan

El Plan de Desarrollo Urbano Ambiental Oeste contiene una serie de indicadores para evaluar la marcha del mismo en función de los objetivos propuestos. Estos indicadores se utilizarán para proponer acciones correctivas según el caso.

Los indicadores urbanos se entienden como un conjunto de instrumentos de gestión que permiten identificar la realidad urbana, y servir de base para la formulación de políticas, programas y proyectos que la mejoren en forma continuada y sostenible.

A estos efectos, la Autoridad de Aplicación confeccionará cada cinco (5) años un documento de carácter descriptivo, analítico y propositivo en función de los resultados de los indicadores que arroje la evaluación, que seguidamente se detallan. Estos indicadores conforman un listado básico y no impide a la Autoridad de Aplicación la ampliación del mismo en función de la obtención de mejores resultados.



9.2.1 Indicadores básicos

a) Urbanos

- 1) Ocupación del Suelo: mide la superficie de suelo ocupada por edificaciones y la superficie construida total discriminada por usos del suelo.
- 2) Densidad Neta por Zona: mide la densidad neta habitacional por zona en cantidad de habitantes por hectárea y cantidad de unidades residenciales por parcela.
- 3) Población por Zona: mide la cantidad de habitantes por zona, la cantidad de viviendas y hogares, y la cantidad de personas por vivienda, comparación estadística a través de censos nacionales o relevamientos específicos.

b) Socio económicos

- 1) Porcentaje de viviendas ubicadas en asentamientos informales.
- 2) Porcentaje de la población por debajo de la línea de pobreza.
- 3) Coeficiente de Gini de ingresos.
- 4) Costo local del metro cuadrado de construcción de vivienda unifamiliar.
- 5) Valuación inmobiliaria: Mide los precios del suelo y los precios del metro cuadrado edificado para la venta según uso por zona, cuya fuente es el sistema inmobiliario local.

c) Infraestructura urbana

- 1) Extensión de calles pavimentadas cada 100.000 habitantes.
- 2) Cobertura de servicios públicos: agua corriente, energía eléctrica, saneamiento y gestión de RSU y otros servicios públicos como ser seguridad, salud o educación.
- 3) Cantidad de espacio verde cada 10.000 habitantes.

d) Gestión

- 1) Número promedio de días para obtener una habilitación de construcción.
- 2) Cantidad de Licencias de construcción otorgadas por año.
- 3) Cantidad de Empadronamiento por año.

e) Ambientales

- 1) Cantidad de edificaciones con certificación ambiental LEED, para edificios cuyo diseño incluyendo sus métodos constructivos, que reducen de manera significativa o elimina los impactos negativos sobre el medioambiente y sus habitantes.

f) Movilidad

- 1) Población con acceso a las redes de transporte público respecto a la población del sector analizado.
 - 2) Utilización de transportes alternativos al automóvil.
 - 3) Extensión de calles dedicadas en forma exclusiva en el Oeste al transporte público cada 10.000 habitantes.
 - 4) Extensión de sendas peatonales o para bicicleta cada 100.000 habitantes.
- g) Programas y Proyectos
- 1) Indicadores básicos de desempeño y cumplimiento de metas de acuerdo a la formulación de los programas y proyectos (Art. 10).

9.2.2 Registro de datos por parcela

La obtención de datos para los indicadores de evaluación urbanos, surgirán de la información de los proyectos de obras presentados ante el municipio a partir de la aprobación del presente Plan de Desarrollo Urbano Ambiental Oeste. Para ello el o los titulares de la parcela o profesional interviniente deberá consignar dicha información en el plano de obra a través de la siguiente caratula urbanística:

Seguimiento del Plan

89	CMSCB
	ORDENANZA
	3134CM-19
FOLIO	37143



PLAN DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL OESTE

Ubicación de la parcela según área, sector, zona y tipología de planeamiento

Área: <i>Indicar el área que corresponde al Plan.</i>	Sector: <i>Indicar el sector que corresponde al Plan.</i>	Zona: <i>Indicar la zona que corresponde al Plan.</i>	Tipología: <i>Indicar la tipología que corresponde al Plan.</i>
---	---	---	---

Usos del suelo

Permitido: <i>Indicar el ítem correspondiente al uso del suelo permitido (S).</i>	Accesorio: <i>Indicar el ítem correspondiente al uso del suelo accesorio (A).</i>	Limitado: <i>Indicar el ítem correspondiente al uso del suelo limitado (L).</i>	Condicionado: <i>Indicar el ítem correspondiente al uso del suelo condicionado (C).</i>
---	---	---	---

Ocupación del suelo

Superficie de la parcela:	<i>Indicar la superficie de la parcela en m²</i>		
1 Unidad Residencial cada x m² de parcela	<i>Indicar valor m² por zona</i>	<i>Indicar cantidad de unidades resultantes</i>	
FOS	<i>Indicar valor del coeficiente</i>	<i>Indicar el FOS resultante</i>	<i>Indicar la superficie según proyecto</i>
FOT	<i>Indicar valor del coeficiente</i>	<i>Indicar el FOT resultante</i>	<i>Indicar la superficie de construcción según proyecto</i>
FIT	<i>Indicar valor del coeficiente</i>	<i>1) Indicar el FIT resultante e</i> <i>2) Indicar la sumatoria de Superficies:</i> <i>a) FOS</i> <i>b) Superficies impermeabilizables (Estacionamientos, circulación, solados)</i> <i>c) Superficie de infiltración</i>	<i>Indicar la superficie de intervención según proyecto</i>
Altura máxima	<i>Indicar valor máximo permitido</i>	<i>1) Indicar la altura máxima del proyecto</i> <i>2) Indicar la cantidad de niveles resultantes</i>	
Cantidad de población	<i>Indicar la carga poblacional por parcela</i>		
Cálculo del número de dormitorios	<i>Indicar la cantidad de dormitorios por unidad de residencia o la cantidad de plazas por unidad de alojamiento</i>		

Normas particulares

Indicar las normas que alcanzan a la parcela.

Infraestructuras

Conexión a Red de Agua
Conexión a Red de Energía eléctrica
Conexión a cloacal (CEB) o Tratamiento independiente
Conexión a Gas
Conexión al servicios de telecomunicación

Plazos

Caducidad según Ordenanza 2380-CM-13.
 Fecha de aprobación / Fecha de Inicio de Obra / Fecha de caducidad
Indique la fecha correspondiente.
 Nota: Los valores del proyecto deben ajustarse sin excepciones a las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano Ambiental Oeste.

CMSCB
ORDENANZA
3134-CM-19
 FOLIO **981143**



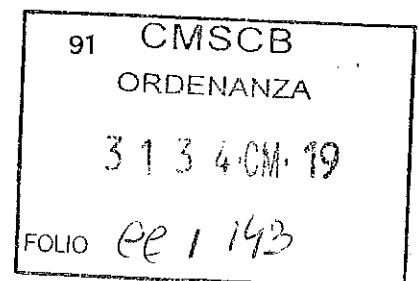
10. Programas y Proyectos

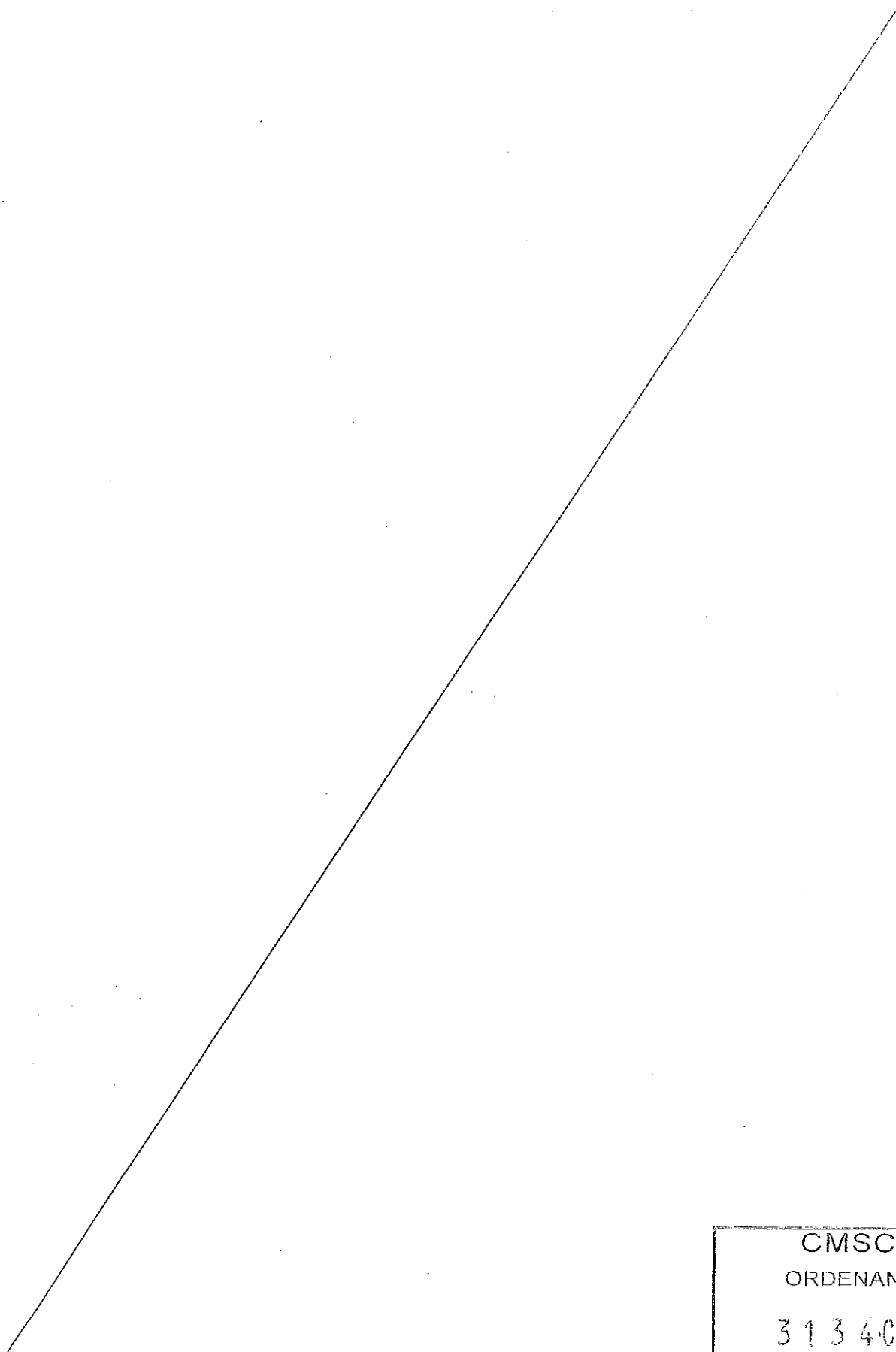
El Plan del Oeste plantea los siguientes programas y proyectos basados en líneas estratégicas que sintetizan el conjunto de ideas respecto a las intervenciones que darán lugar a la concreción a los objetivos del mismo.

Se definen tres líneas estratégicas:

- a) Actualización normativa: se refiere a la necesidad de establecer reglas claras y simples para la intervención en el territorio. Además, contribuye a fortalecer y hacer más eficiente el rol protagónico del municipio en el ordenamiento territorial.
- b) Protección del paisaje: se refiere a la necesidad del cuidado de las condiciones ambientales y paisajísticas de alto valor ecológico características del Oeste.
- c) Mejoramiento de la calidad urbana: se refiere a la necesidad de optimizar la localización de la población en el territorio, mejorar el espacio público y la dotación de equipamiento y servicios.

La Tabla de Proyectos y Programas especificando los objetivos, las metas, los promotores y los plazos se indican en el Anexo 12.3.





CMSCB
ORDENANZA
3134-CM-19
FOLIO 1001143



PARTE VI

Glosarios y Anexos

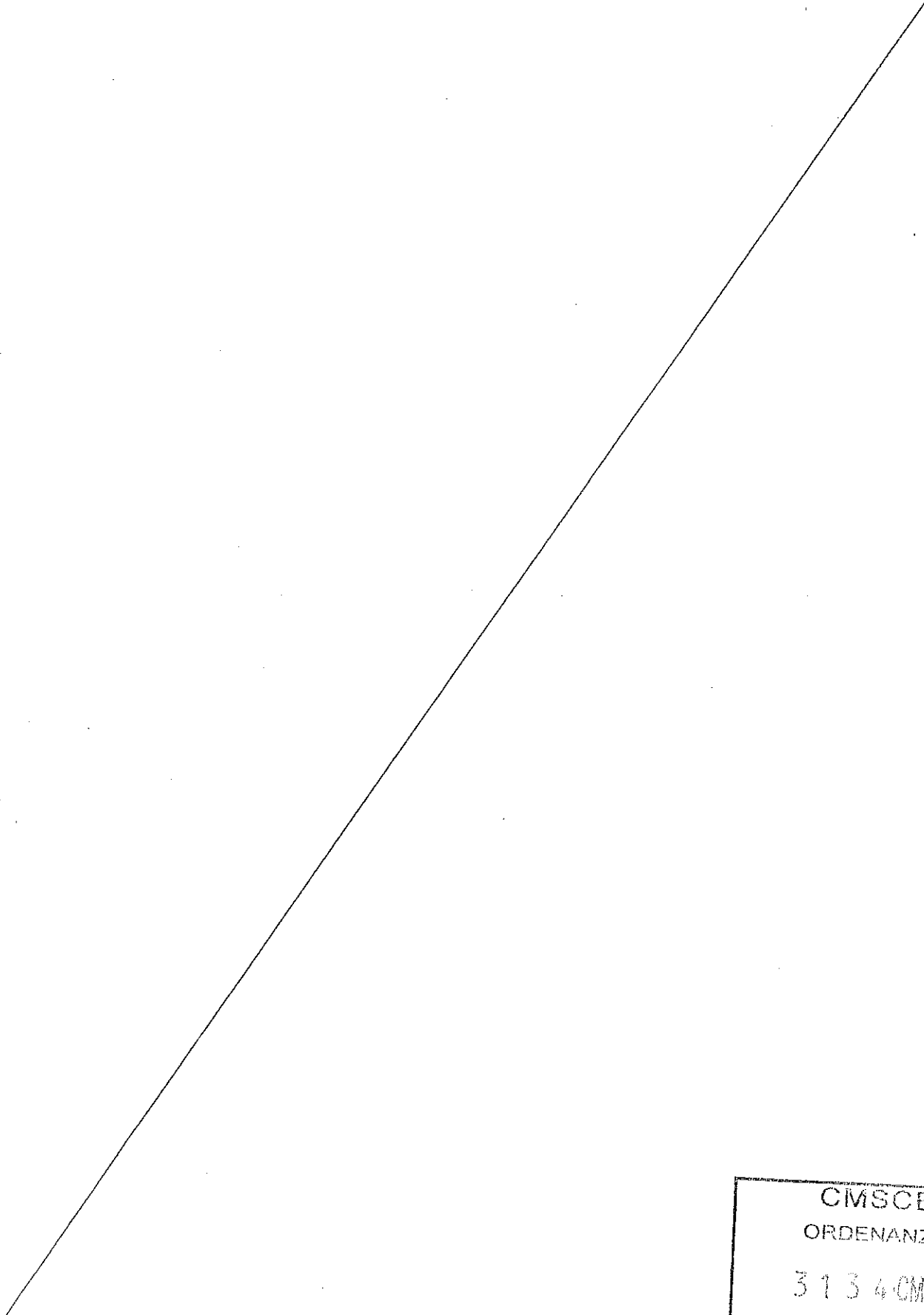
11. Glosario de términos técnicos **95**

12. Anexos **101**

- 12.1 Cartografía
- 12.2 Movilidad
- 12.3 Tabla de Programas y Proyectos

Glosarios y Anexos

93 MSCB
ORDENANZA
3134-OM-19
FOLIO 108 / 143



CMSCB
ORDENANZA
3134CM-19
FOLIO 102 1 143

11. Glosario de términos técnicos

Este glosario determina la forma en la que se entienden los términos técnicos o referencias con aplicaciones prácticas en el presente texto, debido a que es posible encontrar diferentes significados para un mismo término.

Para los términos o referencias no incluidas en este glosario, valdrá la definición que adopte la Autoridad de aplicación.

ACCIONES URBANÍSTICAS

Son todos aquellos proyectos de intervención o edificación que se proponen ejecutar sobre una parcela y que por las características del proyecto, conllevan una transformación significativa de las condiciones preexistentes del territorio, afectando uno o varios componentes de la estructura urbana en los aspectos ambiental, económico o social.

ÁREA

Es una porción de territorio cuyas características ambientales conforman un paisaje determinado posible de gestionarse de forma particularizada.

CALLE COMPARTIDA

Es una vía donde la calzada es compartida por peatones, ciclistas y conductores de vehículos motorizados eliminando la distinción formal entre los espacios dedicados a distintos usuarios.

CONSOLIDACIÓN URBANA

La consolidación urbana refleja el estado de situación física a partir del cual es posible orientar las políticas de desarrollo de la ciudad. Los distintos grados de consolidación urbana se determinan a partir de la interrelación de distintos componentes como ser ocupación del suelo, población asentada, provisión de servicios públicos e infraestructura social.

CUERPOS DE AGUA

Se consideran cuerpos de agua a los lagos y lagunas. Sus partes constitutivas son el agua, la playa y el lecho.

CURSOS DE AGUA

Se considera cursos de agua a los ríos, arroyos, cauces y cañadones nominados o innominados, permanentes, temporarios o intermitentes. La protección de los márgenes de los cursos de agua tiene la función de preservar la calidad del agua, minimizar la erosión, facilitar el escurrimiento natural, reducir el riesgo de inundación en las planicies aluviales y evitar el socavamiento.

DELIMITACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO EN CUERPOS DE AGUA

La línea de ribera que fija el promedio de las máximas crecidas ordinarias delimita el dominio público hídrico natural de los dominios colindantes.



DENSIDADES POBLACIONALES NETAS O BRUTAS DE HABITANTES POR HECTÁREAS

La densidad poblacional, medida en habitantes por hectáreas, es un valor de referencia que verifica la cantidad de población total para una zona de planeamiento determinada.

Esta densidad puede ser Neta (DPN) cuando se refiere a una población determinada a una parcela dada o Bruta (DPB) cuando se refiere a una zona o áreas de planeamiento.

ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO

Es el lugar de uso privado que ocupa un vehículo detenido dentro de los límites de la parcela.

ESPACIOS VERDES

Son los espacios urbanos que se incorporan al banco de tierras como parcelas de dominio público municipal de uso exclusivo para los fines creados. Tienen por objetivo mantener la prestación de los servicios ambientales y de dotar de equipamiento urbano a una comunidad.

EXTERNALIDADES

Son los efectos positivos o negativos que surgen del desarrollo de un proyecto, por fuera de los límites parcelarios, impactando en algún componente de la estructura urbana o del ambiente natural del entorno.

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (FOS)

Es un coeficiente utilizado para determinar la superficie máxima proyectada en un plano horizontal de una edificación a construir en una parcela.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT)

Es un coeficiente utilizado para determinar la superficie máxima a construir en una parcela.

FACTOR DE INTERVENCIÓN TOTAL (FIT)

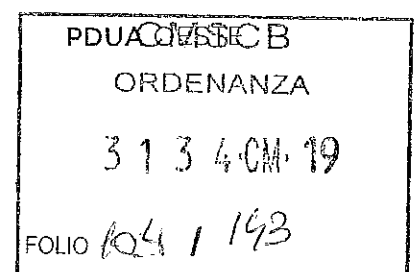
Es un coeficiente utilizado para determinar la superficie máxima de intervención en una parcela.

ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES (H)

La altura máxima es la distancia vertical expresada en metros entre el suelo natural o el primer nivel que no se considera subsuelo y el plano máximo paralelo superior al mismo, generando una silueta consistente en la proyección de tantos planos de distancia vertical como requiera la misma y en los sentidos que sea necesario.

FONDO DE DESARROLLO URBANO

Es una cuenta de capital específica que recibe los aportes generados por la aplicación de instrumentos urbanísticos. Tiene por objetivo el de propender a un desarrollo más equitativo y equilibrado de la ciudad en su conjunto, destinado a la financiación de la ejecución de obras vinculadas con la urbanización, las infraestructuras y los equipamientos públicos. Definido en el Artículo 11º Concepto. Ordenanza 2733-CM-16.





INDICADORES URBANOS

Es el conjunto de valores que determinan los tipos de usos del suelo y su ocupación del suelo, en relación a los parámetros urbanos, objetos arquitectónicos y diseño del espacio público.

LÍNEA MUNICIPAL

Es la línea que demarca un inmueble y lo delimita del espacio público.

LÍNEA SEPARATIVA

Es la línea que demarca un inmueble y lo delimita del inmueble colindante.

MANZANA

Elemento esencial de la estructura urbana, constituida por parcelas y definida por el trazado vial, que se intersecan o cruzan formando ángulos llamados esquinas o bien por accidentes geográficos.

MENSURA

Conjunto de actos y operaciones de agrimensura destinados a determinar, modificar, verificar, materializar y representar el estado parcelario de los inmuebles y/o ubicar, deslindar y demarcar la extensión de otros derechos reales de expresión territorial. Artículo 7º. Capítulo II. Decreto 1220/02. Provincia de Río Negro.

OBJETOS ARQUITECTÓNICOS

Son todas aquellas intervenciones que se realizan en una parcela, sean edificaciones, muros o cercos divisorios, cerramientos semicubiertos, solados u otro tipo de construcción móvil o fija, con o sin conexión a servicios públicos.

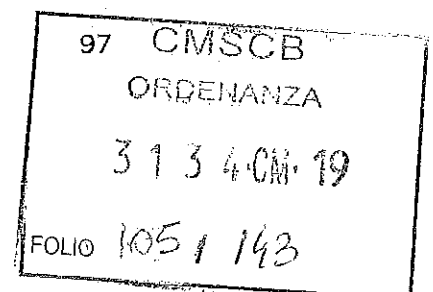
PARAMETRO URBANÍSTICO

Es el conjunto de condiciones de diseño urbano que regulan las características físicas de la edificación, tipología, envolvente, ubicación y relación entre espacio ocupado y libre de una parcela según cada zona de planeamiento.

PARCELA

“Es la unidad de registración catastral, entendiéndose por tal, a la cosa inmueble, de extensión territorial continua, determinada por un polígono cerrado de límites, perteneciente a un propietario o varios en condominio, o la poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de mensura registrado en el organismo catastral” (Artículo 4º) “...y se identifican mediante un sistema de nomenclatura único, exclusivo y unívoco que establece y asigna el organismo catastral”. (Artículo 49º) – Ley Nº 3483 Legislatura de Río Negro: Régimen de Catastro Provincial.

Glosario de términos técnicos





PARCELAS URBANAS

"Las ubicadas en ciudades, pueblos, villas u otros lugares que son asientos de población destinadas a actividades residenciales, comerciales, culturales, administrativas, recreativas y productivas". Artículo 51° - Capítulo II - Ley Nº 3483 Legislatura de Río Negro: Régimen de Catastro Provincial.

PARCELAS SUBURBANAS

"(...) las destinadas a emplazamientos residenciales temporarios, las que corresponden a zona de reserva e industrial y aquéllas de uso específico fuera de la zona urbana". Artículo 51° - Capítulo II - Ley Nº 3483 Legislatura de Río Negro: Régimen de Catastro Provincial.

PROYECTOS ESPECIALES

Son polígonos que incluyen una o más parcelas y que por su ubicación y características singulares, se convierten en proyectos que necesitan de un desarrollo que transformen las actuales barreras urbanas en una nueva estructuración y dotación de servicios del sector al que pertenecen.

PROYECTOS ESTRATÉGICOS

Son polígonos que incluyen una o más parcelas y que por su ubicación y características singulares, son claves para promover transformaciones urbanas en relación al sector que pertenecen. Estos polígonos de intervención ordenan, completan y generan calidad urbana. Su concreción permite lograr los objetivos del Plan en un marco de mayor inclusión social, equidad territorial y sustentabilidad ambiental.

PROYECTOS URBANOS

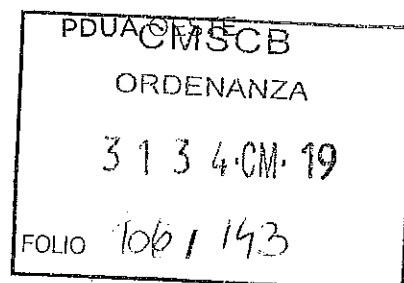
Son intervenciones de escala intermedia, tienen un efecto territorial más allá de su espacio de actuación e incluyen espacios públicos, diferentes usos y que no son exclusivamente proyectos arquitectónicos. Los proyectos urbanos se integran a los planes en tanto que su desarrollo hace que se cumplan los objetivos del mismo.

RENTA DIFERENCIAL URBANA

"Se establece a favor de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche el Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana aplicable a todas las personas, físicas o jurídicas, propietarias o poseedoras, de inmuebles que se encuentren ubicados dentro de los límites del ejido municipal y que resultaren pasibles de un mayor valor ajeno a las acciones realizadas por el propietario o poseedor." Artículo 1º Concepto. Ordenanza 2733-CM-16.

SECTOR

Es una porción de un área determinada donde se reconocen instrumentos ordenadores de las políticas asociadas de planeamiento. Se reconocen como trayectorias que recogen elementos tanto físicos como sensoriales determinando así patrones que estandarizan el espacio territorial.





SERVICIOS PÚBLICOS

Son infraestructuras que tienen por objetivo contener la demanda de la población a instalar en un sector determinado o resolver impactos generados por un determinado proyecto.

SERVICIO PÚBLICO DE SANEAMIENTO

Comprende las redes y servicios de saneamiento cloacal. Este servicio es prestado actualmente por la Cooperativa de Electricidad Bariloche Ltda.

SUELOS HIDROMÓRFICOS, HUMEDALES, MALLINES Y OTROS

Se incluyen suelos hidromórficos, humedales, mallines, bañados, vegas o superficies de agua con régimen natural, artificial, permanente o temporales, estancadas o corrientes, donde el agua subterránea aflora en la superficie o en suelos de baja permeabilidad cubiertos por agua poco profunda y que prestan servicios ecológicos.

SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN TOTAL

Es la cantidad de m² de suelo intervenido que potencialmente se puede ocupar en una parcela dada, de acuerdo a la regulación que rige para cada la zona de planeamiento.

SUPERFICIE MÁXIMA A CONSTRUIR

Es la cantidad de m² totales de construcción que potencialmente se puede construir en una parcela dada, de acuerdo a la regulación que rige para cada la zona de planeamiento.

SUPERFICIE MÁXIMA DE PROYECCIÓN HORIZONTAL

Es la cantidad de m² totales de construcción proyectada en un plano horizontal, que se puede construir en una parcela dada, de acuerdo a la regulación que rige para cada zona de planeamiento.

TIPOLOGÍAS URBANAS

Las tipologías urbanas son referencias ordenadoras de las políticas asociadas a cada sector de planeamiento.

UNIDAD DE ALOJAMIENTO

Es una Unidad de Alojamiento (UA) el establecimiento que se aprovecha comercialmente y se utiliza como lugar de estancia con pernocte de personas que no constituyen su domicilio permanente en ellos.

UNIDADES RESIDENCIALES

Una Unidad Residencial (UR) es una vivienda entendida como el lugar donde las personas desarrollan su vida en sentido amplio, habita con intención de permanecer y de realizar sus actividades familiares, culturales, sociales, entre otras.

Glosario de términos técnicos

99	CMSCB
	ORDENANZA
	3134-CM-19
FOLIO	1071143



USOS DEL SUELO

Son las propiedades de utilización y aprovechamiento que se asignan a las parcelas y que definen la forma de desarrollo social, económico y ambiental para cada zona de planeamiento.

VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Es la vivienda que gestiona el municipio para cubrir las demandas habitacionales y que se destinan a los grupos de ingresos medio o bajos en relación al ingreso promedio por familia.

VIALIDAD PRIMARIA

Son vías que vinculan barrios de la ciudad entre sí y tienen un extenso recorrido.

VIALIDAD SECUNDARIA

Son vías que vinculan la red primaria y sectores de la ciudad entre sí.

VIALIDAD Terciaria

Son vías que vinculan una red primaria o secundaria en un determinado sector de la ciudad, complementando la red vial con carácter de ejes internos del barrio

ZONA

Es una porción de un sector determinado con requerimientos comunes de planificación que se utilizan para regular el uso del suelo y la intensidad de ocupación en relación a las características propias.

ZONA LACUSTRE DE OCUPACIÓN POR CRECIDAS ORDINARIAS (ZOC)

Es el área delimitada por la línea de ribera promedio de las máximas crecidas ordinarias y la línea definida por el nivel de la crecida ordinaria asociada a un tiempo de recurrencia de 10 años.

La ZOC es una zona protegida de libre tránsito y que presta servicios ambientales como ser la preservación de la continuidad del paisaje, la calidad eco sistémica peri-lacustre, el hábitat de las especies lacustres, entre otros.

El Departamento de Aguas Provinciales (DPA) determina la ZOC para los Lagos Nahuel Huapi, Moreno, Morenito y Laguna El Trébol (en proceso de medición).

PDUA-GESTE CMSCB
ORDENANZA
3134CM-19
FOLIO 1081143



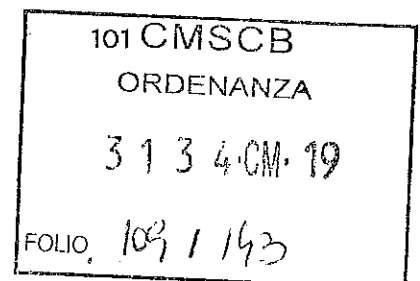
12. Anexos

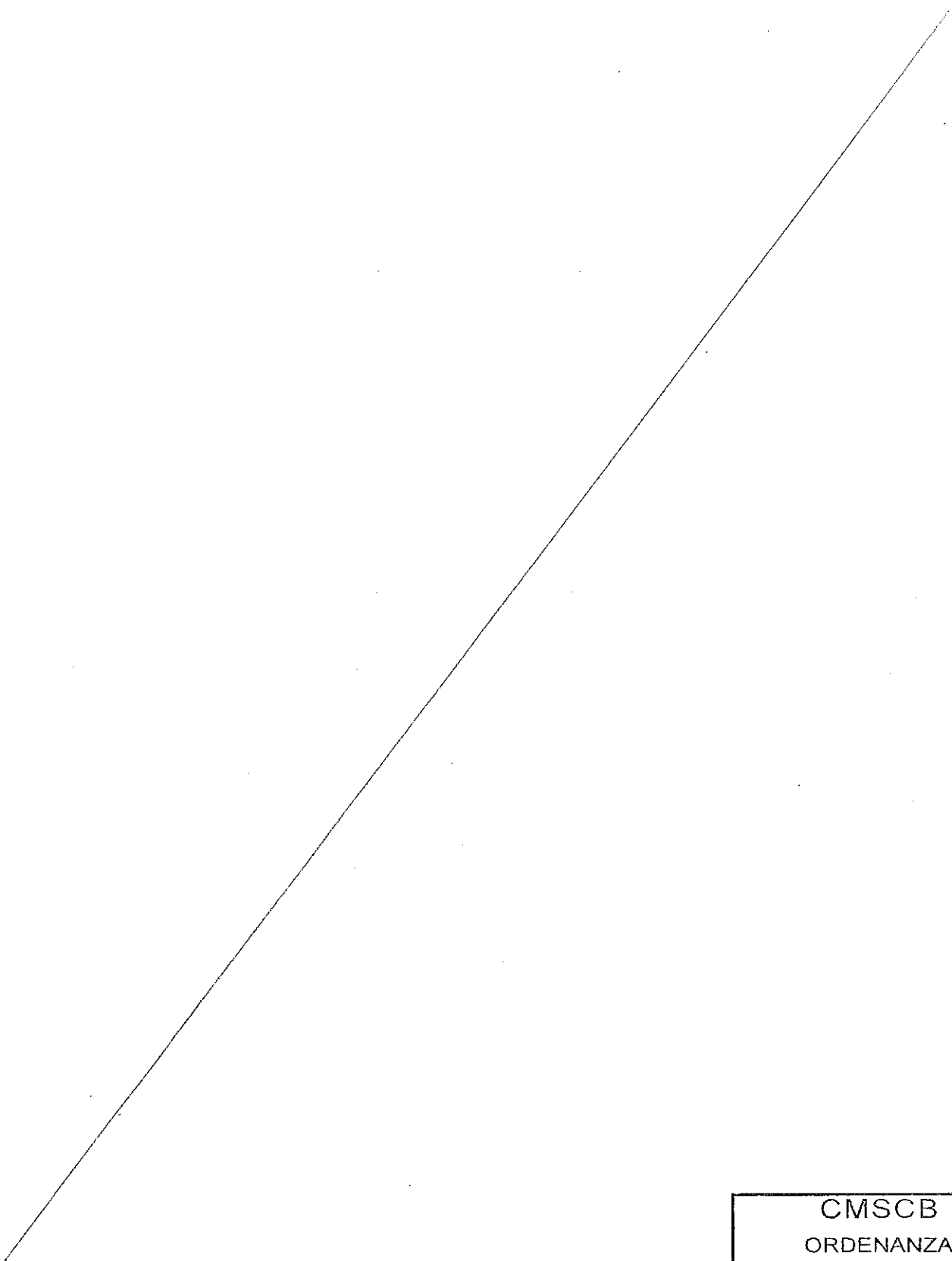
12.1 Cartografía

12.2 Movilidad

12.3 Tabla de Programas y Proyectos

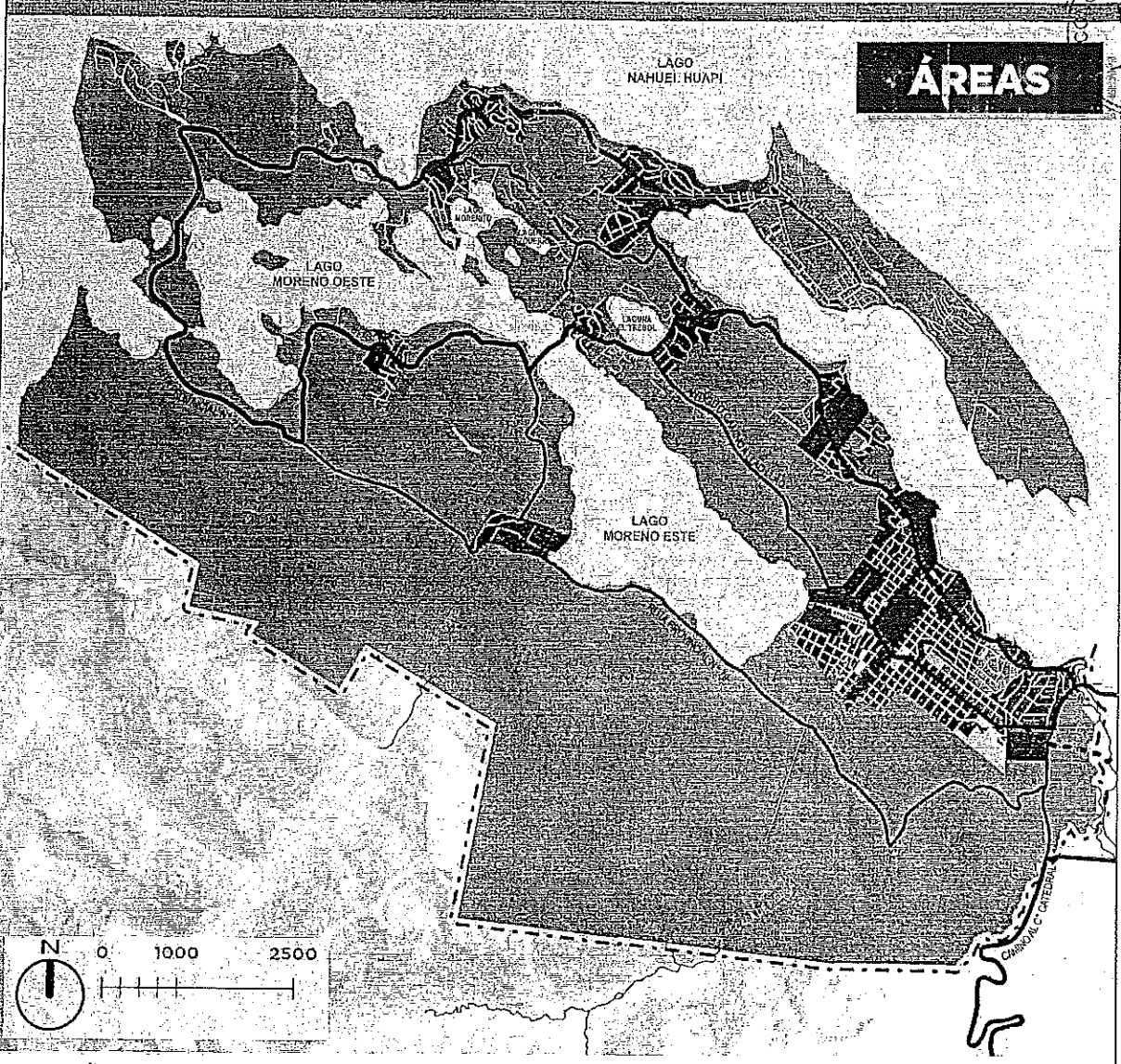
Anexos








CMSCB
ORDENANZA
3134CM-19
FOLIO 1101143

GOBIERNO MUNICIPAL
FOLIO
555



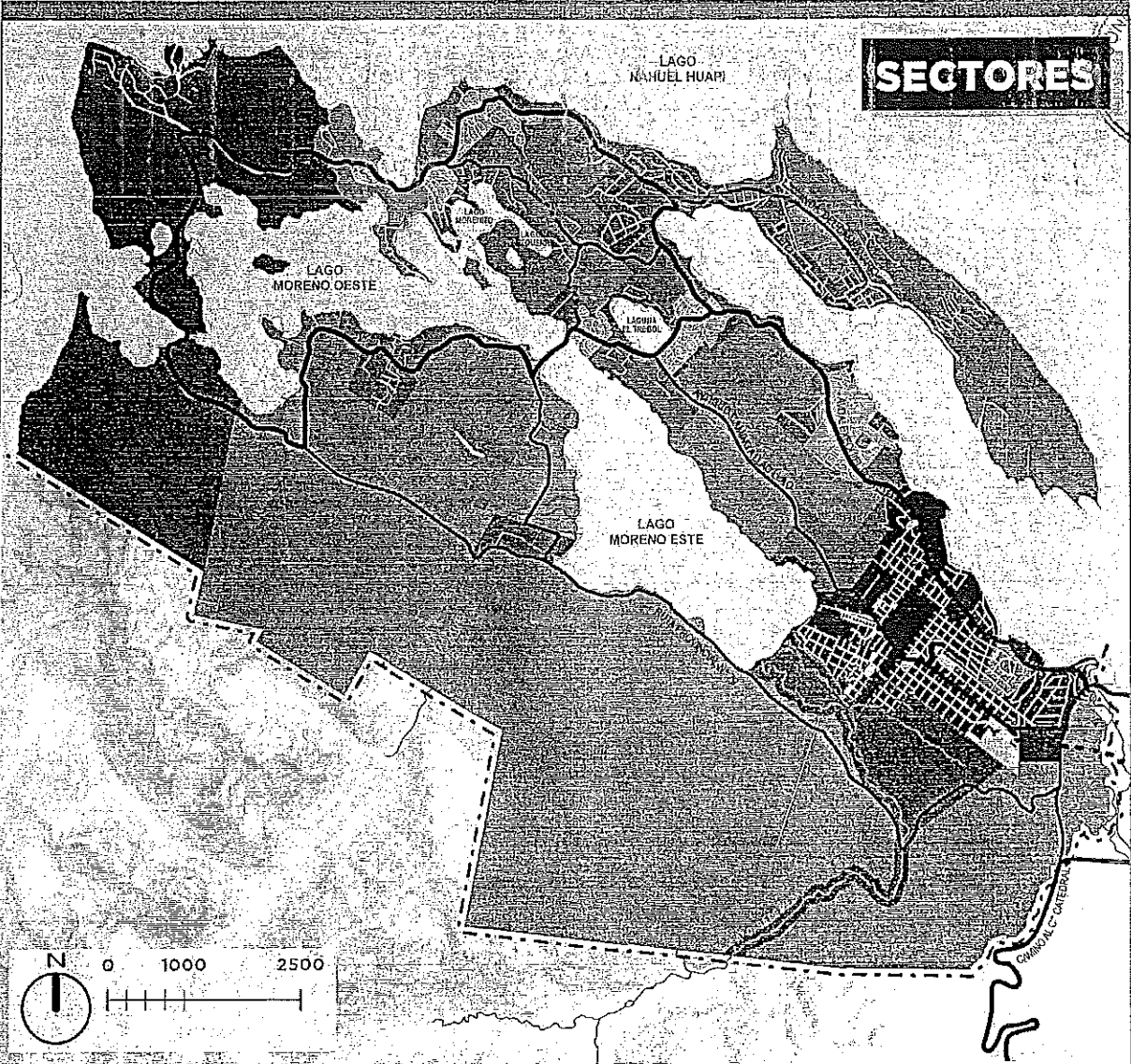
ÁREAS

Art. 1 Áreas y Sectores de Planeamiento

-  Art. 1.1 Áreas de Integración Ambiental
-  Art. 1.2 Áreas Intermedias
-  Art. 1.3 Áreas Urbanas

3130CM-19

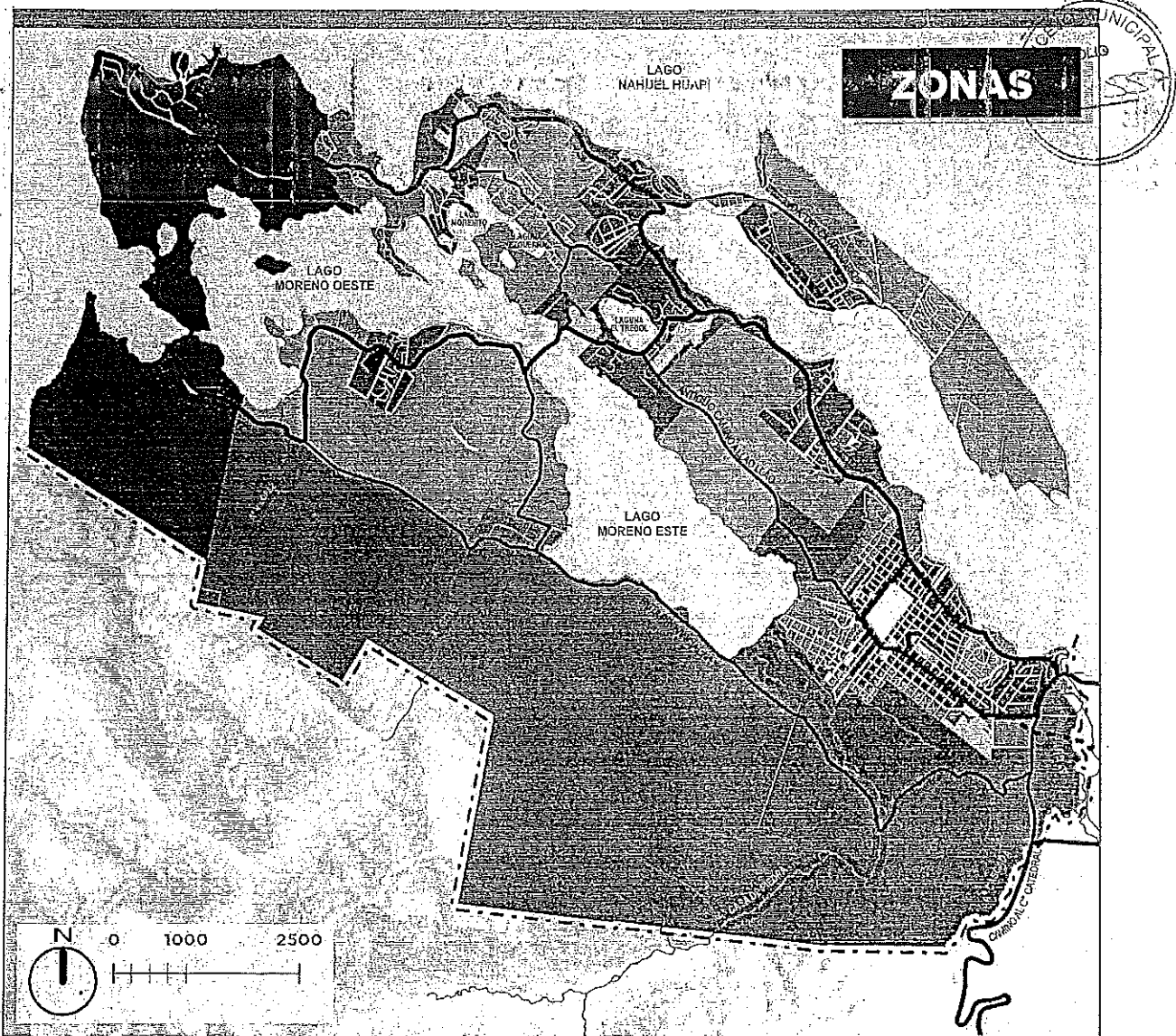
FOLIO 111143
















SECTORES

Art. 1 Áreas y Sectores de Planeamiento

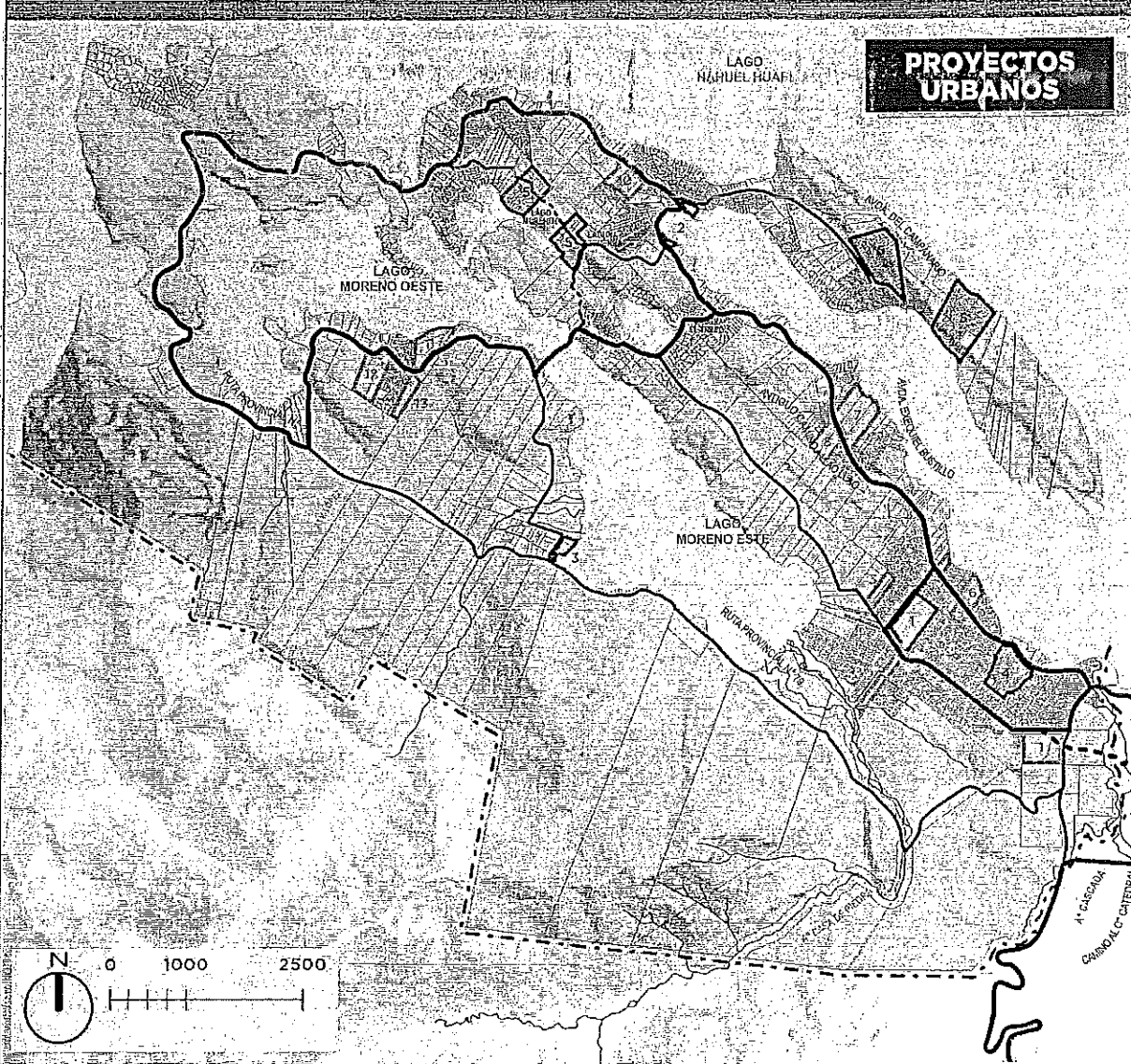
-  Art. 1.1.1 Sector de Áreas Naturales Protegidas
-  Art. 1.1.2 Sector de Protección del Paisaje
-  Art. 1.2.1 Sector de Chacras
-  Art. 1.2.2 Sector de Interfase
-  Art. 1.3.1 Sector de Barrios Residenciales
-  Art. 1.3.2 Sector de Micro-centralidad
-  Art. 1.3.3 Sector Centralidad Km 13



Art. 3 Zonas de Planeamiento

-  ANP Liao Liao
-  ANP Casa de Piedra
-  ZPF
-  ZLB
-  ZIR 1
-  ZIR 4
-  ZUR 4
-  ZUR 6
-  ZUR 16
-  ZUM 30
-  ZUR 30
-  ZUR 40
-  ZUM 60

PROYECTOS URBANOS



Art. 7 Proyectos Urbanos

Art. 7.1 Proyectos Estratégicos

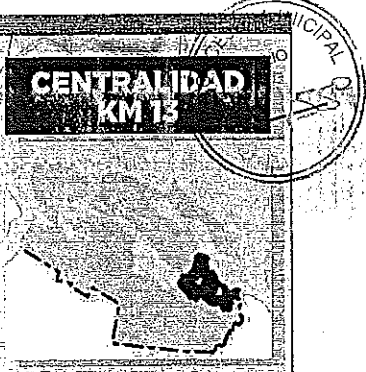
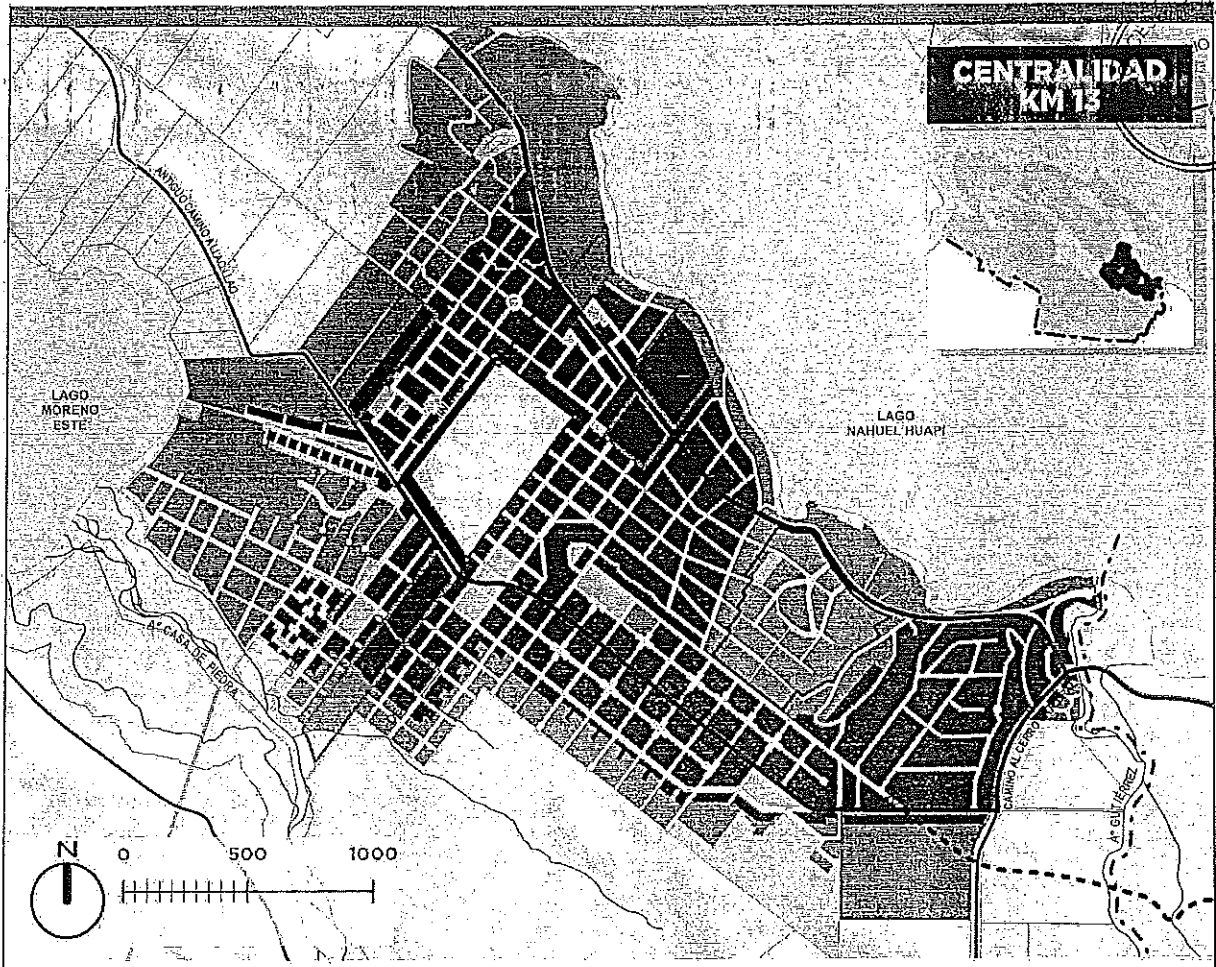
- 1 Art. 7.1.a.1 Desarrollo Urbano Hipódromo en el Jockey Club Bariloche
- 2 Art. 7.1.a.2 Reconversión Urbana Brazo Campanario
- 3 Art. 7.1.a.3 Renovación Costanera Lago Moreno en Colonia Suiza
- 4 Art. 7.1.a.4 Revalorización ambiental Mallín km12
- 5 Art. 7.1.a.5 Proyectos de Gestión

Art. 7.2 Proyectos Especiales







- 1 Art. 7.2.1 Integración urbano-ambiental: Camino a Catedral, Barrio Pájaro Azul, Barrio Casa de Piedra
- 2 Art. 7.2.2 Completamiento de lonja Barrio Parque Lago Moreno y Barrio Jamalca
- 3 Art. 7.2.3 Integración urbano-ambiental Barrio Tres Lagos
- 4 Art. 7.2.4 Completamiento borde urbano-ambiental del Barrio Tres Lagos
- 5 Art. 7.2.5 Completamiento corredor urbano Barrio Playa Serena: Emprendimiento "Posada del Ángel"
- 6 Art. 7.2.6 Mejoramiento de acceso a costas y completamiento corredor urbano Barrio Playa Serena
- 7 Art. 7.2.7 Integración urbano-ambiental y acceso a costas Barrio Don Orione, Valle Escondido, Lago Nahuel Huapi
- 8 Art. 7.2.8 Integración urbana-ambiental Barrio Valle Escondido, Barrio Don Orione, Cerro Chico
- 9 Art. 7.2.9 Completamiento zona mixta y restauración ambiental Barrio Don Bosco
- 10 Art. 7.2.10 Desarrollo Micro-centralidad Península San Pedro
- 11 Art. 7.2.11 Desarrollo Micro-centralidad Las Cartas I
- 12 Art. 7.2.12 Desarrollo Micro-centralidad Las Cartas II
- 13 Art. 7.2.13 Desarrollo Micro-centralidad Las Cartas III

PDUA 05 / 000015128
ORDENANZA

31340M-19
FOLIO 114 / 143



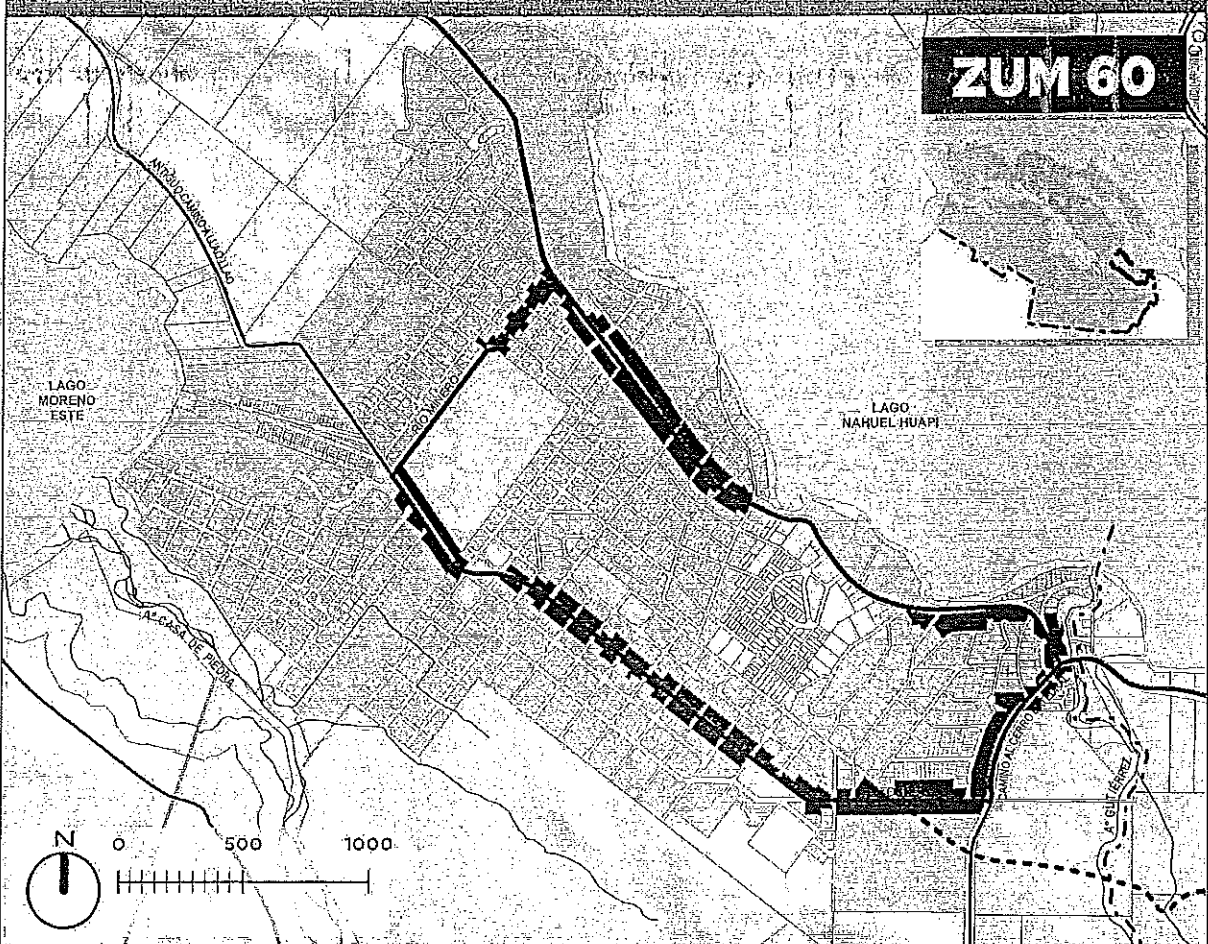
Art. 3 Zonas de Planeamiento - Tabla 5.3.1

-  ZPF
-  ZUR 30
-  ZUR 40
-  ZUM 60
-  Proyectos Estratégicos.
-  Proyectos Especiales

3134-OM-19

FOLIO 115/143

ZUM 60

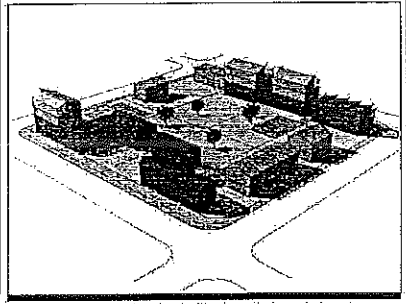


Usos del Suelo		
RESIDENCIAL		
Individual		A
Múltiple		S
COMERCIAL		
Minorista	En general	S
	De comestibles	S
	Relacionado al automóvil	C
Mayorista	En general	C
	De comestibles	C
SERVICIOS		
En general		S
Alojamiento turístico		S
Administrativo		S
Profesional		C
Recreativo		C
Gastronómico		S
Relacionado al automóvil		S
Logística y transporte		C
Expendio de combustible		C
Estacionamiento		C
Depósito	Tipo I	A
Infraestructura		C
PRODUCTIVO		
En general		S
INFRAESTRUCTURA SOCIAL		
Educación e investigación	Nivel inicial	C
	Nivel primario	C
	Nivel secundario	C
	Nivel superior	C
	Extracurricular	C
	Investigación y tecnología	C
Salud	Atención ambulatoria	C
	Atención con internación	C
	Emergencias médicas	C
Social o deportivo		C
Cultural		C
Institucional		S
Especial		G

- ### Normas Particulares
- Parcelas afectadas a dos o más zonificaciones. Zonificación inalterable. No se transfieren indicadores urbanos.
 - Alineación a Línea Municipal. Se admite con ISUA.
 - Alineación a Línea Separativa. Long: 12,5 / Altura: 7,50
 - Parcelas linderas a cuerpos de agua, cursos de agua, humedades y suelos hidromórficos. Aplica a las parcelas linderas.
 - Parcelas que impermeabilizan el suelo. Aplica.
 - Parcelas frentistas a Av. Bustillo. Aplica a Parcelas en Mz 19, TP 420, 421, 422, 430, 431 y 432
 - Vivienda complementaria. No Aplica.
 - Parcelas en subdivisión simple. Aplica con restricciones.
 - Parcelas en subdivisión con afectación a un destino. Justificado por Acción Urbanística.
 - Parcelas en subdivisión con modalidad de urbanización.
 - Proyectos Estratégicos.
 - Proyectos Especiales.
 - Plt de sup. mayor a 10.000m².
 - PHE Conjuntos Inmobiliarios.
 - Parcelas para someter al régimen de Propiedad Horizontal y de Propiedad Horizontal Especial. Aplica con restricciones.

Ocupación del Suelo

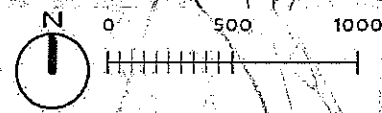
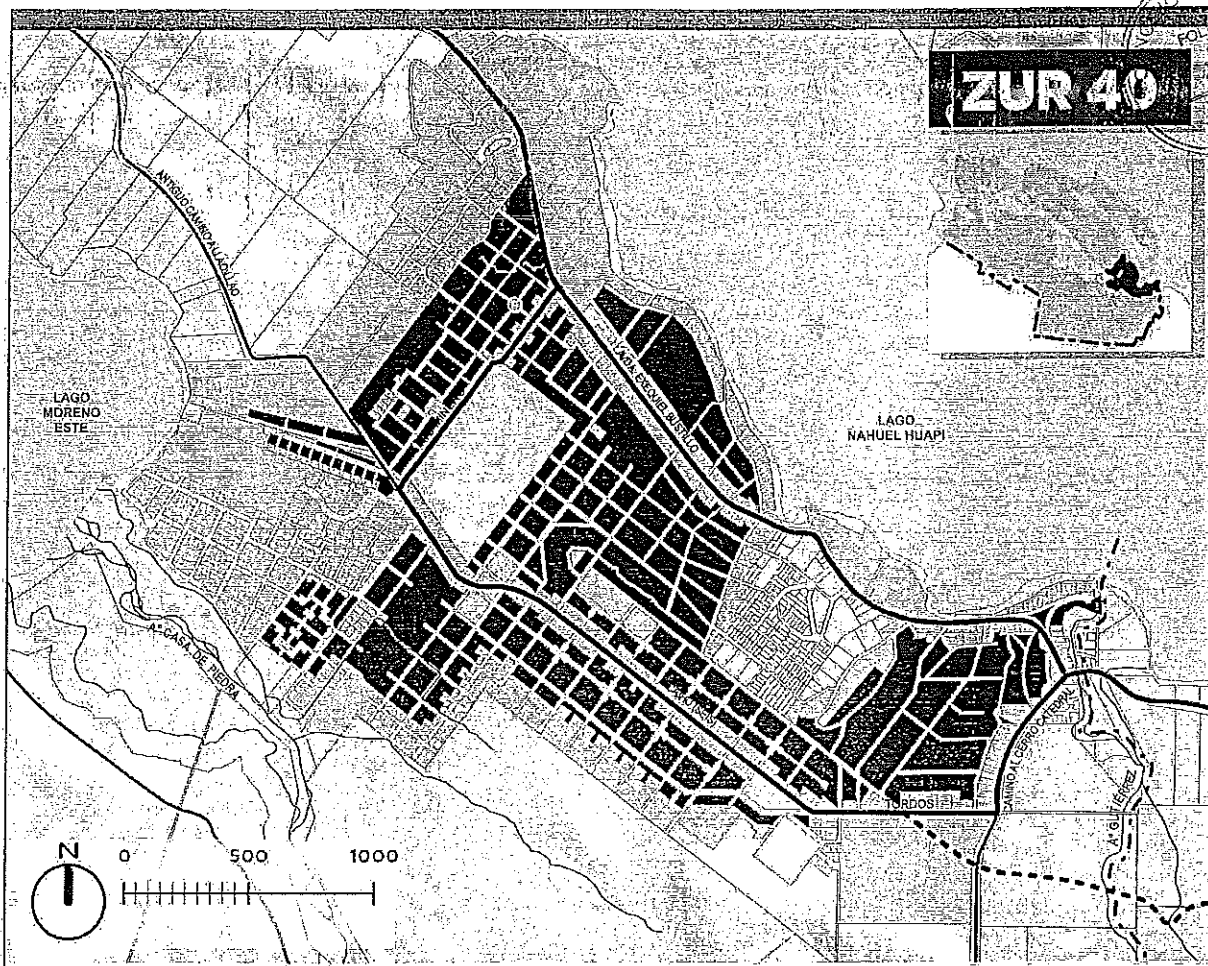
PARAMETROS URBANOS	
UR /m ²	166
FOS	0,40
FOT	0,60
FIT	0,70
Densidad Poblacional Neta	192 - 240
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS	
R LM	3
R LS	3
H	12
CALLES, VEREDAS Y SENDAS PEATONALES	
Conexión Escala Urbana	Boulevard Urbano Veredas 3m mín.
Conexión Escala Barrial	Calle Urbana Veredas 1,8m
Conexión Escala Acceso Local	Calle Compartida Senda 1,5m



ORDENANZA
3134CM-19
FOLIO 1161143



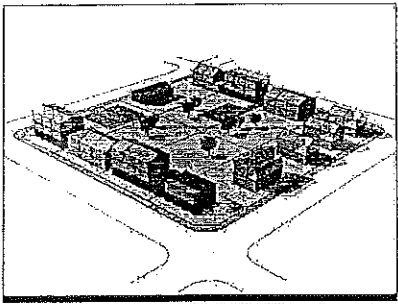
ZUR 40



Usos del Suelo	
RESIDENCIAL	
Individual	S
Múltiple	S
COMERCIAL	
Minorista	En general: A Descomestibles: A Relacionado al automotor: A
SERVICIOS	
En general	A
Alojamiento turístico	S
Administrativa	A
Profesional	A
Gastronómico	S
Relacionado al automotor	A
Logística y transporte	C
Depósito	C
Infraestructura	C
PRODUCTIVO	
En general	A
INFRAESTRUCTURA SOCIAL	
Educación e Investigación	Nivel inicial: C Nivel primario: C Nivel secundario: C Nivel superior: C Extracurricular: C Investigación y tecnología: C
Salud	Atención ambulatoria: A Atención con internación: C Emergencias médicas: C
Social o deportivo	C
Cultural	C
Institucional	S
Especial	C

Normas Particulares	
1.	Parcelas afectadas a dos o más zonificaciones. Zonificación inalterable. No se transfieren indicadores urbanos.
2.	Alineación a Línea Municipal. Se admite con ISUA.
3.	Alineación a Línea Separativa. Long 7.57 Altura 4.50
4.	Parcelas linderas a cuerpos de agua, cursos de agua, humedades y suelos hidromórficos. Aplica a las parcelas linderas.
5.	Parcelas que impermeabilizan el suelo. No Aplica.
6.	Parcelas frentistas a Av. Bustillo. No Aplica.
7.	Vivienda complementaria. No Aplica.
8.	Parcelas en subdivisión simple. Aplica con restricciones.
9.	Parcelas en subdivisión con afectación a un destino. Justificado por Acción Urbanística.
10.	Parcelas en subdivisión con modalidad de urbanización: a) Proyectos Especiales. b) Proyectos con externalidades. c) PH mayor a 10.000m ² . d) PHIE Conjuntos Inmobiliarios.
11.	Parcelas para someter al régimen de Propiedad Horizontal y de Propiedad Horizontal Especial. Aplica con restricciones.

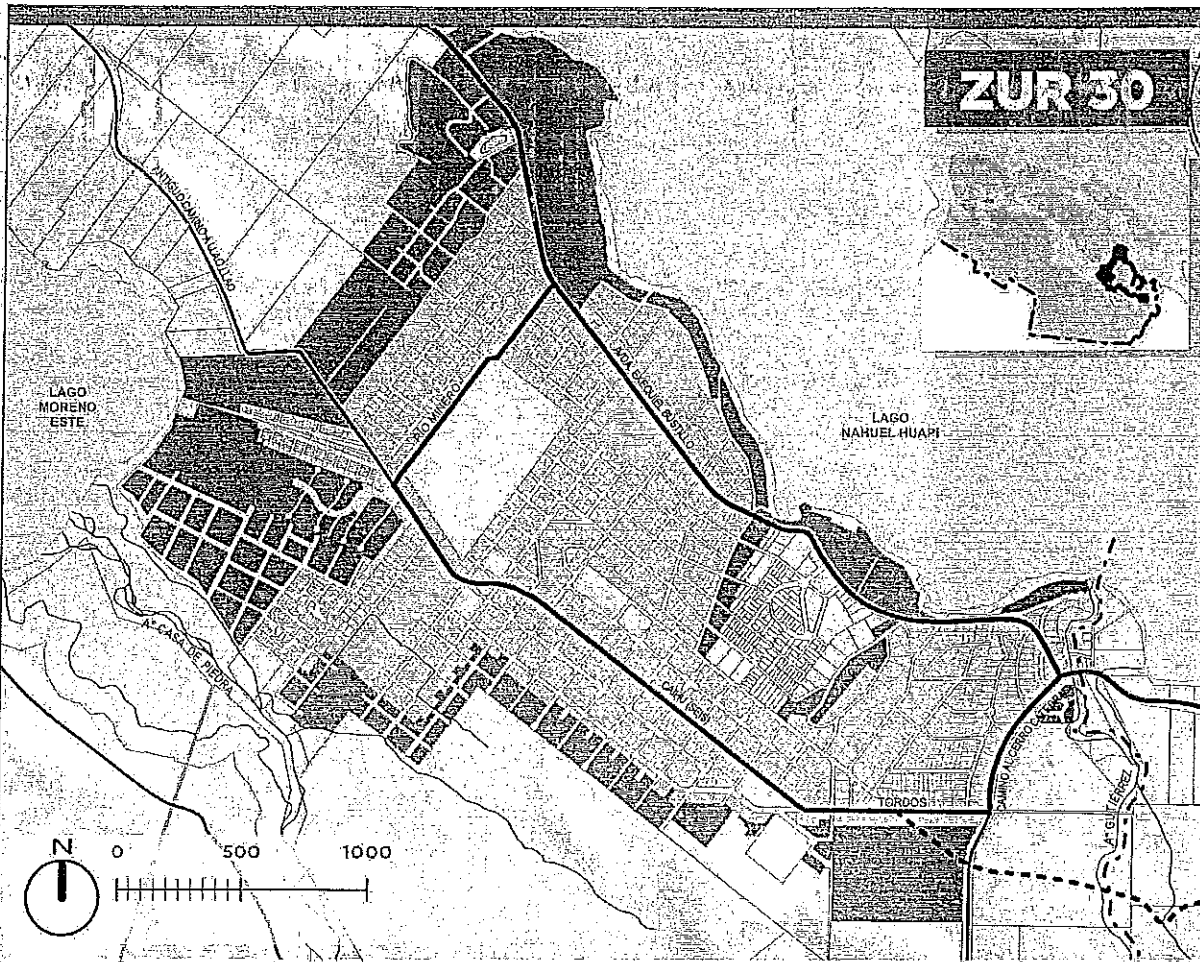
Ocupación del Suelo	
PARAMETROS URBANOS	
UR /m ²	250
FOS	0.25
FOT	0.35
FTI	0.50
Densidad Poblacional Neta	128 - 160
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS	
R LM	3
R LS	3
H	9
CALLES, VEREDAS Y SENDAS PEATONALES	
Conexión Escala Urbana	Boulevard Urbano Veredas 3m mín.
Conexión Escala Barrial	Calle Urbana Veredas 1.8m
Conexión Escala Acceso Local	Calle Compartida



PDUA OESTE / Cartografía 12.1

ORDENANZA
3134-0M-19
FOLIO 117 / 143

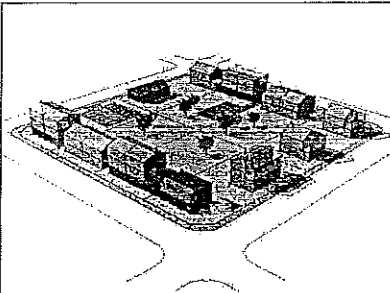
ZUR 30

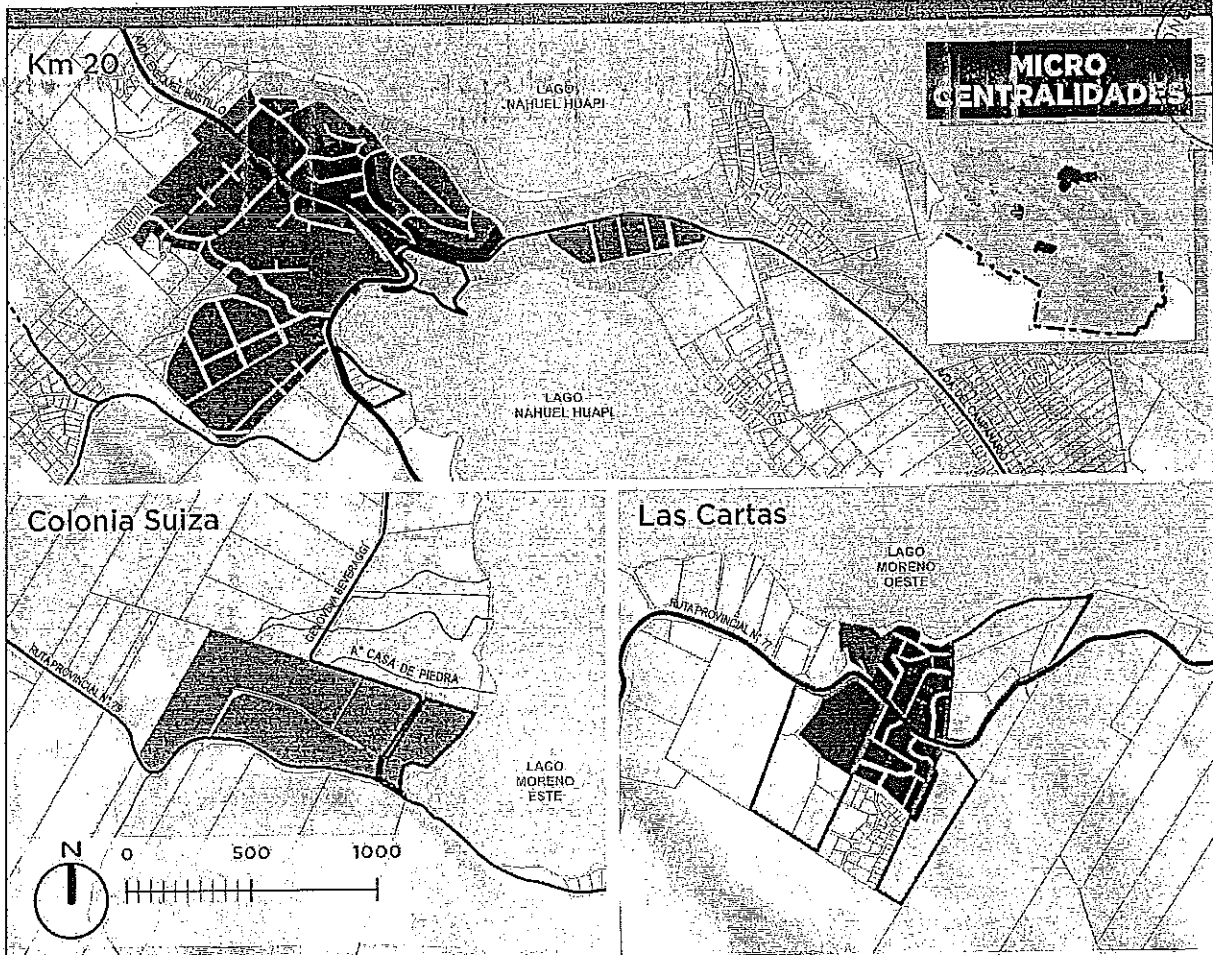


Usos del Suelo	
RESIDENCIAL	
Individual	S
Múltiple	SI
COMERCIAL	
Minorista	A
En general	A
De comestibles	A
SERVICIOS	
En general	A
Alojamiento turístico	S
Administrativo	A
Profesional	A
Gastronómico	S
Infraestructura	C
PRODUCTIVO	
En general	A
INFRAESTRUCTURA SOCIAL	
Educación e investigación Nivel inicial	C
Nivel primario	C
Nivel secundario	C
Extracurricular	C
Investigación y tecnología	C
Social o deportivo	C
Cultural	C





- | Normas Particulares | |
|---------------------|---|
| 1 | Parcelas afectadas a dos o más zonificaciones. Zonificación inalterable. No se transfieren indicadores urbanos. |
| 2 | Alineación a Línea Municipal. Se admite con ISUA. |
| 3 | Alineación a Línea Separativa. Long 7.5/ Altura: 4.50 |
| 4 | Parcelas linderas a cuerpos de agua, cursos de agua, humedades y suelos hidromórficos. Aplica a las parcelas linderas. |
| 5 | Parcelas que impermeabilizan el suelo. No Aplica. |
| 6 | Parcelas frentistas a Av. Bustillo. No Aplica. |
| 7 | Vivienda complementaria. No Aplica. |
| 8 | Parcelas en subdivisión simple. Aplica con restricciones. |
| 9 | Parcelas en subdivisión con afectación a un destino. Justificado por Acción Urbanística. |
| 10 | Parcelas en subdivisión con modalidad de urbanización.
a) Proyectos Especiales.
b) Proyectos con externalidades.
c) PH mayor a 10,000m ² .
d) PHE Conjuntos Inmobiliarios. |
| 11 | Parcelas para someter al régimen de Propiedad Horizontal y de Propiedad Horizontal Especial. Aplica con restricciones. |



Ocupación del Suelo	
PARAMETROS URBANOS	
UR /m ²	533
FOS	0.25
FOT	0.35
FIT	0.40
Densidad Poblacional Neta	96-120
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS	
R LM	3
R ES	3
H	9
CALLES, VEREDAS Y SENDAS PEATONALES	
Conexión Escala Urbana	Boulevard Urbana Veredas 3m mín.
Conexión Escala Barrial	Calle Urbana Veredas 1.8m
Conexión Escala Acceso Local	Calle Compartida Senda 1.5m





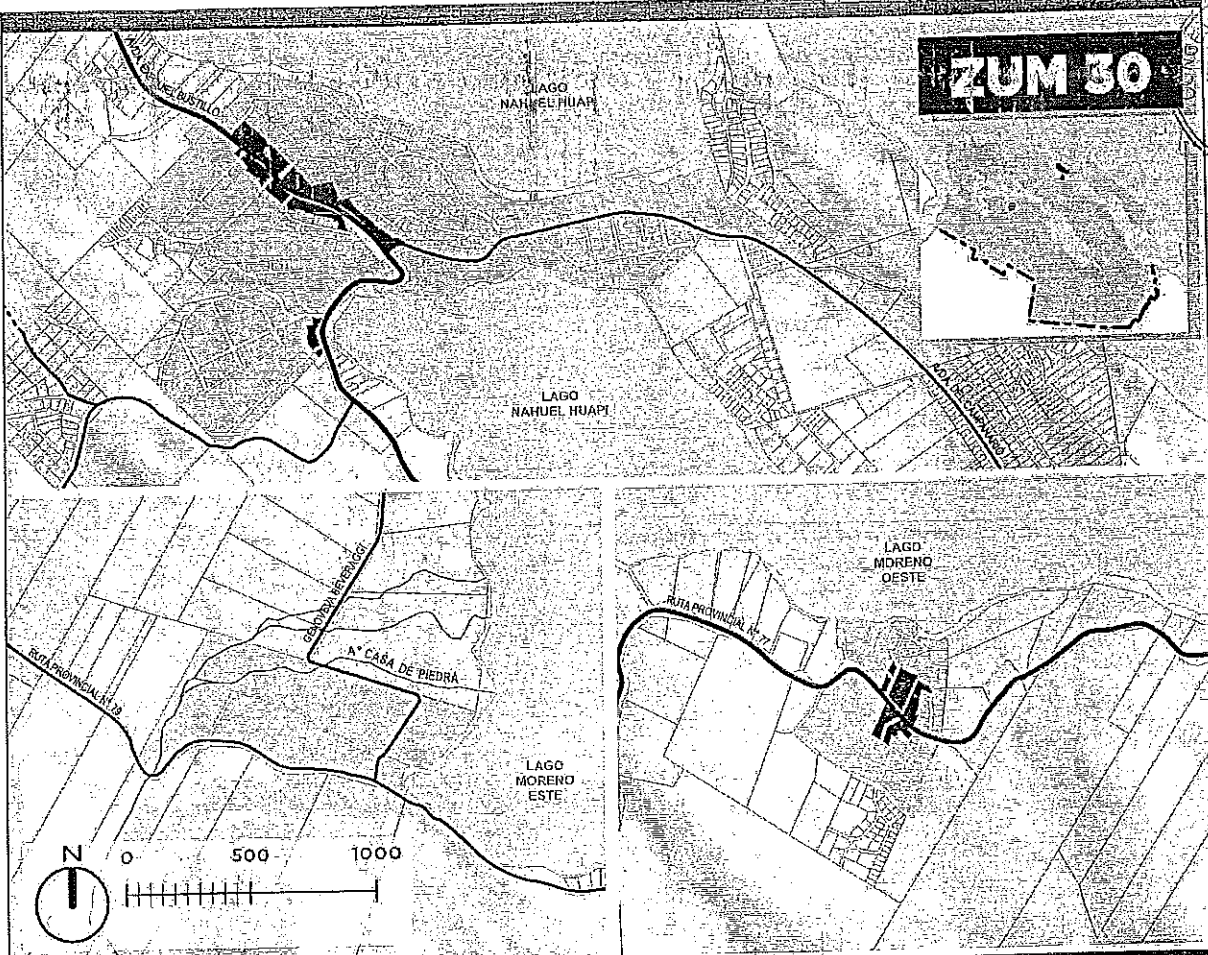
Art. 3 Zonas de Planeamiento - Tabla 5.3.2

-  ZUR 4
-  ZUR 6
-  ZUR 16
-  ZUM 30

-  Proyectos Estratégicos
-  Proyectos Especiales



ZUM 30



Usos del Suelo

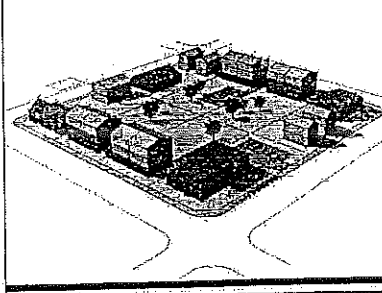
RESIDENCIAL		
Individual		S
Múltiple		S
COMERCIAL		
Mijorista	En general	S
	De comestibles	A
	Relacionado al automóvil	A
SERVICIOS		
En general		S
Alojamiento turístico		S
Administrativo		S
Profesional		C
Recreativo		C
Gastronómico		C
Relacionado al automóvil		C
Logística y transporte		L
Depósito	Tipo I	L
Infraestructura		S
PRODUCTIVO		
En general		S
INFRAESTRUCTURA SOCIAL		
Educación e investigación	Nivel Inicial	C
	Nivel primario	C
	Nivel secundario	C
	Nivel superior	C
	Extracurricular	C
	Investigación y tecnología	C
Salud	Atención ambulatoria	S
	Emergencias médicas	C
Social o deportivo		C
Cultural		S
Institucional		S
Especial		C

Normas Particulares

- Parcelas afectadas a dos o más zonificaciones. Zonificación Inalterable. No se transfieren indicadores urbanos.
- Alineación a Línea Municipal. Se admite con ISUA.
- Alineación a Línea Separativa. Long 12,5 / Altura 7,50
- Parcelas linderas a cuerpos de agua, cursos de agua, humedades y suelos hidromórficos. Aplica a las parcelas linderas.
- Parcelas que impermeabilizan el suelo. No Aplica.
- Parcelas frentistas a Av. Bustillo. No Aplica.
- Vivienda complementaria. No Aplica.
- Parcelas en subdivisión simple. Aplica con restricciones.
- Parcelas en subdivisión con afectación a un destino. Justificado por Acción Urbanística.
- Parcelas en subdivisión con modalidad de urbanización:
 - Proyectos Especiales;
 - Proyectos con externalidades;
 - PH mayor a 10.000m²;
 - PHE Conjuntos Inmobiliarios.
- Parcelas para someter al régimen de Propiedad Horizontal y de Propiedad Horizontal Especial. Aplica con restricciones.

Ocupación del Suelo

PARAMETROS URBANOS	
UR /m ²	323
FOS	0,30
FOT	0,40
FTT	0,40
Densidad Poblacional Neta	96 - 120
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS	
R LM	3
R LS	3
H	9
CALLES, VEREDAS Y SENDAS PEATONALES	
Conexión Escala Urbana	Boulevard Urbano Veredas 3m mín.
Conexión Escala Barrial	Calle Urbana Veredas 1,8m
Conexión Escala Acceso Local	Calle Compartida Senda 1,5m

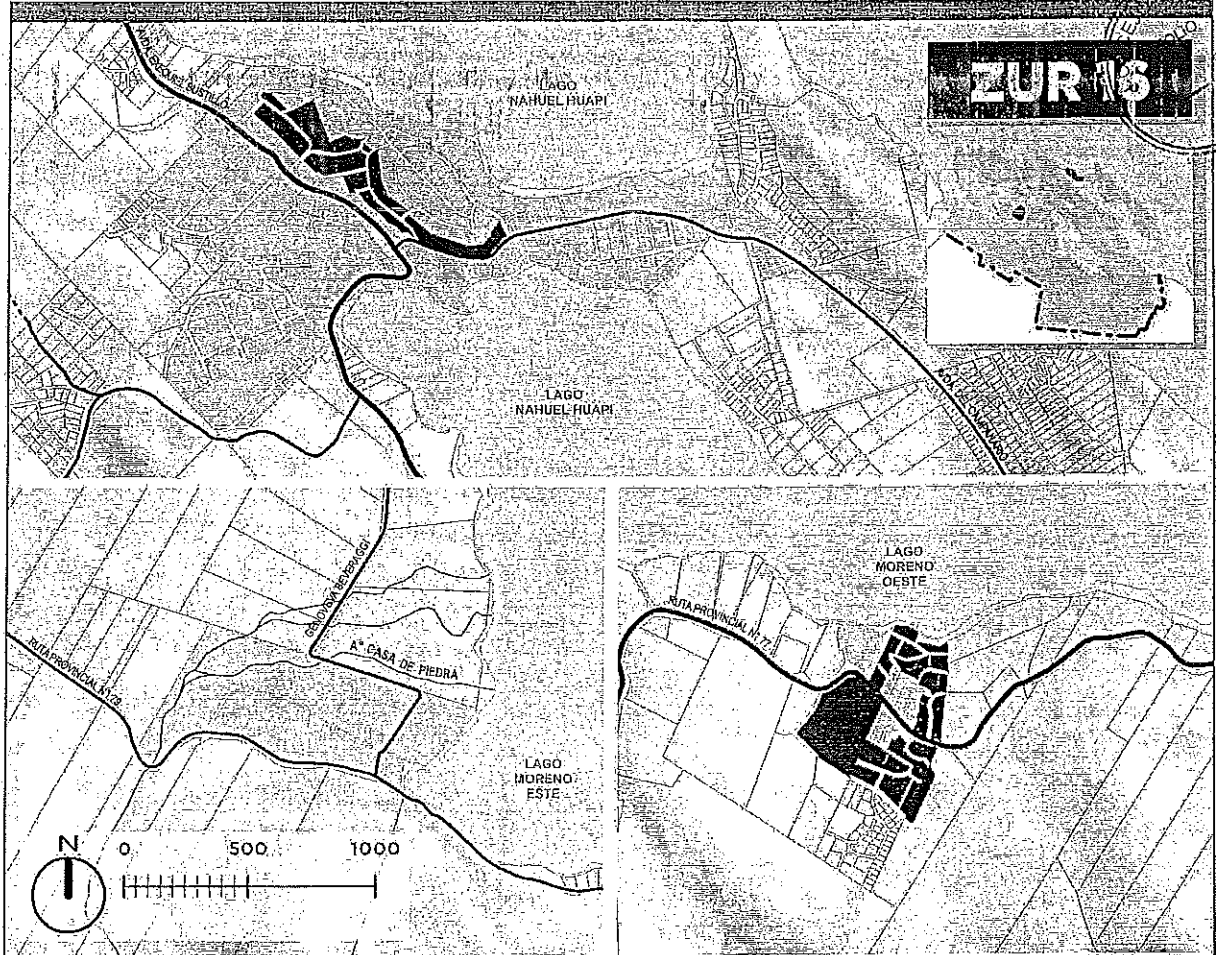


PDUA OESTE - Cartografía 12/1

ORDENANZA

3134-CM-19

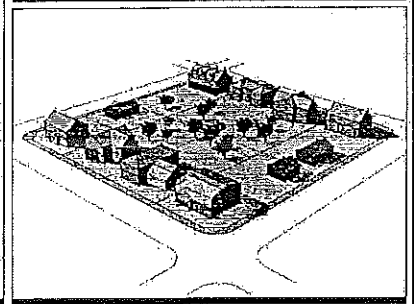
FOLIO 1201/143



Usos del Suelo	
RESIDENCIAL	
Individual	S
Múltiple	S
COMERCIAL	
Mixto	A
En general	A
De comestibles	A
Relacionado al automotor	A
SERVICIOS	
En general	A
Alojamiento turístico	S
Administrativo	A
Profesional	S
Gastronómico	S
Relacionado al automotor	C
Logística y transporte	C
Infraestructura	C
PRODUCTIVO	
En general	A
Apropiación	C
Piscicultura	C
Silvicultura	C
INFRAESTRUCTURA SOCIAL	
Educación e Investigación	Nivel inicial C
	Nivel primario C
	Nivel secundario C
	Nivel superior C
	Extracurricular C
	Investigación y tecnología C
Salud	Atención ambulatoria A
	Emergencias médicas C
Social o deportivo	C
Cultural	C
Institucional	C
Especial	C

- | Normas Particulares | |
|---------------------|---|
| 1. | Parcelas afectadas a dos o más zonificaciones. Zonificación inalterable. No se transfieren indicadores urbanos. |
| 2. | Alineación a Línea Municipal. Se admite con ISUA. |
| 3. | Alineación a Línea Separativa. Solo parcelas de ancho menor a 15m; Long 7,5 / Altura 4,50 |
| 4. | Parcelas linderas a cuerpos de agua, cursos de agua, humedades y suelos hidromórficos. Aplica a las parcelas linderas. |
| 5. | Parcelas que impermeabilizan el suelo. No Aplica. |
| 6. | Parcelas frentistas a Av. Bustillo. No Aplica. |
| 7. | Vivienda complementaria. No Aplica. |
| 8. | Parcelas en subdivisión simple. Aplica con restricciones. |
| 9. | Parcelas en subdivisión con afectación a un destino. Justificado por Acción Urbanística. |
| 10. | Parcelas en subdivisión con modalidad de urbanización:
a) Proyectos Especiales.
b) Proyectos con externalidades.
c) PH mayor a 10.000m ² .
d) PHE Conjuntos Inmobiliarios. |
| 11. | Parcelas para someter al régimen de Propiedad Horizontal y de Propiedad Horizontal Especial. Aplica con restricciones. |

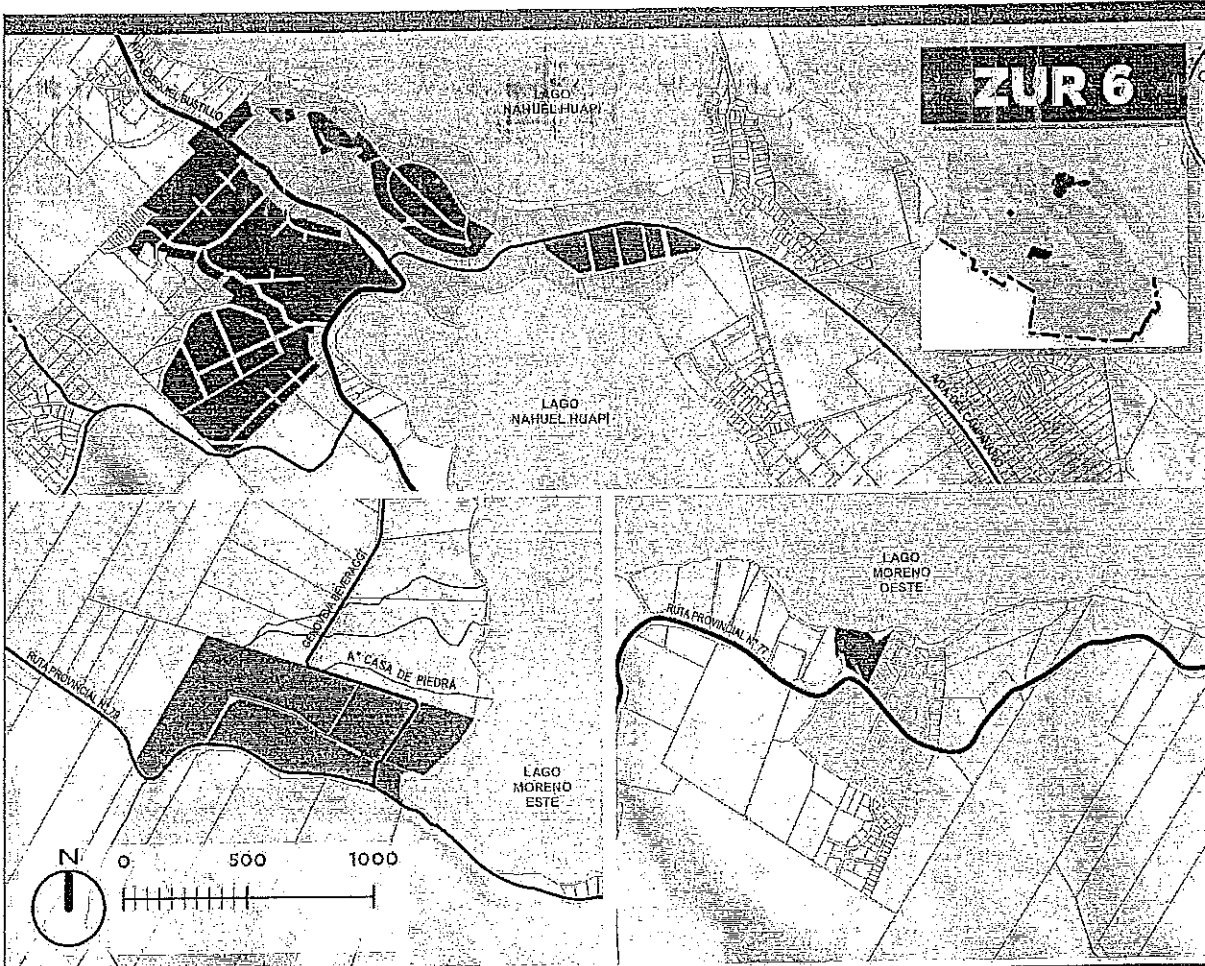
Ocupación del Suelo	
PARAMETROS URBANOS	
UR/m ²	625
FOS	0,20
FOT	0,30
FIT	0,40
Densidad Poblacional Neta	51-64
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS	
IR LM	3
IR LS	3
H	9
CALLES, VEREDAS Y SENDAS DEBATORIALES	
Conexión Escala Urbana	Avenida Suburbana Señal 2,5m mín.
Conexión Escala Barrial	Calle Suburbana. Veredas 1,8m
Conexión Escala Acceso Local	Calle Compartida Señal 1,5m



3134-0M-19
FOLIO 121143



ZUR 6



Usos del Suelo

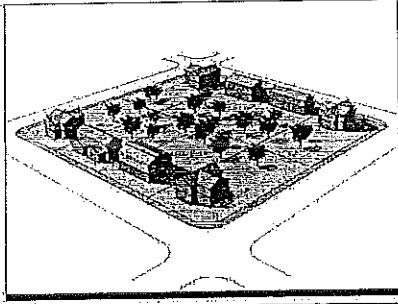
RESIDENCIAL		
Individual		S
Múltiple		S
COMERCIAL		
Minorista	En general	A
	De comestibles	A
SERVICIOS		
En general		A
Alojamiento turístico		S
Administrativo		A
Profesional		A
Gastronómico		S
Infraestructura		C
PRODUCTIVO		
En general		A
Agropecuaria		C
Piscicultura		C
Silvicultura		C
INFRAESTRUCTURA SOCIAL		
Educación e investigación	Nivel inicial	C
	Nivel primario	C
	Nivel secundario	C
	Nivel superior	C
	Extracurricular	C
	Investigación y tecnología	C
Salud	Atención ambulatoria	C
Social o deportivo		C
Cultural		C
Institucional		C
Especial		C

Normas Particulares

- Parcelas afectadas a dos o más zonificaciones. Zonificación inalterable. No se transfieren indicadores urbanos.
- Alineación a Línea Municipal. Se admite con ISUA.
- Alineación a Línea Separativa. Sólo parcelas de ancho menor a 15m. Long 7,5 / Altura 4,50
- Parcelas linderas a cuerpos de agua, cursos de agua, humedades y suelos hidromórficos. Aplica a las parcelas linderas.
- Parcelas que impermeabilizan el suelo. No Aplica
- Parcelas frontistas a Av. Bustillo. No Aplica
- Vivienda complementaria. No Aplica.
- Parcelas en subdivisión simple. Aplica con restricciones.
- Parcelas en subdivisión con afectación a un destino. Justificado por Acción Urbanística.
- Parcelas en subdivisión con modalidad de urbanización:
 - a) Proyectos Especiales;
 - b) Proyectos con externalidades;
 - c) PH mayor a 10.000m²;
 - d) PH-E Conjuntos Inmobiliarios;
- Parcelas para someter al régimen de Propiedad Horizontal y de Propiedad Horizontal Especial. Aplica con restricciones.

Ocupación del Suelo

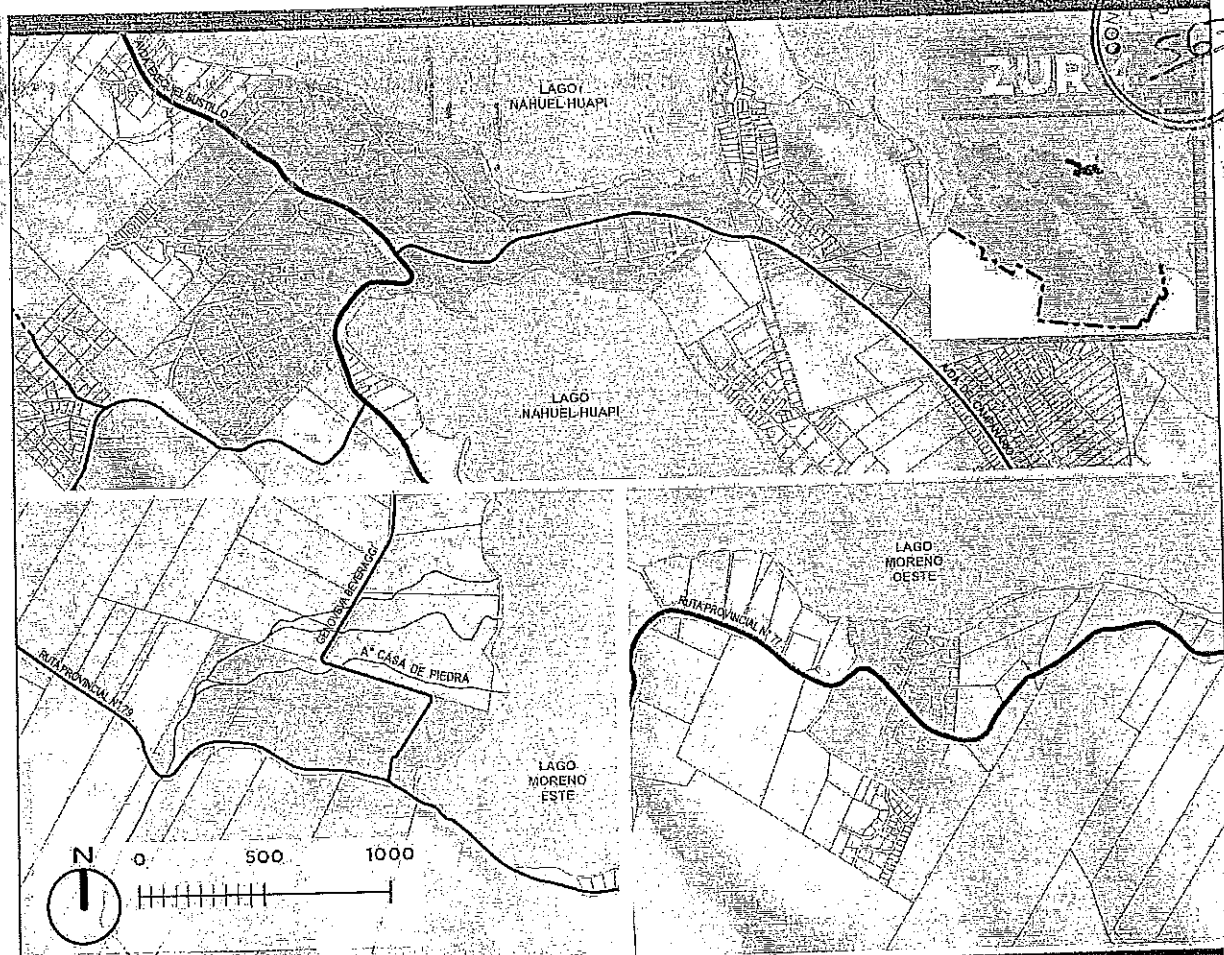
PARAMETROS URBANOS	
UR /m ²	1.600
FOS	0,12
FOT	0,20
FIT	0,50
Densidad Poblacional Neta	19 -24
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS	
R LM	3
R LS	3
H	9
CALLES, VEREDAS Y SENDAS PEATONALES	
Conexión Escala Urbana	Avenida Suburbana Senda 2,5m mín.
Conexión Escala Barrial	Calle Suburbana Veredas 1,8m
Conexión Escala Acceso Local	Calle Compartida Senda 1,5m



ORDENANZA

313/04/19

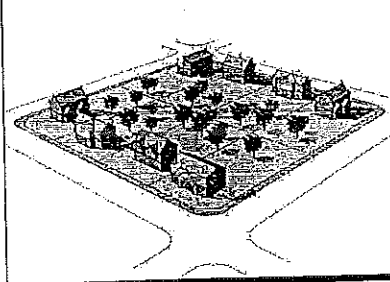
122-193

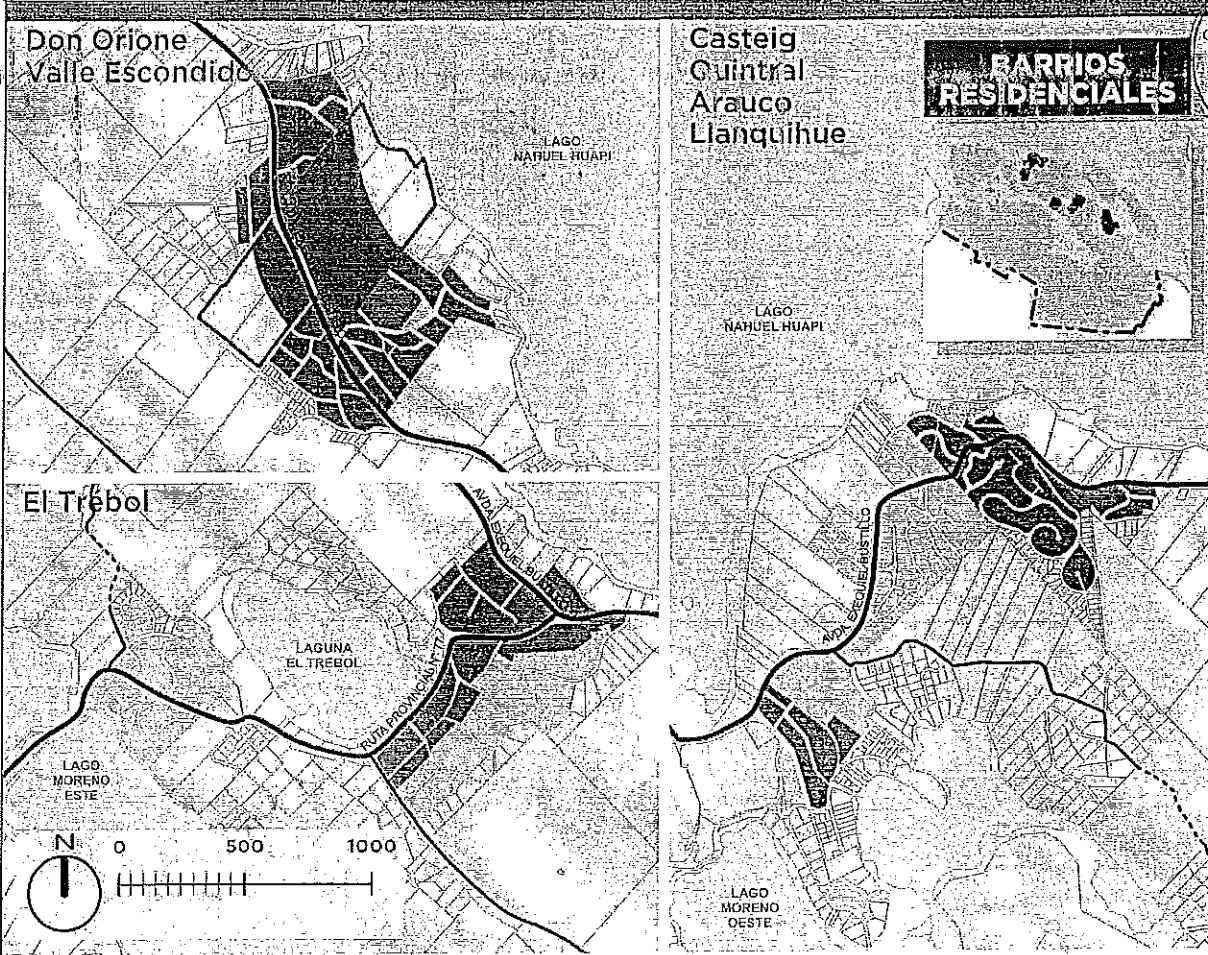


Usos del Suelo	
RESIDENCIAL	
Individual	S
Múltiple	S
COMERCIAL	
Minorista	En general A De comestibles A
SERVICIOS	
En general	A
Alojamiento turístico	S
Administrativo	A
Profesional	S
Gastronómico	S
Infraestructura	C
PRODUCTIVO	
En general	A
Agropecuaria	C
Piscicultura	C
Silvicultura	C
INFRAESTRUCTURA SOCIAL	
Educación e Investigación - Nivel inicial	C
Nivel primario	C
Nivel secundario	C
Nivel superior	C
Extracurricular	C
Investigación y tecnología	C
Atención ambulatoria	C
Salud	C
Social o deportivo	C
Cultural	C
Institucional	S
Especial	C





- | Normas Particulares | |
|---------------------|---|
| 1. | Parcelas afectadas a dos o más zonificaciones.
Zonificación insalvable.
No se transfieren indicadores urbanos.
No se admite con ISUA. |
| 2. | Alineación a Línea Municipal.
Se admite con ISUA. |
| 3. | Alineación a Línea Separativa.
Solo parcelas de ancho menor a 15m, Long 7.57 /
Altura 4.50 |
| 4. | Parcelas linderas a cuerpos de agua, cursos de agua, humedades y suelos hidromórficos.
Aplica a las parcelas linderas. |
| 5. | Parcelas que impermeabilizan el suelo.
No Aplica. |
| 6. | Parcelas frentistas a Av. Bustillo.
No Aplica. |
| 7. | Vivienda complementaria.
Solo IUR/ parcela con limitaciones. |
| 8. | Parcelas en subdivisión simple.
Aplica con restricciones. |
| 9. | Parcelas en subdivisión con afectación a un destino.
Justificado por Acción Urbanística. |
| 10. | Parcelas en subdivisión con modalidad de urbanización:
a) Proyectos Especiales,
b) Proyectos con externalidades.
c) PH mayor a 10,000m ² .
d) PHE Conjuntos Inmobiliarios. |
| 11. | Parcelas para someter al régimen de Propiedad Horizontal y de Propiedad Horizontal Especial.
Aplica con restricciones. |

Ocupación del Suelo	
PARAMETROS URBANOS	
UR /m ²	2,500
FOS	0,12
FOT	0,20
FIT	0,30
Densidad Poblacional Neta	13 - 16
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS	
R.L.M	3
R.L.S	3
H	9
CALLES, VEREDAS Y SENDAS PEATONALES	
Conexión Escala Urbana	Avenida Suburbana Senda 2,5m mín.
Conexión Escala Barrial	Calle Suburbana Veredas 1,8m
Conexión Escala Acceso Local	Calle Compartida Senda 1,5m

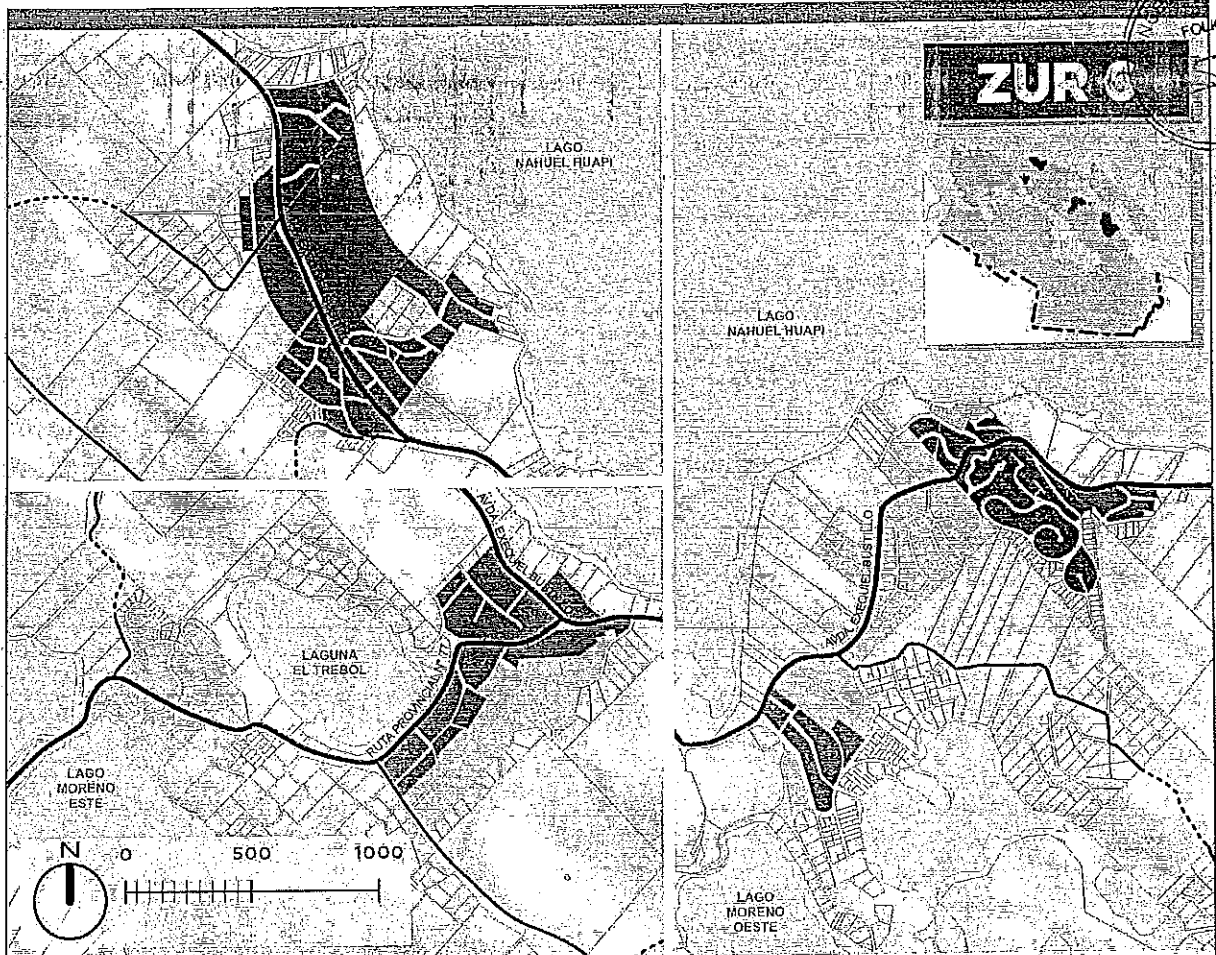




Art. 3 Zonas de Planeamiento - Tabla 5.3.2

-  ZPF
-  ZUR 4
-  ZUR 6
-  Proyectos Especiales

3 1 3 4-CM-19
1241/143

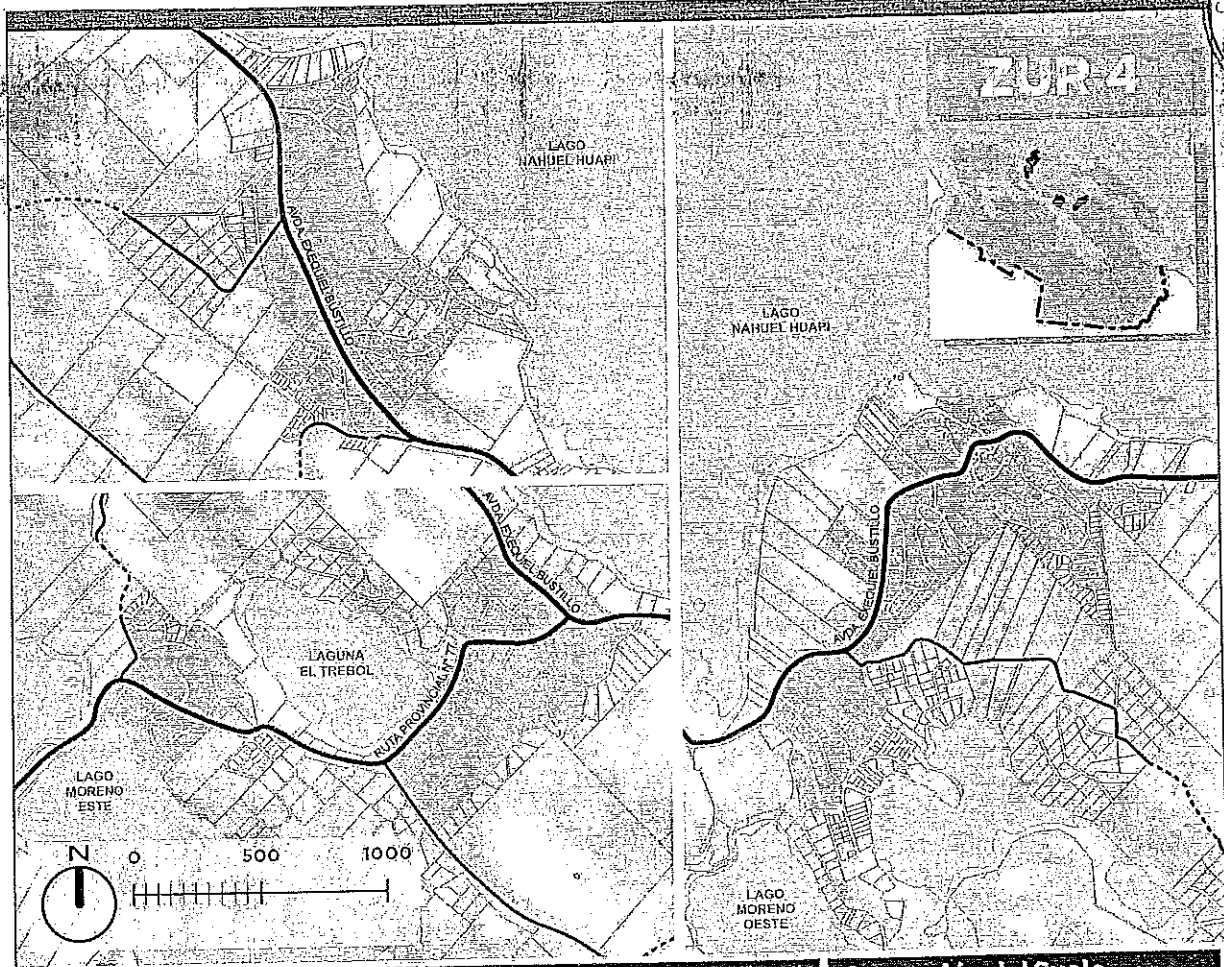


Usos del Suelo	
RESIDENCIAL	
Individual	S
Múltiple	S
COMERCIAL	
Minorista	A
En general	A
De comestibles	A
SERVICIOS	
En general	A
Alojamiento turístico	S
Administrativo	A
Profesional	A
Gastronómico	S
Infraestructura	C
PRODUCTIVO	
En general	A
Agropecuaria	C
Piscicultura	C
Silvicultura	C
INFRAESTRUCTURA SOCIAL	
Educación e Investigación:	C
Nivel primario	C
Nivel secundario	C
Nivel superior	C
Extracurricular	C
Investigación y tecnología	C
Salud	C
Atención ambulatoria	C
Social o deportivo	C
Cultural	C
Institucional	S
Especial	C

Normas Particulares	
1	Parcelas afectadas a dos o más zonificaciones. Zonificación inalterable. No se transfieren indicadores urbanos.
2	Alineación a Línea Municipal. Se admite con ISUA.
3	Alineación a Línea Separativa. Solo parcelas de ancho menor a 15m; Long. 7,5 / Altura 4,50
4	Parcelas linderas a cuerpos de agua, cursos de agua, humedades y suelos hidromórficos. Aplica a las parcelas linderas
5	Parcelas que impermeabilizan el suelo. No Aplica.
6	Parcelas frentistas a Av. Bustillo. No Aplica.
7	Vivienda complementaria. No Aplica.
8	Parcelas en subdivisión simple. Aplica con restricciones.
9	Parcelas en subdivisión con afectación a un destino. Justificado por Acción Urbanística
10	Parcelas en subdivisión con modalidad de urbanización: a) Proyectos Especiales. b) Proyectos con externalidades. c) PH mayor a 10.000m ² . d) PHE Conjuntos Inmobiliarios.
11	Parcelas para someter al régimen de Propiedad Horizontal y de Propiedad Horizontal Especial. Aplica con restricciones.

Ocupación del Suelo	
m² PARAMETROS URBANOS	
UR /m ²	1.600
FOS	0,12
FOT	0,20
FIT	0,30
Densidad Poblacional Neta	19-24
m² UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS	
RLM	3
RLS	3
H	9
m² CALLES, VEREDAS Y SENDAS REASONALES	
Conexión Escala Urbana	Avenida-Suburbana Senda 2,5m mín.
Conexión Escala Barrial	Calle Suburbana Veredas 1,8m.
Conexión Escala Acceso Local	Calle Compartida Senda 1,5m

3 1 3 4 CM 19
FOLIO 1257 143

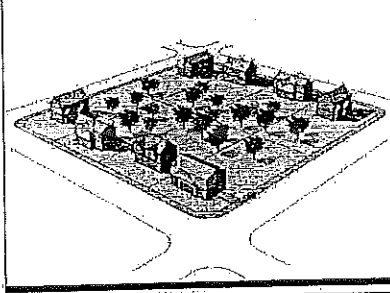


Usos del Suelo	
RESIDENCIAL	
Individual	S
Múltiple	S
COMERCIAL	
Minorista	EA General
	De comestibles
	A
	A
SERVICIOS	
En general	A
Alojamiento turístico	A
Administrativo	A
Profesional	S
Gastronómico	S
Infraestructura	C
PRODUCTIVO	
En general	A
Agropecuaria	C
Piscicultura	O
Silvicultura	C
INFRAESTRUCTURA SOCIAL	
Educación e Investigación	Nivel Inicial
	Nivel primario
	Nivel secundario
	Nivel superior
	Extracurricular
	Investigación y tecnología
	Atención ambulatoria
Salud	C
Social o deportivo	C
Cultural	C
Institucional	S
Especial	C

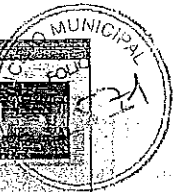
- ### Normas Particulares
- Parcelas afectadas a dos o más zonificaciones. Zonificación inalterable. No se transfieren indicadores urbanos.
 - Alineación a Línea Municipal. Se admite con ISUA.
 - Alineación a Línea Separativa. Sólo parcelas de ancho menor a 15m. Long 7,5 / Altura 4,50.
 - Parcelas linderas a cuerpos de agua, cursos de agua, humedades y suelos hidromórficos. Aplica a las parcelas linderas.
 - Parcelas que impermeabilizan el suelo. No Aplica.
 - Parcelas frontistas a Av. Bustillo. No Aplica.
 - Vivienda complementaria. Sólo 1UR/ parcela con limitaciones.
 - Parcelas en subdivisión simple. Aplica con restricciones.
 - Parcelas en subdivisión con afectación a un destino. Justificado por Acción Urbanística.
 - Parcelas en subdivisión con modalidad de urbanización:
 - Proyectos Especiales;
 - Proyectos con externalidades;
 - PH mayor a 10.000m²;
 - PHE Conjuntos Inmobiliarios;
 - Parcelas para someter al régimen de Propiedad Horizontal y de Propiedad Horizontal Especial. Aplica con restricciones.

Ocupación del Suelo

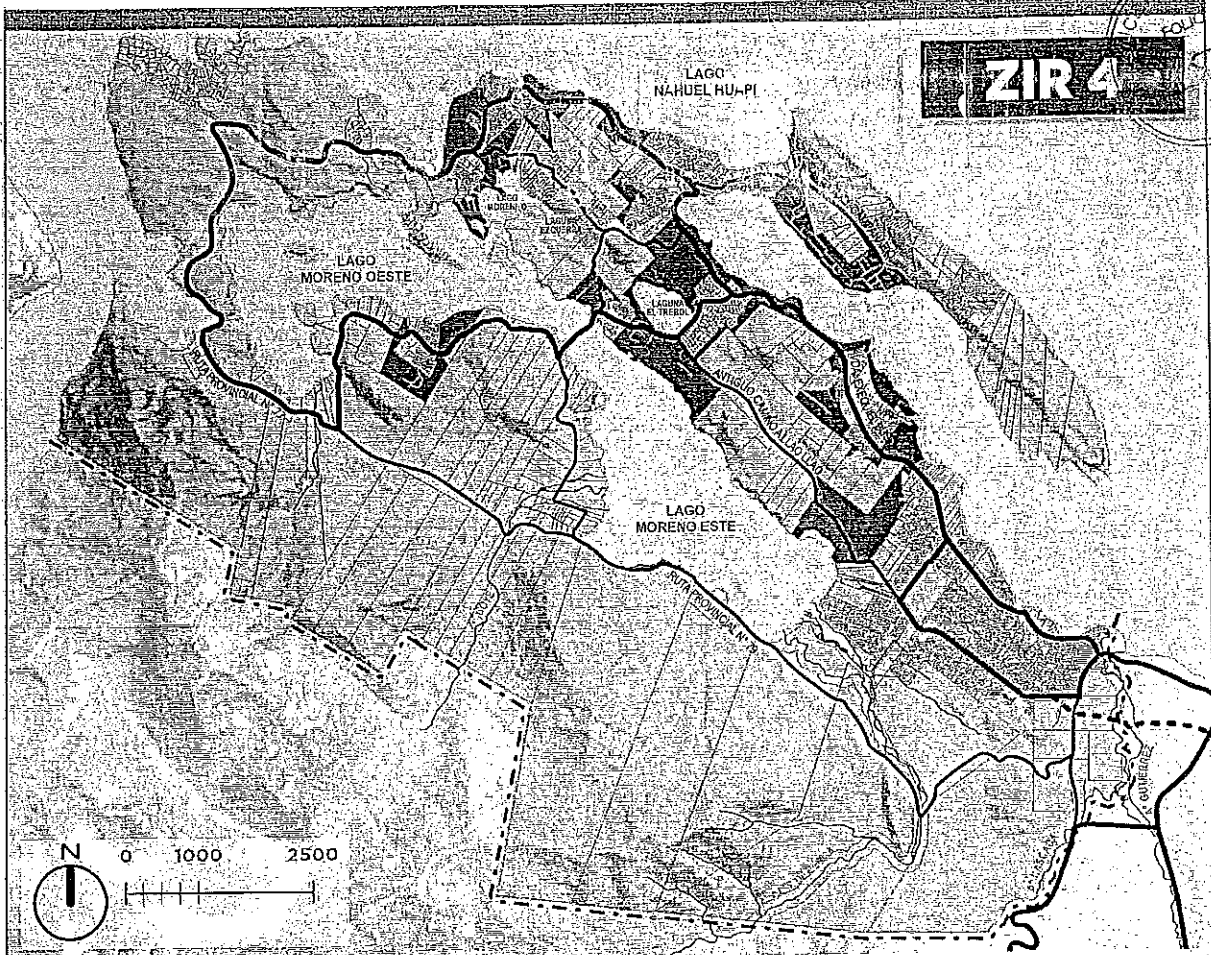
PARAMETROS URBANOS	
UR /m ²	2,500
FOS	0,12
FOT	0,20
FIT	0,30
Densidad Poblacional Neta	13 - 16'
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS	
R LM	3
R LS	3
H	9
CALLES, VEREDAS Y SENDAS PEATONALES	
Conexión Escala Urbana	Avenida Suburbana Senda 2,5m mfn.
Conexión Escala Barrial	Calle Suburbana Veredas 1,8m
Conexión Escala Acceso Local	Calle Compartida Senda 1,5m



3134CM-19
FOLIO 1261143



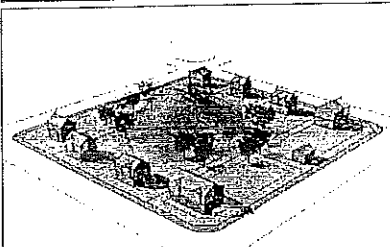
ZIR 4



Usos del Suelo		
RESIDENCIAL		
Individual		S
Múltiple		S
COMERCIAL		
Minorista	En general	A
	De comestibles	A
SERVICIOS		
En general		A
Alojamiento turístico		S
Administrativo		A
Profesional		A
Recreativo		C
Gastronómico		S
Depósito	Tipo I	L
Infraestructura		G
PRODUCTIVO		
En general		A
Agropecuaria		C
Piscicultura		C
Silvicultura		C
INFRAESTRUCTURA SOCIAL		
Educación e investigación	Extracurricular	C
	Investigación y tecnología	C
Salud	Atención ambulatoria	A
Social o deportivo		C
Cultural		C
Institucional		S

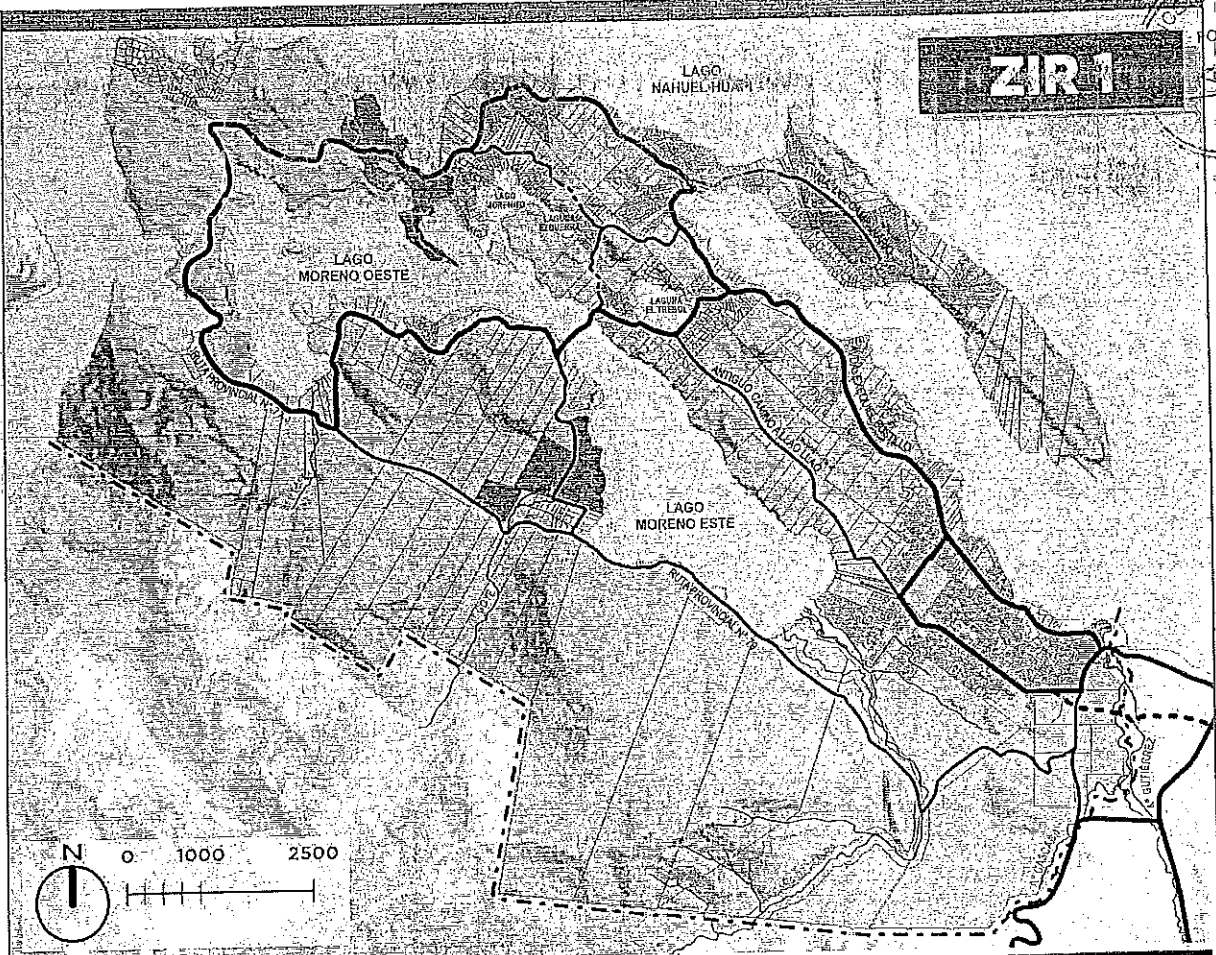
Normas Particulares	
1.	Parcelas afectadas a dos o más zonificaciones. Zonificación inalterable. No se transfieren indicadores urbanos.
2.	Alineación a Línea Municipal. Se admite con Acción Urbanística.
3.	Alineación a Línea Separativa. Se admite con Acción Urbanística.
4.	Parcelas linderas a cuerpos de agua, cursos de agua, humedades y suelos hidromórficos. Aplica a las parcelas linderas.
5.	Parcelas que impermeabilizan el suelo. No Aplica.
6.	Parcelas frentistas a Av. Bustillo. No Aplica.
7.	Vivienda complementaria. Sólo IUR/ parcela con limitaciones.
8.	Parcelas en subdivisión simple. No Aplica.
9.	Parcelas en subdivisión con afectación a un destino. Justificado por Acción Urbanística.
10.	Parcelas en subdivisión con modalidad de urbanización. a) Proyectos Especiales. b) Proyectos con externalidades. c) PH mayor a 10.000m ² . d) PHE Conjuntos Inmobiliarios.
11.	Parcelas para someter al régimen de Propiedad Horizontal y de Propiedad Horizontal Especial. Aplica con restricciones.

Ocupación del Suelo	
PARAMETROS URBANOS	
UR /m ²	2500
FOS	0,12
FOT	0,20
FIT	<small>Límite de intervención para el sitio apto: 0,40</small>
Densidad Poblacional Neta	13 - 16
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS	
R.LM	3
R.LS	3
H	9 (12 Cond.)
CALLES, VEREDAS Y SENDAS PEATONALES	
Conexión Escala Urbana	Avenida Suburbana Senda 2,5m. mín.
Conexión Escala Barrial	Calle Suburbana Veredas 1,8m.
Conexión Escala Acceso Local	Calle Compartida Senda 1,5m





ZIR I



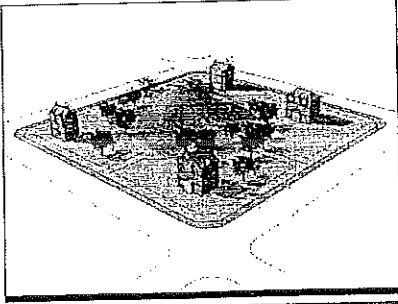
Usos del Suelo

RESIDENCIAL	
Individual	S
Múltiple	S
COMERCIAL	
Mixta	A
En general	A
De comestibles	A
SERVICIOS	
En general	A
Alojamiento turístico	A
Administrativo	A
Profesional	A
Gastronómico	S
Infraestructura	G
PRODUCTIVO	
Agropecuaria	G
Piscicultura	C
Silvicultura	C
INFRAESTRUCTURA SOCIAL	
Educación e Investigación Extracurricular	C
Investigación y tecnología	C
Social o deportivo	C
Cultural	C

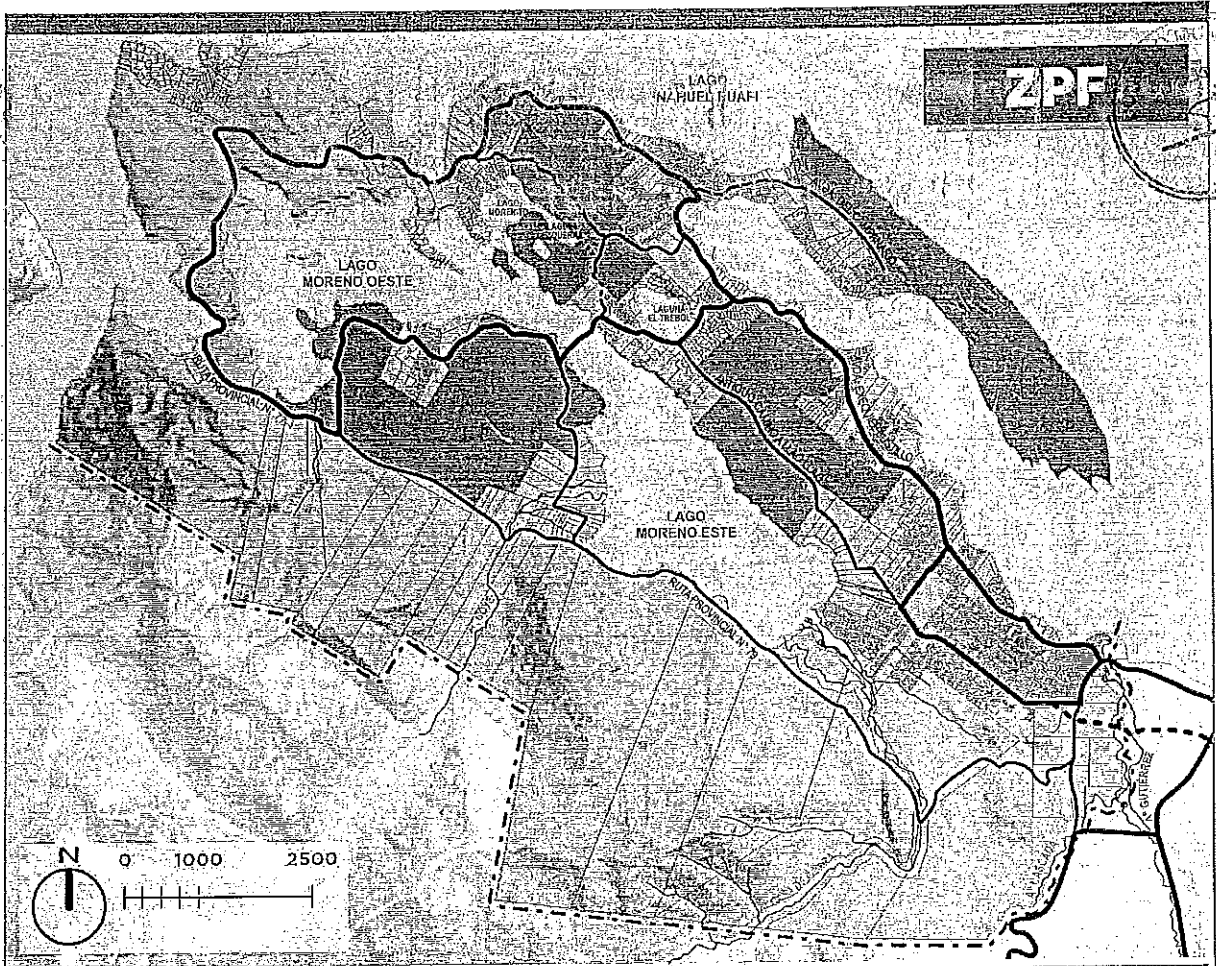
- ### Normas Particulares
- Parcelas afectadas a dos o más zonificaciones. Zonificación inalterable. No se transfieren indicadores urbanos.
 - Alineación a Línea Municipal. Se admite con Acción Urbanística.
 - Alineación a Línea Separativa. Se admite con Acción Urbanística.
 - Parcelas linderas a cuerpos de agua, cursos de agua, humedades y suelos hidromórficos. Aplica a las parcelas linderas.
 - Parcelas que impermeabilizan el suelo. No Aplica.
 - Parcelas frentistas a Av. Bustillo. No Aplica.
 - Vivienda complementaria. Sólo 1UR/ parcela con limitaciones.
 - Parcelas en subdivisión simple. No Aplica.
 - Parcelas en subdivisión con afectación a un destino. Justificado por Acción Urbanística.
 - Parcelas en subdivisión con modalidad de urbanización:
 - Proyectos Especiales.
 - Proyectos con externalidades.
 - PH mayor a 10,000m².
 - PH Conjuntos Inmobiliarios.
 - Parcelas para someter al régimen de Propiedad Horizontal y de Propiedad Horizontal Especial. Aplica con restricciones.

Ocupación del Suelo

PARAMETROS URBANOS	
UR /m ²	10000
FOS	0,04
FOT	0,12
FIT	0,12
Límite de intervención para el sitio: 0,40	
Densidad Poblacional Neta	3 - 4
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTONICOS	
RLM	3
RLS	3
H	9 (12 Cond.)
CALLES, VEREDAS Y SENDAS PEATONALES	
Conexión Escala Urbana	Avenida Suburbana Senda 2,5m mín.
Conexión Escala Barrial	Calle Suburbana Veredas 1,8m
Conexión Escala Acceso Local	Calle Compartida Senda 1,5m



3134CM-19
FOLIO 128 1143



Usos del Suelo

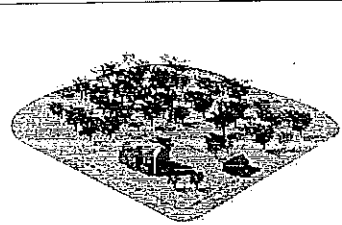
RESIDENCIAL	
Individual	C
COMERCIAL	
SERVICIOS	
En general	C
Alojamiento turístico	C
Recreativo	C
Gastronómico	C
Infraestructura	C
PRODUCTIVO	
En general	C
Agropecuaria	C
Piscicultura	C
Silvicultura	C
INFRAESTRUCTURA SOCIAL	
Educación e Investigación, Investigación y tecnología	C
Social o deportivo	C
Cultural	C
Institucional	S
Especial	C
CALLES, VEREDAS Y SENDAS PEATONALES	
Conexión Escala Urbana	Avenida Suburbana Senda 2,5m mín.
Conexión Escala Barrial	Calle Suburbana Veredas 1,8m
Conexión Escala Acceso Local	Calle Compartida Senda 1,5m

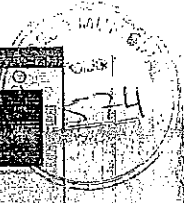
Normas Particulares

- Parcelas afectadas a dos o más zonificaciones. Zonificación inalterable. No se transfieren indicadores urbanos.
- Alineación a Línea Municipal. Se admite con Acción Urbanística.
- Alineación a Línea Separativa. Se admite con Acción Urbanística.
- Parcelas linderas a cuerpos de agua, cursos de agua, humedades y suelos hidromórficos. Aplica a las parcelas linderas.
- Parcelas que impermeabilizan el suelo. No Aplica.
- Parcelas frentistas a Av. Bustillo. No Aplica.
- Vivienda complementaria. No Aplica.
- Parcelas en subdivisión simple. No Aplica.
- Parcelas en subdivisión con afectación a un destino. Justificado por Acción Urbanística.
- Parcelas en subdivisión con modalidad de urbanización. No Aplica.
- Parcelas para someter al régimen de Propiedad Horizontal y de Propiedad Horizontal Especial. No Aplica.

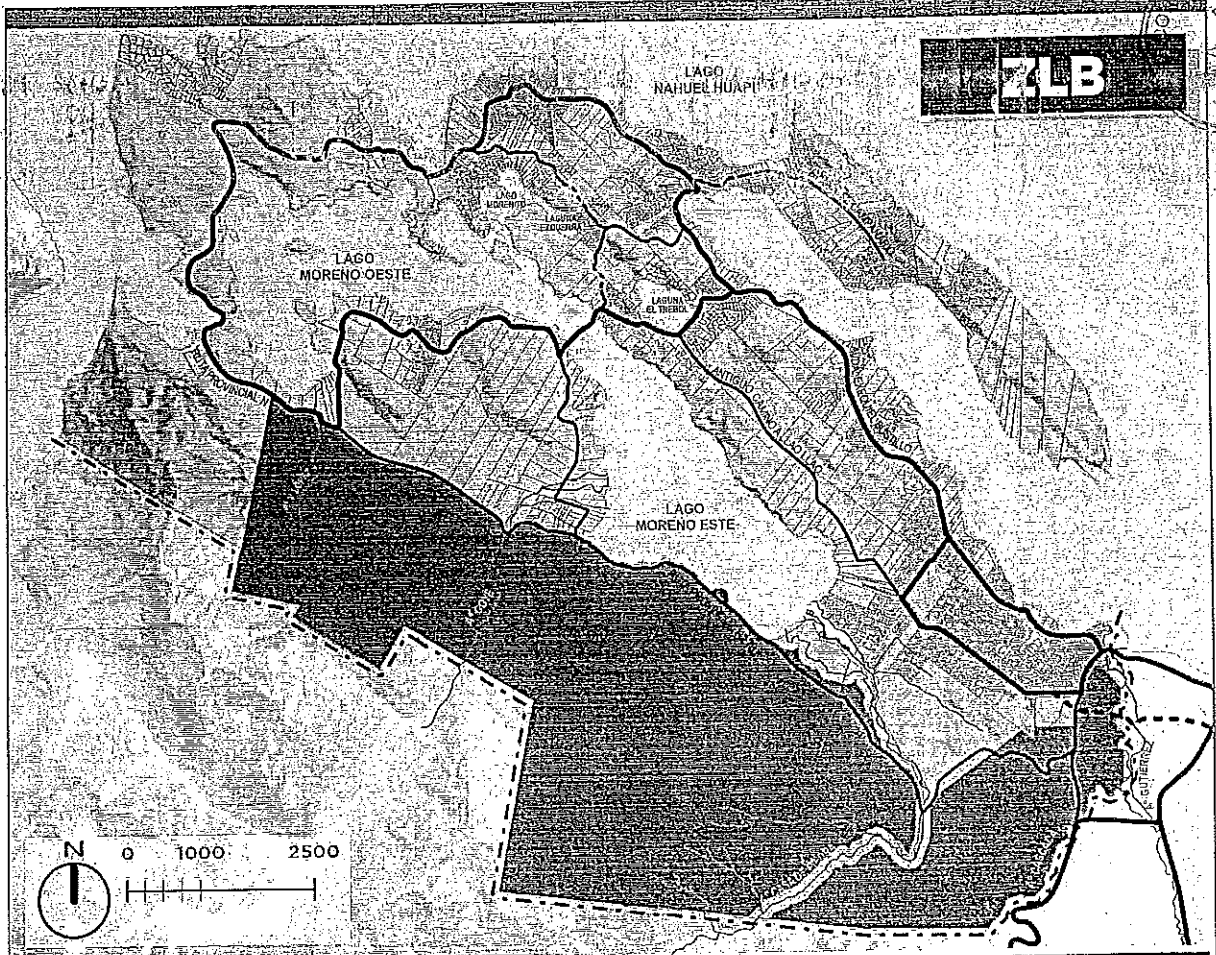
Ocupación del Suelo

PARAMETROS URBANOS	
UR /m2	1 UR máx.
FOS	Hasta 150 m2 sólo en L1 Residencial individual. Hasta 100 m2 sólo en ampliaciones para instalaciones complementarias de 3.2. Alojamiento Turístico que tengan habilitación comercial vigente. Otros usos: por procedimiento AU.
FOT	Hasta 300 m2 sólo en L1 Residencial individual. Hasta 200 m2 sólo en ampliaciones para instalaciones complementarias de 3.2. Alojamiento Turístico que tengan habilitación comercial vigente. Otros usos: por procedimiento AU.
FIT	0,3 sobre el total parcela
Densidad Poblacional	No corresponde
CLASIFICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS	
R LM	3
R LS	3
H	9





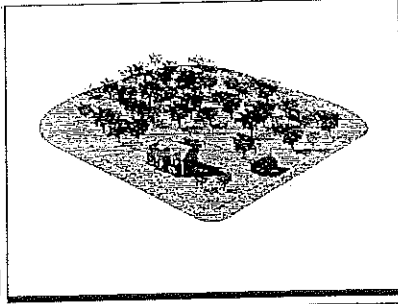
ZLB

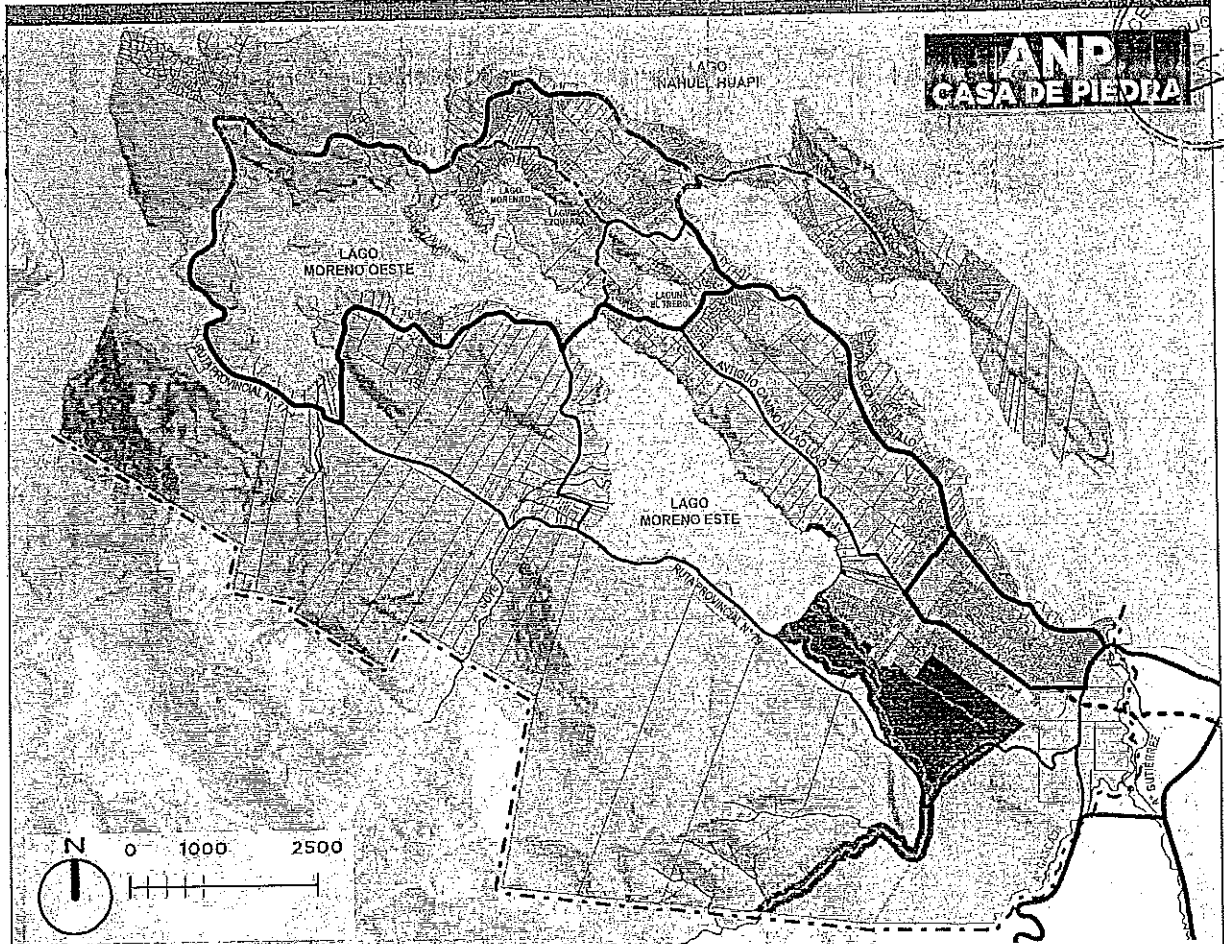


Usos del Suelo	
RESIDENCIAL	
Individual	IC
COMERCIAL	
SERVICIOS	
En general	C
Alojamiento Turístico	C
Recreativo	C
Gastronómico	C
Infraestructura	C
PRODUCTIVO	
En general	C
INFRAESTRUCTURA SOCIAL	
Social o deportivo	C
Cultural	C
Institucional	C
Especial	C
CALLES, VEREDAS Y SENDAS PEATONALES	
Conexión Escala Urbana	Avenida Suburbana Senda 2,5m mfn.
Conexión Escala Barrial	Calle Suburbana Veredas 1,8m
Conexión Escala Acceso Local	Calle Compartida Senda 1,5m

Normas Particulares	
1	Parcelas afectadas a dos o más zonificaciones. Zonificación inalterable. No se transfieren indicadores urbanos.
2	Alineación a Línea Municipal. Se admite con Acción Urbanística.
3	Alineación a Línea Separativa. Se admite con Acción Urbanística
4	Parcelas linderas a cuerpos de agua, cursos de agua, humedades y suelos hidromórficos. Aplica a las parcelas linderas.
5	Parcelas que impermeabilizan el suelo. No Aplica.
6	Parcelas frentistas a Av. Bustillo. No Aplica.
7	Vivienda complementaria. No Aplica.
8	Parcelas en subdivisión simple. No Aplica.
9	Parcelas en subdivisión con afectación a un destino. Justificado por Acción Urbanística.
10	Parcelas en subdivisión con modalidad de urbanización. No Aplica.
11	Parcelas para someter al régimen de Propiedad Horizontal y de Propiedad Horizontal Especial. No Aplica.

Ocupación del Suelo	
PARAMETROS URBANOS	
UR /m2	1 UR máx.
FOS	Hasta 150 m2 sólo en 1.1 Residencial individual. Hasta 100 m2 sólo en ampliaciones para instalaciones complementarias de 3.2 Alojamiento Turístico que tengan habilitación comercial vigente. Otros usos: por procedimiento AU.
FOT	Hasta 300 m2 sólo en 1.1 Residencial individual. Hasta 200 m2 sólo en ampliaciones para instalaciones complementarias de 3.2 Alojamiento Turístico que tengan habilitación comercial vigente. Otros usos: por procedimiento AU.
FIT	0,3 sobre el total parcela
Densidad Poblacional	No corresponde
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS	
R LM	3
R LS	3
H	9





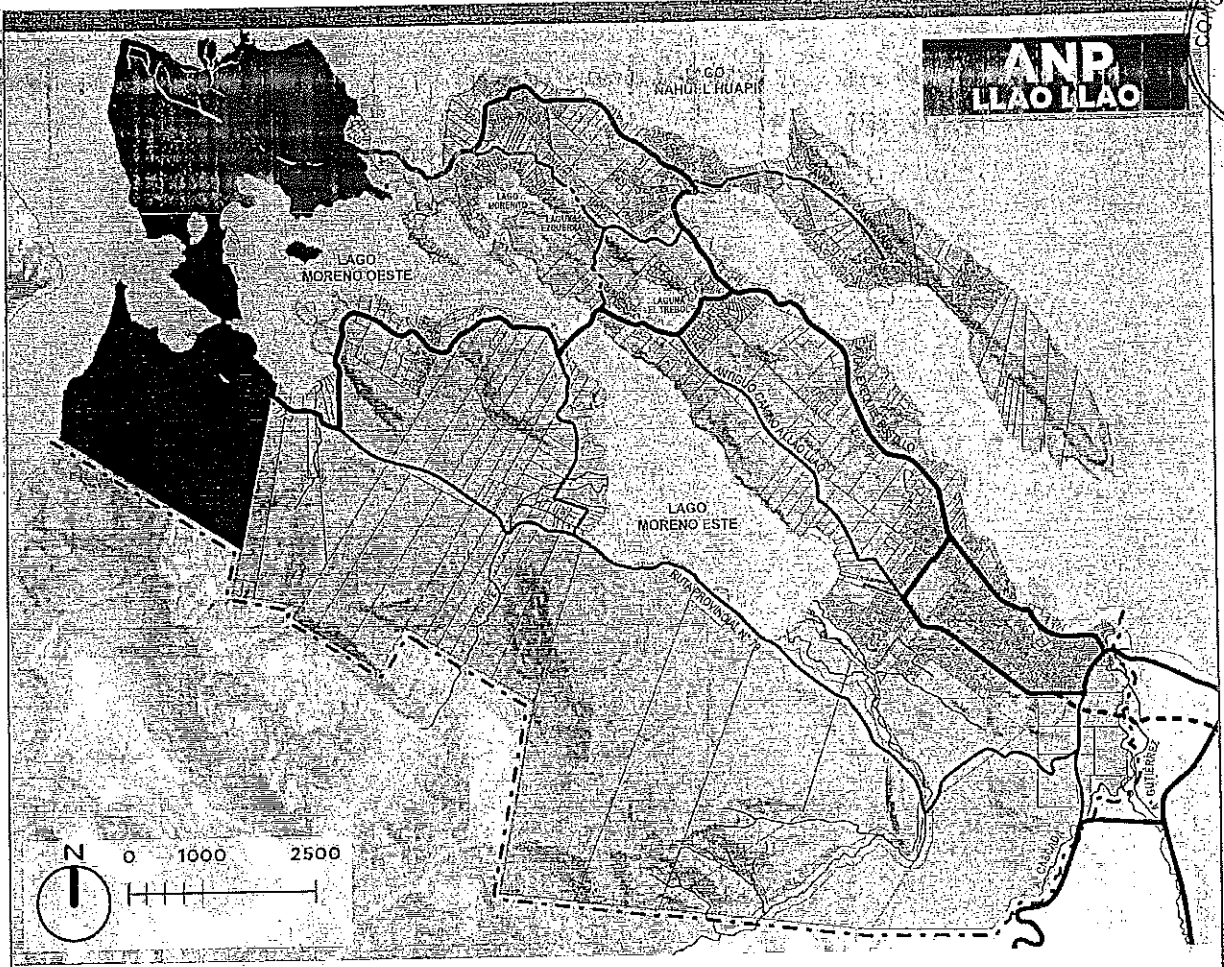
Art. 3 Zonas de Planeamiento

PDUA OESTE / Cartografía [2]

CMGOB
ORDENANZA
3 1 3 4-CM-19
FOLIO 131.1193

CONSEJO MUNICIPAL
FOLIO
576

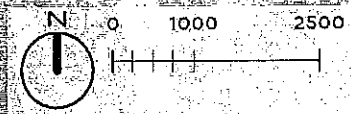
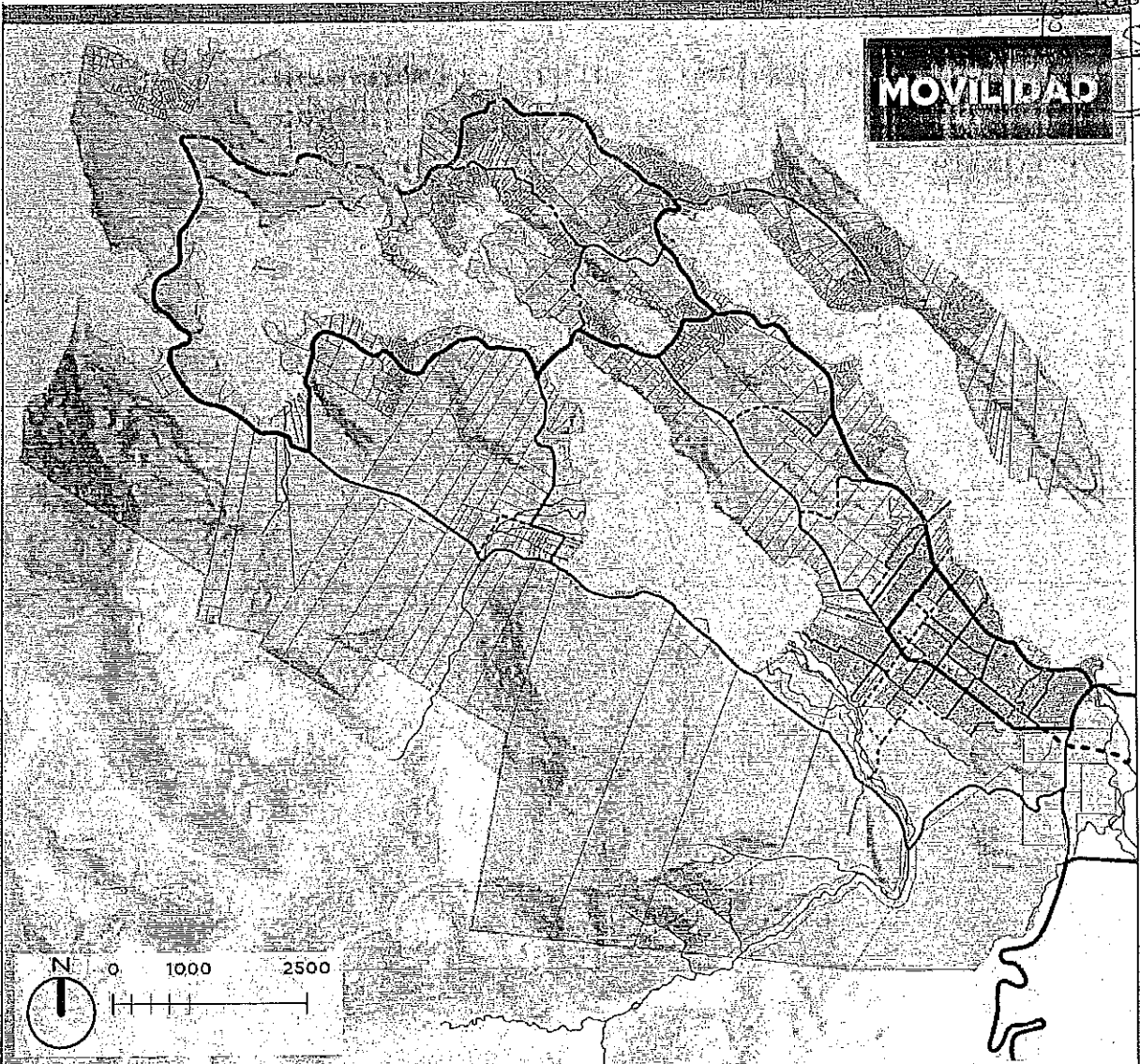
ANP
LLAO LLAO



Art. 3 Zonas de Planeamiento

3134CM-19
FOLIO 132-1143

MOVILIDAD



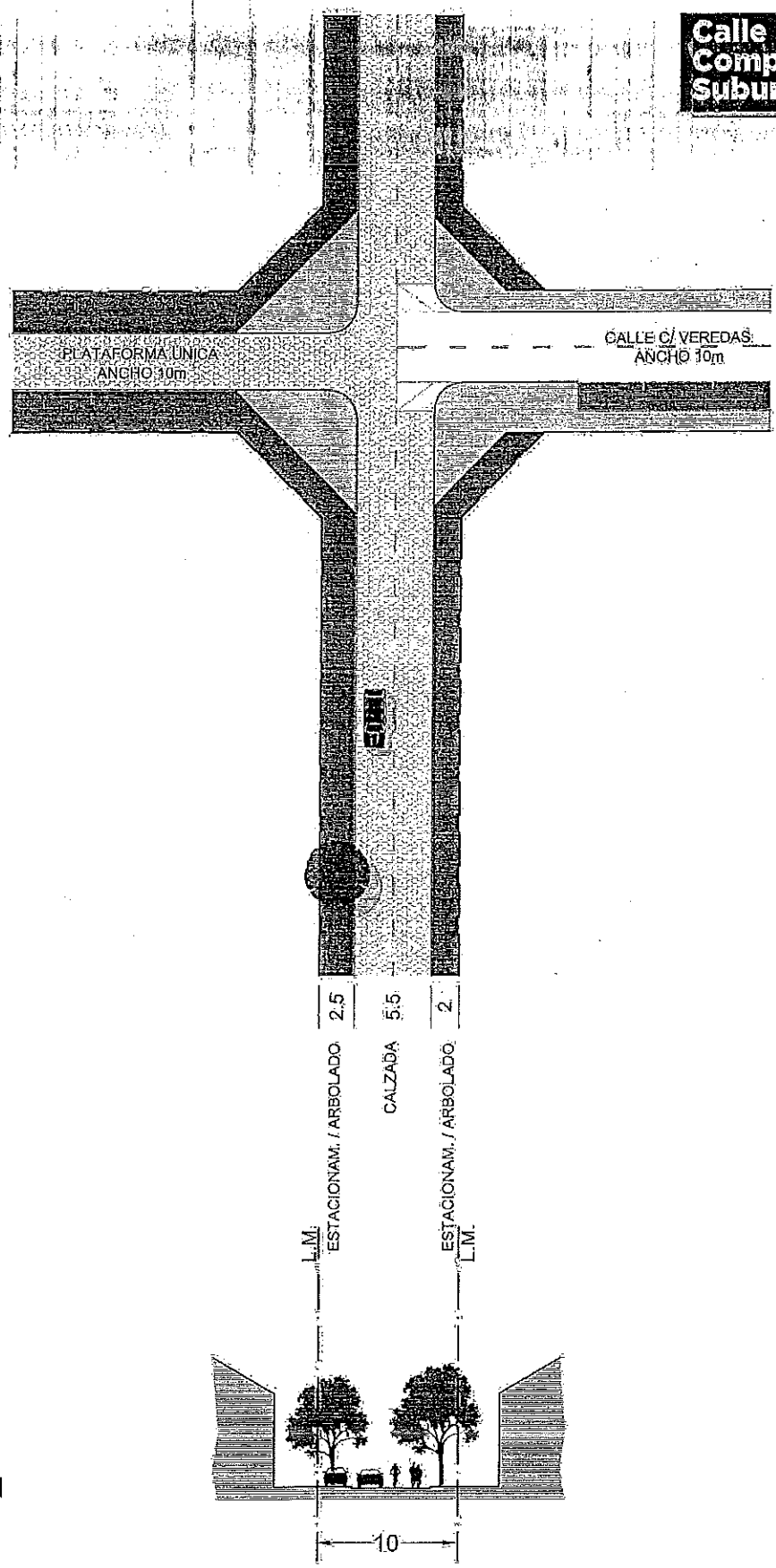
Art. 2.6 Movilidad:

- Vialidad Primaria
- - - - Vialidad Primaria Propuesta
- Vialidad Secundaria
- - - - Vialidad Secundaria Propuesta
- Vialidad Terciaria
- - - - Vialidad Terciaria Propuesta
- Vialidad Peatonal
- o-o-o-o-o-o-o-o Vialidad Peatonal Propuesta

CM 508
ORDENANZA
3134-CM-19
FOLIO 1331143



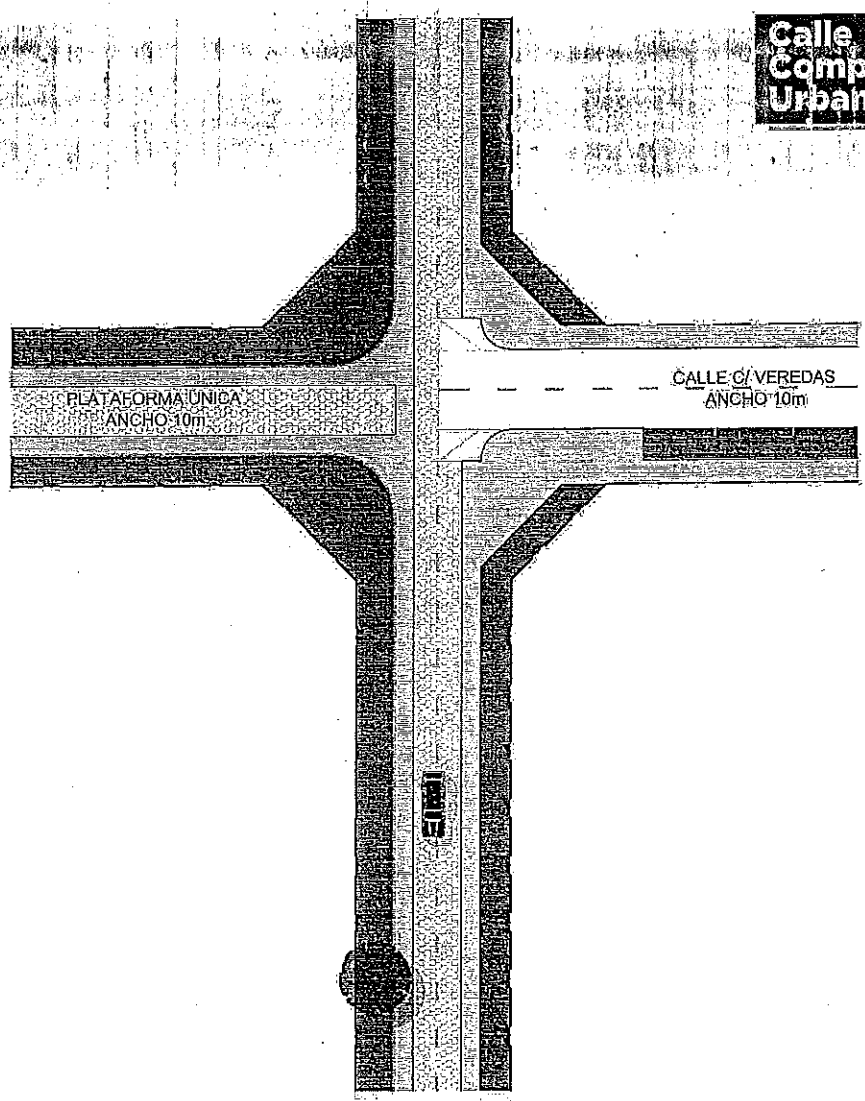
Calle Compartida Suburbana



Art. 2.6.1

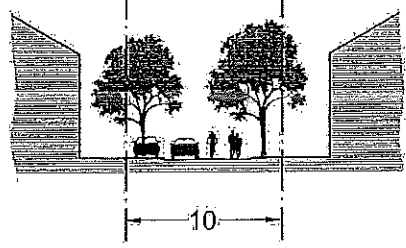
ORDENANZA
 3 1 3 4-CM-19
 FOLIO 1341143

Calle Compartida Urbana



2.5
1.2
3.1
1.2
2

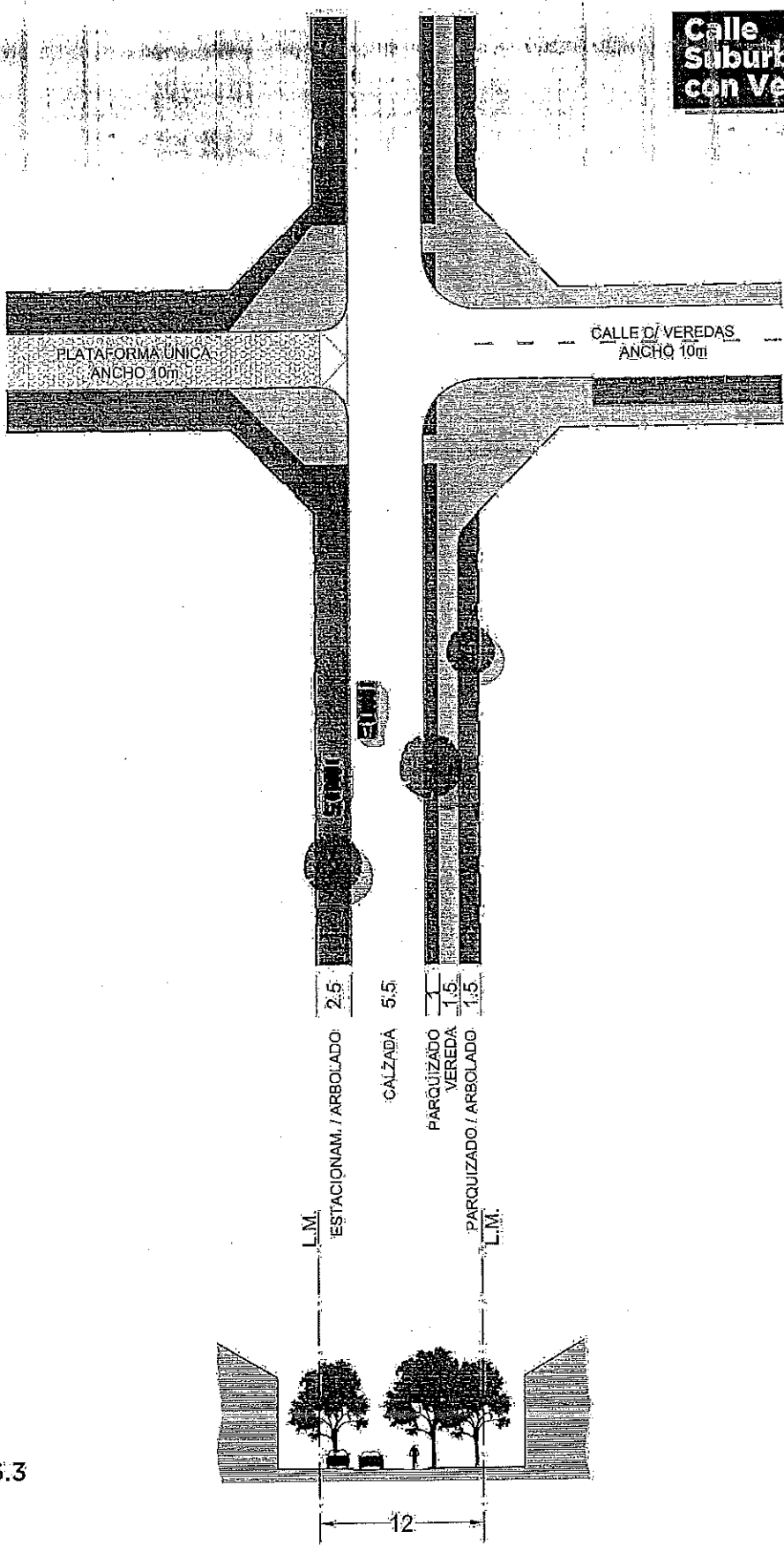
L.M. ESTACIONAM. / ARBOLADO. CALZADA ESTACIONAM. / ARBOLADO. L.M.



Art. 2.6.2

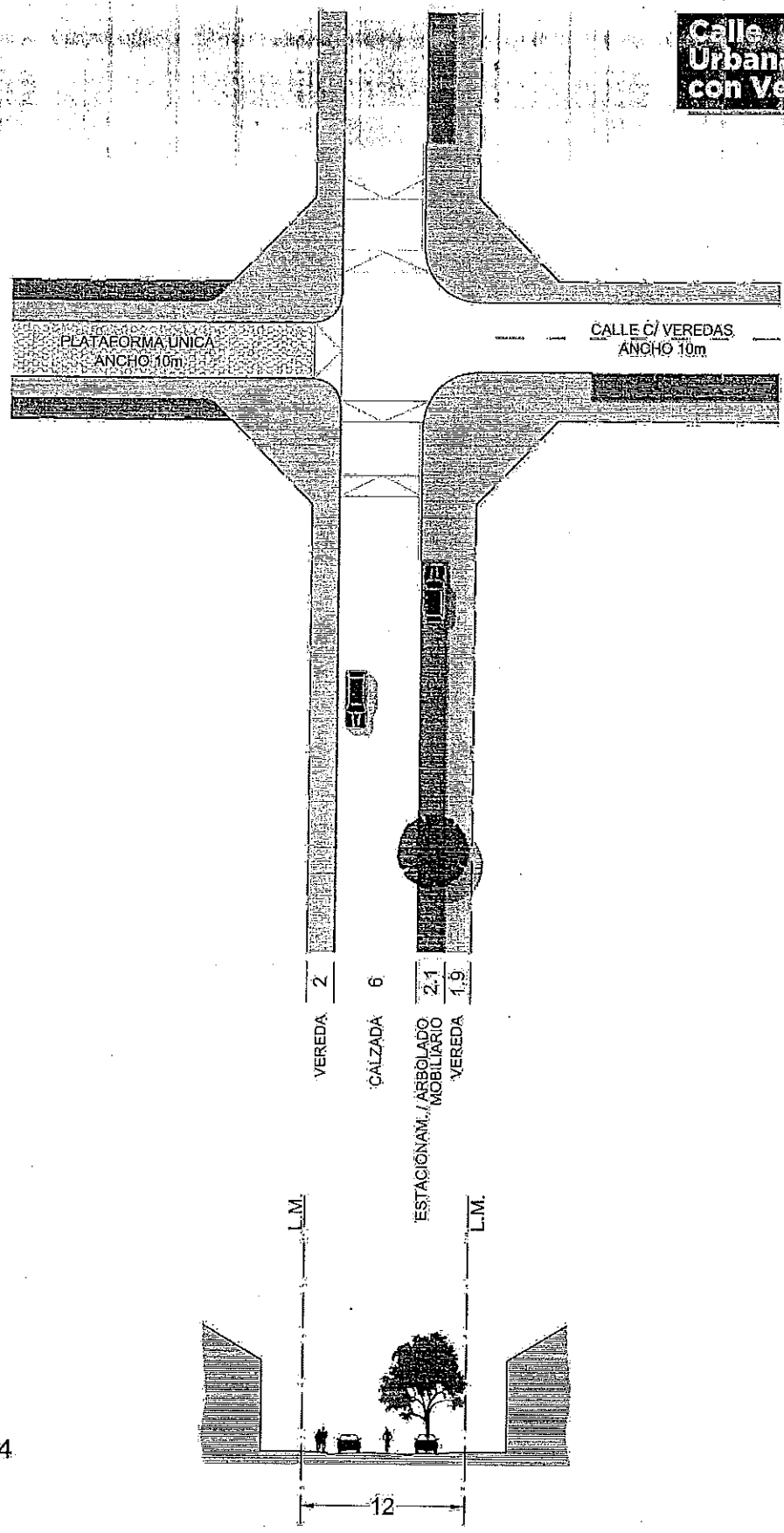
3 1 3 4-CM-19
 FOLIO 1351143

Calle Suburbana con Veredas



Art. 2.6.3

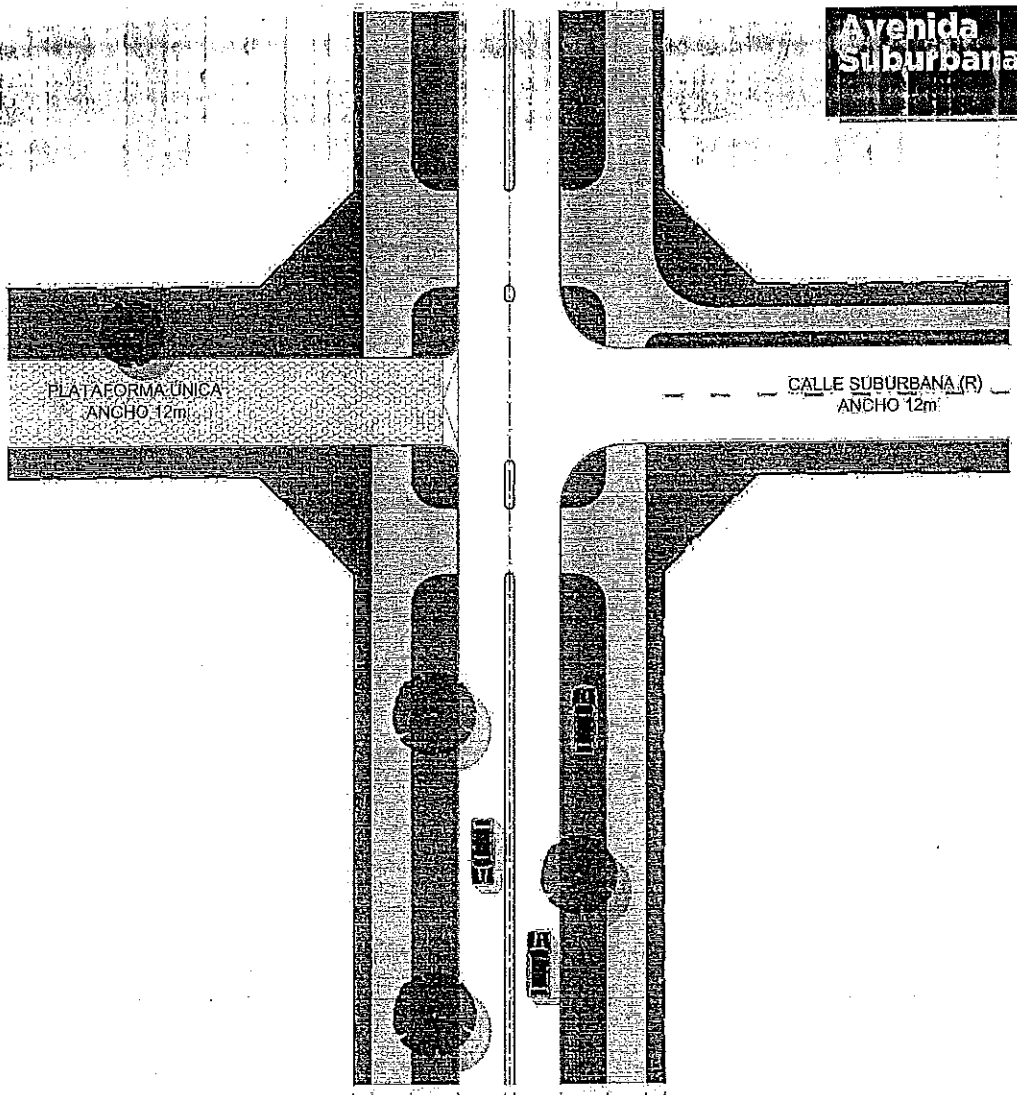
Calle Urbana con Veredas



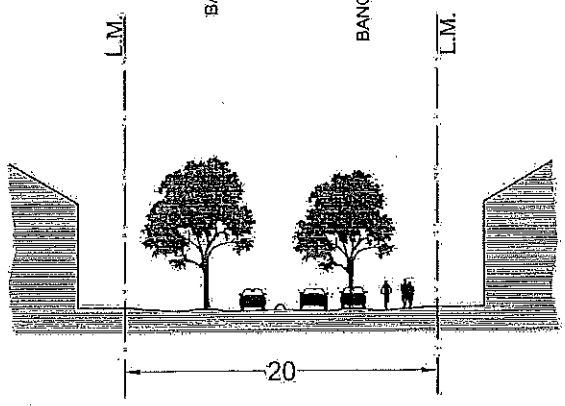
Art. 2.6.4

3134-0M-19
FOLIO 1371143

Avenida Suburbana



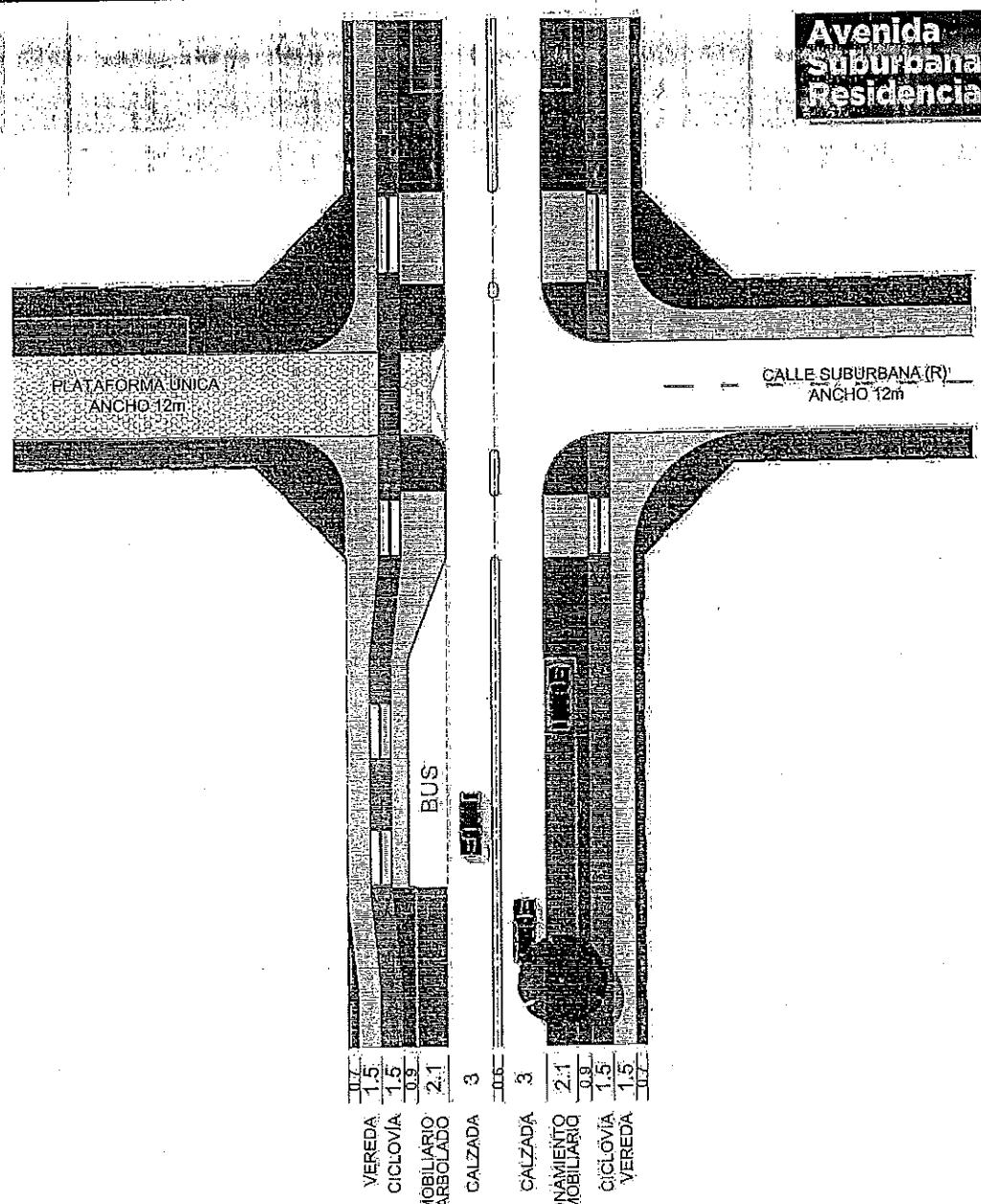
1.2	SENDA COMPARTIDA
2.5	PARQUIZADO
3	BANQUINA / ESTACION.
3	CALZADA
0.6	
3	CALZADA
3	PARQUIZADO
3	BANQUINA / ESTACIONAM.
2.5	SENDA COMPARTIDA
1.2	



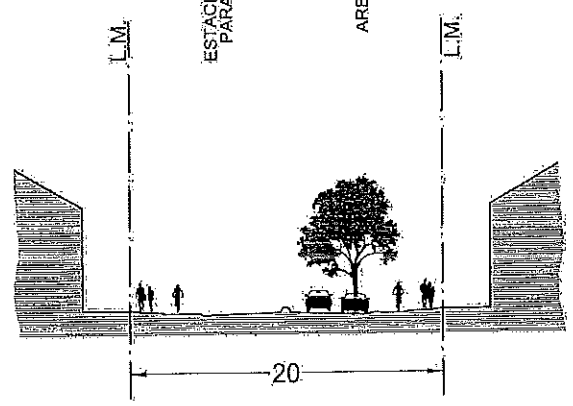
Art. 2.6.5

31340M-19
FOLIO 1381193

Avenida Suburbana Residencial

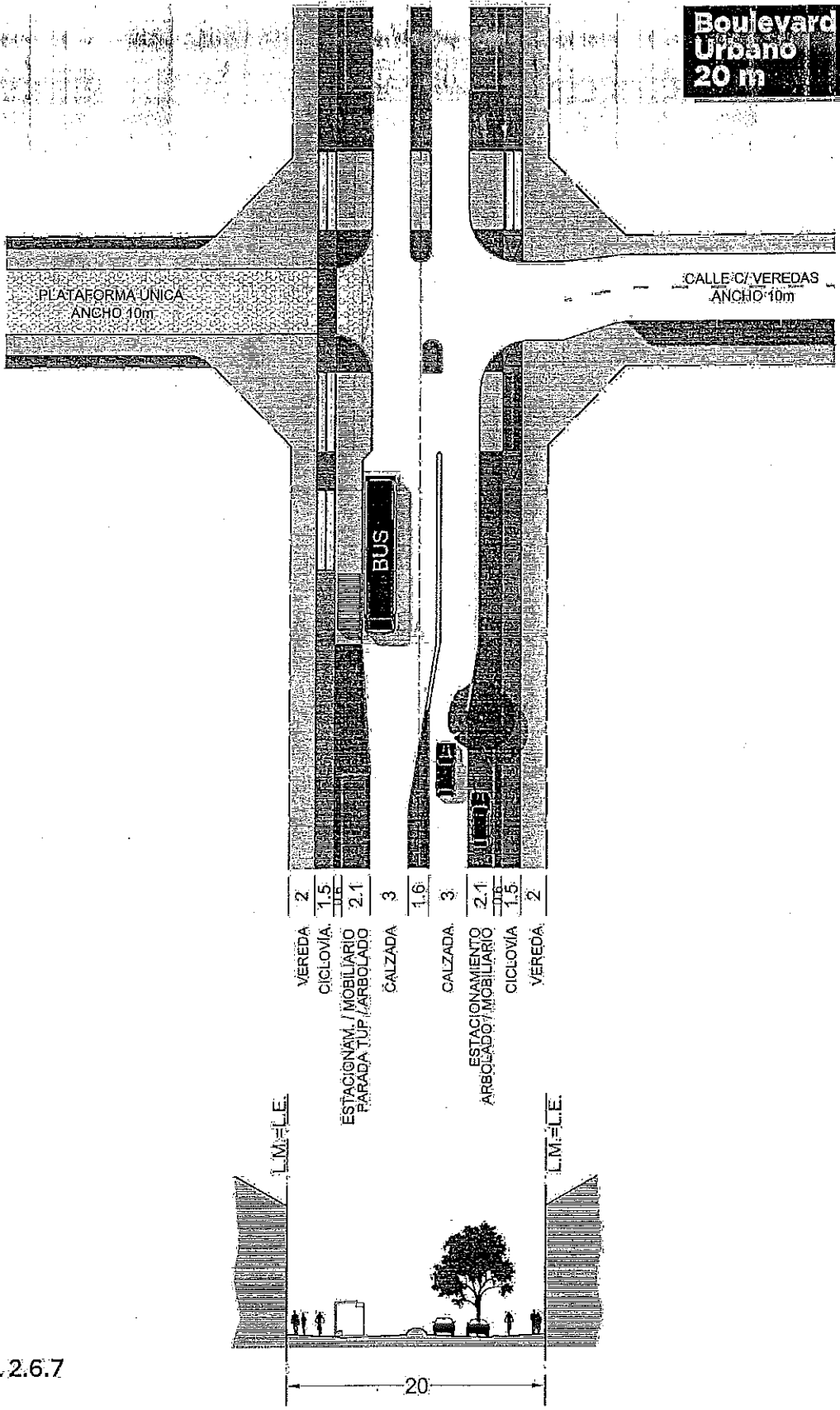


Art. 2.6.6



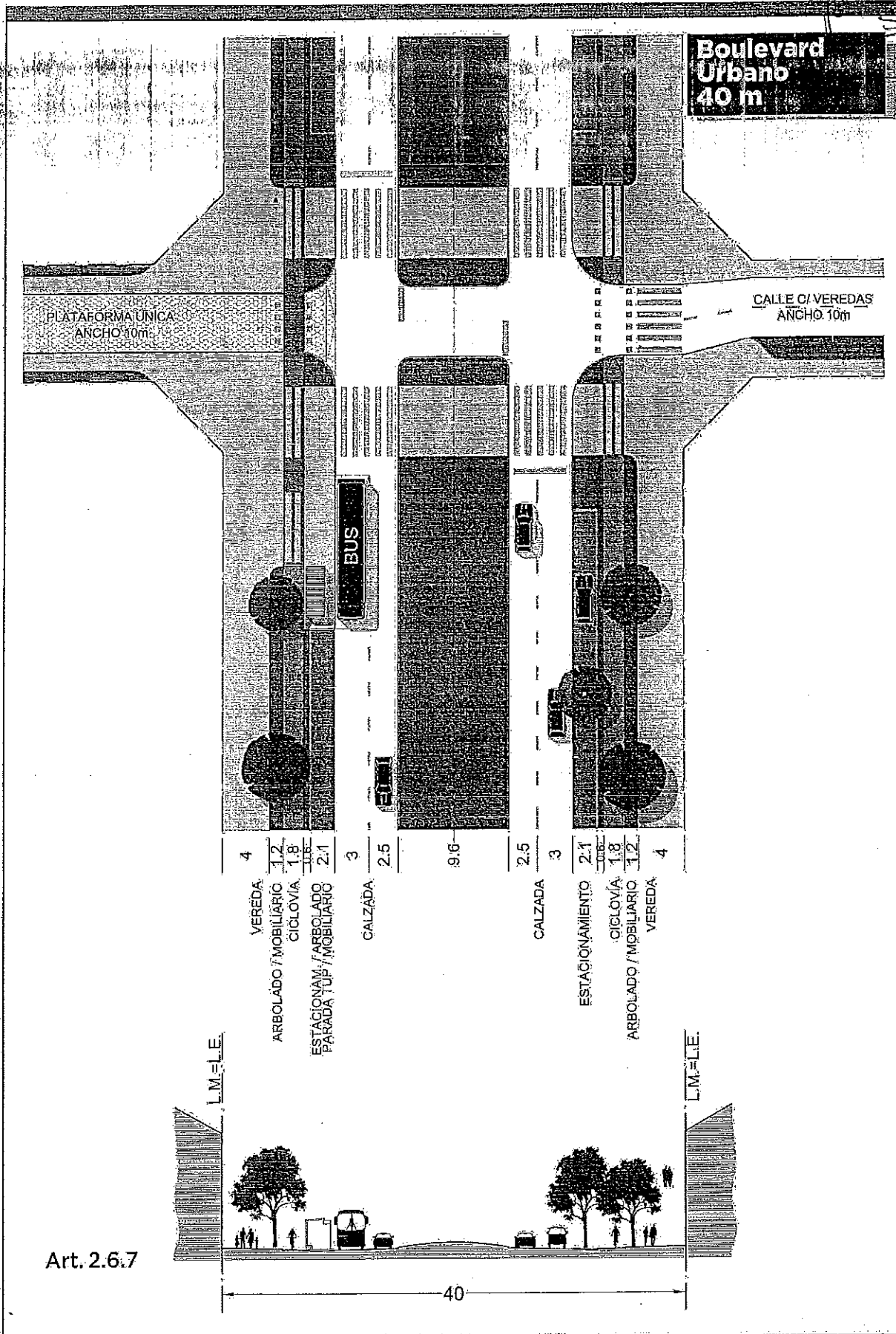
ORDENANZA
 3134-OM-19
 FOLIO 139143

Boulevard Urbano
20 m



Art. 2.6.7

31 5 0m 19
FOLIO 140-1 143



OBJETIVO	METAS	INDICADOR	PROYECTOS	RESPONSABLE		PLAZO	ESTADO	
				Centro	Municipio			
LÍNEAS ESTRATÉGICAS: ACTUALIZACIÓN NORMATIVA								
1 Revisión de la normatividad de regulación	Revisar y actualizar el digesto municipal para la adecuada implementación del PDUA del Oeste.	100% del digesto municipal actualizado	Cantidad (unidades) de normas revisadas y actualizadas	1.1. Conformación de la Comisión Revisora del Digesto en relación al PDUA del Oeste	DD	X	P	
				1.2. Modificación del Código Edificación (111-179)	SSGU	X	P	
				1.3. Modificación de la Ord. Limpio Ambiental (217-C89)	SSMA	X	P	
				1.4. Reglamentación del Consejo de Planeamiento Estratégico (CPE) y la Unidad de Planeamiento Estratégico (UPE) (1994-CM-03)	SDU	X	P	
				1.5. Adscripción de Ord. Fiscal tributos en general (2374-CM-2012 y modificaciones)	SDU-SH	X	P	
				1.6. Adscripción de la Ord. Tarifas e Infracciones (1375-CM-2012 y modificaciones)	SDU-SH	X	P	
		100% de la normatividad vigente, convalidada	Cantidad (unidades) normas actualizadas	1.7. Modificación de la Ord. relativa a los art. 6 y 3 de la Ordenanza 2114-79 y Código de Edificación (280-CM-10)	SSPU-SSGU-SSMA	X	A	
				1.8. Modificación de la Ord. Derecho de participación en la Renta Diferencial Urbana (2793-CM-16)	SSPU	X	P	
				1.9. Modificación de la Ord. Tratamiento previo a locales e Infiltraciones (2802-CM-16)	SSMA	X	A	
				1.10. Modificación de la Ord. del Banco de Tierras y adjudicación (1815-CM-08 y 2083-CM-10)	SDU-INTVS	X	P	
				1.11. Reglamentación del sistema de tratamiento de pluviales en relación al PDUA del Oeste.	SSPU-SSGU-SSMA	X	P	
	2 Nueva modalidad de gestión municipal	Implementar un nuevo modelo de gestión municipal transparente, basado en el uso de la tecnología y basado en la participación activa de los habitantes de expositores.	100% del portal digital operativo	Porcentaje (%) operativo del portal digital	2.1. Nuevo portal digital del PDUA del Oeste	SSPU-DS	X	X
Realizar el seguimiento permanente y la revisión del cumplimiento del PDUA del Oeste.		100% de presentaciones digitalizadas	Cantidad (unidades) de presentaciones mensuales	2.2. Digitalización de presentaciones municipales (Colegio Armas)	SDU	X	P	
Fortalecer el rol activo del Estado Municipal en el desarrollo urbano y la participación en el mercado inmobiliario local.		100% del observatorio urbano operativo	Porcentaje (%) operativo del observatorio urbano	2.3. Creación del Observatorio Urbano del PDUA del Oeste	SSPU	X	P	
3 Instrumentos de gestión urbana		Diseñar e implementar nuevos instrumentos que vinculen las políticas urbanas transformadoras. Con criterios de cuidado ambiental e inclusión social.	100% de la agencia conformada y operativa	Porcentaje (%) de la agencia operativa	3.1. Agencia de Desarrollo Urbano	SDU	X	X
			100% del instrumento diseñado y operativo	Cantidad (unidades) de proyectos aplicados	3.2. Transferencia de indicadores (bonos verdes y certificados de constructibilidad)	SDU-SH	X	P
			100% del instrumento diseñado y operativo	Cantidad (unidades) de proyectos aplicados	3.3. Promoción de la vivienda social	SDU-INTVS	X	X
		100% del instrumento diseñado y operativo	Cantidad (unidades) de proyectos aplicados	3.4. Reparcelamiento	SDU	X	P	
			3.6. Impuesto a los bienes urbanos ociosos (IBUO)	SDU-SH	X	P		
LÍNEAS ESTRATÉGICAS: PROTECCIÓN DEL PAISAJE								
4 Proteger la integridad ambiental del Oeste a través de estrategias de conservación y uso de las áreas naturales protegidas.	100% del Plan de Manejo elaborado y operativo	Porcentaje (%) del Plan de Manejo operativo	4.1. Elaboración del Plan de Manejo RN Casa de Piedra	DAP-SSPU	X	X	P	
	100% de los Planes de Manejo actualizados	Cantidad (unidades) de Planes de Manejo actualizados	4.2. Revisión del Plan de Manejo RN Lloa Lloa	DAP-SSPU	X	P		
	100% de los bosques reforestados	Superficie (ha) de bosques	4.3. Revisión de Planes de Manejo RNU El Trébol y Morenito (Ecuerra)	DAP-SSPU	X	X	P	
	100% de los humedales reforestados	Superficie (ha) de humedales	4.4. Plan de gestión del Parque Central de Bariloche (Ley provincial N° 5155)	SDU	X	P		
			4.5. Relevamiento de los Bosques Protectores, Nativos y Permanentes del ejido municipal (2020-CM-2018)	SSMA	X	X	P	
			4.6. Relevamiento de humedales	SSMA	X	X	P	
LÍNEAS ESTRATÉGICAS: MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD URBANA								
5 Diseñar y gestionar los proyectos estructurales que son claves para promover transformaciones urbanas en relación al sector donde se localizan	100% del proyecto ejecutado y operativo	Porcentaje (%) del proyecto operativo	5.1. Proyecto Estratégico de Desarrollo Urbano Hipódromo	SDU	X	X	P	
	100% del proyecto ejecutado y operativo	Porcentaje (%) del proyecto operativo	5.2. Proyecto Estratégico Revalorización Mallín del km 12	SDU	X	P		
	100% del proyecto ejecutado y operativo	Porcentaje (%) del proyecto operativo	5.3. Proyecto Estratégico de Renovación Costanera Lago Normo en Colonia Suiza	SDU	X	P		
	100% del proyecto ejecutado y operativo	Porcentaje (%) del proyecto operativo	5.4. Proyecto Estratégico de Revalorización Urbana Bahía Campanario	SDU	X	P		
6 Mejorar la accesibilidad, seguridad y movilidad vial del Oeste, incorporando criterios de diseño urbano	50% de reducción de la participación modal del vehículo particular	Porcentaje (%) de participación modal del vehículo particular	6.1. Proyecto de gestión de la movilidad	SDU-SOYSP	X	X	X	
	40% de vías primarias y 50% de vías secundarias transformadas	Kilómetros (km) de corredor ejecutado	6.2. Proyecto de transformación de corredores viales urbanos	SDU-SOYSP	X	X	P	
	20% de VIAL-TUP y 10% de IPX(*) incrementados	Cantidad (unidades) de viajes TUP anuales e IPX(*)	6.3. Plan de reestructuración del transporte urbano de pasajeros	SDU	X	P		
	100% de las paradas y vías secundarias ejecutadas	Cantidad (unidades) de cuadras ejecutadas y regularizadas	6.4. Proyecto de peatonalización y veredas	SDU-SOYSP	X	P		
7 Recuperar espacios verdes públicos, costas y reservas para el disfrute de los ciudadanos y visitantes.	20 accesos a la zona de lagos, materializados	Cantidad (unidades) de accesos ejecutados	7.1. Plan de recuperación de accesos a costas y balnearios públicos	SDU	X	X	P	
	2 puentes balnearios públicos habilitados	Cantidad (unidades) de balnearios públicos habilitados	7.2. Relevamiento y formulación de la base de datos de espacios verdes públicos	SDU	X	X	P	
	100% de los centros de salud operativos	Porcentaje (%) de obra ejecutada y operativa	8.1. Gestión de centros de salud de atención primaria en las Microcentralidades	SDU	X	X	P	
	100% del centro público de salud operativo	Porcentaje (%) de obra ejecutada y operativa	8.2. Gestión del centro público de salud permanente en la Centralidad km 23	SDU	X	P		
8 Promover el equipamiento urbano prioritario para el desarrollo de las actividades básicas de la población en Áreas Urbanas.	100% del equipamiento deportivo operativo	Porcentaje (%) de obra ejecutada y operativa	8.3. Gestión del equipamiento deportivo en la Centralidad km 13	SDU	X	X	P	
	100% del equipamiento educativo operativo	Porcentaje (%) de obra ejecutada y operativa	8.4. Gestión de equipamiento educativo de nivel medio en la Centralidad km 13	SDU	X	X	P	
	100% de la población servida por agua potable	Porcentaje (%) de población servida	9.1. Plan director de agua potable y saneamiento de Bariloche (ENOHSA)	SOYSP	X	X	X	
	100% de la planta de tratamiento de agua ejecutada	Porcentaje (%) de obra ejecutada	9.2. Plan director de saneamiento de cables					
9 Mejorar la disponibilidad y calidad de la infraestructura y servicios públicos para satisfacer las necesidades de los ciudadanos.	80% de la red de cloacas ejecutada en los kms 13 y 25	Porcentaje (%) de obra ejecutada	9.3. Plan de gestión de RSU diferenciado					
	50% de líneas de media tensión y 20% de líneas de baja tensión soterradas	Porcentaje (%) de cableado subterráneo ejecutado	10.1. Plan General de Protección Civil					
	60% de reducción del volumen de RSU separado en origen	Porcentaje (%) del volumen de RSU separado en origen						
10 Reducir instrumentos y mecanismos de gestión del riesgo que perpetúan (discrimin) el impacto de eventos sobre la población.	100% de los instrumentos operativos	Porcentaje (%) de riesgos y emergencias contenidas						

Referencias:
Secretaría de Desarrollo Urbano (SDU), Secretaría de Hacienda (SH), Secretaría de Obras y Servicios Públicos (OSySP), Subsecretaría de Planeamiento Urbano (SSPU), Subsecretaría de Medio Ambiente (SSMA), Subsecretaría de Gestión Urbana (SSGU), Dirección de Areas Protegidas (DAP), Instituto Municipal de Tierras para la Vivienda y el Hábitat Social (INTVS), Secretaría de Cultura (SC) Subsecretaría General de Protección Civil (SSGPC).

Estado:
P: Proyectado
I: Iniciado
A: Acomodado
(*) Índice de eficiencia pasajero transportado por Kilómetro.

CMSCB
ORDENANZA
3134-CM-19
FOLIO 4421193

PDUA OESTE / Tabla de Proyectos y Programas 123



Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Secretaría de Desarrollo Urbano
© octubre de 2018

San Carlos de Bariloche, Río Negro, Argentina
@Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Centro Cívico S/N, S.C. de Bariloche
Secretaría de Desarrollo Urbano
+54 2913 4431222
urbanomsdb@bariloche.gov.ar

Este material ha sido producido en el marco de la Agenda Urbano Ambiental Bariloche 2030. Su objetivo es difundir aspectos, análisis e información relativa al desarrollo urbano ambiental de la ciudad. Se permite la reproducción total y/o parcial de este documento siempre y cuando no se altere el contenido del mismo y se cite la fuente.



**BARILOCHE
MUNICIPIO**

BARILOCHE VERDE

COMSCB
ORDENANZA

51340M-19

FOLIO

143143