TEXTO ACTUALIZADO

CODIGO DE PLANEAMIENTO

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE

PROVINCIA DE RIO NEGRO

Comandante Principal (RE) de Gendarmería Nacional
Dn. OSMAR HECTOR BARBERIS
Intendente Municipal

Arquitecto ALBERTO LUIS DARTIGUELONGUE
Secretario de Obras y Servicios Públicos

Arquitecto PABLO JUAN MASLLORENS
Director de Planeamiento

Arquitecto CARLOS V. STEINBERG
Jefe del Departamento de Obras Particulares

Aprobado por Decreto 654/80
Publicado en el Boletín Oficial N°1754 de fecha 11/08/1980

PROGRAMA AMBIENTAL DEMOSTRATIVO

PLAN DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL DE BARILOCHE Y REGION ANDINO PATAGONICA

El presente trabajo ha sido realizado como parte del Convenio suscrito entre la Subsecretaría de Ordenamiento Ambiental de la Nación, la Secretaria de Planeamiento de la Provincia de Río Negro y la Municipalidad de San Carlos de Bariloche con fecha 30 de junio de 1978.
La finalidad de dicho convenio es realizar conjuntamente entre los estudios, propuestas y proyectos para la elaboración del Plan de Ordenamiento Ambiental de Bariloche y Región Andino Patagónica y la sanción de los instrumentos legales pertinentes para su implementación.

AUTORIDADES DEL CONVENIO

Señor Subsecretario de Ordenamiento Ambiental de la Nación, Ing. Manuel Diego Díaz Dorado.	Señor Secretario General de la Gobernación de la Provincia de Río Negro, a cargo de la Secretaría de Planeamiento, Capitán de Fragata (RE) Pedro Cruz Aguirre. Señor Intendente Municipal de San Carlos de Bariloche, Comandante Principal (RE) Osmar Héctor Barberis.

RESPONSABILIDADES INSTITUCIONALES

Dirección Nacional de Ordenamiento Ambiental, Arq. Héctor A. Echechuri.	Subsecretario de Planeamiento de la Provincia de Río Negro, C.P.N. Rolando Wyss.
Fondo Nacional de Ordenamiento Ambiental, Arq. Carlos A. Morey.	Secretario de Obras Públicas de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche. Arq. Luis Alberto Dartiguelongue.

RESPONSABILIDADES TECNICAS

Coordinador del Programa Ambiental Demostrativo:	Arq. Luis A. Giúdice
Coordinador del Proyecto de Ordenamiento Ambiental de Bariloche y Región Andino Patagónica:	Arq. Raúl A. Hernández
Especialistas del Proyecto:	Diseño urbano y medioambiental,
Arq. Raquel Graciela Mochofsky	reordenamiento y programación habitacional.
Dra. Laura María Luchini	Asentamientos humanos y modificaciones ecológicas de las aguas de ríos y lagos.
Dr. Eduardo Alejandro Domínguez	Geomorfología urbana y regional.
Dr. Jorge Rabasa	Geomorfología urbana y regional.
Ing. Agr. Ricardo Cabral	Vegetación regional y desarrollos agrícola y forestal.

Colaboradores:

Arq. Silvia Arias (Asistente Técnico): Arq. Liliana Lolich (Asistente Técnico estudio sector sur ciudad y desarrollo vivienda progresiva); Arq. Ciro Pecchia (Asistente Técnico y de coordinación); Sr. Carlos Zamparolo (Material gráfico); Sra. Sonia Fremery (Dactilografía); Sra. Elise Schad (Dactilografía).

1.ALCANCE Y SIGNIFICADO DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO Y REODENAMIENTO AMBIENTAL....9
2. GLOSARIO DE TERMINOS TECNICOS....9
2.1. Densidad poblacional (D):....9
2.1.1. Densidad poblacional neta (DN):....9
2.1.2. Densidad poblacional urbana (DU):....9
2.1.3. Densidad poblacional urbana total (DUT):....9
2.2 Carga poblacional de un área o predio (P):....9
2.3. Disponibilidad habitacional (DH):....9
2.4. Superficie máxima a construir (SC):....9
2.5. Factor de ocupación total (FOT):....9
2.6. Porcentaje del área de implantación (PAIM):....9
2.7. Area de implantación (AIM):....10
2.8. Porcentaje del área de edificación (PAEDI):....10
2.9. Area de edificación (AEDI):....10
2.10. Area de complemento arquitectónico o urbano (ACOAR):....10
2.11. Factor de ocupación del suelo (FOS):....10
2.12. Area de reserva ecológica interna (AREI):....10
2.13. Area de reserva ecológica externa (AREE):....10
2.14. Factor de ocupación del paisaje por habitante (FOPH):....10
2.15. Sector de Servicios (SDS):....10
2.16. Arterias circulatorias:....10
2.16.1. Arterias de conexión regional o subregional....10
2.16.2. Arteria de distribución interna:....10
2.16.3. Arterias primarias de asentamiento:....10
2.16.4. Arterias secundarias y de orden superior:....10
2.16.5. Arterias peatonales:....10
2.16.6. Ruta de caminantes:....11
2.16.7. Espacio verde incorporado a la vía pública:....11
3. LAS AREAS DE PLANEAMIENTO:....11
3.1. El área urbana propiamente dicha:....11
3.2. El área de generación ecológica:....11
3.3. El área de regeneración ecológica:....11
3.4. El área de Villa Catedral:....12
(Agregado por art 1° III Ordenanza 5-I-83)....12
4. SISTEMA DE PROPUESTAS DE ORDENAMIENTO ESTRUCTURA VIAL, URBANA, SUBURBANA Y SUBREGIONAL Y ESPACIOS PUBLICOS URBANOS. 12
4.1.Sistemas de arterias, subregionales, suburbanos y urbanos:....12
4.1.1. Las arterias regionales y subregionales:....12
4.1.2.Propuesta retícula circulatoria urbana:....12
Medida Retiro Construcciones....13
4.1.3. Ubicación Terminal de Omnibuses:....13
4.1.4. “Propuesta retícula suburbana:....13
4.1.4.1. “Si fuere el caso que la exigencia de retiro por sí sola o por incidencia o superposición con otros retiros obligatorios anule o afecte la normal definición del A.I.M, se podrá previa aprobación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, emplazar edificaciones sobre áreas de retiro obligatorias de rutas, sin disminuir en ningún caso los 10 metros entre línea municipal y línea de edificación”....13
4.2. Espacios urbanos....14
PARTE II – NORMAS BASICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS DISTINTAS AREAS DE PLANEAMIENTO....14
5. DISTRIBUCION FUNCIONAL DE SUPERFICIES DE EDIFICACIONES POR AREAS:....14
5.1. Tablas porcentuales de Distribución de Superficies de las Edificaciones:....14
5.2. Locales o Areas funcionales complementarias:....14
5.2.1. Locales o Areas Funcionales Complementarias y Viviendas Individuales o Colectivas:....14
5.2.2. Superficie para Depósito y Talleres de Servicios asignada a Locales Comerciales:....14

5.2.3. Centros de Servicios:.....14
5.3. Areas de Usos y Funciones Especiales:.....14
5.3.1. Areas intangibles:.....14
5.3.1.1. Determinación de Usos 14
5.3.1.2. Características de las Implantaciones.....14
5.3.1.3. Régimen de Aprobación.....14
5.3.2. Area de Implantaciones Turísticas Especiales:.....15
5.3.2.1. Determinación de Usos.....15
5.3.2.2. Características de las Implantaciones.....15
Potencial máxima admitida para la parcela".....20
(Agregado por art. 1º VI Ordenanza 5-I-83).....20
5.3.2.3. Subarea RE/D con servicios mínimos de infraestructura.....20
6.DENSIDADES POBLACIONALES:.....20
6.1. Area Urbana.....20
6.2. Areas Suburbanas- Funciones de Densidad:.....21
6.3. Densidades netas y densidades urbanas para áreas GE, RE y VC, discriminadas por sub-áreas:.....21
6.3.1.Densidad poblacional del área de Generación Ecológica (GE):.....22
6.3.2. Densidad poblacional del Area de Regeneración Ecológica (RE):.....22
6.3.3. Densidad poblacional del Area Villa Catedral (VC).....22
6.4. La carga poblacional (P) para obras y nuevas implantaciones:.....22
7.DISPONIBILIDADES HABITACIONALES:.....22
7.1. Area Urbana:.....22
7.2. Areas Suburbanas:.....23
8. SUPERFICIE MAXIMA A CONSTRUIR EN CADA PREDIO:.....23
8.1. Uso de Criterio Volumétricos para la Determinación de la Superficie a Construir: 23
8.2. Uso de Criterio Volumétricos y Poblacionales para la Determinación de Superficies Máximas a Construir:.....23
8.3. Uso de Criterios Poblacionales para la Determinación de la Superficie Máxima a Construir:.....23
8.3. Superficie máxima a construir en lotes afectados por retiros de ruta y costa de lago: 23
PARTE III- NORMAS BASICAS DE IMPLANTACION PARA PREDIOS QUE NO CONTAREN CON AREA DE RESERVA ECOLOGICA EXTERNA. (AREE).....23
9.PORCENTAJE DEL AREA DE IMPLANTACION (PAIM):.....23
9.1. Area Urbana:.....24
9.2. Areas Suburbanas:.....24
10. PORCENTAJE DE AREA DE EDIFICACION (PAEDI):.....24
10.1. Area Urbana:.....24
10.2. Areas Suburbanas:.....24
11. RELACIONES FORMALES ENTRE AEDI Y AIM:.....25
11.1. Area Urbana:.....25
11.2. Areas Suburbanas:.....25
12 NUMERO DE PISOS Y ALTURA MAXIMA DE LAS CONSTRUCCIONES:.....25
12.1. Area Urbana:.....25
12.1.1.Altura y número de pisos para construcciones en torres para subárea UR/A1 (subárea de microcentro):.....25
12.2. Areas Suburbanas:.....26
12.3. Número de pisos en terrenos de pendiente mayor de 10°.....26
12.3. Altura máxima de las edificaciones en terrenos con frente a rutas y lagos.....26
13. UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTONICOS EN EL PREDIO:.....27
13.1 Los Retiros Laterales y Frontales:.....27
13.1.1. Area Urbana:.....27
13.1.1.1. Retiros Laterales.....27
13.1.1.2. Retiros Frontales.....27
13.1.1.3. Retiros contrafrontales.....27
a)Area sin ocupación en predios entre linderos: 27
b)Area sin ocupación en predios de esquina: 27
I)Criterio I de definición de área sin ocupación:.....27

II)Criterio II de definición de área sin ocupación: 27
III)Criterio III de definición de área sin ocupación: 27
IV)Criterio IV de definición de área sin ocupación: 27
c)Area sin ocupación en predios con edificaciones en terraza: 28
I)Criterio I de definición de áreas sin ocupación: 28
II)Criterio II de determinación de área sin ocupación: 28
III)Criterio III de definición de área sin ocupación: 28
IV)Criterio IV de definición de área sin ocupación: 28
V)Criterio V de definición de área sin ocupación: 28
VI)Circulaciones cubiertas en espacios libres: 28
d)Area sin ocupación en predios que dan sobre dos calles paralelas (o cuasi paralelas) o de esquinas triangulares agudas.....28
e)Predios de profundidad promedio mayor de 18,00 metros (excluidos retiros): 28
f)Predios de profundidad promedio de 18,00 metros y menor (excluidos retiros); 28
g)Area sin ocupación en predios sometidos a exigencias de retiro: 28
13.1.2. Los retiros en las áreas suburbanas:.....28
13.1.2.1. Retiros frontales, contrafrontales y laterales.....28
a)Retiro frontal: 29
b)Retiros laterales: 29
c)Retiro Contrafrontal: 29
d)Modificación de las Trazas de Retiro y de la Ubicación del AIM: 29
e)Retiros en lotes de Esquina: 29
f)Extensión de las áreas definibles como AREI: 29
g)Normas de conservación en áreas de retiros y otras: 29
h) Usos de las áreas de retiro y de AREI: 30
(Incorporado por art. 1° Ordenanza 72-C-85).....31
13.2. El cinturón boscoso y los retiros de costas de lago:.....31
13.2.1. 32
13.3. Compensación de Areas Libres:.....32
PARTE IV: SOBRE LAS NORMAS DE SUBDIVISION DEL SUELO Y PRINCIPIOS DE IMPLANTACION DE LAS EDIFICACIONES EN NUEVOS PREDIOS.....33
14. LOS PARAMETROS DE DISEÑO E IMPLANTACION DE NUEVAS AREAS HABITACIONALES:.....33
a)Principio de habilitación de nuevos predios a librarse al uso habitacional o complementario del uso habitacional en áreas urbanas y suburbanas:.....33
b)Subdivisiones simples que pueden practicarse sin la definición de AREE y que habilitan nuevos predios habitacionales:.....33
14.1. Area Urbana.....34
14.1.2. Significado de uso de AREE:.....34
14.1.4. 34
14.1.5.Normas de Regulación de las Edificaciones para las Nuevas Parcelas en el Area Urbana Propiamente Dicha (UR):.....35
14.2. Areas Suburbanas:.....35
14.2.1.El Porcentaje de Area de Implantación (PAIM):.....35
14.2.2. El porciento de área destinado para AREE:.....35
14.2.3. El tratamiento del área de implantación (AIM):.....35
14.2.3.1. Medidas mínimas de los predios.....35
I)Criterio I (para uso habitacional residencial o turístico): 35
II)Criterio II (para uso habitacional de interés social): 36
14.2.3.2. Carga poblacional (P) a ser asignada a predios que disponen de AREE. .36
14.2.3.3.Disponibilidad Habitacional (DH).....36
14.2.3.4.Superficie máxima a construir (SC).....36
14.2.3.5.Porcentaje de área de implantación y su regulación en las nuevas parcelas 36
14.2.3.6. Porcentaje de área de edificación (PAEDI).....36
14.2.3.7. Número de pisos.....37
14.2.3.8. Normas de retiros de las edificaciones en su implantación en el predio...37

I)Normas para subdivisiones surgidas de la aplicación de Criterio I: Las siguientes especificaciones son de aplicación:.....37
II)Normas para subdivisiones surgidas de la aplicación de Criterio II: Las siguientes especificaciones son de aplicación:.....37
14.3. Tratamiento del área de reserva ecológica (AREE).....37
14.3.1.Ubicación del AREE en la composición del conjunto:.....37
14.3.2.Los Servicios Comunes:.....37
a)Subdivisiones del área destinada a centros de servicios: 37
b)Normas de composición en centros de servicios: 38
14.4. Normas de composición del conjunto:.....38
14.4.1. El AIM y el conjunto:.....38
14.4.2. Forestación del AREE y Otras Areas:.....38
14.5. Inversiones Turísticas.....38
14.5.1. Los Centros de Servicios Comunes:.....38
14.5.2. La Realización de los Centros de Servicios Comunes:.....38
14.6. Subdivisiones de carácter Industrial:.....38
14.6.1. Subdivisiones en GE/C1: 39
a)Los predios industriales en GE/C1: 39
b)Forma de ocupación del predio: 39
c)Retiros y factores de ocupación: 39
d)Setos verdes: 39
14.6.2. Subdivisiones en GE/C2:.....39
14.6.2.1. Los predios industriales en GE/C2:.....39
14.6.2.2. Forma de ocupación del predio: retiros y factores de ocupación. 39
14.6.2.3. Las barreras arboladas.....39
14.6.3. Conexión de áreas industriales con áreas de servicios:.....40
14.6.4.Cinturón forestal:.....40
14.7.Predios a ceder al dominio público:.....40
14.8. Las normas de reconversión de loteos:.....40
I)Criterio I de reconversión: 40
II)Criterio II de reconversión: 40
14.8.1. Densidades y cargas poblacionales:.....40
14.8.2 Los parámetros de composición: 40
14.8.3. Tratamiento de AREE:.....40
14.8.4. Normas de composición del conjunto:.....41
14.9. Areas excluidas de los principios y normas de subdivisión:.....41
14.9.1. Cota 900:.....41
14.9.2 RE/B2 y RE/B3:.....41
14.9.3 Areas intangibles: (Uso limitado).....41
14.9.3.1 Areas de implantación turísticas especiales: (Uso limitado UL).....41
14.10. “CENTROS DE SERVICIOS EN EL AREA SUBURBANA DE REGENERACION ECOLOGICA (R.E.).....41
15. TRAMA CIRCULATORIA:.....42
15.1. Arterias regionales y subregionales:.....42
15.2. Las arterias de la retícula urbana o suburbana:.....42
15.2.1 Arterias primarias:.....43
15.2.2. Arterias secundarias:.....43
15.2.3. Arterias terciarias y de orden superior:.....43
15.2.4. Arterias de mano única:.....43
15.2.5. Estacionamientos en arterias circulatorias:.....43
15.2.6. Sistemas de giros para los distintos tipos de arterias:.....43
15.3 Arterias peatonales:.....43
15.4. Rutas de caminantes:.....44
15.5. Modificación de trazas y ancho bandas en arterias:.....44
16. DISPOSICIONES VARIAS SOBRE SUBDIVISIONES:.....44
16.1. Diseños de implantaciones bajo el régimen de propiedad indivisa:.....44
16.2. De la aprobación de nuevos fraccionamientos:.....44
16.3. Normas de presentación técnica:.....44
16.4. Autorización de venta de predios o unidades funcionales:.....45
(Modificado por art. 1º XXXI Ordenanza 5-I-83).....46

17. “El Consejo de Planificación Municipal (CPM) es el órgano para el monitoreo de la gestión urbana y ambiental del ejido.....46

CODIGO DE PLANEAMIENTO

TEXTO ACTUALIZADO

NOTA: La Ordenanza 546-CM-95 en su art. 2º punto A) establece:

"La normativa contemplada en el artículo 1° de la presente Ordenanza, sustituye la Reglamentación Urbana vigente a excepción de los siguientes tópicos:

A) CODIGO DE PLANEAMIENTO Y ORDENANZAS CONCORDANTES:

PARTE I: INTRODUCCION

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

PARTE II: NORMAS BASICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS DISTINTAS AREAS DE PLANEAMIENTO:

5) Distribución funcional de superficies de edificaciones por áreas. Determinación de Usos. De las subáreas incluídas en las planillas síntesis de las cinco (5) Delegaciones Municipales.

6) Densidades Poblacionales. A excepción de las subáreas incluídas en las planillas síntesis de zonificación Delegación Municipal (4) El Cóndor.

7) Disponibilidades habitacionales. A excepción de las subáreas incluídas en las planillas síntesis de zonificación Delegación Municipal (4) El Cóndor.

8) Superficie Máxima a construir. A excepción de las subáreas incluídas en las planillas síntesis de zonificación Delegación Municipal (4) El Cóndor.

PARTE III: NORMAS BASICAS DE IMPLANTACION PARA PREDIOS QUE NO CONTAREN CON AREE:

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

PARTE IV: SOBRE LAS NORMAS DE SUBDIVISION DEL SUELO Y PRINCIPIOS DE IMPLANTACION DE LAS EDIFICACIONES EN NUEVOS PREDIOS:

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

PARTE I: INTRODUCCION

1.ALCANCE Y SIGNIFICADO DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO Y REODENAMIENTO AMBIENTAL.

2. GLOSARIO DE TERMINOS TECNICOS

Por este código se definen las normas básicas de planeamiento físico del asentamiento y las de ordenamiento ambiental en el área que comprende el municipio de la ciudad de San Carlos de Bariloche.
Estas normas conciernen a: 1) propuesta básica de organización funcional del área del ejido municipal; 2) normas de implantación de edificaciones y nuevos asentamientos; 3) normas de composición volumétrica y 4) normas de conservación de la calidad ecológica del medio-ambiente.
Por este cuerpo normativo se busca el mantenimiento y recuperación de la calidad del ecosistema, al logro de la estética del entorno urbano y natural, todo ello para el mejoramiento de la calidad de vida.
Los términos de conceptos que serán utilizados en este código, u otras ordenanzas que se dictaren en complemento, se especifican en sus significados en este artículo. El enunciado de este glosario de conceptos no excluye la utilización de otros conceptos que por precisión semántica obviare su definición.

2.1. Densidad poblacional (D):
Se define como densidad poblacional (D) a la relación entre la población que ocupa, o que puede ocupar, un área dada y su superficie expresada en hectáreas. El concepto densidad poblacional (D) puede ser utilizado de tres modos diferentes:
2.1.1. Densidad poblacional neta (DN):
Se define densidad poblacional neta (DN) a la relación entre la población que ocupa, o que puede ocupar, un predio dado y la superficie de éste predio expresada en hectáreas.
2.1.2. Densidad poblacional urbana (DU):
Se define densidad poblacional urbana (DU) a la relación entre la población que ocupa, o que puede ocupar, un área de asentamiento poblacional, urbana o suburbana, y la superficie de ésta área de asentamiento expresada en hectáreas.
2.1.3. Densidad poblacional urbana total (DUT):
Se define densidad poblacional urbana total (DUT) a la relación entre la población que ocupa, o que puede ocupar, un área de asentamiento poblacional, urbana o suburbana, y la superficie de dicha área de asentamiento más la superficie de otras áreas complementarias excluidas de uso como asentamiento, todas ellas expresadas en hectáreas.

2.2 Carga poblacional de un área o predio (P):
Se define como tal a la población máxima que se puede asentar en un predio y será estimada como función de la densidad que se asignará a las distintas áreas y subáreas del ejido y de la superficie del predio en cuestión.

2.3. Disponibilidad habitacional (DH):
Se define como tal la superficie de edificación asignable a cada habitante. La disponibilidad habitacional tendrá mínimos y máximos admitidos según la ubicación y tamaño de los predios.

2.4. Superficie máxima a construir (SC):
La superficie máxima a construir (SC) es la que se define como tope de ocupación horizontal de las construcciones; entendida ésta en uno o más niveles. Esta definición será operacionalizada sobre la base de presupuestos ora volumétricos ora poblacionales.

2.5. Factor de ocupación total (FOT):
Se define como tal el cociente de la superficie máxima a construir (SC) respecto a la superficie del predio (S), expresado en porcentaje.

2.6. Porcentaje del área de implantación (PAIM):
Se define como tal el porciento del área de un predio (S) que se puede destinar a una implantación en sus demandas de edificación propiamente dichas, cuanto en sus demandas de espacios externos inmediatos y funcionalmente complementarios de los espacios interiores.

2.7. Area de implantación (AIM):
Se define como tal el área de un predio (S) que se puede destinar a una implantación en sus demandas de edificaciones propiamente dichas, cuanto en sus demandas de espacios externos inmediatos y funcionalmente complementarios a los espacios interiores.

2.8. Porcentaje del área de edificación (PAEDI):
Se define como tal el porcentaje del área de implantación (AIM) destinado a edificación propiamente dicha.
2.9. Area de edificación (AEDI):
Se define como tal el área comprendida en los paramentos externos de los muros de edificación.
2.10. Area de complemento arquitectónico o urbano (ACOAR):
Se define como tal el área que resulta de sustraer el área de edificación (AEDI) del área de implantación (AIM):
ACOAR = AIM – AEDI
Dentro del área de complemento arquitectónico o urbano (ACOAR) deben tener ubicación jardines, solados, circulaciones, campos de juego, pequeños techados, solarios, etc.
2.11. Factor de ocupación del suelo (FOS):
Se define como el cociente entre el área de edificación (AEDI) y la superficie del predio (S), expresado en porcentaje.
2.12. Area de reserva ecológica interna (AREI):
Se define como tal a una subárea de un predio cualquiera que se destina a una función de creación, recreación o mantenimiento de la calidad boscosa de un asentamiento.
2.13. Area de reserva ecológica externa (AREE):
"Se define como tal al área externa a la implantación de un asentamiento con idéntico carácter y función a lo señalado el el punto anterior (2.12.), pudiendo incluirse en ella la superficie ocupada por circulaciones vehículares,
Reservas Fiscales y espacios verdes, contemplados por las leyes provinciales Nº 662 y 929 y modificatorias".
(Modificado por art. 1° Ordenanza 5-I-83)
2.14. Factor de ocupación del paisaje por habitante (FOPH):
Se define como tal el cociente entre el área de implantación (AIM) definida para un predio y su carga poblacional admitida (P).
2.15. Sector de Servicios (SDS):
Se entiende por tal a un sector de la retícula urbana o suburbana en la cual se pueden concentrar servicios diversos de uso comunitario (i.e. abastecimiento, comunicación, protección y vigilancia, salud, educación, culto, esparcimiento, etc.). (Ver Código de Edificación 5.2.8. 2)).
2.16. Arterias circulatorias:
Se definen los siguientes tipos de arterias circulatorias que serán afectadas a tránsito peatonal y vehicular conjuntamente, o a tránsito peatonal exclusivamente:
2.16.1. Arterias de conexión regional o subregional.
Son aquellas que indistinta, o separadamente, pueden servir al tránsito vehicular de conexión: 1) entre subregiones del amplio ejido municipal (i.e. la Avenida Exequiel Bustillo); 2) entre subregiones del ejido y otras regiones (i.e. la ruta de salida a El Bolsón desde Avenida Exequiel Bustillo) y 3) entre regiones de las cuales el ejido municipal no es parte (i.e. una ruta periférica a la ciudad como la propuesta de conexión entre rutas 237 y 253).
2.16.2. Arteria de distribución interna:
Son aquellas que derivan la circulación de arterias de conexión regional o subregional hacia área de asentamientos, o de barrios propiamente.
2.16.3. Arterias primarias de asentamiento:
Las derivaciones vehiculares y peatonales que juegan un papel troncal en un asentamiento y que son alimentadas desde arterias definibles de acuerdo a 2.16.1 ó 2.16.2.
2.16.4. Arterias secundarias y de orden superior:
Son aquellas que definirán sucesivamente su rango según fuere el orden de proveniencia de la arteria de la cual se produce la derivación (Ver gráfico 2.16.4).
2.16.5. Arterias peatonales:
Son aquellas que sin servir a predios se destinen a tránsito peatonal en un asentamiento o que sirviendo a predios fueren declaradas como tales por Ordenanzas Municipal.
2.16.6. Ruta de caminantes:
Son aquellas que se definen como trayectos interconectados entre subregiones del ejido Municipal, o entre predios originales de asentamiento, y se afecten a uso peatonal público.
2.16.7. Espacio verde incorporado a la vía pública:
Se define por tal el espacio verde de las arterias con circulación vehicular o peatonal no comprendido por calzadas circulatorias o veredas de uso peatonal y cuyas franjas no sean inferiores a 4.00 metros (Ver gráfico 2.16.7).

3. LAS AREAS DE PLANEAMIENTO:

Se definen las siguientes áreas de planeamiento que servirán de referencia ordenadora de todas las medidas que en la materia de este código se dispusieren.

1) – Area urbana propiamente dicha (UR)
2) – Area de generación ecológica (GE)
3) – Area de regeneración ecológica (RE)
4) – Area Villa Catedral (VC)

Todas las referencias que en artículos siguientes de este código se hicieran de estas áreas suburbanas ellas comprenden las áreas 2, 3 y 4.

A los fines de especificación normativa, cada una de las áreas que en este artículo se definen serán divididas en subáreas de planeamiento de acuerdo con lo que a continuación se detalla:

3.1. El área urbana propiamente dicha:

Dentro del área urbana propiamente dicha distinguiremos las siguientes subáreas: ***(Ver plano 3.1.*** *(Reemplazado por Cartografía del Anexo I Art 1° y 4° Ordenanza 2198-CM-11)*

Macrocentro de ciudad

AC1	A1	Microcentro de ciudad
AC2	A2	Periferia de microcentro
AC3	UR/B	Subcentro de calle Onelli
R1	UR/C	Residencial I
R2	UR/D	Residencial II
UP	UR/E	Areas de recuperación Costa de Lago
R2	*UR/ F1*	Area de recuperación costa del lago, del monolito a km 1.800 de la Av. Exequiel Bustillo. *[2]
R2[2]*	*"UR/ F2"*	"Residencial II"
UR/UP	UR/F	Subáreas de recuperación Forestal

*[2] *(Agregado por Art 1° II Ordenanza 5-I-83)*

3.2. El área de generación ecológica:

Dentro del área de generación ecológica distinguiremos las siguientes subáreas: ***(Ver plano 3.2.*** *(Reemplazado por Cartografía del Anexo I Art 1° y 4° Ordenanza 2198-CM-11)*

R1.1	GE/A	Subárea de asentamiento este
e	GE/B	Subárea costa Nahuel Huapi
R1.2	B.1	Subárea sector a reconvertir
UR1	B.2	Subárea costa a reservar para desarrollo agrícola
	GE/C	Subárea de desarrollo industrial
IV.1	C.1	Subárea de pequeña industria y vivienda
IV.2	C.2	Subárea de grandes industrias
R2.1	GE/D	Subárea de pampa de Buenuleu o
UR.2	GE/E	Subáreas no habitacionales agrícolas o forestales

3.3. El área de regeneración ecológica:

Dentro del área de regeneración ecológica distinguiremos las siguientes subáreas: ***((Ver plano 3.2.*** *(Reemplazado por Cartografía del Anexo I Art 1° y 4° Ordenanza 2198-CM-11)*

R1.4	RE/A	Subárea de alta subdivisión
	RE/B	Subárea de bosque a conservar
R.F	B.1	Llao-Llao
UR.3	B.2	Colonia Suiza
R1.5	B.3	Lago Gutiérrez
	RE/C	Subárea de costa de lago
UL.1	C.1	Costa Nahuel Huapi hasta Km. 9,5
UL.2	C.2	Costa Nahuel Huapi desde arroyo Gutiérrez, en toda su longitud hacia el oeste
UL.3	C.3	Costa Lago Moreno
UL.4	C.4	Costa Lago Gutiérrez
R.3	RE/D	Subáreas de recuperación

UL.4		Areas intangibles privadas

Las subáreas RE/C (C.1, C.2, C.3 y C.4) se definen como franjas de 80,00 metros de ancho y paralelas a las líneas de aguas máximas sean estas las actuales o las que resultaren de cambios de cotas de acuerdo a programas de obras en lagos.
Dentro del régimen que para estas subáreas se defina se incluirá igualmente a la franja de 80,00 metros contadas desde aguas máximas –actuales o modificadas- y que rodea a la Laguna El Trébol.

3.4. El área de Villa Catedral:

Dentro del área de Villa Catedral (incluida el lote pastoril 96) se distinguen las siguientes subáreas: ***(Ver plano 3.4.*** *(Reemplazado por Cartografía del Anexo I Art 1° y 4° Ordenanza 2198-CM-11)*

	VC/A	Subárea de subdivisión existente
R.1.6	A.1	Densidad media
R.2.2	A.2	Densidad baja
R.3.2	VC/B	Subárea de periferia
RU	VC/C	Subárea de conservación

(Ver plano 3.2.1. *(Reemplazado por Cartografía del Anexo I Art 1° y 4° Ordenanza 2198-CM-11)*

3.5. ***El <u>Areas de uso condicionado</u>***

"Son aquellas que si bien son calificadas de uso urbano potencial indicadas en los, art. 3.2.; 3.3. y 3.4., no cuentan con las obras básicas para su implementación como tales.

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

(Agregado por art 1° III <u>Ordenanza 5-I-83</u>)

4. SISTEMA DE PROPUESTAS DE ORDENAMIENTO ESTRUCTURA VIAL, URBANA, SUBURBANA Y SUBREGIONAL Y ESPACIOS PUBLICOS URBANOS.

4.1.Sistemas de arterias, subregionales, suburbanos y urbanos:

La reestructuración del sistema circulatorio del ejido Municipal, sus conexiones regionales y subregionales, y los trazados viales de nuevas implantaciones se ajustarán a las normas que a continuación se detallan:

4.1.1. Las arterias regionales y subregionales:

En sus nuevas trazas definirán una espina circulatoria superior tendiente a despejar la sobrecarga de la circulación costera. Ello de acuerdo al trazado que se muestra en gráfico 4.1.1.

La traza vial que se describe en gráfico 4.1.1. se compone de las siguientes vías:

1) Empalme rutas Nacionales 237 y 258
2) Ruta del Faldeo Sud Cerro Otto
3) Conexión Virgen de las Nieves- Laguna El Trébol.

Estos tres tramos dan base a lo que se denominará Circuito de los Tres Lagos.

4) Conexión empalme rutas 237 y 258 y Avenida de los Pioneros

La Secretaría de Servicios y Obras Públicas tomará los recaudos necesarios para la realización de estos trazados. Para ello deberá exigir a las obras privadas los ajustes a estas trazas y solicitar a instancias públicas Nacionales y Provinciales su necesario cumplimiento.

4.1.2.Propuesta retícula circulatoria urbana:

Debe ajustarse al esquema de trazas que se muestra en el gráfico 4.1.2.

Para ello deben observarse retiro de las construcciones –en un 100% del frente de los predios- en las siguientes arterias:

CALLE	**Medida Retiro Construcciones**
Belgrano (todo su recorrido)	5 metros
Pioneros (todo su recorrido)	5 metros
Anasagasti (todo su recorrido)	5 metros
25 de Mayo (todo su recorrido)	5 metros
Brown (todo su recorrido)	6 metros
20 de Febrero (todo su recorrido)	5 metros
Gutiérrez (todo su recorrido)	6 metros
Beschtedt (todo su recorrido)	6 metros
Onelli (desde 25 de Mayo hasta conexión ruta 258)	5 metros
Elordi (desde Moreno hasta Brown)	5 metros
9 de Julio (desde Brown hasta Mitre)	5 metros

Esta propuesta incluye, además, la realización de las siguientes obras:
1) Puente conexión Avda. de los Pioneros
2) Trazado costanera oeste Río Ñireco y conexión con Alte. Brown
3) Puentes sobre Río Ñireco en las siguientes arterias:

-Garibaldi
-Baily Willies
-en la extensión teórica calle 25 de Mayo

4) Extensión calle Gutiérrez hasta 25 de Mayo
5) Renivelación de todas las arterias citadas anteriormente hasta obtener pendientes óptimas.

4.1.3. Ubicación Terminal de Omnibuses:
Para la Estación Terminal de Omnibuses se definen dos ubicaciones, de acuerdo al significado temporal de la propuesta:
- Programa corto plazo (15 años): ubicación predio frontal estación ferroviaria.
- Programa largo plazo: Ubicación sud de ciudad (ver gráfico 4.2.)

4.1.4. “Propuesta retícula suburbana:

En busca de compatibilidad con trazas propuestas en 4.1.1., se definen los siguientes retiros mínimos de las construcciones:

	Calle o ruta	medido de retiro de las construcciones
1)	Exequiel Bustillo (hasta Playa Bonita (KM 8 Intersección camino a Catedral)	6,00 metros
2)	Exequiel Bustillo (desde Playa Bonita hasta Circuito Chico – Acceso a Laguna el Trebol	10,00 metros
3)	Circuito Chico (todo su recorrido)	20,00 metros
4)	Ruta Lago Gutierrez-Villa Catedral (todo recorrido)	20,00 metros
5)	Unión Lago Gutierrez Villa Catedral (todo su recorrido)	15,00 metros
6)	Ruta acceso Villa Catedral Lote 96 (todo su recorrido)	15,00 metros”

(Modificado por art. 1° IV Ordenanza 5-I-83)

4.1.4.1. “*Si fuere el caso que la exigencia de retiro por sí sola o por incidencia o superposición con otros retiros obligatorios anule o afecte la normal definición del A.I.M, se podrá previa aprobación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, emplazar edificaciones sobre áreas de retiro obligatorias de rutas, sin disminuir en ningún caso los 10 metros entre línea municipal y línea de edificación”.*

(Agregado por art. 1º V Ordenanza 5-I-83)

4.2. Espacios urbanos

Se aprueban propuestas de ordenamiento urbano contenidas en *planos* ***(****Reemplazado por Cartografía del Anexo I art. 1° y 4° Ordenanza 2198-CM-11)):*

a) Espacios públicos. Propuesta de reordenamiento y espacios a proyectarse con ubicación determinada. Propuestas que corresponden a ***plano 4.2. (****Reemplazado por Cartografía del Anexo I art. 1° y 4° Ordenanza 2198-CM-11))*
b) Propuestas de reordenamiento del sector sud del área urbana propiamente dicha. Propuesta que corresponde a planos ***4.2.2.1. y 4.2.2.2***. ***(****Reemplazado por Cartografía del Anexo I art. 1° y 4° Ordenanza 2198-CM-11))*

PARTE II – NORMAS BASICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS DISTINTAS AREAS DE PLANEAMIENTO

*5. DISTRIBUCION FUNCIONAL DE SUPERFICIES DE EDIFICACIONES POR AREAS***:**

Para las distintas áreas y subáreas definidas en capítulo 4., la definición funcional de las superficies a construir se ceñirá a las siguientes reglas:

5.1. Tablas porcentuales de Distribución de Superficies de las Edificaciones:

Las siguientes tablas definen el significado porcentual máximo de las funciones que se pueden desarrollar dentro de las edificaciones:

Tabla 5.1.1. – Area urbana propiamente dicha (UR)
Tabla 5.1.2. – Area de generación ecológica (GE)
Tabla 5.1.3. – Area de regeneración ecológica (RE)
Ver modificación punto 20. por Ordenanza 97-C-85
Tabla 5.1.4. – Area Villa Catedral (VC)

5.2. Locales o Areas funcionales complementarias:

Los locales de uso complementario a las funciones principales a que está destinada una edificación se ajustarán a las siguientes normas:

5.2.1. Locales o Areas Funcionales Complementarias y Viviendas Individuales o Colectivas:

Son estos locales que por sus características funcionales no deben producir forma alguna de contaminación (i.e. producción de olores, ruidos, efluencia o cualquier clase de desperdicio, etc.) y en su escala corresponden a lo que estrictamente puede denominarse complemento productivo de una vivienda (i.e. artesanado, pequeña industria de precisión, fábrica de alimentos de base a frutas locales, talleres de tejido, etc. todo ello clasificado en la norma de pequeña unidad productora familiar sin más de 5 (cinco) personas a cargo).

5.2.2. Superficie para Depósito y Talleres de Servicios asignada a Locales Comerciales:

A la superficie destinada a locales comerciales se le podrá asignar una superficie adicional del 80% para depósito de mercadería y otra del 20% para talleres que no produjesen ruidos, olores, efluencias o desperdicios molestos y que funcionasen como talleres de servicios de los locales comerciales. Se deja constancia que estos dos tipos de locales funcionarán en relación de dependencia de locales comerciales y nunca independientemente.

5.2.3. Centros de Servicios:

Para los centros instalados en los sectores de servicios definidos en 2.15 y determinados en el Plano de Areas en las zonas RE/B2 y RE/B3 se admite, en un radio no mayor a los 200 metros la instalación de Estación de servicios, con la obligación de adicionar taller de mecánica ligera.

5.3. Areas de Usos y Funciones Especiales:

5.3.1. Areas intangibles:

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

5.3.1.1. Determinación de Usos

Usos permitidos: Sólo se admitirán:

Turístico público- Institucional- Cultural y Religioso

Usos complementarios: Establecimiento (20%)- Vivienda(20%).

5.3.1.2. Características de las Implantaciones

Serán en todos los casos implantaciones de carácter puntual que no creen una sobreimposición expresiva en su entorno natural.

5.3.1.3. Régimen de Aprobación

La factibilidad de practicar lo referido en los puntos anteriores quedara condicionado a la presentación de proyectos que serán evaluados para su aprobación.

Dicha aprobación se hará mediante Ordenanza Municipal, previa conformidad de parte de la Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Provincia de Río Negro

5.3.2. Area de Implantaciones Turísticas Especiales:

Se define como tal aquella que por su ubicación dentro del ejido, presenta características singulares para el desarrollo Turístico, procurándose que las implantaciones se configuren de tal modo que no alteren substancialmente la integridad del entorno natural.

5.3.2.1. Determinación de Usos

Los admitidos para las áreas de Planeamiento dentro de las cuales se incluye (RE/B1 y RE/B2).

5.3.2.2. Características de las Implantaciones.

Se ajustarán a lo establecido en las áreas dentro de las cuales se incluyen (RE/B1 y RE/B2)

Tabla 5.1.1. Area urbana propiamente dicha (UR): significado porcentual de distribución funcional de superficie de las edificaciones.

Función	UR									Observaciones
Edificaciones	A1	A2	UR/B	UR/C	UR/D	UR/E	**UR/E1**	**UR/E2**	UR/F	
1 Vivienda individual	0	100	0	100	100	0	**100**	**100**	0	
2 Hábitat menor 30 unidades	60	100	80	100	100	0	**100**	**100**	0	
3 Hábitat mayor 30 unidades	60	80	80	80	80	0	**0**	**0**	0	
4 Hotel menor 30 unidades	80	100	80	100	100	0	**100**	**100**	0	
5 Hotel mayor 30 unidades	80	100	80	80	80	0	**100**	**100**	0	
6 Comercio	100	100	100	100	100	100	**100**	**100**	0	
7 Recreativo Cultural	100	100	100	100	100	100	**100**	**100**	100	
8 Servic.Turismo y comunit.	60	60	60	60	100	0	**60**	**60**	0	
9 Administra. Y Serv. Púb.	80	100	80	80	80	0	**100**	**100**	0	
10 Educación	0	0	0	100	100	0	**0**	**0**	0	
11 Culto	100	100	100	100	100	0	**100**	**100**	0	
12 Salud y otros	0	100	0	100	100	0	**0**	**0**	0	
13 Deporte	30	100	30	100	100	80	**60**	**60**	0	
14 Campamentos	0	0	0	0	0	0	**0**	**0**	0	
15 Taller comp. Vivienda	0	30	0	50	50	0	**0**	**0**	0	
16 Industria *[3]	0	0	0	0	100	0	**0**	**0**	0	Transit. en UR/D hasta habilit. área ind.
17 Depósito *[4]	0	0	0	50	100		**0**	**0**	0	Idem anterior
18 Estacionam. Comp. Viv.	20	20	20	20	20		**20**	**20**	0	
19	0	90	0	90	90		**0**	**0**	0	En A2

Estacionam										desde Elflein hacia el sud
20 Estación servicio y otros	0	0	0	100	100		**0**	**0**	0	
21 Instalaciones p/Agricult.y crías *[5]	0	0	0	0	0		**0**	**0**	0	
22 Tratamiento Madera	0	0	0	0	0		**0**	**0**	0	
23. estacionamiento complementario comercio/hotel *[6]							**30**	**30**		

**[3] (Según art. 1° Ordenanza 81-C-83 "no se dará curso a solicitudes de habilitación comercial de locales ya existentes, cuando el destino requerido, de acuerdo a la zona donde se pretende instalar el comercio, no encuadre en los porcentuales establecidos".)*
**[4] (Según art. 1° Ordenanza 81-C-83 "no se dará curso a solicitudes de habilitación comercial de locales ya existentes, cuando el destino requerido, de acuerdo a la zona donde se pretende instalar el comercio, no encuadre en los porcentuales establecidos".)*
**[5] (Según art. 1° Ordenanza 81-C-83 "no se dará curso a solicitudes de habilitación comercial de locales ya existentes, cuando el destino requerido, de acuerdo a la zona donde se pretende instalar el comercio, no encuadre en los porcentuales establecidos".)*
**[6] (Agregado por art. 1º VII Ordenanza 5-I-83)*

Tabla 5.1.2. Area de generación ecológica (GE): Significado porcentual de distribución funcional de superficie de las edificaciones.

Función	GE/A	GE		GE				Observaciones
Edificios		B1	B2	C1	C2	GE/D	GE/E	
1 Vivienda individual	100	100	100	50	0	100	100	
2 Hábitat menor 30 unidades	100	100	0	0	0	100	0	
3 Hábitat mayor 30 unidades	100	100	0	0	0	100	0	
4 Hotel menor 30 unidades	100	100	60	0	0	100	0	
5 Hotel mayor 30 unidades	100	100	0	0	0	100	0	
6 Comercio	100	100	100	100	100	100	50	
7 Recreativo Cultural	100	100	100	0	0	100	0	
8 Artesanal	60	60	60	100	100	0	50	
9 Administra. Y Serv. Púb.	100	100	100	100	100	100	100	
10	100	100	100	100	0	100	100	

Educación								
11 Culto	100	100	100	100	0	100	100	
12 Salud y otros	100	100	100	20	20	100	50	
13 Deporte	100	100	100	0	0	100	0	
14 Campamentos	100	0	50	0	0	100	0	
15 Taller comp. Vivienda	50	50	50	50	0	50	50	
16 Industria	0	0	0	100	100	0	0	
17 Depósito	0	0	0	100	100	0	0	
18 Estacionam. Comp. Viv.	20	20	20	20	0	20	20	
19 Estacionam.	0	0	0	100	100	0	0	
20 Estación servicio y otros	100	0	0	100	100	0	0	
21 Instalaciones p/Agricult.y crías	100	100	100	0	0	100	100	
22 Tratamiento Madera	0	0	20	100	100	100	100	

Nota: C1 y C2 son zonas exclusivas para estacionamiento de Vehículos Pesados (camiones, ómnibus).

Tabla 5.1.3. Area de regeneración ecológica (RE): Significado porcentual de distribución funcional de superficie de las edificaciones.

Función	RE/ A		RE			***RE***			RE/ D	Observaciones
Edificios		B1	B2	B3	***C1***	***C2***	**C3**	C4		
1 Vivienda individual	100	100	100	100	***100***	***100***	100	100	100	
2 Hábitat menor 30 unidades	100	100	100	100	***100***	***50***	0	0	0	En RE/D se adm.1 unid.p/lte.eng.
3 Hábitat mayor 30 unidades	80	100	100	100	0	0	0	0	0	Idem anterior
4 Hotel menor 30 unidades	100	100	100	100	***100***	***50***	0	0	0	
5 Hotel mayor 30 unidades	100	100	100	100	0	0	0	0	0	
6 Comercio	100	100	100	100	***500***	***50***	0	0	0	
7 Recreativo Cultural	100	100	100	100	0	0	0	0	0	
8 Artesanal	20	20	50	20	0	0	0	0	0	
9 Administra. Y Serv. Púb.	100	100	100	100	0	0	0	0	0	

10 Educación	100	100	100	100	0	0	0	0	0	
11 Culto	100	100	100	100	***100***	***100***	100	100	0	
12 Salud y otros	100	100	100	100	0	0	0	0	0	
13 Deporte	60	40	40	40	***60***	***60***	0	0	0	Sólo naut. En RE
14 Campamentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
15 Taller comp. Vivienda	20	30	50	30	30	30	30	30	0	
16 Industria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
17 Depósito	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
18 Estacionam. Comp. Viv.	20	20	20	20	***20***	***20***	20	20	0	
19 Estacionam.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
*20 Estación servicio y otros *[7]*	***0***	***0***	***100***	***100***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	
21 Instalaciones p/Agricult.y crías	100	0	100	100	0	0	0	0	0	
22 Tratamiento Madera	0	0	100	0	0	0	0	0	0	
23. estacionam compl comercio/hotel *[8]					***30***	***30***				

**[7] (Modificado por art 1º Ordenanza 97-C-85)*
**[8] (Modificado por art 1° VIII Ordenanza 5-I-83)*

Tabla 5.1.4. Area Villa Catedral (VC): Significado porcentual de distribución funcional de superficie de las edificaciones.

Función	VC		VC/B	VC/C	Observaciones
Edificios	A1	A2			
1 Vivienda individual	100	100	100	100	
2 Hábitat menor 30 unidades	100	100	100	100	
3 Hábitat mayor 30 unidades	100	100	100	100	
4 Hotel menor 30 unidades	100	100	100	100	
5 Hotel mayor 30 unidades	100	0	100	100	
6 Comercio	60	50	100	100	En A2 solamente en

					zona comercial
7 Recreativo Cultural	100	100	100	100	
8 Artesanal	0	60	60	-	P/talleres esquí
9 Administra. Y Serv. Púb.	100	-	100	-	
10 Educación	0	100	100	100	
11 Culto	0	100	100	100	
12 Salud y otros	0	100	100	100	
13 Deporte	0	0	100	100	
14 Campamentos	0	0	0	0	
15 Taller comp. vivienda	0	0	50	50	
16 Industria	0	0	0	0	
17 Depósito	0	0	0	0	
18 Estacionam. Comp. Viv.	20	20	20	20	
19 Estacionam.	0	0	0	0	
20 Estación servicio y otros	0	0	0	0	
21 Instalaciones p/Agricult.y crías	0	0	0	0	
22 Tratamiento Madera	0	0	0	0	

"El significado porcentual de distribución funcional de superficie de las edificaciones corresponden al A.E.D.I. (Area de Edificación) y al de la S.C. (superficie máxima a construir).
Potencial máxima admitida para la parcela".
(Agregado por art. 1º VI Ordenanza 5-I-83)

5.3.2.3. Subarea RE/D con servicios mínimos de infraestructura

"Se podrán adoptar para las subáreas RE/D en los sectores de las mismas que dispongan de aperturas de calles, servicios electricos y red de distribución de agua corriente, los siguientes usos y significados porcentuales de distribución funcional de superficies de las edificaciones, a saber:

	FUNCION EDIFICACION	
1.	vivienda individual	100
2.	habitat menor de 30 unidades	100
6.	comercio diario	50
8.	artesanal	50
10.	educación	100
11.	culto	100
12.	salud y otros	100
13.	deportes	40
14.	campamentos	60
15.	taller compl vivienda	30

17.	depósito	30
18.	estacionamiento compl vivienda	30
21.	Inst. p/agricultura y cría	100
24.	comercio periódico y circunstancial	30

No se permitirá ningún tipo de actividad que implique la presencia de olores, ruidos, gases tóxicos y todo otro tipo de emanaciones o efluentes molestos que, a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, perturben el normal desembolvimiento de esta subárea que mantiene su carácter de subárea residencial de recuperación y áreas intangibles privadas.
En todas las subáreas RE/D, se podrá incrementar en 25% la superficie del AIM, determinadas por tablas.
En las subáreas RE/D se podrá incrementar en un 15% la superficie máxima a construir determinadas por tablas,siempre y cuando los lotes tengan frente a calles de apertura ejecutada y cuenten con servicios eléctricos y red de distribución de agua corriente".
(Agregado por art. 1 IX Ordenanza 5-I-83)

5.3.2.4. **Actividades Rurales no contempladas en el área de Regeneración Ecológica – RE**

"Las actividades rurales no contempladas en la tabla de significado porcentual de distribución funcional de superficies de las edificaciones para el área R.E. podrán ser sometidas a consideración de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos para su tratamiento en la Comisión de Apoyo para el Desarrollo de Centro de ciudad.
Las propuestas se adecuarán a la superficie de la parcela y a las actividades rurales a desarrollar, pudiéndose también incluir uso de tipo residencial – turístico – recreativo, como actividades complementarias a la rural. Bajo ningún concepto se aceptará, si la subárea no lo contempla, la actividad de campamento.
Con criterio orientativo se establecen los siguientes valores para las edificaciones:
F.O.S. 50% del valor admitido para esa subárea
F.O.T. 50 % del valor admitido para esa subárea
En el diseño se contemplará que las actividades a desarrollar no impliquen la presencia de olores, ruidos y todo otro tipo.de emanaciones, efluentes molestos, debiendo las instalaciones de corrales guardar un retiro no menor de 30 metros de los límites del predio".
(Agregado por art. 1 X Ordenanza 5-I-83)

6.DENSIDADES POBLACIONALES:

Las densidades poblacionales para las distintas áreas y subáreas se ajustarán a las siguientes pautas:

6.1. Area Urbana

Sub – área	Densidad neta (DN)	Densidad urbana (DU) (1)
A1	900 habit./Ha.	300 habit./Ha.
A2	400 habit./Ha.	200 habit./Ha.
B	400 habit./Ha.	200 habit./Ha.
C	250 habit./Ha.	120 habit./Ha.
D	180 habit./Ha.	90 habit./Ha.
E	-------	-------(2)
F	-------	-------(2)

(1) La densidad urbana (DU) es estimada en base a los actuales patrones de crecimiento y de ocupación de los predios.
(2) Las subáreas E y F no tienen uso habitacional.

6.2. Areas Suburbanas- Funciones de Densidad:

Las densidades poblacionales (D) para las áreas suburbanas y aplicables para predios que no disponen de área de reserva ecológica externa (AREE), serán reguladas por las siguientes funciones de densidad:

$$D_1 = \frac{35\,000000}{(S-700)^2 + 400\,000} + 90$$

$$D_2 = \frac{21\,000000}{(S-700)^2 + 400\,000} + 54$$

$$D_3 = \frac{17\,500000}{(S-700)^2 + 400\,000} + 45$$

$$D_4 = (3\,500\,000 \times \ln S)^{0,28}$$

$$D_5 = (3\,500\,000 \times \ln S)^{0,28} + 50$$

$$D_6 = (3\,500\,000 \times \ln S)^{0,28} + 50 \left(\frac{\%\ AREE}{70}\right)$$

Siendo:
D_1: densidad poblacional (habitantes/hectáreas) para predios de superficie menor de 1500 m2. Subáreas de uso especificadas en apartado 6.3.
D_2: densidad poblacional (habitantes/hectáreas). Subáreas especificadas en apartado 6.3.
D_3: densidad poblacional (habitantes/hectáreas). Subáreas de uso especificadas en apartado 6.3.
D_4: densidad poblacional (habitantes/hectáreas). Para predios de superficie igual o mayor de 1500 m2 y que no contaren con servicios de depuración de efluencias cloacales. Subáreas de uso especificadas en apartado 6.3.
D_5: densidad poblacional (habitantes/hectáreas). Para predios de superficie igual o mayor de 1500 m2 y que contasen con servicios de depuración de efluencias cloacales, subáreas de uso especificadas en apartado 6.3.
D_6: densidad poblacional (habitantes/hectáreas) a ser aplicadas en el área de loteos existentes que se proyecta reconvenir.
S: superficie del predio (m2.)
In: logaritmo neperiano.
Las expresiones D4 y D5 se aplicarán para la definición de las densidades netas de las implantaciones que solicitaren la creación de nuevas parcelas.

6.3. Densidades netas y densidades urbanas para áreas GE, RE y VC, discriminadas por sub-áreas:

Las densidades netas para implantaciones habitacionales y las densidades urbanas para las áreas de Generación Ecológica (GE), Regeneración Ecológica (RE) y Villa Catedral (VC) discriminadas por sub-áreas se ajustarán a las especificaciones dadas en las tablas siguientes:

6.3.1.Densidad poblacional del área de Generación Ecológica (GE):

Sub-área	Densidad neta (DN)	Densidad urbana (DU) (1)
GE/A	D1/D4/D5/D6	120 habit./Ha.
GE/B1	D1/D4	120 habit./Ha.
GE/B2	D3	50 habit./Ha.
GE/C1	D2	60 habit./Ha.
GE/D	D3	50 habit./Ha.

6.3.2. Densidad poblacional del Area de Regeneración Ecológica (RE):

Sub-área	Densidad neta (DN)	Densidad urbana (DU) (1)
RE/A	D1/D4/D5/D6	120 habit./Ha.
RE/B1	D1/D4/D5/D6	120 habit./Ha.
RE/B2	D3	30 habit./Ha.
RE/B3	D1	120 habit./Ha.
RE/C1	D2	80 habit./Ha.
RE/C2	D2	60 habit./Ha.
RE/C3	D2	60 habit./Ha.
RE/C4	D2	50 habit./Ha.
RE/D	D3	30 habit./Ha.

6.3.3. Densidad poblacional del Area Villa Catedral (VC)

Sub-área	Densidad neta (DN)	Densidad urbana (DU) (1)
VC/A1	D1/D6	120 habit./Ha.
VC/A2	D2/D6	80 habit./Ha.
VC/B	D4/D5	80 habit./Ha.

(1) Las densidades urbanas son estimaciones basadas en las actuales tendencias de carga poblacional suponiendo ocupación plena de predios.

6.4. La carga poblacional (P) para obras y nuevas implantaciones:

La determinación de la carga poblacional para obras y nuevas implantaciones se determinará de acuerdo con las funciones siguientes:

$$P_1 = \frac{S \times D_i}{10\,000}$$

$$P_2 = 0{,}0004 \times D_i \times S_P \times \frac{\ln S_P}{\ln S}$$

$$P_3 = 0{,}00002857 \times D_6 \times S_P \times \ln S_P$$

Siendo:

P_1: Carga poblacional asignable a predio que no dispone de área de reserva ecológica externa (AREE) (habitantes).

P_2: Carga poblacional asignable a predio que dispone de área de reserva ecológica externa (AREE) (habitantes).

P_3: Carga poblacional asignable a predios de loteos convertidos (habitantes).

D_i: Un valor de densidad poblacional estimado de acuerdo a 6.2. (hab/Ha.)

D_6: Un valor de densidad calculado con la expresión 6.2.6. (hab./Ha.)

S: Superficie del predio (m2)

S_P: Superficie de una parcela incluida en el predio S (m2).

ln: Logaritmo neperiano.

7.DISPONIBILIDADES HABITACIONALES:

Las disponibilidades habitacionales (DH) máximas y mínimas se discriminarán en área urbana propiamente dicha y área suburbana:

7.1. Area Urbana:

Disponibilidades habitacionales en área urbana propiamente dicha:

Sub-área	Disponibilidad habitacional mínima
UR/A1	20 m2.
UR/A2	20 m2.
UR/B	20 m2.
UR/C	14 m2.
UR/D	12 m2.

En áreas UR/C y UR/D los valores de disponibilidad habitacional mínima podrán ser reducidos sólo en términos de calidad de diseño arquitectónico y en cuanto obraren debidas razones de orden social en la construcción de viviendas individuales.

A sus efectos se establecen los valores de disponibilidad habitacional mínima como umbrales de calidad habitacional.

Para el área urbana propiamente dicha no se establecen los valores de disponibilidad habitacional máxima, ya que la superficie tope a construir se determina por los parámetros de volumetría.

7.2. Areas Suburbanas:

Disponibilidades habitacionales de áreas suburbanas: Para las áreas suburbanas las disponibilidades habitacionales máximas (DH_1) o mínimas (DH_2) se determina por las siguientes funciones:

$DH_1 = \ln S + 18$

$DH_2 = 0{,}63285 \text{ In } S + 11{,}3913$

Siendo:

DH_1: disponibilidad habitacional máxima (m2. edificación/habitante)

DH_2: disponibilidad mínima habitacional (m2. edificación/habitante)

S: superficie de predio (m2.)

ln: logaritmo neperiano

8. SUPERFICIE MAXIMA A CONSTRUIR EN CADA PREDIO:

La superficie máxima a construir se determinará de acuerdo a criterios volumétricos y poblacionales tal cual se detallan a continuación:

8.1. Uso de Criterio Volumétricos para la Determinación de la Superficie a Construir:
Se aplicarán criterios volumétricos para la determinación de la superficie máxima a construir (SC) en: 1) sector industrial definido como subárea de desarrollo industrial (GE/C); 2) construcciones permitidas en áreas de reserva ecológica externa (AREE).
8.2. Uso de Criterio Volumétricos y Poblacionales para la Determinación de Superficies Máximas a Construir:
"Se aplicarán conjuntamente criterios volumétricos y poblacionales para la determinación de la superficie máxima a construir (SC) en área urbana propiamente dicha (UR).
8.3. Uso de Criterios Poblacionales para la Determinación de la Superficie Máxima a Construir:
Para las distintas áreas suburbanas (con la única excepción de GE/C) se aplicarán criterios poblacionales en la determinación de la superficie máxima a construir (SC):

SC = P x DH1

Siendo:
SC: superficie máxima a construir (m2)
P: carga poblacional (habitantes)
DH1: disponibilidad habitacional máxima (m2 de edificación/habitante)
En estas áreas, para los edificios total o parcialmente destinados a uso no habitacional, la superficie máxima a construir será igualmente calculada con la expresión f.8.3.

8.3. *Superficie máxima a construir en lotes afectados por retiros de ruta y costa de lago:*
"En los casos en lo que él o los retiros obligatorios anulen o afecten el área de implantación (A.I.M.), se podrá construir previa aprobación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, hasta un 80% de los valores del FOS y FOT establecidos para las subáreas que le corresponda".
(Agregado por art 1º XI Ordenanza 5-I-83)
PARTE III- NORMAS BASICAS DE IMPLANTACION PARA PREDIOS QUE NO CONTAREN CON AREA DE RESERVA ECOLOGICA EXTERNA. (AREE)
9.PORCENTAJE DEL AREA DE IMPLANTACION (PAIM):
Para los predios comprendidos en esta parte del código, el porcentaje del área de implantación (PAIM) y la superficie del área de implantación (AIM) se fijan en acuerdo a la distinción de área urbana propiamente dicha y áreas suburbanas.
9.1. Area Urbana:
Porcentaje de área de implantación en área urbana propiamente dicha: El porcentaje de área de implantación (PAIM) para todos los predios del área urbana propiamente dicha es definida en el cien por ciento (100%) de la superficie del predio (S). Por consiguiente, el área de implantación (AIM) resultará igual a la superficie (S) del predio en cuestión.
9.2. Areas Suburbanas:
Porcentaje de áreas de implantación en áreas suburbanas: Los porcentajes de área de implantación (PAIM) y las áreas de implantación (AIM) se regularán, según correspondiere, de acuerdo a las expresiones algebraicas siguientes:

$$PAIM_1 = \frac{15\,000}{S + 550} + 30$$

$$AIM_1 = \left(\frac{15\,000}{S + 550} + 30\right) \times \frac{S}{100}$$

$$PAIM_2 = \frac{9\,000}{S + 550} + 18$$

$$AIM_2 = \left(\frac{9\,000}{S + 550} + 18\right) \times \frac{S}{100}$$

$$PAIM_3 = \frac{7\,500}{} + 15$$

S + 550

$$AIM_3 = \left(\frac{7\,500}{S + 550} + 15\right) \times \frac{S}{100}$$

$PAIM_1$: Porcentaje área de implantación aplicable a predios sobre los cuales correspondan densidades D_1 D_4 o D_5 (%)
AIM_1: Superficie del área de implantación asignable a predios sobre los cuales correspondan densidades D_1 D_4 o D_5 (m2)
$PAIM_2$: Porcentaje área de implantación aplicable a predios sobre los cuales correspondan densidades D_2 (%)
AIM_2: Superficie del área de implantación asignable a predios sobre los cuales correspondan densidades D_2 (m2)
$PAIM_3$: Porcentaje área de implantación aplicable a predios sobre los cuales correspondan densidades D_3 (%)
AIM_3: Superficie del área de implantación asignable a predios sobre los cuales correspondan densidades D_3 (m2)
S: Superficie del predio (m2)

10. PORCENTAJE DE AREA DE EDIFICACION (PAEDI):

El porcentaje del área de edificación (PAEDI) cuando la superficie del área de edificación (AEDI) se fija de acuerdo a la distinción entre área urbana propiamente dicha y áreas suburbanas.

10.1. Area Urbana:

Porcentaje de área de edificación en área urbana propiamente dicha:
El porcentaje del área de edificación (PAEDI), en el área urbana propiamente dicha, se fija en un valor constante del sesenta y seis coma sesenta y seis por ciento (66,66 %) de la superficie del predio. El valor de superficie que corresponde al área de edificación (AEDI), surgirá de aplicar dicho porcentaje a la superficie del predio.

10.2. Areas Suburbanas:

Porcentaje de áreas de implantación en áreas suburbanas:
En las áreas definidas como suburbanas, el porcentaje de área de edificación (PAEDI) como asimismo la superficie del área de edificación (AEDI) se regulan de acuerdo a las expresiones algebraicas siguientes:

$$PAEDI = \frac{23\,200}{S + 485} + 40$$

$$AEDI = \left(\frac{23\,200}{S + 485} + 40\right) \times \frac{AIM_i}{100}$$

Siendo:
PAEDI: Porcentaje de área de edificación (%)
AEDI: Area de edificación (m2)
AIM_i: Un valor de área de implantación donde i = 1,2 o 3 (m2)
S: Superficie del predio (m2).

11. RELACIONES FORMALES ENTRE AEDI Y AIM:

Las relaciones formales entre AEDI y AIM se establecen con distinción de las áreas urbanas propiamente dichas y áreas suburbanas:

11.1. Area Urbana:

Relaciones entre AEDI y AIM en el área urbana propiamente dicha:
En el área urbana propiamente dicha las relaciones formales entre AEDI y AIM se encaminan al logro de un corazón de manzana abierto y verde en su tratamiento.

11.2. Areas Suburbanas:

Relaciones entre AEDI y AIM en áreas suburbanas: En las áreas suburbanas las relaciones formales ente AEDI y AIM atenderán las necesidades de diseño en cuanto a: 1) implantación en relación al paisaje; 2) asoleamiento y 3) definición de espacio suficiente para la debida absorción de efluentes cloacales, todo ello según fuere la pendiente y la orientación del predio.

12 NUMERO DE PISOS Y ALTURA MAXIMA DE LAS CONSTRUCCIONES:

Los números de pisos de las construcciones o la determinación de altura máxima, según los casos, se regulan de acuerdo a la distinción entre área urbana propiamente dicha y áreas suburbanas:

12.1. Area Urbana:

Altura de las construcciones y número de pisos en área urbana propiamente dicha: En el área urbana propiamente dicha las alturas de las construcciones y número de pisos permitidos se regula con las normas siguientes:

Area	Altura	N° de pisos
UR/A1	min. =13,70 m Máx.=21,90 m (1)	Según proyecto
UR/A2	Máx.=13,70 m	Según proyecto
UR/B	Máx.=16,30 m	PB +4P+ET
UR/C	Máx.=13,70 m	PB +3P+ET
UR/D	Máx.=10,00 m	PB +1P+ET
UR/E	Ajustará altura máxima de las construcciones a la altura mínima de la bóveda de pavimento de la Avenida Costanera (12 de Octubre y Juan Manuel de Rosas).	

(1) Tal es la altura máxima para toda construcción que se realiza entre medianeras y no es definible como torre.

(2) Las construcciones a realizarse sobre calle Vice Almirante O'Connor se regirán de acuerdo a las normas de altura y composición volumétrica que las definidas para UR/B.

12.1.1.Altura y número de pisos para construcciones en torres para subárea UR/A1 (subárea de microcentro):

Las construcciones en torres de todos sus frentes libres serán permitidas hasta una altura y retiros laterales que serán función del ancho del terreno:

Ancho terreno	Altura máxima	Rendimiento esperable	Retiros laterales
20 a 29,99 m	24,70 m	PB +7P+ET	4,00 m
30 a 39,99 m	27,50 m	PB +8P+ET	5,20 m
40 a 49,99 m	30,30 m	PB +9P+ET	6,35 m
50 m. Y más.	33,10 m	PB +10P+ET	7,50 m

En lotes de esquina las alturas se definirán tomando de base el lado mayor del terreno. Los retiros laterales se definirán separadamente para cada lado y de acuerdo con la tabla anterior.

Las torres tendrán 12,00 metros de lado mínimo.

12.2. Areas Suburbanas:

El número de pisos permitidos para las construcciones será igual a la parte entera del cociente FOT/FOS más uno:

$$\text{N° de pisos} = \frac{\text{FOT}}{\text{FOS}} + 1$$

Sobre el último piso de las edificaciones puede diseñarse entretecho que servirá únicamente para local de cuarta clase. En caso que en el entretecho se dispusiera dormitorio u otro local de primera o segunda clase, el mismo será computado como uno de los pisos permitidos por la expresión (f. 12.2.).

Se considerarán como "pisos" a tramos de altura no mayor a 3,00 metros, dando su sumatoria más el entretecho, la altura total admitida, independientemente de las divisiones horizontales proyectadas.

Se permitirá en una sola planta la posibilidad de un entrepiso, siempre y cuando éste no supere 1/3 de la superficie de la misma, admitiéndose en este caso una altura de hasta 5,00 metros como altura de "piso".

12.3. Número de pisos en terrenos de pendiente mayor de 10°

Para las construcciones en terraza que deben realizarse en terrenos de pendiente mayor de 10°, tanto para el Area Urbana propiamente dicha cuanto para Areas Suburbanas, se podrá exceder el número de pisos establecidos en las disposiciones anteriores. El número de pisos podrá ser igual al que permite la propia pendiente del terreno, pero en acuerdo a dos patrones arquitectónicos: 1) Patrón primero de escalonamiento: sobre cada escalón se podrán construir hasta tres plantas sin sobrepasar la altura máxima de 9,00 metros, ventilando e iluminando los locales de primera y segunda planta de los escalones superiores

(segundo y siguientes) por medio de patios laterales y frontales; esta alternativa es válida en la medida en que no existan restricciones de altura que fijen límites inferiores a las construcciones; dado este último caso la restricción se aplicará únicamente al primero de los escalones del edificio. Los gráficos 12.3.1. , 12.3.2. ,12.3.3. ilustran ampliamente el patrón primero de escalonamiento. 2) Patrón segundo de escalonamiento: para el caso en que las construcciones en terraza fueren estrictamente definibles como arquitectura "locales apilados", esto es, cuando todos los locales abran sus frentes al espacio abierto, con un piso de altura máxima sobre cada escalón, el número de pisos apilados será el que permita la propia topografía, con la única restricción de no exceder las exigencias de retiros frontales y contrafrontales.

12.3. Altura máxima de las edificaciones en terrenos con frente a rutas y lagos.

"En los terrenos con frente a ruta y lago, de una profundidad no mayor de 300 metros, sólo podrán sobrepasar en altura el nivel +/- 0,00 de la razante de la ruta, las edificaciones en una superficie menor o igual al 50% del área a edificar en planta baja, en cualquiera de las etapas de obra aunque queden por debajo de los topes previstos.

La dimensión de la proyección de las edificaciones que exceden el nivel +/- 0,00 de la razante de ruta sobre la línea de frente del lote, no excederá 1/3 de dicho frente y hasta una altura de 7,5 metros máximo de cumbrera.

Podrán sobrepasarse estas alturas máximas con chimeneas, conductos de humo y/o ventilación y todo otro elemento accesorio que a su juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos no atente contra el concepto de altura máxima permitida".

(Agregado por art. 1º XII Ordenanza 5-I-83)

13. UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTONICOS EN EL PREDIO:

La ubicación de los objetos arquitectónicos en el predio: La implantación de un objeto arquitectónico o un conjunto de ellos, englobado dentro de un área de implantación (AIM), en un predio dado, se rige por las siguientes normas:

13.1 Los Retiros Laterales y Frontales:

Aparte de las normas dadas de retiros frontales que responden a necesidades de aplicación, de arterias circulatorias (ver 4.1.2.: propuesta circulatoria retícula urbana y 4.1.1 propuesta circulatoria retícula suburbana), se define la necesidad de retiros frontales, contrafrontales y laterales como principio inalterable de composición del entorno.

Las disposiciones sobre retiros se establecen en distinción de áreas urbana propiamente dicha y suburbana.

13.1.1. Area Urbana:

Retiros en el Area Urbana propiamente dicha: Los retiros en el área urbana propiamente dicha se ajustan a las siguientes normas:

13.1.1.1. Retiros Laterales

En toda el área urbana propiamente dicha se admite la construcción entre medianeras. Esta sentencia no contradice el principio de libertad para la definición de retiros en los diseños.

13.1.1.2. Retiros Frontales

Los retiros frontales se ajustarán a lo que a continuación se define para arterias y subáreas:

Arteria o Subárea	Norma de Retiro
UR/A1	1. Se exige retiro de 4,00 metros para los volúmenes que se levanten por encima de tercera planta (altura de basamento arquitectónico o de escala visual de la ciudad);
Avenida 12 de Octubre y Juan Manuel de Rosas.	Se exige retiro mínimo de 4,00 metros respecto a la línea municipal en todo el ancho de cada predio.
Restantes subáreas	Se define el principio de facilitar grados de libertad en los juegos de entrantes y salientes con la única restricción que la profundidad de retiro no sea mayor a 4,50 metros.

13.1.1.3. Retiros contrafrontales

(Area libre de ocupación) – Las disposiciones sobre retiros contrafrontales tienden a definir las normas de aplicación de la exigencia de área libre de ocupación prevista en 10.1:

a) Area sin ocupación en predios entre linderos:

Se ordena la prohibición de ocupar con construcciones en planta baja y superiores, el tercio interior de los predios a fin de asegurar la creación de un corazón de manzana.

b) Area sin ocupación en predios de esquina:

En los predios de esquina se cumplimentará la exigencia anterior y, al mismo efecto, adoptando cualquiera de los criterios que a continuación se detallan:

I) Criterio I de definición de área sin ocupación:

Tomando como referencia el eje mayor del predio de modo tal que este espacio libre se ubique en el contrafrente del frente de menor ancho (ver gráfico 13.1.1.3. bI)

II) Criterio II de definición de área sin ocupación:

Tomando la diagonal (casi o cuasi diagonal) que partiendo del vértice interior del predio, sea, asimismo la diagonal de una figura rectangular de superficie igual a un tercio de la superficie del predio. El lado menor de esta figura no podrá ser menor al tercio del lado mayor del predio. (Ver gráfico 13.1.1.3. bII)

III) Criterio III de definición de área sin ocupación:

Dejando una superficie interior igual a un tercio de la superficie del predio en forma de L, tal que ninguno de los lados externos no adyacentes de esta superficie (lados c1 y c2 de gráfico 13.1.1.3 bIII) resulte menor del tercio del lado mayor del predio.

IV) Criterio IV de definición de área sin ocupación:

Cuando un predio de esquina estuviere rodeado de muros medianeros realizados en el 60% de su altura reglamentaria máxima, se permitirá dar cumplimiento a la exigencia de tercio libre de ocupación definiendo dicha área exteriormente en la diagonal del predio. El lado menor de esta figura no podrá, en su relación con el lado mayor, romper en más de un 20% su proporcionalidad formal con la figura que define la planta del predio. (Ver gráfico 13.1.1.3. b IV).

c) Area sin ocupación en predios con edificaciones en terraza:

En los casos en que se proyecten edificios en terrazas, salvo indicación en contrario, se podrá optar por cualquiera de las alternativas siguientes:

I) Criterio I de definición de áreas sin ocupación:

Dejando libre el tercio interior del predio. Este criterio es obligatorio para los terrenos en los cuales proyecten escalonamientos descendentes. (Ver gráfico 13.1.1.3. cI).

II) Criterio II de determinación de área sin ocupación:

Dejando libre una franja de superficie igual al tercio del predio adosada a uno cualquiera de sus linderos y definida a partir de una traza paralela a la línea lindera adoptada como una de sus lados. (Ver gráfico 13.1.1.3. c II).

III) Criterio III de definición de área sin ocupación:

Dejando libre dos franjas de lados paralelos a las líneas linderas laterales y cuya suma de superficie sea igual a un tercio de la superficie del predio. Ninguno de los lados menores de estas franjas podrá ser inferior a 3,50 metros.

IV) Criterio IV de definición de área sin ocupación:

Dejando libre de manera alternada, espacios cuyos lados mínimos no sean inferiores al tercio del frente y cuyo lado mayor sea menor del tercio del fondo del predio. (Ver gráfico 13.1.1.3. c IV).

V) Criterio V de definición de área sin ocupación:

Dejando libre el tercio intermedio. (Ver gráfico 13.1.1.3. c V).

VI) Circulaciones cubiertas en espacios libres:

Las superficies libres de edificación tal como son definidas por los criterios II, III, IV y V podrán ser parcialmente ocupadas por circulaciones cubiertas. Esta ocupación no exime de una necesaria y obligatoria compensación de la superficie restada a los tercios libres exigidos por la aplicación de tales criterios.

d) Area sin ocupación en predios que dan sobre dos calles paralelas (o cuasi paralelas) o de esquinas triangulares agudas.

e) Predios de profundidad promedio mayor de 18,00 metros (excluidos retiros):

Los predios que dan sobre dos calles, paralelas o cuasi paralelas, hecho este que no resulten de unión de propiedades preexistentes al 1-1-78, dejarán el tercio libre del predio de acuerdo con las propias necesidades de diseño arquitectónico. (Ver gráfico 13.1.1.3. e).

f) Predios de profundidad promedio de 18,00 metros y menor (excluidos retiros);

Los predios de profundidad promedio 18,00 metros y menor (descontando retiros reglamentarios) y que lindan sobre dos calles paralelas o cuasi paralelas, quedan eximidas de la obligación de dejar el tercio libre del predio (Ver gráfico 13.1.1.3. f).

g) Area sin ocupación en predios sometidos a exigencias de retiro:

En caso de que sobre un predio recayera obligación de retiro en uno, dos o más frentes, para cálculo de la superficie libre de ocupación se restará del tercio de superficie del predio en sentido longitudinal, el área exigida de retiro (Ver gráfico 13.1.1.3 g I). Para el caso en que la decisión de diseño fuera la de utilizar los criterios II y III (13.1.1.3. b II y 13.1.1.3. b III) previstos para lotes de esquina, el descuento de la superficie de retiro se hará definiendo una figura semejante a la que correspondería al caso en que fuere exigido el retiro de línea. (Ver gráfico 13.1.1.3. g II). Y en los casos en que los descuentos de superficie de retiro

deban practicarse para las edificaciones en terraza ello tendrá lugar restando sólo en longitud pero nunca en ancho. (Ver gráfico 13.1.1.3 g III)

h) "predios en esquina resultante de Manzanas irregulares y/o con construccioneras linderas existentes.

En los casos de lotes en esquina resultantes de Manzanas irregulares y/o con construcciones linderas existentes quedará a criterio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos para cada caso en particular, la definición o aceptación en el cumplimiento de las restricciones impuestas.

Al efecto de determinar la variante más acorde al criterio de creación de corazón de manzana".

(Agregada por art. 1º XIII Ordenanza 5-I-83)

13.1.2. Los retiros en las áreas suburbanas:

Los retiros en las áreas suburbanas se ajustarán a las siguientes normas:

13.1.2.1. Retiros frontales, contrafrontales y laterales

El área de implantación (AIM) de toda edificación debe observar retiro de su frente según sea la medida promedio de fondo del predio y de sus linderos laterales según sea su medida de ancho:

a) Retiro frontal:

El AIM debe siempre observar retiro de frente respecto a la línea municipal, según la medida promedio de fondo del predio y de acuerdo a las siguientes normas:

1) Para predios de fondo promedio mayor o igual a 50,00 metros: la medida de retiro frontal respecto a la línea municipal será la medida promedio de fondo multiplicada por el coeficiente 0,1.
2) Para predios de fondo promedio igual o menor a 50,00 metros: la medida de retiro frontal respecto a la línea municipal será igual a 5,00 metros.

b) Retiros laterales:

El AIM debe siempre observar retiro de sus linderos laterales (o de lindero lateral y línea Municipal en lote de esquina) según sea la medida del predio y de acuerdo a las siguientes normas:

1) Para predios de frente menor o igual a 50,00 metros: la suma de los laterales será igual a la medida de frente del predio multiplicada por el coeficiente 0,3.
2) Para predios de frente igual o mayor a 50,00 metros la suma de los retiros será igual a 15,00 metros.
3) Relaciones entre ambos retiros laterales: cuando la ubicación del AIM se defina por las medidas mínimas de retiros laterales el valor sumado de dichos retiros podrá ser balanceado de tal modo que corresponda el 0,6 de ese valor total, hacia un lado y el 0,4 restante hacia el otro.

c) Retiro Contrafrontal:

El retiro contrafrontal del AIM se determinará con la definición previa del retiro frontal y de los retiros laterales. La medida del retiro contrafrontal que por este procedimiento se destina es, precisamente, la medida de profundidad del área de reserva ecológica interna (AREI) (ver gráfico 13.1.2.1).

d) Modificación de las Trazas de Retiro y de la Ubicación del AIM:

Unicamente bajo el imperio de tres situaciones se admite la modificación de las trazas de retiro y la ubicación del AREI y del AIM consiguientemente:

1) Podrán ser modificadas las trazas de retiro cuando ello signifique al mantenimiento de piezas arbóreas de alto valor ecológico y contribución al valor paisajístico del área.
2) Cuando se garantizare que la profundidad del AREI no será inferior a 2 veces el retiro frontal y no inferior a los retiros de costa que eventualmente se exigieren.
3) Cuando se garantizare que la suma de los anchos de los retiros laterales es mayor de 15 metros, en tanto se respete lo establecido en el párrafo anterior.

e) Retiros en lotes de Esquina:

En predios de esquina las exigencias de retiro frontal serán observadas únicamente con relación al eje dominante del predio. De este modo, respecto a la línea Municipal que corresponde al eje transversal del predio, se observará lo establecido en 13.1.2.1 b.

f) Extensión de las áreas definibles como AREI:

La definición de AREI dada en 13.1.2.1. c, puede ser extendida a otras áreas de retiros, de acuerdo a los términos de la siguiente sentencia: los sectores de predio no definibles como área de implantación, ni como área de retiro frontal de ancho menor a 7,50 metros, ni como área de retiro lateral de ancho menor de 7,50 metros y ni como área de costa de lagos comprendidas entre cotas máximas y mínimas, será considerada como área de reserva

ecológica interna (AREI). Esta sentencia viene a operacionalizar, asimismo, la definición dada en 2.12.

g) Normas de conservación en áreas de retiros y otras:

Con el fin de no desnaturalizar los principios de una efectiva política de conservación de bosques existentes, la definición de áreas de retiros laterales y frontales – como también de las áreas de complemento arquitectónico (ACOAR), de ningún modo implica autorización de tala de piezas arbóreas. Se entiende que los principios de conservación de la calidad boscosa del entorno asume prioridad sobre el significado de otro cualquier satisfactor que se adujere en solicitud de permiso de tala.

La autorización de tala en ACOAR excepcionalmente podrá ser dada por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, mediante resolución especial, para pocas piezas ante necesidades de iluminación; pero siempre que la tala que eventualmente se autorice no implique una destrucción del principio de continuidad de la masa boscosa:

Esta última sentencia pone de manifiesto la primacía del interés público de conservación de las masas boscosas como principio fundamental de la economía turística de la región.

De lo dicho surge el rasgo que viene a establecer diferencias de significado entre AREI y ACOAR. Mientras en la definición de la primera se pone acento en la conservación de la calidad y cualidades del paisaje natural, en ACOAR se fija el ámbito del paisaje artificial, o parquizado, que podrá extenderse –o no- según correspondiera, sobre áreas de retiros laterales y frontales.

h) Usos de las áreas de retiro y de AREI:

En la medida en que no se contradigan los principios de conservación señalado en el punto anterior, el significado de los usos de éstas áreas son las que a continuación se especifican:

(1) Áreas de retiro lateral: usos y significados: 1) definir el carácter de una composición suburbana; 2) facilitar el asoleamiento y ventilación de predios vecinos; 3) asignar espacios verdes que eventualmente pueden dar lugar a techados (techados opacos sin cierres laterales o solarios, de superficie no mayor a 12,00 metros cuadrados); 4) definir un espacio de forestación cuando su ancho fuere igual o mayor a 7,50 metros.

(2) Área de retiro frontal: usos y significado: 1) definir el carácter de una composición suburbana; 2) facilitar la creación de una barrera de protección del hábitat de la contaminación externa (ruido y polvo, por una parte, del viento por la otra); 3) asignar espacios verdes que eventualmente pueden dar lugar a un techado sin cierre lateral y separados a 1,20 metros como mínimo de los linderos, para servir de guardacoche de una unidad; 4) definir un espacio de forestación cuando su ancho fuere igual o mayor a 7,50 metros.

(3) Área de reserva ecológica interna (AREI): usos y significado: 1) como área forestada para microclimatizar el espacio externo y proteger el hábitat, consiguientemente, 2) definir un principio de mantenimiento de la calidad boscosa del paisaje.

(4) “Construcciones sobre Avenida de los Pioneros y Avenida Exequiel Bustillo: se admitirá a sólo juicio de la Secretaría de Obras Públicas la determinación de un área para implantación de estacionamiento exclusivamente, que se definirá de la siguiente manera:

Retiro frontal: el establecido para la subárea de planeamiento que le corresponda con un mínimo de 5 metros.

Retiros laterales: el que corresponda según el art. 13.1.2.1. del Código de Planeamiento.

Retiro contra frontal: MINIMO DOS VECES EL RETIRO FRONTAL.

Los espacios de retiros así definidos deberán ser utilizados exclusivamente como espacio para forestación la cual es de carácter obligatorio, los linderos deberán ser forestados a manera de seto vivo con especies de hoja perenne.

Los sitios escogidos para estacionamiento deberán ser preferentemente carentes de especies arbóreas, caso contrario se abonará la suma de dos salarios mínimo vital y móvil por cada ejemplar a apear, autorizándose un máximo de 5 especímenes.

Los solados de este estacionamiento deberán ser permeables a efectos de un mínimo trastorno de las superficies naturales de evaporación y escurrimiento.

Los predios mencionados podrán disponer de los accesos vehiculares, preferentemente uno de entrada y uno de salida debidamente señalizados sobre la ruta separadas entre sí a una distancia no menor de 20 metros debiendo estos accesos tener un ancho máximo de 3,50 metros y no se admitirán desarrollados sobre áreas de retiro lateral del interior del predio.

Es obligatoria la presentación en estos casos de la documentación gráfica que consigne organización funcional de los estacionamientos y los accesos, sentidos circulatorios, planialtimetrías del sector y todo otro elemento necesario para poder analizar la iniciación del acceso sobre el tramo de ruta en que se implantan y a sólo juicio de la Secretaría de Obras Públicas podrán ser denegados o deberán reubicarse, en función de pendientes y curvas de la ruta frente al predio en cuestión que sean funcionalmente incompatibles con la ubicación de los accesos.

La habilitación de los locales comerciales estará condicionada a la verificación de la disponibilidad real de las superficies para estacionamiento exigidas en la Ordenanza 75-C-85, como así del correcto funcionamiento y demarcación de los mismos".

(Agregado por art. 2° Ordenanza 31-C-87)

i) "Para la instalación de campos deportivos al aire libre de acuerdo a las siguientes actividades: natación, tenis, voley, basquet, baby-futbol, croquet, badminton, minigolf, hockey sobre cesped, pelota al cesto y todo otro deporte asimilable a los anteriores que solo requiera tratamiento desolados, arcos o redes, sin complementos constructivos de magnitud, se deberá respetar los siguientes retiros.-

FRONTAL: El establecido para la subárea con un retiro mínimo d 5 metros.
LATERALES: 7,50 metros.
CONTRAFRONTAL: 7,50 metros.

El área así determinada deberá contener todas las instalaciones y sus espacios complementarios, circulaciones, etc, necesarios para la práctica de la actividad a desarrollar. En el caso de espacios cubiertos se deberá respetar el AIM, AEDI, FOS, FOT y retiros según lo especificado en Código de Edificación y Planeamiento".

(Incorporado por art. 1° Ordenanza 72-C-85)

j) "Modificación por partición del área de implantación (A.I.M.). Se admitirá la partición del A.I.M. sólo a juicio de la Secretaría de Obras Públicas en los proyectos asentados en predios cuya superficie sea mayor de 5000 metros cuadrados y cuya configuración física (topográfica, cursos de agua, bosques o ambiente natural de valor paisajístico, etc) justifique plenamente la separación de las áreas a edificar.

La autorización de las modificaciones propuestas para la partición del A.I.M. estará sujeta a la presentación de los siguientes elementos:

1. Plano de relevamiento planialtimétrico con una exacta determinación de los accidentes topográficos (pendientes, bardas, cursos de agua, etc.) incluyendo información del entorno inmediato.
2. Plano de relevamiento arboreo, tomando en cuenta las especies por unidad o por grupo, determinación de piezas exóticas y autóctonos, ejemplares que por su desarrollo sean semilleras, claros existentes, edad aproximada, etc.
3. Informe a modo de carta ambiental que considere además de los puntos anteriores, los factores de exposición al sol y al viento, edificaciones existentes propias y vecinas y todo otro dato que haga a la comprensión cabal y precisa del medio.
4. Informe de autoridad forestal competente y/u opinión de un profesional de la biología de acuerdo al tema que avale la propuesta de la partición del A.I.M. como de menor perturbación al medio natural.

   Las propuestas serán aprobadas por la Dirección de Obras Particulares con el previo visto bueno de la Comisión de Obras Públicas.

   Los límites para la ubicación de las diversas áreas de implantación no podrán invadir los retiros obligatorios establecidos en el Código, a excepción del retiro contrafrontal que será no menor de dos veces el retiro frontal, pudiendo aquel llevarse a un mínimo de 15 metros.

   El diseño de las áreas de implantación serán determinados dentro de figuras geométricas simples asemejables desde el punto topológico a triángulos, rectángulos y polígonos regulares.

   Los proyectos deberán respetar los factores de ocupación máxima establecidos por la normativa (F.O.S.; F.O.T.; A.E.D.I.; densidades, número de pisos, etc.) pudiendo incrementarse para uso exclusivo de sendas peatonales, terrazas descubiertas y expansiones, el A.I.M. hasta en un 10%".

(Agregado por art. 1° Ordenanza 172-C-85)

13.2. El cinturón boscoso y los retiros de costas de lago:

"Los lagos deben quedar rodeados de cinturones boscosos de protección de la calidad ecológica guardando retiro las edificaciones, respecto a los límites de los predios o por lo menos de cotas de aguas máximas, los retiros a destinar a bosques, según las áreas, serán las siguientes:

Subareas	características del retiro
UR/E	6,00 metros como mínimo para acceso peatonal
UR/E1	15,00 metros como mínimo con exigencia de forestación
GE/B1	15,00 metros como mínimo con exigencia de forestación
GE/B2	50,00 metros como mínimo con exigencia de forestación
RE/C1	15,00 metros como mínimo con exigencia de forestación
RE/C2	35,00 metros como mínimo con exigencia de forestación
RE/C3	50,00 metros como mínimo con exigencia de forestación
RE/C4	50,00 metros como mínimo con exigencia de forestación

Las exigencias definidas para RE/C1 son extensibles para el río Ñireco desde la proyección de la calle 25 de mayo hasta desembocadura en el lago Nahuel Huapi. Las exigencias definidas para RE/C3 son aplicables necesariamente para todos los otros cursos de agua denominados comprendidos en el ejido municipal".

(Modificado por art. 1º XIV Ordenanza 5-I-83)

13.2.1.

"Si fuere el caso que la exigencia de retiro por si sola o por incidencia o superposición con otros retiros obligarios, anule o afecte la definición de AIM, se podrá previa aprobación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, emplazar edificaciones sobre áreas de retiro obligatorio de costa de lago sin invadir (excepto en area UR/E) en ningun caso un retiro de 15,00 metros con respecto a la cota de máxima de creciente".

(Agregado por art. 1º XV Ordenanza 5-I-83)

13.3. Compensación de Areas Libres:

Cuando en un predio urbano existieran construcciones ocupando el área libre prevista dentro de alguno de los criterios establecidos anteriormente, deberá reubicarse la superficie de área libre (33,33 % S) obligatoria para ese predio en un espacio único; las dimensiones, la forma y la ubicación de este espacio deberá ser propuesta a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos que la aprobará según responda a la idea de integración espacial de áreas libres definida en los criterios antedichos, no pudiendo en ningún caso computarse espacios residuales con lado mínimo menor o igual a 3 metros.

13.4. *Exigencia de forestación.*

"La exigencia de forestación deberá cumplirse de acuerdo a las siguientes alternativas según el tamaño de lote y su AR (área de reserva).

Donde a1- dimensión frontal del lote

a2- dimensión profundidad del lote

AR- superficie del área de reserva

50 metros cuadrados – superficie de proyección estimado en un árbol adulto

Alternativa nº1:

A1. 50 metros

Altura máxima de copa – 6 metros

Nº de árboles mínmo por lote – AR/50 metros cuadrados

Se recomienda para esta alternativa el uso de caducifolias y frutales.

La restricción de altura tiene por fin evitar perjuicios a lotes vecinos (sombra, detritus)

Alternativa Nº 2

a1 50 metros y AR 10.000 metros cuadrados

Altura máxima de copa – 15 metros

Nº de árboles mínimo por área de reserva – AR/50 metros cuadrados

Nº de árboles mínimo por retiro de frente (a1-15) 0,1xa/50 metros cuadrados*

En esta alternativa se incorporan árboles en el retiro de frente.

Se recomienda el uso de coníferas en el centro del AR y el de ornamentales y frutales en la periferia.

Alternativa Nº 3:

a1 50 metros y AR 10.000 metros cuadrados

Nº de árboles mínimo por área de reserva – AR/4 metros cuadrados

Nº de árboles mínimo por retiro de frente (a1-15) 0,1xa * a2/50 metros cuadrados*

Nota: las fracciones se redondean en número entero inferior.

En esta alternativa se impone la implantación de bosque con especies exóticas o densidades altas, con destino a uso industrial utilizando como bordaduras caducifolias y

ornamentales”.
(Agregado por art. 1º XVI Ordenanza 5-I-83)
13.4.1. “*La distribución de las especies forestales se realizará en un todo de acuerdo a plano de planta de forestación que se someterá a la aprobación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos debiendo guardar como restrición aquellas que el Código Civil impone, a saber:*
Árboles = 3 metros distancia de ejes divisorios de predios”.
(Agregado por art. 1º XVII Ordenanza 5-I-83)
1**3.4.2. “**En instalaciones de campos deportivos al aire libre los espacios de retiros laterales y contraforntales deberán ser utilizados exclusivamente como espacio para forestación, la cual es de carácter obligatorio como así también los linderos deberán ser forestados a manera de cerco vivo de 3 metros de altura y con especies de hoja perenne.
Los lugares elegidos para las mencionadas instalaciones deberán ser en lo posible carentes de especies arbóreas debiendo, en caso contrario, abonarse la suma equivalente a dos salarios mínimos vital y móvil por cada ejemplar de árbol a apear autorizándose hasta un máximo de 5 especímenes”.
(Agregado por art. 3° Ordenanza 72-C-85)
13.5. Eliminación de efluentes cloacales.
“En todos los casos se exige el estricto cumplimiento de las normas del art. 3.9.1.5. del Código de Edificación en lo referente a eliminación de efluentes cloacales en área desprovista de esos servicios.
Los sistemas a utilizar deberán ajustarse a las normas pertinentes establecidas por el Departamento Provincial de Aguas o el ente oficial que en el futuro determine la Municipalidad”.
(Agregado por art. 1º XVIII Ordenanza 5-I-83)

PARTE IV: SOBRE LAS NORMAS DE SUBDIVISION DEL SUELO Y PRINCIPIOS DE IMPLANTACION DE LAS EDIFICACIONES EN NUEVOS PREDIOS
14. LOS PARAMETROS DE DISEÑO E IMPLANTACION DE NUEVAS AREAS HABITACIONALES:
La creación de nuevas áreas de asentamientos urbanos o suburbanos se regularán por las siguientes normas:
a) Principio de habilitación de nuevos predios a librarse al uso habitacional o complementario del uso habitacional en áreas urbanas y suburbanas:

Como dictado normativo fundamental se establece que la habilitación de nuevos predios de uso habitacional o complementarios del uso habitacional, se hará necesariamente con la incorporación de área de reserva ecológica externa (AREE), salvo en las excepciones que únicamente este código reconozca.
b) Subdivisiones simples que pueden practicarse sin la definición de AREE y que habilitan nuevos predios habitacionales:

La norma establecida en a) tiene su excepción únicamente para el caso de subdivisiones simples que al practicarse cumplieren con las siguientes condiciones:
1) No exijan la apertura de nuevas calles o arterias de cualquier naturaleza tanto por su eventual carácter público o privado;
~~2)~~ Tengan lugar dentro de módulos de superficie a los que deben ajustarse tanto las parcelas a subdividir cuanto las que resultaren de la subdivisión, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

SUBAREA	Medida de la parcela a subdividir	Medida de la parcela resultante cala resultante
UR/A1	-	minima 2000 m cuadrados
UR/A2	-	mínima 1500 m cuadrados
UR/B	-	mínima 1000 m cuadrados
UR/C	máxima 5000 m2	mínima 500 m2
UR/D	máxima 10.000 m2	mínima 300 m2
GE/B1	-	mínima 2500 m2
GE/B2	-	mínima 5 hectareas
RE/A	-	mínima 2 hectareas
Restantes	-	mínima 10 hectareas

(Tabla modificada por art. 1º XIX Ordenanza 5-I-83)

c) "La parcela denominada catastralmente 19-1-G-002-02 podrá ser subdividida en siete con una superficie particular de: Parcela N° 1 de superficie: 20.020,82 m2 Parcela N° 2 de superficie: 26.681,49 m2 Parcela N° 3 de superficie: 10.084,38 m2 Parcela N° 4 de superficie: 11.196,19 m2 Parcela N° 5 de superficie: 13.699,01 m2 Parcela N° 6 de superficie: 32.747,20 m2 y Parcela N° 7 de superficie: 67.032,58 m2; con imposibilidad de ulterior subdiviciones simple o con Aree".
(Inciso agregado por art. 1° Ordenanza 532-CM-95)

d) "*Unificación de parcelas en subáreas UR/C y UR/D.*
En la unificación de parcelas en las subáreas UR/C y UR/D que se practicaren en fecha posterior a la puesta en vigencia de la presente norma y cuya superficie sea en un 40% mayor a la medida de la parcela resultante indicada en el punto b) 2), en el diseño de las construcciones se podrá optar por un aumento de volúmen máximo edificable hasta en un 6% en más, respetando las alturas máximas exigidas para cada zona y el retiro frontal si se exigiere".
(Agregado por art. 1º XIX Ordenanza 5-I-83)

e) "Se permitirá en todo el ejido las unificaciones con fraccionamientos o redistribuciones prediales cuando las parcelas resultantes mejoren a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, en tamaño, forma, circulaciones, infraestructura, etc. Con respecto a las parcelas originales".
(Agregado por art. 1º XIX Ordenanza 5-I-83)

f) "Se podrá permitir variaciones porcentuales en los indicadores normativos del punto b) 2) en forma conjunta Municipalidad y Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Provincia de Río Negro, en tanto que no se contraponga el espíritu de la presente norma".
(Agregado por art. 1º XIX Ordenanza 5-I-83)

14.1. Area Urbana

"Subdivisiones con AREE en UR/C u UR/D; las subdivisiones que fueran a practicarse en predios mayores a 5000 metros cuadrados de superficie en la subárea UR/C y 10.000 metros cuadrados o más de superficie en la subárea UR/D deben definir área de reserva ecológica externa (AREE)".
(Modificado por art. 1º XX Ordenanza 5-I-83)

14.1.1.Los parámetros de subdivisión:

Los parámetros de subdivisión con incorporación de AREE, se establecen en las siguientes especificaciones:

Subárea	% AREE	Superficie mínima parcela	Ancho mínimo frente
UR/C	35	500 m2	15,00 metros
UR/D	45	300 m2	10,00 metros

14.1.2. Significado de uso de AREE:

Los significados de uso del AREE son definibles como:

1) espacio forestado microclimatizante de esparcimiento;
2) espacio para destinar a equipamiento comunitario (con FOS = FOT no mayor del 20 % de AREE). Se admite hasta un 50 % de Uso Habitacional del FOS = FOT que se edifique, como complemento del mismo;
3) espacio para la degradación de efluencias
4) "Circulaciones vehiculares",
(Agregado por art. 1º XXI Ordenanza 5-I-83)
5) "Reservas Fiscales y espacios verdes contemplados por leyes provinciales Nº 662 y 629 y modificatorias".
(Agregado por art. 1º XXI Ordenanza 5-I-83)

14.1.3. Estructura formal de AREE:

La organización funcional del AREE debe facilitar la realización del principio de corazón de manzana verde con acceso peatonal urbano. Esta sentencia tiene plena validez en áreas ya amanzanadas.

Para otros sectores de suelo no amanzanado se admiten variantes a este principio de diseño, los cuales no pueden jamás menoscabar el principio de calidad de entorno verde microclimatizado que se muestra en gráfico 14.1.3.

14.1.4.

1) "Forestación de los tercios interiores de los predios en un todo de acuerdo con el art. 13.4. del presente Código.
2) Forestación del AREE en un todo de acuerdo con el art. 13.4. del presente Código.
3) Forestación de vereda según la siguiente distribución y tipos de especies:

   Los ejemplares se distribuirán sobre una línea de plantada imaginario paralela al cordón de la calle y a 0,80 metros del mismo. Serán ubicados a 10 metros de distancia entre sí y en todos los casos en que ello sea posible.

   El primer árbol de esquina se ubicará a partir de la intersección de la prolongación de la línea de ochava con la de plantado.

   Se exige la plantación en las veredas de caducifolias de bajo porte (ejemplo: Prunus, Crateagus, Larix, Notro, etc).
4) Construcción de los cursos de drenes de agua superficiales y subterráneos que fueren de necesidad escurrir.
5) Construcción de franja de vereda en hormigón o piedra plana.

Ancho mínimo 1,20 metros

6) Construcción de cañerias de agua corriente hasta la red de provisión si tal acceso fuera permitido por el ente proveedor de tales servicios o en su defecto deberá proponerse el sistema de provisión equivalente que a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos cumpla satisfactoriamente esa función.

Sin el cumplimiento de este requisito no se autorizará la creación de nuevas parcelas.

7) Tendido de red eléctrica y alumbrado".

(Modificado por art. 1º XXII Ordenanza 5-I-83)

14.1.5.Normas de Regulación de las Edificaciones para las Nuevas Parcelas en el Area Urbana Propiamente Dicha (UR):

Las edificaciones en todos sus parámetros en las nuevas parcelas que se crearen en el área urbana en virtud de lo establecido en 14.b y 14.1., se regirán igualmente por las normas establecidas para las parcelas preexistentes. "Con excepción de aquellas plantaciones según apartado 14 c) y 14 d)"

(Modificado por art. 1º XXIII Ordenanza 5-I-83)

14.2. Areas Suburbanas:

Principio General de Subdivisión y Uso del Suelo en Areas Suburbanas: Las nuevas subdivisiones del suelo en todas las áreas suburbanas se ajustarán al principio de distinguir, en los diseños de nuevos asentamientos, dos áreas perfectamente diferenciables: 1) el área de implantación AIM y 2) el área de reserva ecológica externa (AREE).

14.2.1.El Porcentaje de Area de Implantación (PAIM):

Por extensión del significado de los conceptos definidos en 2.6. y 2.7. se entenderá: 1) porcentaje de área de implantación (PAIM) al por ciento del área de un predio que se puede destinar a la implantación de un asentamiento humano en sus distintas necesidades: espacios para parcelas, sendas, calles e instalación de servicios comunitarios o infraestructurales, etc. 2) área de implantación (AIM) a la superficie que corresponde al por ciento de área que se define como PAIM.

La determinación de los valores de PAIM y correspondientemente de AIM, se hará igualmente con las expresiones correspondientes de $PAIM_1$ y AIM_1.

14.2.2. El porciento de área destinado para AREE:

Se determina como el complemento porcentual de PAIM. Por consiguiente el valor de AREE será determinado por la expresión siguiente:

AREE = S - AIM - (f. 14.2.2.)

Siendo:

AREE: área de reserva ecológica externa (m2)

S : superficie del predio (m2)

AIM : área de implantación (m2)

14.2.3. El tratamiento del área de implantación (AIM):

El AIM puede ser subdividida en predios de asiento de viviendas individuales o colectivas. Si el AIM fuere subdividido en predios, éstos podrán formar uno o más grupos o racimos de predios.

14.2.3.1. Medidas mínimas de los predios

Las medidas mínimas de los predios se establecen de acuerdo a dos criterios:

I) Criterio I (para uso habitacional residencial o turístico):

Para el uso habitacional de los predios, sea éste de carácter eminentemente residencial o turístico, las medidas de éstos se establecerá como resultante del carácter y función de los asentamientos proyectados:

1) La superficie promedio de los predios que resulte de la división del AIM se establece en 300 m2 (metros cuadrados).
2) Ningún predio de pendiente menor a 10° puede tener superficie menor de 400 m2 (metros cuadrados) y ancho de frente inferior a los 15,00 m.
3) Los predios orientados en frente a los cuadrantes noreste-sudeste o noreste-sudoeste tendrán una superficie no menor a los 450 m2 y un ancho de frente no inferior a los 18,00 m.
4) Los predios de pendiente mayor de 10° y orientados dentro del cuadrante noreste-noroeste, podrán tener una superficie mínima de 225 m2. (metros cuadrados) y ancho de frente no menor a 7,50 metros; ello siempre que reciban tratamientos de tiras de edificación aterrazada. Tales tiras se compondrán por lo menos de 5 (cinco) unidades.

II) Criterio II (para uso habitacional de interés social):

Para el uso habitacional de interés social de los predios -y que como tal fuese declarado por Ordenanza Municipal- las medidas de éstos se establecerán como resultante del carácter y función de los asentamientos proyectados:

1) La superficie promedio de los predios que resulten de la división del AIM se establece en 160 m2 (metros cuadrados).
2) Ningún predio de pendiente menor a 10° puede tener superficie menor de 180 m2. (metros cuadrados) y ancho de frente inferior a los 7,50 metros.
3) Los predios orientados en frente a los cuadrantes noreste-sudeste o noroeste-sudoeste tendrán una superficie no menor a los 250 m2 (metros cuadrados) y un ancho de frente do inferior a los 10,00 metros.
4) Los predios de pendiente mayor de 10° y orientados dentro del cuadrante noreste-noroeste, podrán tener una superficie mínima de 120 m2 (metros cuadrados) y un ancho de frente no menor a 5,50 metros; ello siempre que reciban tratamiento de tiras de edificación aterrazada. Tales tiras se compondrán por lo menos de 5 (cinco) unidades.

14.2.3.2. Carga poblacional (P) a ser asignada a predios que disponen de AREE

La carga poblacional (P) que se asignará a un predio que dispone de área de reserva ecológica (AREE), en los términos establecidos en 14.2.2., se regulará por la expresión P_2 (ver f 6.4.).

14.2.3.3.Disponibilidad Habitacional (DH)

Se fija igualmente de acuerdo a las normas establecidas para predios sin AREE de áreas suburbanas.

14.2.3.4.Superficie máxima a construir (SC)

Se fija igualmente de acuerdo a las normas establecidas para predios sin AREE de áreas suburbanas.

14.2.3.5.Porcentaje de área de implantación y su regulación en las nuevas parcelas

El concepto de porcentaje de área de implantación es aplicable a cada nueva unidad de suelo que surja de la subdivisión dentro del nuevo marco de referencia que establece la disponibilidad de AREE. Los correspondientes valores de $PAIM_4$ y AIM_4, se establecen de acuerdo a las siguientes expresiones:

$$PAIM_4 = \frac{9\,000}{S + 1200} + 60$$

$$AIM_4 = \left(\frac{9\,000}{S + 1200} + 60\right) \times \frac{S}{100}$$

Siendo:

$PAIM_4$: porcentaje de área de implantación de las nuevas parcelas que disponen de AREE (%) AIM_4: área de implantación de las nuevas parcelas que disponen de AREE (m2).

S: superficie del predio (m2.).

14.2.3.6. Porcentaje de área de edificación (PAEDI)
El porcentaje de área de edificación (PAEDI) como asimismo la superficie del área de edificación (AEDI) se regulan igualmente de acuerdo a las normas definidas para predios suburbanos sin AREE.
14.2.3.7. Número de pisos
El número de pisos de las edificaciones se definirá igualmente con las mismas normas que las establecidas para predios sin AREE de áreas suburbanas.
14.2.3.8. Normas de retiros de las edificaciones en su implantación en el predio
Los retiros se definen de acuerdo a los criterios de subdivisión que fueron utilizados:

I) Normas para subdivisiones surgidas de la aplicación de Criterio I: Las siguientes especificaciones son de aplicación:
   1) Los lotes de pendiente menor a 10° observarán retiro frontal de acuerdo a las normas que al efecto se definieron para los predios sin AREE de áreas suburbanas.
   2) Los lotes de pendiente mayor de 10° y que hubieren sido definidos como implantaciones en tiras y aterrazadas observarán la obligación de retiros frontales en los mismos términos que fueron señalados para los predios sin AREE de áreas suburbanas. En este caso, los retiros laterales serán optativos.

II) Normas para subdivisiones surgidas de la aplicación de Criterio II: Las siguientes especificaciones son de aplicación:
   (1) Los lotes de pendientes menor de 10° podrán formar agrupamientos en tiras sin obligación de retiro laterales si el ancho de frente de los predios no excede los 10,00 metros.

14.3. Tratamiento del área de reserva ecológica (AREE)
El tratamiento del área de reserva ecológica externa (AREE) debe ser fiel resultado de los usos a que se destina:
1) Conservación de la calidad boscosa o recuperación de las mismas áreas suburbanas, todo ello en cuanto a valores paisajísticos o a valores de fundamento ecológico cuya observación resultare de imperio para la conservación de los recursos naturales.
2) Area de uso común, eventualmente y de complemento del hábitat.
3) Factor de biodegradación de las afluencias cloacales
4) “circulaciones vehículares”.
(Modificado por art. 1° XXIII Ordenanza 5-I-83)
5) “Reserva fiscales y espacios verdes según leyes provinciales 662 y 929 y modificatorias*”.*
(Modificado por art. 1° XXIII Ordenanza 5-I-83)
14.3.1.Ubicación del AREE en la composición del conjunto:
Esta área deberá ser emplazada dentro del predio atentos al fin de maximizar el principio de conservar las masas boscosas existentes. Consiguientemente, las distintas implantaciones que se hagan deberán maximizar el uso de los blancos existentes del predio.
Un segundo aspecto a optimizar en la definición física del AREE, concierne a la función que en tercer lugar se señala en 14.3. , esto al menos para destinar un módulo no menor de 15 m2 (metros cuadrados) por habitante en tanto superficie mínima para la absorción de nutrientes.
En el caso de predios colindantes con costas de lago o cursos de agua denominados, el AREE debe ser parte significativa de tales límites a fin de asegurar accesibilidad a tales bienes paisajísticos.
Tal accesibilidad debe ser entendida en doble significado:
1) El acceso directo de arterias públicas a áreas de costa.
2) “Definición de una franja de por lo menos 15 metros o los que resulten de obras públicas realizables sobre lagos o recursos de aguas nominados”.
(Modificado por art. 1º XXIV Ordenanza 5-I-83)
14.3.2.Los Servicios Comunes:
Dentro del área de reserva ecológica externa (AREE) se podrá destinar una superficie correspondiente al 5 % de la superficie del predio para instalaciones de uso recreativo-deportivo, social y residencial turístico.
La ubicación de este Centro de Servicios se determinará en su emplazamiento atento a su calidad de complemento funcional del hábitat.
a) Subdivisiones del área destinada a centros de servicios:
El área destinada a centros de servicios podrá ser subdividida en fracciones no menores de 2000 m2 (metros cuadrados). De resultar esta área en su conjunto de una superficie inferior al límite de 2000 m2 (metros cuadrados), la misma quedará indivisa.

Se establece la estricta prohibición de cercar materialmente el (o los) predios destinados a centros de servicios.

b) Normas de composición en centros de servicios:

Para esta subárea se establecen los siguientes parámetros de composición:

1) FOS máximo admitido: 70%.
2) FOT máximo admitido: 150%.
3) Relación máxima admitida de ocupación total/ocupac. suelo: 2,5.
4) Disponibilidad habitacional mínima: 15m2/habitante.
5) Otros parámetros de diseño: serán de aplicación las normas fijadas para predios sin AREE de las Areas Urbanas.

14.4. Normas de composición del conjunto:

El conjunto de la implantación con sus distintas partes constitutivas (hábitat/servicios comunes/reserva ecológica), debe como tal obedecer a las siguientes normas de composición:

14.4.1. El AIM y el conjunto:

En la implantación del hábitat y los sectores de servicios debe definirse una franja arbolada de por lo menos 7,50 metros de ancho a fin de separar a estos sectores de sus arterias o rutas de servicio o circunvalación.

Esta franja de cinturón podrá ser computada como AREE o como AREI. Esta última alternativa para el caso de que se dispongan fondos de predios sobre rutas o arterias de servicios a la implantación.

14.4.2. Forestación del AREE y Otras Areas:

"Se define la obligatoriedad de forestación de los siguientes sectores que componen una implantación de acuerdo a 13.4. y 14.1.4.3.".

(Modificado por art. 1º XXV Ordenanza 5-I-83)

(1) AREE: Cuando el área que se definiera como AREE se caracterizara por ser (a) área totalmente despoblada de bosques, o (b) área despoblada parcialmente de bosques vendrá a ser exigencia: 1) Forestar totalmente el AREE, o 2) Forestar dicha área hasta el logro de la cobertura total.
(2) AREI: Será igualmente forestada el área de reserva ecológica interna de cada predio.
(3) Espacio verde incorporado a la vía pública: Toda franja intercalada entre bandas circulatorias, y que fuere de ancho mayor a los 4,00 metros será necesariamente forestada como condición para ser computada como parte del área de reserva ecológica externa (AREE).
(4) Veredas: Forman parte de la exigencia de forestación.

14.5. Inversiones Turísticas

Inversiones turísticas con exigencias de subdivisión: Se entenderá como tales a aquellos programas de obras en las cuales se proyecta combinar servicios turísticos con implantaciones habitacionales basadas en predios perfectamente definidos.

Las pautas de subdivisión y composición en este capítulo de inversiones turísticas con exigencias de subdivisiones corresponden a lo ya establecido en 14.2.1.; 14.2.2; 14.2.3.1.; 14.2.3.2.; 14.2.3.3.; 14.2.3.4.; 14.2.3.5.; 14.2.3.6.; 14.2.3.7.; 14.2.3.8.;14.3. y 14.3.1. A éstas se agregan las siguientes especificaciones:

14.5.1. Los Centros de Servicios Comunes:

El porcentaje del suelo de AREE que en 14.3.2. , puede ser destinado a servicios comunes es incrementable hasta el 10% de la superficie del AREE siempre que se compensare dicho incremento con la definición de área equivalente a dicho porcentaje en el interior de los predios destinados a vivienda individual que se definirá como de recuperación ecológica interna AREI.

14.5.2. La Realización de los Centros de Servicios Comunes:

La realización de las obras de servicios comunes (hotelerías, residencias turísticas, espacios recreativos, deportivos, etc.) no inferiores en superficie al 10% de la superficie de edificación máxima permitida que se aprobare para el área de implantación habitacional, será parte del programa de obras inicial previo a la venta de predios.

14.6. Subdivisiones de carácter Industrial:

Se admitirán subdivisiones de carácter industrial únicamente en subáreas GE/C1 y GE/C2 (ver **plano 3.2.** ***(Reemplazado por Cartografía del Anexo I art 1º y 4º) Ordenanza 2198-CM-11)***.

Las subdivisiones se ajustarán a las siguientes normas:

14.6.1. Subdivisiones en GE/C1:

Las subdivisiones en subárea GE/C1 obedecerán al principio de habilitar un área de desarrollo industrial que no resulte incompatible con funciones habitacionales. La

compatibilidad que así se afirma viene a implicar que el área GE/C1 admite grados de inespecificidad funcional, pero nunca un uso exclusivamente habitacional; se acepta el uso exclusivamente industrial.

a) Los predios industriales en GE/C1:

Los predios en que puede dividirse esta subárea tendrán superficie mínima de 1000 m2 (metros cuadrados). El ancho mínimo del predio se establece en 20 metros.

b) Forma de ocupación del predio:

Dentro del predio se distinguirán dos áreas de implantación: 1) la industrial ocupa el 60% delantero y 2) la habitacional, ocupa el 40% restante posterior del predio. (Ver gráfico 14.6.1.b)

c) Retiros y factores de ocupación:

El área de implantación industrial en el predio, así como el área de implantación habitacional se definen de acuerdo a los patrones siguientes:

(1) – Definición del área de implantación industrial: tomando el 60% de la superficie anterior del predio se definen las trazas de retiro.

a) – Frontal: 5,00 metros
b) – Contrafrontal: 5,50 metros
c) – laterales: 3,00 metros de cada lado

La superficie así determinada (ocupación del suelo), puede desarrollarse dos veces y medio (ocupación total). Dentro de esta superficie se ubicarán las viviendas de personal de vigilancia.

(2) Definición del área de implantación habitacional: tomando el 40% de la superficie posterior del predio se definen las trazas de retiro:

a) frontal: 4,00 metros
b) contrafrontal: 5,50 metros
c) laterales: 3,00 metros de cada lado

La superficie así determinada puede ocuparse con edificaciones en un 80% (ocupación del suelo) y desarrollarse dos veces (ocupación total) en no más de dos plantas y entretecho.

Se admite una unidad de vivienda cada 500 metros cuadrados de superficie neta del predio.

d) Setos verdes:

Se establece la exigencia de setos verdes de altura mínima de 3,00 metros y máxima de 3,50 metros: 1) para delimitar el predio de las propiedades linderas y de la vía pública y 2) para separar el área de implantación industrial del área de implantación habitacional.

14.6.2. Subdivisiones en GE/C2:

Las subdivisiones en subárea GE/C2 obedecerán al principio de habilitar un área de desarrollo industrial de grandes plantas. Dentro de esta subárea las viviendas sólo serán admisibles para el personal de servicio y vigilancia de la industria.

14.6.2.1. Los predios industriales en GE/C2:

Los predios en que puede subdividirse esta subárea tendrán superficie mínima de 5000 m2 (metros cuadrados). El ancho mínimo del predio se establece en 50,00 metros.

14.6.2.2. Forma de ocupación del predio: retiros y factores de ocupación.

Dentro del predio se define el área de implantación industrial con sus trazas de retiro: (ver gráfico 14.6.2.2.)

a) frontal: 5,00 metros
b) contrafrontal: 11,00 metros
c) laterales: 5,50 metros de cada lado

La superficie así determinada (ocupación del suelo), puede desarrollarse dos veces y media (ocupación total). Dentro de esta superficie se ubicarán las viviendas de personal de vigilancia.

14.6.2.3. Las barreras arboladas

En los predios se levantarán barreras arboladas observando los siguientes retiros:

a) Barrera frontal: a 2,50 metros de la línea municipal.
b) Barrera contrafrontal: de doble línea de árboles; la primera a 2,50 metros del contrafrente; la segunda a 7,50 metros de dicha línea.
c) Barreras laterales: a 2,50 metros de las líneas divisorias laterales.

14.6.3. Conexión de áreas industriales con áreas de servicios:

Los predios industriales de ambas subáreas (GE/C1 y GE/C2) no podrán tener acceso directo a: 1) arterias primarias (i. e. Monseñor Esandi); 2) Trazado Circuito de los 3 Lagos: sobre este circuito las bocas de acceso no tendrán una separación menor de una distancia de 600 metros entre una y otra.

14.6.4.Cinturón forestal:
Todas las áreas industriales, en módulos de 25,00 hectáreas deben rodearse de un cinturón forestal de por lo menos 10,00 metros de ancho. Igualmente quedan comprendidas en la obligación de forestar para la formación de barreras de viento. Dentro de esta área se ubicará la superficie que la Municipalidad recibe en propiedad de los propietarios del predio mayor en subdivisión. En caso de no ser posible materializar esta alternativa corresponderá ceder parcelas en propiedad.

14.7.Predios a ceder al dominio público:

"Para todas las formas de subdivisiones establecidas en el Capítulo 14.2. corresponde se de al dominio público predios con la superficie requerida por la reglamentación Nacional de mensuras y la ley Provincial 662 y con la ubicación que a continuación se detalla:

1) *La superficie destinada a reserva fiscal se definirá contigua a la zona del AREE en la que se proyecta el centro de servicio, y sólo podrá destinarse a la construcción de servicios comunitarios un porcentaje (FOS) del 50% debiend mantener el resto del área su carácter de reserva ecológica y de área forestada consiguientemente.*
2) *La superficie destinada a Espacios Verdes se definirá de acuerdo al proyecto de la urbanización y según la escala del mismo con los siguientes criterios. En los fraccionamientos hasta 5 hectáreas se tratará de que sea contigua al área de Reserva Fiscal y con los fraccionamientos mayores a las 5 hectáreas se ubicará en la zona destinada a las parcelas a crearse (AIM).*

La ubicación de estos predios se hará con acuerdo de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos. Igualmente queda al propietario del fraccionamiento la obligación de cumplir la exigencia de forestación y saneamiento necesario a pesar de la transferencia de dominio".

(Modificado por art. 1º XXVI Ordenanza 5-I-83)

14.8. Las normas de reconversión de loteos:

Se establecen las normas de reconversión de loteos existentes y aprobados por autoridad competente.

I) Criterio I de reconversión:

Se define por el principio de reorganización y retrazado del sistema circulatorio y nuevas creaciones de predios.

II) Criterio II de reconversión:

Se define por el principio de penetrar con espacios verdes accesibles los corazones de manzana, con o sin retrazado de las parcelas originales.

Los criterios I y II pueden aplicarse en forma combinada para un mismo caso de reconversión.

14.8.1. Densidades y cargas poblacionales:

Se establece la densidad global de un loteo reconvertido en la función que se define como D_6**.** A partir de esta función de densidad se determina la carga poblacional que cada predio podrá recibir de acuerdo a la función P_3.

14.8.2 Los parámetros de composición:

Los parámetros de composición para loteos reconvertidos son los mismos que se definen para nuevas subdivisiones en 14.2.

14.8.3. Tratamiento de AREE:

Para el tratamiento de AREE tienen vigencia las normas definidas en 14.3. A ello cabe agregar la norma de que en caso de aplicarse el Criterio II para la reconversión de loteos, el trazado de AREE debe facilitar lo siguiente:

(1) La creación de pantallas forestales en dirección este-oeste.
(2) La definición de una trama continua de lechos nitrificantes sin perder continuidad de una manzana a otra.

14.8.4. Normas de composición del conjunto:

En caso de que una reconversión operare con criterio II tienen aplicación las normas definidas en 14.4.2. en todo aquello referente a la composición del conjunto.

14.9. Areas excluidas de los principios y normas de subdivisión:

14.9.1. Cota 900:

Todo terreno o fracción del mismo ubicado sobre la Cota 900 no admitirá subdivisiones según las normas establecidas en 14.3. a los efectos de preservar la integridad de los bosques protectores.

14.9.2 RE/B2 y RE/B3:

En estas áreas no se admiten subdivisiones de acuerdo a lo normado en 14.2. a fin de asegurar suelo para destino forestal o agrícola exclusivos. Por ellos toda implantación

turística complementaria al uso agrícola queda eximida de la obligación de forestar el AREI. Salvo en las excepciones que quepan por áreas de Cotas o superiores a los límites de protección de las nacientes y desarrollos medios de cuencas.

14.9.3 Areas intangibles: (Uso limitado)

No se admitirán ningún tipo de subdivisiones según lo establecido en 14.3.

14.9.3.1 Areas de implantación turísticas especiales: (Uso limitado UL)

Solo se admitirás subdivisiones con AREE cuando las fracciones objetos de la subdivisión no sean inferior a 15 Ha. y las nuevas parcelas resulten de aplicar el Criterio (1) determinado en 14.2.3.1. I. El resto de las exigencias para subdividir y/o para implantaciones será el establecido para el Area de Planeamiento dentro de la cual se incluya la fracción, según 14.3.

Asimismo las propuestas deberán instrumentar la forma para que un sector del AREE, no inferior al 50% de mismo, con costa de lago, sea accesible al público.

14.10. *"CENTROS DE SERVICIOS EN EL AREA SUBURBANA DE REGENERACION ECOLOGICA (R.E.)*

14.10.1. CENTRO DE SERVICIO EN COLONIA SUIZA

El Centro de Servicios de Colonia Suiza comprende el área que incluye los siguientes predios:

19-1-K-Q33: 1,2,3,4,y 5

19-1-K-Q35: 1,2A, 2B, 3A, 4, 4, 4, 7A, 7B, 8, 9, 10 y 11

19-1-K-Q30: 1B, 1C, 1D, 2, 3, 4, 5, 6 y 7

19-1-L-L10: 1A y 1B, cuyos límites son al Norte y al Oeste el límite con la sección H, al Norte y al Este límite con la sección M y costa del Lago Moreno, al Sur Ruta Nacional 237 – complementaria C.

14.10.2. PARAMETROS DE SUBDIVISIÓN

En los predios sin costa de lago y con una superficie igual o mayor a 20 metros cuadrados se podrán realizar unicamente subdivisiones con incorporación de A.R.E.E. estableciendo como mínimo un 50% del área a ese destino. El otro 50% se podrá subdividir en parcelas de una superficie mínima de 500 metros cuadrados y con un ancho mímimo de frente de lote de 15 metros. La superficie destinada a calles, reservas fiscales y espacios verdes públicos de acuerdo a las reglamentaciones vigentes se incluirán en el porcentaje destinado a AREE.

Dentro del área de reserva ecológica externa (AREE) se podrá destinar una superficie correspondiente al 5% de la superficie de esa área para instalaciones de uso recreativo, deportivo, social, comercial y residencial turístico.

La ubicación de este Centro de equipamiento se determinará en relación a su función complementaria urbana del hábitat.

a) El área destinada a Centro de equipamiento podrá ser subdividida en fracciones no menores a 1.800 metros cuadrados.
b) Para el área de Centro de equipamiento se establecen los siguientes parámetros de composición:
   1) F.O.S. máximo admitido: 40%
   2) F.O.T. máximo admitido: 80%
   3) En todos los parámetros de diseño serán de acuerdo a las normas fijadas para predios en las áreas suburbanas.

14.10.2.2. En los predios con costa de lago y sobre las márgenes del Arroyo Goye, con una superficie igual o mayor a 35.000 metros cuadrados se podrán realizar unicamente subdivisiones con incorporación de A.R.E.E., estableciendo como mínimo un 60% del área a ese destino. El 40% restante se podrá subdividir en parcelas de una superficie no inferior a 800 metros cuadrados y con un ancho mínimo de frente de lote de 20 metros. Las superficies destinadas a calles, reservas fiscales y espacios verdes públicos de acuerdo a las reglamentaciones vigentes se incluirán en el pocentaje destinado a A.R.E.E.

Dentro del área de reserva ecológica externa (A.R.E.E.) se podrá destinar una superficie correspondiente al 10% de la superficie de esa áreapara instalaciones de uso recreativo, deportivo, social, comercial y residencial turístico. La ubicación de este Centro de equipamiento y la parte más significativa del A.R.E.E. debe ubicarse sobre la costa para asegurar accesibilidad a tales bienes paisajísticos y asimismo guardar su relación como complemento del Habitat.

Tal accesibilidad debe significar:

1) El acceso directo de arterias públicas a áreas de costas
2) Definición de una franja de por lo menos 20 metros o las que resulten de obras públicas realizables sobre la costa del lago o el Arroyo Goye.

a) El área destinada a Centro de Equipamiento podrá ser subdividida en fracciones no menores de 3.000 metros cuadrados.
b) Para el área de Centro de equipamiento se establecen los siguientes parámetros de composición:
1) F.O.S. máximo admitido: 20%
2) F.O.T. máximo admitido: 40%
3) En todos los parámetros de diseño serán de acuerdo a las normas fijadas para predios en las áreas suburbanas.

14.10.2.3. En los predios sin costa de lago ni márgenes sobre el Arroyo Goye y con una superficie menor a 20.000 metros cuadrados se podrán realizar subdivisiones simples en parcelas no menores de 1.500 metros cuadrados y con un ancho mínimo de frente de lote de 20 metros".

(Agregado por art. 1° Ordenanza 116-C-86)

14.10.2.4. "En los predios con límite sobre costa de lago y/o márgenes de Arroyo Goye y con una superficie menor a 37.000 metros cuadrados se podrán realizar subdivisiones simples en parcelas no menores de 1800 metros cuadrados y con un ancho mínimo de frente de lote de 20 metros.
a) En esta subdivisión se deberá dejar una servidumbre de paso paralela a la costa de 10 metros de ancho la que se medirá desde la cota de máxima creciente del lago o arroyo.
b) Se deberá ceder en carácter de pasaje peatonal una franja de 6 metros de ancho entre la ruta y el lago aproximadamente cada 200 metros y a satisfacción de la Subsecretaría de Desarrollo Ambiental".

(Agregado por art. 1° Ordenanza 116-C-86 y modificado por art. 1° Ordenanza 90-C-87)

14.10.2.5. **"**Las exigencias materiales para autorizar las subdivisiones con A.R.E.E. detalladas en los puntos 14.10.2.1. y 14.10.2.2. serán las establecidas en el punto XXI de la Ordenanza 5-I-83".

14.10.2.6. "Todos los demás parámetros de diseño como ser: factores de ocupación, densidades, usos, retiros, alturas, cantidad de pisos, materialización de las obras, no contempladas en este artículo 14.10. del Código de Planeamiento serán las establecidas para la Subárea RE/82 y RE/C3 según el Plan Director".

(Agregado por art 1º Ordenanza 116-C-86)

15. TRAMA CIRCULATORIA:

Tratamiento de las arterias circulatorias: Las normas de diseño para las arterias circulatorias son las siguientes:

15.1. Arterias regionales y subregionales:

Los trazados de rutas regionales y subregionales deberán ajustarse a las exigencias de arterias de velocidad media, doble vía circulatoria, platabanda central, veredas peatonales y accesos distanciados a no menos de 600 metros de uno a otro. Todo ello en acuerdo a las normas de trazado definidas por la Dirección Nacional de Vialidad.

15.2. Las arterias de la retícula urbana o suburbana:

Las Normas técnicas básicas de trazados para la retícula urbana y suburbana son las siguientes:

15.2.1 Arterias primarias:

Podrán tener una calzada de ancho mínimo de 7,50 metros dispuestos en una o dos bandas. Banda peatonal de 2,00 metros de ancho mínimo a cada lado; ó 3,50 metros mínimos cuando la Secretaría de Obras y Servicios Públicos aceptare la disposición de una banda o vereda única.

"La pendiente de un arteria primaria no será mayor al 10%". Radio de giro mínimo medido en eje de calzada 10,00 metros.

(Modificado por art. 1º XXVII Ordenanza 5-I-83)

Sobre arteria primaria no podrán tener acceso más del 30% de los predios de la subdivisión. Sólo dos excepciones reconocen esta regla: 1) que la subdivisión por su baja escala se estructurase adecuadamente con la definición de una arteria única. 2) que la subdivisión se practicare en suelo de pendiente mayor del 10% y la traza de una arteria circulatoria única asegurare menor superficie de calles y, consiguientemente, menor destrucción arbórea o alteración geomorfológica.

El uso de estas dos alternativas en el diseño de un asentamiento debe ser expresamente autorizado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos con despacho debidamente fundado.

Para arterias secundarias y de orden superior en subdivisiones para áreas industriales se mantendrán las especificaciones aplicables a arterias primarias.

15.2.2. Arterias secundarias:
Podrán tener una calzada de ancho mínimo de 6,00 metros dispuestos en una o dos bandas. Banda peatonal de 1,50 metros de ancho mínimo a cada lado; o 2,00 metros mínimos cuando la arteria sirviere a predios dispuestos a un lado únicamente.
"La pendiente de una arteria secundaria no será mayor al 10%". Radio de giro mínimo medido en eje de calzada 9,00 metros.
(Modificado por art. 1º XXVIII Ordenanza 5-I-83)
15.2.3. Arterias terciarias y de orden superior:
Podrán tener una calzada de ancho mínimo de 5,20 metros dispuestos en una o dos bandas. Banda peatonal de 1,20 metros de ancho mínimo a cada lado; o 1,80 metros mínimos cuando la arteria sirviera a predios dispuestos a un lado únicamente.
"La pendiente de una arteria terciaria no será mayor al 12%"**.** Radio de giro mínimo medido en eje de calzada 8,50 metros.
(Modificado por art. 1º XXIX Ordenanza 5-I-83)

15.2.4. Arterias de mano única:
La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá aceptar diseño con trazas de calles en mano única siempre que estuviera asegurada fluencia circulatoria en modo que no se contradiga los principios originales del diseño. Para este caso los anchos de calzadas podrán ser reducidos al 60% de lo establecido en puntos anteriores.
15.2.5. Estacionamientos en arterias circulatorias:
En principio no es aceptable el estacionamiento vehicular en arterias primarias. El diseño de las implantaciones debe dejar claramente puntos de concentración de los lugares de estacionamiento en relación con los centros de servicios que se hubieren definido. En caso de predios de uso habitacional autorizados sobre arterias primarias, deberán éstos definir espacio estacionamiento que no entorpezca circulación en arterias.
Para arterias secundarias y de orden superior debe definir espacio estacionamiento frente a cada predio, pero ello sin tomar espacio de calzada ni de banda peatonal. Como excepción de esta regla se permitirá definir espacio único de estacionamiento de vehículos para racimos de hasta 50 predios.
15.2.6. Sistemas de giros para los distintos tipos de arterias:
Se admiten dos sistemas de giros para el cambio de mano en la circulación vehicular.

(1) Rotonda de giro: La misma debe mantener la continuidad de giro sin alterar las medidas de radio definidas para cada tipo de arteria.
(2) Plataforma de maniobra y vuelta: Se acepta plataforma que para el cambio de dirección de tránsito exija detención de vehículo y dos cambios de marcha.

15.3 Arterias peatonales:
Se enuncia que sobre arterias de uso peatonal no es admisible la apertura de predios; enunciado éste que no contradice lo que se regula en el régimen de propiedad horizontal.
Podrán tener un ancho mínimo de 3,00 metros. Pendiente máxima de las arterias peatonales 15%. Las mismas pueden ser salvadas cuando la pendiente del suelo lo exigiera, por escaleras o escalinatas o compensación normal y de tramos de no más de 14 escalones.
15.4. Rutas de caminantes:
Podrán tener un ancho mínimo de 1,20 metros. Las mismas deberán asegurar practicabilidad exenta de todo riesgo para los caminantes.
15.5. Modificación de trazas y ancho bandas en arterias:
La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, en busca de mínima destrucción de masas boscosas y de mínima alteración geomorfológica podrá autorizar:

(1) Separación de calzada principal y vereda, pero únicamente en caso que el tramo de calzada desprovisto de vereda no sirviere de acceso a predio.
(2) Incremento de la pendiente de bandas peatonales o veredas hasta en un 12% cuando fuere de aplicación la autorización señalada en (1).
(3) Incremento de la pendiente de las rutas peatonales hasta un 18%.
(4) Disminución de los anchos exigidos para calzadas y bandas peatonales hasta un 20%.

Bajo ningún concepto la permisividad que se regula en este artículo puede ser extensiva a subdivisiones para la habilitación de áreas industriales.

16. DISPOSICIONES VARIAS SOBRE SUBDIVISIONES:
16.1. Diseños de implantaciones bajo el régimen de propiedad indivisa:
Las implantaciones que se diseñasen bajo cualquier régimen de propiedad indivisa se ajustarán en los aspectos técnicos a lo establecido en capítulo 14 y apartados siguiente que lo componen.

16.2. De la aprobación de nuevos fraccionamientos:
Todo fraccionamiento parcelario que se proponga será aprobado para su posterior inscripción en el dominio, por los organismos provinciales con injerencia en el tema, de acuerdo a lo normado por las leyes Nros. 662; 929; 1373; 1440 y las que sustituyan; y la Reglamentación Nacional de Mensuras.

16.3. Normas de presentación técnica:
Para la presentación de solicitudes de permisos de realización de implantaciones en acuerdo a las normas establecidas en artículo 14 y apartados siguientes que lo completan, lo siguiente será exigido:

1) "Plan Urbanístico General:
Incluirá planos en escala adecuada que permitan visualizar el proyecto en todas sus características, memoria sobre los distintos aspectos del proyecto, así como análisis de densidades, de superficies, a estas exigencias se agrega:
   a) Plan de inversiones de la obras a realizar.
   b) Forma legal, administrativa, de uso y conservación del AREE y cuando los hubiere de las áreas de uso común que prevea el fraccionamiento".
   (Modificada por art. 1º XXX Ordenanza 5-I-83)

(1) – Planteo volumétrico de la composición urbana. Incluirá planos en escala desde (1:1000 a 1:200) sobre las normas de implantación de los objetos arquitectónicos en el entorno a fin de ofrecer clara idea de los conceptos de composición que guían en la concepción del diseño.

(2) -Código de composición arquitectónica y diseño urbano: Incluirá normas complementarias y no alternativas a este código que fueren esenciales a los fines del diseño global (i.e. menores umbrales de densidad poblacional y consiguientemente, restricciones mayores en lo volumétrico, materiales de construcción especialmente exigidos en acuerdo a la concepción arquitectónica, exigencias de un particular vocabulario expresivo, etc.).

(3) - Plano de arquitectura: Sobre las obras que correspondiera realizar.

(4) – Plano de relevamiento arbóreo: El mismo contendrá suficiente información sobre el entorno de modo que facilite el juicio técnico que en el diseño se hace de los recursos paisajísticos y de los estrictamente arbóreos.

(5) – Plano geomorfológico: Compuesto de la siguiente información: 1) Plano altimétrico con exacta descripción de la topografía con equidistancias adecuadas a la naturaleza y escala del proyecto. 2) Descripción de la composición geológica del área y de los cursos de agua hasta una profundidad adecuada al conocimiento del estado higrométrico del suelo en toda su extensión.

(6) – Plano altimétrico y de trazas viales: En el mismo se deberá dar descripción exacta de la topografía del predio y de la perfecta adaptación de las trazas viales a dicha topografía.

(7) – Planos de drenaje y escurrimiento de aguas: Concierne a: 1) escurrimiento de aguas de lluvias y otras de cursos superficiales. 2) escurrimiento de aguas provenientes de napas superficiales, todo ello encaminado a un perfecto análisis de la capacidad del suelo para la absorción de nutrientes. A tal efecto la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá exigir los análisis que estime necesarios para una cabal decisión técnica sobre el problema.

(8) – Planos de redes cloacales y de sistemas depuradores: Deberá presentarse plano de red cloacal, de su traza en el predio, con ubicación de los sistemas depuradores dentro del AREE y los cursos finales de los líquidos. Esta presentación será exigida en función de la densidad poblacional escogida por la implantación.

(9) - Planos de sistema de provisión de aguas: Estos planos contendrán la información que fuere necesaria sobre calidad de las aguas de captación (composición química y contaminación), sistema depuración, sistema de almacenamiento, sistema de conducción. Las especificaciones en todos los sistemas deben ir acompañadas de los correspondientes cálculos hidráulicos.

(10) – Planos de red eléctrica: Estos planos darán información sobre las características de la red eléctrica en sus secciones y formas de tendido. Dará información igualmente sobre el alumbrado del área de implantación (AIM) y las de reserva ecológica externa (AREE). La información consignará detalles y especificaciones sobre los artefactos de alumbrado. También se acompañarán cálculos de consumo, de secciones de conductores y de necesidades públicas de iluminación.

(11) – Memoria ecológica: Consignará información sobre estado de bosques, estado de los suelos y sobre las pautas y programas de forestación que son exigidos. Las distintas presentaciones deben estar acompañadas por las respectivas firmas profesionales de acuerdo a los principios de incumbencia que fijan las leyes que regulan el ejercicio de las profesiones universitarias. Aprobado el proyecto de subdivisión en todos los aspectos de las exigencias fijadas en este punto, se dará recién autorización para la confección de la documentación que fuere exigida para la inscripción de subdivisiones. El trámite de aprobación de la documentación técnica requerida en puntos 1 a 12 podrá iniciarse con la única presentación de lo indicado en el punto primero. Dada la aprobación provisoria del plano urbanístico general, podrá iniciarse estudio de las presentaciones exigidas en puntos 2, 3, 4, 5, 6 y 7 en vista de una aprobación previa del diseño de la implantación, cuya validez se mantendrá a un término no mayor de los 6 (seis) meses. Cumplida la etapa de aprobación previa se hará la presentación requerida de los restantes ítems Los puntos 9 y 10 deberán ajustarse a las normas pertinentes, establecidas por el Departamento Provincial de Aguas o el Ente Oficial que en futuro determine la Municipalidad.

16.4. Autorización de venta de predios o unidades funcionales:

Se autorizará la venta de predios subdivididos en acuerdo con las disposiciones contenidas en capítulo 14, o de unidades funcionales o acciones de implantaciones realizadas en acuerdo igualmente al referido capítulo, sólo una vez que se hubieren concretado las siguientes obras:

(1) – Apertura de arterias circulatorias con debido abovedamiento y enripiado que será efectuado en acuerdo a las normas que fija la Dirección de Vialidad de la Provincia de Río Negro.
(2) – Sistema de desagües y drenaje de aguas con todos sus canales, entubamientos, etc., todo ello en perfecto acuerdo con la documentación aprobada.
(3) – Afianzado de veredas con capa de ripio de 10 centímetros de espesor y pendiente dirigida hacia drenes.
(4) – Red cloacal y sistema depurador según fuere la función de densidad, -parcial o totalmente considerada en la implantación- a que el programa de subdivisión se acoge.
(5) – Sistema de agua corriente completo, provisto de todo aquello que se consigna en la documentación aprobada.
(6) – Tendido de red eléctrica y alumbrado, con todos sus artefactos.
(7) – Plantación de setos divisorios en los predios.
(8) – Forestación de todas áreas definidas como AREI y AREE, de veredas y de las barreras forestales contraviento.
(9) – Iniciación de las obras del centro de servicios al menos en un 40% de lo programado y en etapa de realización de por lo menos el 50% de la obra iniciada. Esta exigencia se aplicará a todos los programas definidos en 14.5.

El enunciado de estas exigencias no contradice el principio de que la habilitación de una implantación proceda por sectores. “Siempre dentro de los terminos 929 y su decreto 492 en cuanto a garantías de ejecución”. Al respecto en la presentación que se haga de acuerdo a 16.1. deberá informar sobre la posibilidad de desarrollar por etapas la implantación que se programa.

Los puntos (4) y (5) deberán ajustarse a las normas pertinentes, establecidas por el Departamento Provincial de Aguas o el Ente Oficial que en el futuro determine la Municipalidad.

(Modificado por art. 1º XXXI Ordenanza 5-I-83)

17. “El Consejo de Planificación Municipal (CPM) es el órgano para el monitoreo de la gestión urbana y ambiental del ejido.

17.1. Integración.

17.1.1. Miembros Activos:

a) El Concejo Municipal representado por un concejal de cada bloque político.
b) El Departamento Ejecutivo por la máxima autoridad del área de Planeamiento.
c) Los vecinos, a través de las Juntas Vecinales que integran las Unidades de Gestión Local (UGL) o Municipal (UGM), según sea el caso.

17.1.2. Miembros Consultivos:

a) Las Cámaras Empresariales.

b) Los Colegios Profesionales y Técnicos.

c) Los Organismos y Empresas proveedoras de servicios Nacionales y Provinciales con sede en la ciudad.

17.2. Funciones y competencias.

Análisis y tratamiento de:

a) Adecuaciones y/o modificaciones en los planes de ordenamiento, Plan Director, áreas de planeamiento, Código de Edificación, etc.

b) Análisis de construcciones civiles públicas y privadas no contempladas en la normativa urbana.

c) Adecuación de las áreas de ocupación concertadas.

d) Análisis de nuevos emprendimientos urbanísticos.

e) Análisis de obras de provisión de servicios públicos.

f) Organización para el tratamiento de instancias de consulta pública.

17.3. Conducción

El órgano responsable de la conducción del CPM es la Unidad Coordinadora, con carácter de grupo político-técnico.

17.3.1. Integración:

a) Uno (1) de los concejales miembro activo, en forma alternada.

b) La máxima autoridad del área de Planeamiento, y a cargo de la coordinación.

c) Hasta cuatro (4) profesionales del Departamento Ejecutivo.

d) "Un profesional designado por cada bloque político, que surja del acto eleccionario y nominados ante el Departamento Deliberante".

(Inciso modificado por art. 1° Ordenanza 551-CM-96)

17.3.2. Misiones y funciones de la Unidad Coordinadora:

a) Organizar el Consejo de Planificación, concertando la representación con cada uno de los miembros activos y consultivos, proponiendo la ordenanza reglamentaria.

b) Difundir a la comunidad los objetivos, metodologías de aplicación y atribuciones del Consejo de Planificación.

c) Efectuar la convocatoria a los miembros activos y consultivos.

d) (Derogado por art. 1° Ordenanza 1741-CM-07)

e) Difundir y consensuar con la comunidad los objetivos, metodología de aplicación y alcances del "Reordenamiento Administrativo y Desarrollo Territorial y Social para San Carlos de Bariloche".

17.4. Metodología de resolución

El funcionamiento se ajustará a la cumplimentación de las siguientes etapas:

1) Presentación: comprende la opinión de los organismos municipales:

a) Direcciones de Catastro y Obras Particulares;

b) informe preliminar de las áreas de Planeamiento, Medio Ambiente y Obras y Servicios Públicos.

2) Resolución: cumplimentando

a) el análisis interno del emprendimiento;

b) exposición y consulta pública;

c) resolución, recomendaciones y remisión al órgano de aplicación.

3) Aprobación:

a) elaboración definitiva y sanción por el Concejo Municipal;

b) promulgación, cumplimentación y control de aplicación por el Departamento Ejecutivo.

Las etapas enunciadas tendrán para su cumplimentación un plazo máximo de sesenta (60) días a partir de la fecha de presentación del emprendimiento”.

(Artículo agregado por art. 2° Ordenanza 418-CM-94)