

# **ANEXO I PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACION URBANA**



**Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este**

**Octubre de 2015**



**Secretaría de Desarrollo Estratégico**

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

## **PLAN DE ESTRUCTURACIÓN URBANA**

Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

### **AUTORIDADES**

#### **Intendente Municipal**

Lic. María Eugenia Martini

#### **Secretario de Desarrollo Estratégico**

Mg. Horacio Fernández

### **COORDINACIÓN**

#### **Subsecretario de Planeamiento Territorial**

Arq. Pablo Bullaude

### **COLABORADORES**

Arq. Alejandro Camacho (definición de usos del suelo y estacionamientos)

Arq. Carlos Perez Lean (documentación gráfica)

Lic. Miguel Panero (redacción)

Arq. Christian Almeida

Arq. Marcelo Frischknecht (Subsecretario Planeamiento Territorial 2013-2014)

San Carlos de Bariloche, octubre de 2015

<b>1. OBJETIVOS .....</b>	<b>7</b>
Área de Desarrollo Prioritario .....	7
Plan Especial .....	7
<b>2. METODOLOGIA.....</b>	<b>10</b>
<b>3. INSTRUMENTACIÓN .....</b>	<b>12</b>
Acción Urbanística .....	12
Implementación.....	13
Elementos Mínimos Obligatorios .....	13
Presentación Preliminar .....	14
Propuesta.....	15
Presentación de Anteproyecto.....	17
Procedimiento Administrativo .....	17
Plazos de Desarrollo .....	18
Plazos y Condiciones de Desarrollo.....	18
Incumplimiento de plazos .....	20
<b>4. LIMITES .....</b>	<b>21</b>
<b>5. SECTORES .....</b>	<b>22</b>
S1 Centro Urbano.....	23
S2 Área Urbana General.....	23
S3 Área Urbana Residencial.....	23
<b>6. ZONAS URBANAS .....</b>	<b>24</b>
C1a: Corredor Principal en S1.....	24
C1b: Corredor Principal en S2. ....	25
C1c: Corredor Principal en S3.....	25
Z1: Centralidad Urbana.....	25
C2a: Corredor Mixto entre S1 y S2.....	26

C2b: Corredor Residencial Mixto entre S2 y S3 .....	26
Z2: Zona Urbana General.....	26
Z3: Zona Urbana Residencial.....	26
C3a: Corredor Esandi en S1 .....	27
C3b: Corredor Esandi en S2 y S3.....	27
ZE1: Zona Especial – Equipamiento Urbano.....	27
ZE2: Zona Especial – PRO.CRE.AR .....	27
<b>7. ÁREAS A CEDER.....</b>	<b>28</b>
Áreas Verdes Públicas.....	28
Área Verde Urbana: .....	28
Área Verde Barrial: .....	29
Reservas Fiscales.....	30
Reserva Fiscal Urbana (RFU) .....	30
Reserva Fiscal Barrial (RFB).....	30
Calles.....	31
Procedimiento y plazos de cesión .....	31
Cesiones Previas.....	31
<b>8. SISTEMA VIAL .....</b>	<b>32</b>
Estacionamientos.....	32
Transporte Público .....	33
Ciclovías.....	33
Intersecciones .....	33
Parámetros de diseño.....	34
Tipos de Vías.....	34
Corredores Principales: .....	35
Calles: .....	35

Descripción y Caracterización de vías (Patrones de Calles) .....	36
A1 – Avenida Central .....	36
A2 – Corredor Urbano – Par Vial .....	39
A3 – Corredor Urbano - Avenida.....	42
C1 – Calle Comercial / Mixta .....	44
C2 – Calle Acceso a Módulos.....	47
C3 – Calle Residencial Media Densidad.....	48
C4 – Calle Residencial Baja Densidad.....	50
C5 – Calle de Convivencia.....	52
C6 – Calle de Servicio .....	54
<b>9. TIPOLOGÍAS EDILICIAS .....</b>	<b>57</b>
Casa Suburbana.....	57
Casa Urbana .....	57
Condominio Residencial .....	58
Edificio Residencial .....	59
Edificio Residencial Mixto.....	59
Edificio Mixto .....	60
<b>10. INDICADORES URBANÍSTICOS.....</b>	<b>61</b>
ZONA C1a .....	61
ZONA C1b .....	63
ZONA C1c .....	65
ZONA Z1 .....	66
ZONA C2a .....	68
ZONA C2b .....	70
ZONA Z2 .....	72
ZONA Z3 .....	74
ZONA C3a .....	76

ZONA C3b .....	78
<b>11. DISPOSICIONES ESPECIALES .....</b>	<b>81</b>
Consortios Parcelarios y Urbanos.....	81
Centros Comerciales.....	81
Promoción del Hábitat Social.....	82
Ampliación de Esquinas para Uso Público Urbano .....	82
Ocupación total del suelo para estacionamientos y comercios.....	83
Unificación de Parcelas o Englobamiento Parcelario .....	83
Infraestructura Mínima.....	83
Torres Exentas.....	84
Renta Diferencial Urbana (Plusvalía).....	84
<b>12. ANEXOS.....</b>	<b>85</b>
ANEXO I – Definiciones de Usos del Suelo.....	85
Definición.....	85
Clasificación.....	85
ANEXO II – Clasificación de Industrias Según el Grado de Molestia .....	97
ANEXO III – Clasificación de Depósitos Según Grado de Molestias .....	108
ANEXO IV – Planilla Síntesis de Usos del Suelo por Zona.....	112
ANEXO V – Planilla Síntesis de Parámetros Urbanísticos por Zona .....	115
ANEXO VI – Planilla de Cómputo para Estacionamientos .....	116
ANEXO VII – Población .....	117
ANEXO VIII – Fundamentos Área de Desarrollo Prioritario.....	121

## 1. OBJETIVOS

---

El presente Plan Especial tiene por objetivo definir las estrategias y lineamientos que ordenarán el Área de Desarrollo Prioritario comprendida por las parcelas NC 19-3-A10-01E y 19-3-A10-01B.

### Área de Desarrollo Prioritario

Una Área de Desarrollo Prioritario es un sector urbano de interés para el desarrollo que exige un régimen normativo específico por sus particularidades y por el rol que cumplen en la estructuración general y en la dinámica funcional del territorio municipal.

Dicha área está compuesta por:

- Una zona de interés urbanístico de carácter general que requiere un abordaje extensivo y detallado.
- Una zona de ocupación inmediata que permitirá resolver necesidades tales como vivienda social, equipamiento comunitario (administración) y redes viales en el corto plazo. Dicha zona fue intervenida en la Ordenanza 2489-CM-13 que otorgó el sector con destino Poder Judicial, Municipio y PROCREAR.

El Área de Desarrollo Prioritario se fundamenta en una política de suelo activa que tiene como principio general el cumplimiento del rol social de la ciudad y de la propiedad, atendiendo a:

- La promoción de la calidad social y ambiental en un plano de igualdad e inclusión social.
- El fortalecimiento del rol poder público en la promoción de estrategias de desarrollo.
- El fortalecimiento de la regulación pública sobre el suelo urbano mediante la utilización de instrumentos redistributivos de la renta urbana.
- Una gestión democrática y participativa.
- La necesidad de contar con suelo urbanizable con una estructura urbana.

Si bien el análisis es extendido más allá de los límites de la fracción señalada, los resultados se aplicarán exclusivamente sobre el sector en ésta etapa, anticipando la continuidad de la evolución en el desarrollo del territorio vecino en la previsión establecida en el Código Urbano a través del concepto de planeamiento táctico continuo.

### Plan Especial

El Plan Especial es además de un Plan Urbano, un Código Formal; es decir es una herramienta que complementa y reemplaza la actual regulación del uso del suelo en el área señalada, orientándose a la definición de una forma física del ambiente y el espacio urbano. Por lo tanto es simultáneamente una herramienta de regulación y una prefiguración del espacio urbano.

La codificación actual establecida en la normativa vigente, promueve el criterio de zonificar y distribuir usos exclusivos, promoviendo un territorio fragmentado. En él se superponen usos sobre una matriz parcelaria establecida entre las décadas del 40' y 50', es decir; entre 30 y 45 años antes que los códigos, dando como resultado una extensión del territorio urbano en forma dispersa y poco sustentable debido a los altos costos de instalación y mantenimiento de infraestructuras y servicios, y la ocupación

de áreas de alta fragilidad ambiental (bosques, laderas, cauces, etc.). Se señala también el bajo grado de consolidación de las áreas urbanizadas dado por la escasa cobertura de servicios, la baja ocupación del suelo y la baja densidad habitacional, entre otros indicadores.

El presente Plan Especial, propone una forma de regulación del desarrollo urbano entendido en forma integral y orientado a recuperar las cualidades socioeconómicas que vitalizan a las ciudades generando calidad de vida e integración social. Para alcanzar los objetivos planteados, se definen tipologías edilicias, las relaciones entre los edificios y el espacio público, los criterios de diseño y perfiles de las vías de circulación, la trama vial general y sus conexiones, los criterios de localización de las áreas verdes y reservas fiscales, los plazos de desarrollo y la recuperación de la renta diferencial urbana como consecuencia del mayor valor de los inmuebles obtenido por acciones del estado.

La definición de patrones y criterios para el diseño de las calles, así como el diseño y localización de los espacios verdes, tiene por objetivo asegurar que el espacio público sirva a todos y no solo al movimiento de los vehículos. Este Plan Especial no sólo establece la cuantificación del espacio público, sino también el sentido del mismo y su proyección en el medio urbano generado; es decir prever la cuantificación y la cualificación del espacio urbano público, así como los destinos posibles más adecuados acorde a su localización y a su funcionalidad en el medio urbano y su contexto.

Por último, el Plan Especial, define estándares para cada zona expresados a través de la definición de tipologías edilicias, parámetros urbanísticos y usos del suelo como una herramienta más integrada a las anteriores y de aplicación complementaria. Un nuevo listado de usos del suelo, desarrollado y detallado que establece el concepto de uso, actividades y destinos con el objetivo de diversificar las mismas, ampliando el espectro y complementariedad.

El Plan Especial se organiza a partir de la siguiente estructura:

**OBJETIVOS:** define los objetivos generales propuestos por el Plan.

**METODOLOGIA:** describe la metodología utilizada para la elaboración del Plan.

**INSTRUMENTACIÓN:** describe los ámbitos y procedimientos de aplicación del Plan.

**LIMITES:** describe el área de influencia del Plan y caracteriza sus límites físicos actuales.

**SECTORES:** caracteriza los diversos sectores urbanos según sus cualidades espaciales generales.

**ZONAS.-** caracteriza zonas específicas que involucran variables espaciales y ambientales, así como su rol en el ordenamiento del sector.

**AREAS A CEDER:** describe las áreas a ceder por los futuros desarrolladores, los criterios de diseño y metodología de cálculo. Se indican además aquellas cesiones ya realizadas por el propietario y aceptadas por el estado.

**ESTRUCTURA SISTEMA VIAL:** define los criterios y patrones que regirán el diseño de todas las vías de movilidad a realizarse dentro de los límites del presente Plan.

**TIPOLOGIAS EDILICIAS:** define los diversos tipos edilicios con el objeto de orientar no solo el uso del suelo y el volumen edilicio (resultado de la aplicación de parámetros urbanísticos tradicionales) sino también regular las relaciones entre las futuras edificaciones y el espacio público teniendo en cuenta que el resultado de esa relación es lo que caracteriza e identifica a un área urbana.

**INDICADORES URBANISTICOS:** asigna indicadores parámetros y usos del suelo a las diversas zonas urbanas que componen el Plan.

**DISPOCIONES ESPECIALES:** define aquellos instrumentos que, por sus características particulares o por su aplicación ante ciertas condiciones que no se corresponden con el estándar definido para la zona, deben ser descriptos en forma independiente.

**ANEXOS:** información de base (cómputo de población potencial, fundamentos del área de desarrollo prioritario, etc.) y/o de proyecto complementaria al Plan.

## 2. METODOLOGIA.

---

A partir de un análisis y diagnóstico territorial previo, basado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se designa al área comprendida por el presente Plan como un Área de Desarrollo Prioritario y se desarrolla el presente Plan Especial de Estructuración Urbana.

El Plan Especial genera una nueva normativa urbana de aplicación al área de influencia del mismo. En este caso se entiende por normativa urbana al conjunto de instrumentos de planificación que en forma coordinada y complementaria servirán para gestionar el territorio en vías de alcanzar el objetivo propuesto.

En primer lugar se caracterizan sectores homogéneos en cuanto a su destino dentro del sistema urbano así como una estructura vial principal que garantizará la conectividad y continuidad hacia el territorio colindante.

Las zonas urbanas (zonificación), como un grado de definición mayor al desarrollado para el sector, hace posible la aplicación de los instrumentos de planificación en áreas delimitadas con precisión. A cada zona se le aplicarán indicadores urbanísticos y otros instrumentos de gestión.

Se introduce en el concepto actual de áreas verdes y equipamiento urbano el factor de escala, criterios de localización y equipamiento mínimo (para áreas verdes). La normativa vigente no especifica más que el porcentaje de superficie de área verde o reserva fiscal en relación al total, el presente Plan amplía esta base incluyendo una diferenciación de escalas de cobertura (barrial y urbana) y además la definición de criterios para su localización con el objetivo de garantizar el efectivo cumplimiento del servicio que brindarán a la ciudad y su correcto funcionamiento dentro del sistema urbano. En el caso de los espacios verdes se introduce además el criterio de equipamiento mínimo obligatorio para garantizar el adecuado servicio social que estos espacios deben brindar a los habitantes.

Siendo el presente trabajo un Plan de Estructuración Urbana y no un proyecto con un diseño acabado, el futuro sistema vial se organiza a través de la definición de criterios de diseño basados en estándares nacionales e internacionales. La jerarquización de la red vial según su localización y función dentro del sistema urbano hace posible la aplicación de los antes mencionados estándares en la definición de patrones para cada una de las jerarquías viales. Los patrones viales indican las dimensiones mínimas o máximas (según el caso) de cada elemento constitutivo así como también sus interrelaciones y materialización esperada.

El trazado de la red vial propuesta no representa un diseño en sí mismo sino un sistema de conectividad territorial. Esto quiere decir que el detalle del trazado final será propuesto por un proyecto urbano específico pudiendo alterar el recorrido ante la existencia de situaciones particulares (topografía, hidrografía, etc.). La traza representada en el Plan expresa una red de movilidad y no un diseño vial acabado.

La inclusión de tipologías edilicias tiene por objetivo precisar aún más el resultado buscado en cada sector, es decir que se incluyen como una herramienta de comunicación de la intención del Plan y no como un indicador normativo.

La zonificación hace posible la aplicación de la normativa al territorio.

Los indicadores urbanísticos se distribuyen de acuerdo a la caracterización de cada sector. La zonificación es entonces una herramienta más para consolidar el sistema urbano deseado y no una simple asignación de factores a superficies indiferenciadas. Se introduce así el concepto de corredor como zona en sí misma y se denomina zona a los ámbitos internos definidos por cada corredor.

El capítulo Disposiciones Particulares incluye una serie de instrumentos de gestión aplicables ante determinadas circunstancias y bajo ciertas condiciones.

Finalmente se incluyen en el capítulo Anexos la información complementaria y/o ampliatoria del Plan, incluyendo un nuevo listado de Definiciones de Usos del Suelo, un nuevo método de cómputo de estacionamientos, planillas síntesis de usos y parámetros urbanísticos por zona y un cómputo de población potencial.

### 3. INSTRUMENTACIÓN

---

El ámbito de aplicación del presente plan será la Secretaría de Desarrollo Estratégico Municipal. Toda duda respecto a la interpretación del presente Plan será dirimida por la Secretaría de Desarrollo Estratégico y refrendada por la Asesoría Letrada Municipal.

La aplicación de la normativa desarrollada en el presente Plan se instrumenta a través de una zonificación del territorio mediante la cual se indican los usos del suelo y parámetros urbanísticos correspondientes a cada fragmento. Así mismo las definiciones indicadas para el sistema vial complementan la estructuración urbana. Por último las disposiciones particulares actúan en forma transversal a la zonificación inicial.

Con el objetivo de organizar y hacer más eficiente el procedimiento de presentación, análisis y evaluación de los proyectos de escala urbana que irán materializando el plan en el territorio se crea la figura de la “Acción Urbanística”, definiendo para las mismas un protocolo especial.

Los proyectos que no se encuadren en la definición “Acción Urbanística” seguirán el procedimiento definido el Código de Edificación o aquella normativa que lo reemplace.

#### **Acción Urbanística**

Se entiende como Acción Urbanística a toda propuesta de intervención que pudiendo alterar en forma significativa las condiciones preexistentes del sistema urbano en uno o varios de sus componentes (vialidad, movilidad, usos del suelo, ocupación del suelo, etc.) deba ser evaluada bajo consideraciones especiales con el objetivo de evitar impactos negativos que impidan o demoren la concreción de los objetivos esperados en el presente plan, más allá de la vigencia de una normativa urbana.

Quedan incluidas bajo la denominación Acción Urbanística las intervenciones que cumplan al menos con alguna de las siguientes características:

- Urbanización:
  - Subdivisión Simple
  - Consorcio Parcelario
  - Modificación del Catastro:
    - Englobamiento y/o Unificación Parcelaria cuando la superficie de la parcela resultante sea igual o mayor a 5.000 m<sup>2</sup>.
    - Redistribución Predial cuando la superficie resultante de la sumatoria de los predios a redistribuir sea igual o mayor a 5.000 m<sup>2</sup>.
- Edificación:
  - Edificaciones destinadas a Uso Equipamiento Urbano según se definen en el presente plan como:
    - Educación: todos exceptuando Educación Inicial y Extracurricular.
    - Investigación: Instalaciones Especiales.
  - Sanitario: Establecimientos con Internación: todos.
  - Social y/o Deportivo: Gimnasios y Piscinas, y Especiales.
  - Cultural: Especiales.
  - Gubernamental.

- Edificaciones destinadas a Uso Productivo según se definen en el presente plan como:
  - Industrial: todos.
- Edificaciones destinadas a Uso Comercial según se definen en el presente plan como:
  - Comercios Minoristas de Comestibles y Asociados: Grandes Superficies Comerciales.
  - Comercios Minoristas en General: Grandes Superficies Comerciales y Especiales.
  - Comercios Mayoristas en General: Grandes Superficies Comerciales y Especiales.
  - Centros Comerciales.
- Edificaciones destinadas a Uso Servicio según se definen en el presente plan como:
  - Recreativo: Locales Especiales.
  - Gastronómico: Locales Especiales.
- Depósitos: todos.
- Infraestructura: todos.
- Estaciones de Servicio.
- Edificaciones destinadas a uso Especial en cualquiera de las categorías de Usos definidas en este Plan.
- Proyectos de Arquitectura en predios de superficie igual o mayor a 5.000 m<sup>2</sup>
- Proyectos de Infraestructuras de Servicio.
- Planes Urbanos Especiales, de Detalle o Sectoriales.
- Proyectos de modificación o creación de Espacio Público: áreas verdes y calles.
- Toda modificación al presente Plan.
- Proyectos con tratamiento por Rango I o Rango III (o el procedimiento que los reemplace)

El listado anterior alcanza tanto a las iniciativas privadas como a las públicas, sean estas llevadas adelante por el estado municipal, provincial o nacional, así como a toda otra institución estatal (parques nacionales, gendarmería, policía federal, universidades, empresas del estado, etc.)

### **Implementación**

Toda iniciativa y/o proyecto que haya sido designado como Acción Urbanística deberá cumplir con la presentación de la documentación indicada como “elementos mínimos obligatorios” en el presente capítulo. El procedimiento de análisis, evaluación y aprobación se determina en el capítulo “procedimiento administrativo” y es de cumplimiento obligatorio.

Toda acción urbanística cumplirá la Ordenanza 217-CM-89, Evaluación de Impacto Ambiental.

Se establece una superficie mínima a urbanizar, en todos los casos, igual a 50.000 m<sup>2</sup> (5 Ha) en Z3 y de 30.000m<sup>2</sup> (3 Ha) en el resto de la zonas.

### **Elementos Mínimos Obligatorios**

La documentación indicada a continuación se considera como los elementos mínimos necesarios para analizar y evaluar una propuesta. Tiene por objetivo brindar a los técnicos municipales toda aquella información relevante que haga posible la interpretación de la propuesta y de sus alcances a nivel urbano/ambiental.

Los “elementos mínimos” podrán ser complementados con toda aquella información que el propietario, proponente y/o profesional actuante considere apropiada para una mejor comprensión de la propuesta.

La propuesta deberá ser firmada por el propietario y por el representante técnico designado, a su vez deberá incluirse un listado con el equipo de profesionales y/o técnicos actuantes haciendo mención al estudio, informe, proyecto, etc. del que hayan sido responsables, indicando nombre, apellido, matrícula profesional (en caso de no corresponder indicar DNI) y un dato de contacto directo.

Las propuestas que no cuenten con todos los elementos mínimos obligatorios no serán recibidas. En caso de ser recibida por error u omisión no será analizada hasta tanto no se complete la documentación mínima establecida.

### **Presentación Preliminar**

Se consideran Elementos Mínimos Obligatorios para la Presentación Preliminar:

- **Certificado de Dominio** de la propiedad o propiedades sobre las que se desarrolla la propuesta.
- **Plano de Mensura o Certificado de Amojonamiento** (según corresponda) de la propiedad o propiedades sobre las que se desarrolla la propuesta.
- **Libre Deuda Municipal** de la propiedad o propiedades sobre las que se desarrolla la propuesta.
- **Designación de un Representante Técnico** a través de una nota firmada por el propietario y/o proponente. Dicho representante será un profesional habilitado para llevar adelante la gestión técnica de la propuesta ante la Municipalidad de SC de Bariloche.
- **Habilitación Profesional** del representante técnico designado.
- **Resumen Ejecutivo** de la propuesta.
- **Estudio de Base** abarcando aspectos del medio natural, medio construido y medio socioeconómico según se indica a continuación:
  - **Medio Natural:**
    - Localización del predio destinado al proyecto.
    - Relevamiento Planialtimétrico, referenciado en cotas absolutas con curvas de nivel cada un metro. *Plano de Relevamiento Planialtimétrico.*
    - Vegetación: definición de unidades de Paisaje, descripción general de la vegetación y su estado de conservación. *Plano de Vegetación.*
    - Hidrología: delimitación de cauces, análisis de escurrimientos y efecto de las precipitaciones. *Plano de Hidrología.*
    - Riesgos Ambientales: identificación de riesgos de potencial ocurrencia, áreas de afectación. *Plano de Riesgos Ambientales.*
    - Sensibilidad Ambiental: identificación de zonas con mayor fragilidad ambiental y zonas aptas para la intervención.
  - **Medio Construido:**
    - Accesibilidad: descripción e identificación del sistema vial jerarquizando las vías de acuerdo a lo definido en el presente Plan (indicar ancho de calles,

veredas). Descripción del sistema de movilidad indicando movilidad vehicular (TUP, cargas, automóvil, etc.), peatonal, bicicleta y áreas estacionamientos públicos (incluir calles) y privados. *Plano del Sistema Vial y Plano de Movilidad.*

- Usos del Suelo: descripción e identificación según categorías generales definidas en el presente Plan (residencial permanente/temporario, equipamiento urbano salud, etc.) definiendo áreas según su predominancia. En el caso de usos residenciales indicar densidades, tipologías u otra variable que caracterice la zona. En caso de usos mixtos indicar distribución porcentual aproximada. *Plano de Usos del Suelo.*
- Espacios Verdes: descripción e identificación según escalas definidas en el presente Plan. Indicar localización, superficies aproximadas, población teórica servida, área de cobertura y características generales (equipamiento, arbolado, usos, etc.). *Plano de Espacios Verdes.*
- Equipamiento Urbano: descripción e identificación según escalas definidas en el presente Plan. Indicar localización, actividad y características generales. Incluir tanto instituciones públicas como privadas. *Plano de Equipamiento Urbano.*
- Disponibilidad de Infraestructuras de Servicios: informes emitidos por las prestadoras de servicios indicando la cobertura del servicio correspondiente en la zona y su disponibilidad, o no.
  - Normativa Vigente.
- **Medio Socio Económico**
  - Población: Descripción, análisis por grupo etario, NBI, nivel educativo.
  - Economía: demanda habitacional, nivel de ingresos.
- **Escalas de Análisis:**
  - Escala Urbana: definido como un radio de influencia de 2km
  - Escala Sector: definido por la o las parcelas más un radio de influencia de 150m
- **Marco Legal e Institucional**
  - Legislación Vigente aplicable (Municipal, Provincial, Nacional).
  - Jurisdicciones involucradas e instituciones con incumbencia.

## Propuesta

- **Descripción General**
- **Medio Natural:**
  - Lineamientos y criterios generales de la intervención relacionado a: vegetación, hidrología y riesgos naturales (en caso de que corresponda).
  - Identificación de aquellos sectores con mayor fragilidad y aquellos aptos para la intervención.
- **Medio Construido:**

- Accesibilidad: descripción del sistema vial jerarquizando las vías de acuerdo a lo definido en el presente Plan (indicar ancho de calles, veredas). Descripción del sistema de movilidad indicando movilidad vehicular (TUP, cargas, automóvil, etc.), peatonal, bicicleta y áreas estacionamientos públicos (incluir calles) y privados. Plano del Sistema Vial y Plano de Movilidad.
- Usos del Suelo: descripción e identificación según categorías generales definidas en el presente Plan (residencial permanente/temporario, equipamiento urbano salud, etc.) definiendo áreas según su predominancia. En el caso de usos residenciales indicar densidades, tipologías u otra variable que caracterice la zona. En caso de usos mixtos indicar distribución porcentual aproximada. Plano de Usos del Suelo.
- Ocupación del Suelo: indicar distribución porcentual de calles, terrenos, áreas verdes y reservas fiscales. Indicar, según FOS relación teórica entre espacio cerrado y espacio abierto total.
- Espacios Verdes: descripción e identificación según escalas definidas en el presente Plan. Indicar localización, superficies aproximadas, población teórica servida, área de cobertura y características generales (equipamiento, arbolado, usos, etc.). Plano de Espacios Verdes.
- Equipamiento Urbano: descripción e identificación según escalas definidas en el presente Plan. Indicar localización, actividad y características generales. Incluir tanto instituciones públicas como privadas (en caso de que corresponda). Plano de Equipamiento Urbano.
- Demanda estimada de Infraestructuras de Servicios: agua, electricidad, gas, saneamiento.
- Comparación Normativa Vigente – Propuesta.
- **Medio Socioeconómico**
  - Población máxima estimada - horizontes temporales según estrategia de desarrollo – densidades máximas previstas.
  - Productos inmobiliarios a desarrollar, porcentajes aproximados de cada uno – Nivel socioeconómico del destinatario.
- **Escalas de Análisis:**
  - Escala Urbana: definido como un radio de influencia de 2km
  - Escala Sector: definido por la o las parcelas más un radio de influencia de 150m

En caso de que por la escala o tipo de proyecto, los profesionales actuantes considerasen que alguno de los elementos solicitados no correspondiese deberá indicarse “no corresponde” y explicar brevemente porqué. La Secretaría de Desarrollo Estratégico podrá solicitar que se incluya la información obviada en caso de que lo considere necesario.

Toda la documentación deberá ser presentada mediante dos copias impresas y una en formato digital.

## **Presentación de Anteproyecto**

Los elementos mínimos necesarios para la presentación del Anteproyecto serán definidos por la Secretaría de Desarrollo Estratégico según las conclusiones de los informes de las áreas municipales intervinientes. Una descripción detallada de los elementos mínimos a presentar constará en la nota de respuesta a la Presentación Preliminar.

Toda la documentación deberá ser presentada mediante dos copias impresas y una en formato digital.

## **Procedimiento Administrativo**

Toda Acción Urbanística será iniciada mediante una Presentación Preliminar, cuyos elementos fueron descriptos con anterioridad, la cual será realizada ante la **Secretaría de Desarrollo Estratégico** con una nota dirigida al Secretario y firmada por el Propietario y/o Proponente, y el Representante técnico. En dicha nota deberá constar el propósito de la presentación, la nomenclatura catastral de la o las parcelas a intervenir y la localización de las mismas, así como el listado de profesionales y/o técnicos actuantes según lo definido con anterioridad.

El objetivo de la Presentación Preliminar es brindar información de base junto a una propuesta general de intervención que permita realizar un análisis de la situación preexistente y una evaluación de la propuesta en cuanto a la transformación del medio urbano/ambiental y sus impactos generales.

La Secretaría de Desarrollo Estratégico podrá solicitar informes técnicos a otras áreas municipales que así como a otras instituciones dependientes del estado y/o empresas prestadoras de servicios públicos en caso de considerarlo necesario.

Si se concluyese que la propuesta se enmarca dentro de los lineamientos estratégicos definidos para el sector en el que se localiza la misma y la ciudad en su conjunto, o que su carácter innovador amerita un mayor desarrollo de la misma se permitirá al proponente a que desarrolle el proyecto y presente la siguiente etapa definida como Anteproyecto para lo cual la Secretaría de Desarrollo Estratégico comunicará mediante una nota cuáles serán los elementos mínimos obligatorios de dicha presentación.

En caso de rechazarse la propuesta, la Secretaría de Desarrollo Estratégico, informará mediante una nota los fundamentos de dicha decisión. La propuesta podrá ser reformulada y presentada nuevamente bajo las condiciones establecidas en la Presentación Preliminar dando inicio nuevamente al proceso desde su origen.

La presentación del Anteproyecto tiene por objetivo analizar la propuesta en mayor detalle para lo cual se faculta a la Secretaría de Desarrollo Estratégico a solicitar mayor información y/o ampliación de la información presentada en esta etapa, así como nueva documentación si lo considerase necesario.

La Secretaría de Desarrollo Estratégico podrá solicitar nuevos informes técnicos a las áreas municipales así como a otras instituciones dependientes del estado y/o empresas prestadoras de servicios públicos en caso de considerarlo necesario.

La Secretaría de Desarrollo Estratégico podrá indicar modificaciones a la propuesta de acuerdo a los informes recibidos tantas veces como se considere necesario para alcanzar el nivel deseable para

la intervención en cuanto a su relación con el sector urbano en el que se inserta y la ciudad en su conjunto.

Una vez alcanzado el objetivo deseado, la Secretaría de Desarrollo Estratégico, informará mediante una nota al proponente, propietario y/o representante técnico el pase del expediente al área correspondiente según su temática (Obras Particulares, Dirección de Catastro, Sec. de Obras Públicas, Dirección de Obras por Contrato, Unidad Coordinadora, etc.) para la continuidad del trámite técnico administrativo según lo determine la normativa vigente y/o las disposiciones y resoluciones reglamentarias.

En caso de rechazarse la propuesta, la Secretaría de Desarrollo Estratégico, informará mediante una nota los fundamentos de dicha decisión. La propuesta podrá ser presentada nuevamente bajo las condiciones establecidas en la Presentación de Anteproyecto siempre que se trate de una reformulación del proyecto original, iniciando el proceso desde la etapa mencionada.

## **Plazos de Desarrollo**

La creación de un Área de Desarrollo Prioritario hace necesaria la determinación de plazos y condiciones de desarrollo que permitan alcanzar la visión territorial deseada y direccionar las acciones del estado y del privado de un modo activo y dinámico.

La creación de condiciones apropiadas para la urbanización a través de criterios de subdivisión del suelo, usos y parámetros urbanísticos no alcanzan para promover la ocupación del territorio a través de los procesos de ordenamiento urbano. Para esto es necesario reconocer que el territorio puede tener un crecimiento ordenado y sistémico, al menos en aquellos elementos que lo estructuran.

Dicho crecimiento no es otra cosa que la solución a la demanda de tierra, para las actividades urbanas y por lo tanto tiene una relación directa con la actividad económica de la ciudad y la región. Por lo tanto establecer una relación entre las fases de desarrollo obligatorios del Plan Especial y el cambio de matriz productiva de la ciudad así como el desarrollo creciente del turismo, constituye un elemento de control y regulación fundamental en el desarrollo territorial.

Criterios para determinación de los plazos y condiciones de desarrollo.

- Garantizar la concreción de la conectividad principal definida en el Plan.
- Hacer un uso eficiente de los recursos instalados en cuanto a la inversión en infraestructuras y equipamientos públicos y privados.
- Integrar y cualificar la ciudad existente.
- Coordinar la inversión pública con la privada.
- Evitar la retención de tierras como especulación inmobiliaria.
- Promover la diversificación de la inversión inmobiliaria.

## **Plazos y Condiciones de Desarrollo**

Para la determinación de los plazos de desarrollo se tomaron 3 cortes temporales correspondientes a los procesos usuales de ejecución de obras. Se agrega además un “plazo condicional”

referido a la ejecución de alguna acción y/u obra que daría inicio a el cálculo de perentoriedad del tiempo asignado en cada caso.

La caducidad del plazo se calcula a partir de la promulgación de la ordenanza que aprueba el presente Plan. Salvo en aquellos casos donde se relaciona a alguna otra acción, en caso de que así fuera se aclara específicamente.

I) Inmediato (18 meses):

- a) Ejecución de la zona E2 (ZE2) correspondiente al plan ProCreAR y parcelas anexas (Ordenanza 2489-CM-13). *Responsable: Propietario.*
- b) Ejecución de calles ya cedidas dentro del área del Plan. Solo aquellas que se encuentren entre el corredor C1 y el límite norte del área del Plan y garanticen la conectividad con las áreas urbanizadas inmediatas. *Responsable: Propietario*

II) Corto Plazo (5 años):

- a) Adquisición de la porción del AREE del Barrio las Victorias necesario para materializar la conexión del Corredor A1 con par vial formado por la calle Carmen de Patagones. *Responsable: Estado Municipal.*
- b) Desafectación del espacio necesario para materializar el corredor A4 hasta su conexión con la avenida Las Victorias. Deberá garantizarse mediante ordenanza municipal y su inscripción en el catastro provincial. *Responsable: Estado Municipal*
- c) Desarrollo del 20% del sector 3 (S3), específicamente en las zonas Z3 y/o C1c. *Responsable: Propietario.*
- d) Ejecución de las viviendas colectivas pertenecientes al Plan ProCreAr. *Responsable: Estado Nacional.*
- e) Ejecución de la Ciudad Judicial/Edificio de Tribunales. *Responsable: Estado Provincial.*
- f) Cesión de las Áreas Verdes de Escala Urbana según lo definido en el presente Plan. *Responsable: Propietario.*

III) Mediano Plazo (15 años):

- a) Desarrollo del 100% de las zonas C3a y C3b correspondientes al frente sobre calle Esandi. *Responsable: Propietario.*

IV) Plazos Condicionales

- a) Desarrollo del 50% de las zonas C1a y/o Z1 en un plazo no mayor a 5 años a partir de la Habilitación del edificio de la Ciudad Judicial o Institución que la reemplace. *Responsable: Propietario.*
- b) Desarrollo del 20% de las zonas C2a y/o C2b y/o Z2 en un plazo no mayor a 10 años a a partir de la apertura y nivelación de los corredores A2 y A3. *Responsable: Propietario.*
- c) Apertura del corredor A4 hasta su conexión con la Av. Las Victorias en un plazo no mayor a 2 años a partir de la habilitación vial del corredor A3 dentro del área del Plan. *Responsable: Estado Municipal.*

El plazo establecido como Desarrollo de una determinada zona o un porcentual de la misma se entiende como el inicio de las obras aprobadas en el proyecto presentado, momento a partir del cual el propietario tendrá un plazo de 24 meses para la finalización de las mismas y la conexión a los servicios necesarios que permitan su habilitación.

En el caso de proyectos de gran envergadura se podrá autorizar su ejecución por etapas donde se extienda el plazo máximo para la finalización de las obras. En tal caso la decisión deberá estar debidamente fundamentada con un plan de obras y plan financiero. Se faculta a la Secretaría de Desarrollo Estratégico a autorizar la ejecución por etapas de las obras de proyectos de gran envergadura, dicha autorización deberá ser refrendada por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

### **Incumplimiento de plazos**

En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el Municipio aplicará un gravamen especial sobre el inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota cuyo valor será fijado en la Ordenanza Impositiva.

Se faculta al Poder Ejecutivo Municipal a reglamentar mediante resolución el procedimiento de aplicación de la penalización correspondiente. En caso de que dicha reglamentación no se hubiese hecho efectiva en un plazo de 4 años, a partir de la aprobación del presente Plan, se penalizará el incumplimiento de los plazos con la rezonificación de las áreas objeto de los plazos vencidos, las cuales pasarán a ser EU/AOC 4.d según lo definido en el Código Urbano.

Cuando de la aplicación de la penalidad surgieren dudas la interpretación será facultad de la Secretaría de Desarrollo Estratégico la cual deberá ser refrendada por la Asesoría Letrada Municipal.

## 4. LIMITES

---

Los límites del sector urbano se establecen como barreras físicas territoriales que permiten un desarrollo controlado del sector. El sitio a desarrollar es un vacío urbano entre sectores desarrollados con servicios que permitirían la extensión a través del completamiento, pero que deberían replantearse en tanto dimensionamiento, calibres y capacidad para abastecer a una mayor cantidad de habitantes.

La Avenida Esandí es el límite OESTE SUD-OESTE. Se trata de una arteria vial primaria que articula la Ruta de Circunvalación y la Avenida 12 de Octubre. La arteria cuenta con un boulevard central y por lo tanto algunas calles perpendiculares podrán tener continuidad dentro del sector urbano. La Avenida está asfaltada y tiene un ancho variable que promedia 28 metros. Por su tipología es una vía de circulación cuya velocidad máxima debería ser de 60km/h.; aspecto que constituye una barrera urbanística para la constitución de una vía con márgenes simétricos.

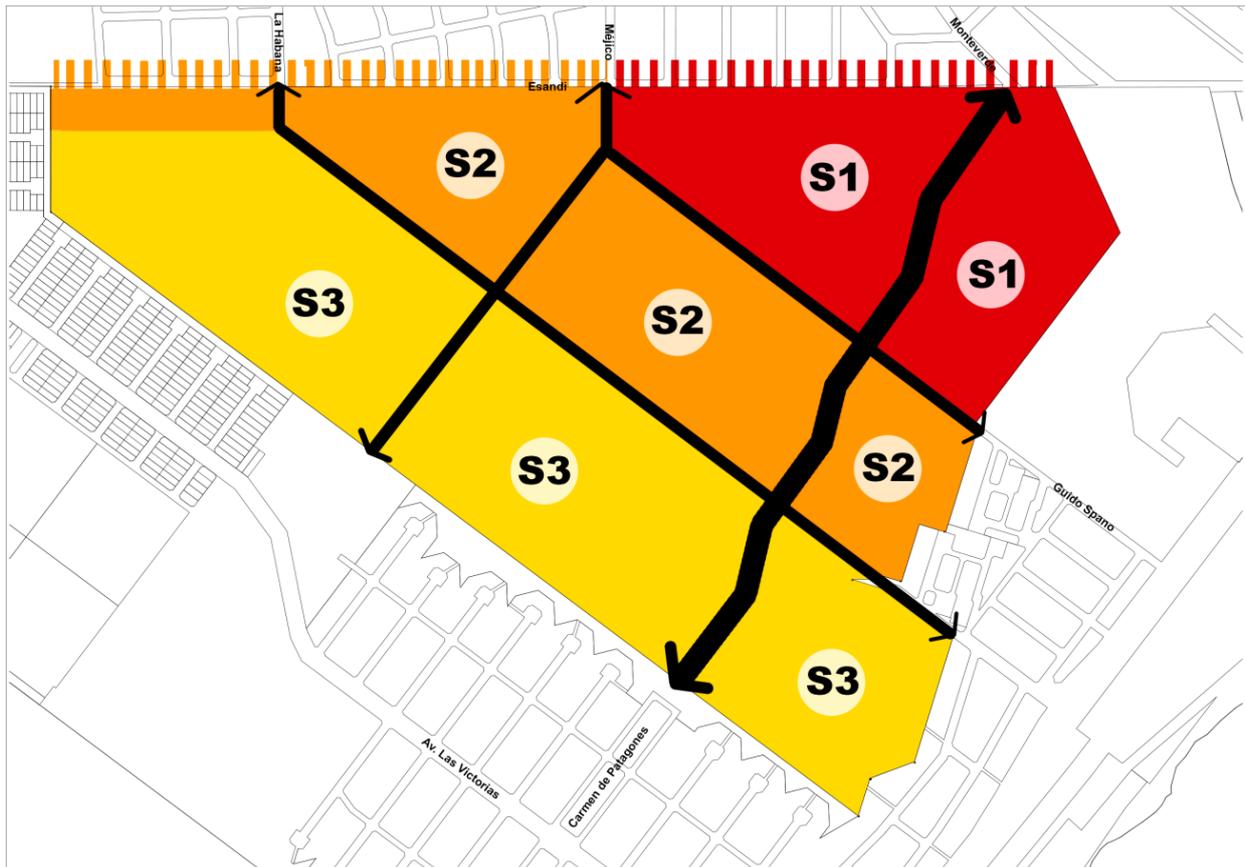
El límite ESTE linda con el barrio Las Victorias y la línea que los separa identifica dos sectores: El primer tramo de aproximadamente 1000m es parte del AREE del barrio vecino que por sus características y diseño, establece el límite de la fracción de origen a desarrollar y las parcelas vecinas (construidas en su mayoría) del barrio Las Victorias. Por lo tanto, las calles del barrio están a una distancia del límite ya que se utilizó el tipo "coul de sac", con lotes cerrando las arterias, lo cual impide la continuidad de la trama urbana. El modo de intervenir dicho límite con el fin de establecer una continuidad en el corredor urbano del Este, es mediante una operación en la unidad funcional destinada a AREE entre las calles Quilmes y Carmen de Patagones del barrio Las Victorias. El segundo tramo del límite ESTE así como el límite SUR que comparten características, también está constituido por unidades funcionales de AREE, pero las calles que concluyen en "coul de sac" pero sin lotes que impidan la vinculación. Dicho límite es posible de intervenir operando sobre los AREE pero conectando a calles de 15m. de ancho perpendiculares a la Avenida Las Victorias.

El límite NORTE tiene dos características. Una parte limita con el predio de Radio Nacional sobre una fracción de aproximadamente 1,5has. El otro segmento del límite NORTE, está ubicado con el vecino barrio El Cóndor y el Bo. 80 Viviendas. Este último tiene fracciones que limitan con el sector a urbanizar con ocupaciones temporales, pero presenta una trama y diseño que permitirá la vinculación a través de las calles Carlos Guido Spano y José Hernández.

## 5. SECTORES

Los Sectores Urbanos son unidades dentro de las cuales se desarrollan características urbanas homogéneas según los patrones definidos a continuación.

Cada sector contiene una o más Zonas Urbanas, dentro de las cuales se determinan estándares que regularán tanto las áreas privadas como las de dominio público.



1. Plano de Sectores

## **S1 Centro Urbano**

Sector de mayor diversidad y concentración de actividades, debido a su importancia como atractor a escala urbana, excediendo los límites del emprendimiento. Resulta de suma importancia la resolución de la accesibilidad hacia el mismo y de las condiciones de conectividad con el territorio inmediato.

Siendo un área de centralidad, se propone la mixtura de actividades comerciales, de servicios, equipamientos urbanos y residencia (permanente y transitoria) en tipologías edilicias de alta densidad (edificios en altura).

La trama vial deberá contemplar la priorización del peatón por sobre el transporte motorizado y dentro de éste último jerarquizará al transporte público por sobre el privado.

Las áreas a ceder al dominio público (áreas verdes y reserva fiscal) serán aquellas de escala urbana que tendrán como área de cobertura al emprendimiento y a su área de influencia.

## **S2 Área Urbana General**

Área Urbana de actividades mixtas predominando la residencia permanente por sobre las demás. Primer tramo en el gradiente hacia las áreas suburbanas existentes al Este de la propuesta.

Espacialmente es un área urbana de media densidad con comercios y servicios de escala y cobertura local en las plantas bajas.

La coexistencia de actividades dentro de un radio de cobertura peatonal promueve un espacio público activo y vital.

## **S3 Área Urbana Residencial**

Área de características suburbanas como interfase positiva con las áreas existentes. Se extiende a lo largo del límite ESTE del Plan y es un sector colindante con el Barrio Las Victorias. El objetivo en la caracterización es establecer un sector que medie entre las zonas urbanas y el barrio existente con características suburbanas. En el mismo sentido, se reconoce la existencia de límites y barreras urbanas en el barrio vecino pre-existente.

Espacialmente es un barrio tradicional con calles de acceso a viviendas como áreas de estar urbano y convivencia social.

Densidad habitacional baja a media, paisaje urbano parquizado, con arbolado y áreas verdes de escala barrial.

## 6. ZONAS URBANAS

La definición de zonas tiene por objetivo asignar al territorio aquellos indicadores e instrumentos que regirán sobre los aspectos físicos del sistema urbano haciendo posible la concreción espacial de las características previamente definidas para cada sector.

Dichos indicadores e instrumentos integran aspectos urbanos y ambientales haciendo posible una visión más amplia del ecosistema (considerado como un todo formado por el medio natural, el medio construido y el medio socioeconómico), normando sobre el espacio público y sobre el privado.

Este Plan reconoce en el sistema de movilidad principal como la estructura urbana de base caracterizadora del espacio urbano. Así se definen dos tipos de zonas de acuerdo a sus cualidades espaciales, los corredores se corresponden con las vías de movilidad principal y las zonas son los macizos internos definidos por los éstos.



2. Plano de Zonas

## **C1a: Corredor Principal en S1**

Consiste en los lotes frentistas al Corredor Principal (A1) en coincidencia con S1 (área de centralidad). Las características principales son:

- Alta densidad y diversidad de actividades. Usos mixtos.
- Manzanas compactas de frentes continuos, edificios con alturas fijas y recovas sobre el frente según se indica en los “Indicadores Urbanísticos”.
- Promoción de esquinas abiertas al uso urbano mediante incentivo en el potencial constructivo total (FOT y altura) según las Disposiciones Especiales.
- Ocupación total del suelo hasta altura de basamento según Disposiciones Especiales.
- Accesos de servicio y estacionamientos a través de calles de servicio (ver patrones de calles, C6 - Calle de Servicio).

## **C1b: Corredor Principal en S2.**

Consiste en los lotes frentistas al Corredor Principal (A1) en coincidencia con S2 (área urbana general). Las características principales son:

- Densidad habitacional alta con usos complementarios comerciales y de servicios. Usos mixtos aunque principalmente residenciales.
- Manzanas compactas de frentes continuos, edificios con alturas fijas y recovas sobre el frente según se indica en los “Indicadores Urbanísticos”.
- Promoción de esquinas abiertas al uso urbano mediante incentivo en el potencial constructivo total (FOT y altura) según las Disposiciones Especiales.
- Ocupación total del suelo hasta altura de basamento según Disposiciones Especiales.
- Accesos de servicio y estacionamientos a través de calles de servicio (ver patrones de calles, C6 - Calle de Servicio).

## **C1c: Corredor Principal en S3.**

Consiste en los lotes frentistas al Corredor Principal (A1) en coincidencia con S3 (área suburbana). Las características principales son:

- Densidad habitacional media con usos complementarios comerciales y de servicios. Usos predominantemente residenciales con comercios y servicios de escala barrial como complemento.
- Manzanas compactas de frentes continuos, edificios con alturas fijas y recovas sobre el frente según se indica en los “Indicadores Urbanísticos”.
- Promoción de esquinas abiertas al uso urbano mediante incentivo en el potencial constructivo total (FOT y altura) según las Disposiciones Especiales.

## **Z1: Centralidad Urbana**

Consiste en el macizo delimitado por los corredores C1a, C2a y C3a en el sector S1, cuyas características son:

- Zona mixta de alta densidad con comercios, oficinas, viviendas en departamentos.
- La tipología edilicia predominante es el edificio mixto, sin retiro de frente. La fachada principal se elevará hasta una altura definida como “zócalo” a partir de la cual se retirará de la línea de frente según se indica en los Indicadores Urbanísticos.
- Manzanas compactas de frentes continuos y centros de manzanas ocupados por las actividades desarrolladas en las plantas bajas o estacionamientos.

- Ocupación total del suelo hasta altura de basamento según Disposiciones Especiales.

## **C2a: Corredor Mixto entre S1 y S2**

Corresponde a los lotes frentistas al par vial A2 localizado como interfase entre Z1 (Centralidad Urbana) y Z2 (Área Urbana Gral.), cuyas características son:

- Zona mixta de densidad media alta con comercios y servicios localizados en las plantas bajas de los edificios.
- La tipología edilicia predominante es el edificio mixto y residencial mixto con retiro de frente.
- Los retiros de frente serán destinados a la expansión de la actividad desarrollada en planta baja debiendo integrarse los mismos al espacio público, estando prohibido su cerramiento lateral y/o frontal.
- Las manzanas serán compactas con frentes continuos, veredas amplias y arbolado según lo definido en los patrones de calles (A2 – Corredor Urbano).

## **C2b: Corredor Residencial Mixto entre S2 y S3**

Corresponde a los lotes frentistas al par vial A2 localizado como interfase entre Z2 (Área Urbana Gral.) y Z3 (Área Urbana Residencial), cuyas características son:

- Zona mixta, predominantemente residencial, de densidad media con comercios y servicios localizados en las plantas bajas de los edificios.
- La tipología edilicia predominante es el edificio residencial mixto y el edificio residencial exclusivo con retiro de frente.
- Los retiros de frente serán destinados a la expansión de la actividad desarrollada en planta baja debiendo integrarse los mismos al espacio público, estando prohibido su cerramiento lateral y/o frontal.
- Las manzanas serán compactas con frentes continuos, veredas anchas y arbolado continuo según lo definido en los patrones de calles (A2 – Corredor Urbano).

## **Z2: Zona Urbana General**

Corresponde al macizo delimitado por los corredores C1b, C2a, C2b y C3b localizado en el sector S2, cuyas características son:

- Zona mixta predominantemente residencial de densidad media alta.
- La tipología edilicia predominante es el edificio residencial mixto. La fachada principal se elevará hasta una altura definida como “zócalo” a partir de la cual se retirará de la línea de frente según se indica en los Indicadores Urbanísticos.
- Las manzanas serán compactas con frentes continuos, veredas anchas y arbolado continuo según lo definido en los patrones de calles (C3 – Calle residencial de media densidad).

## **Z3: Zona Urbana Residencial**

Corresponde al macizo delimitado por C1c, C2b y el límite éste del área de influencia del Plan en el sector S3, cuyas características son:

- Zona residencial exclusiva de baja densidad habitación. Usos comerciales y de servicios solo como complemento de la actividad residencial y para provisión de bienes de necesidad diaria.

- La tipología edilicia predominante son la casa urbana y suburbana. Puede coexistir con el condominio residencial y consorcio parcelario como alternativas para parcelas de gran tamaño.
- Las manzanas podrán ser abiertas o cerradas con edificación retirada del frente, sin obligación de retiros laterales de la parcela, manteniendo los espacios abiertos predominantemente ajardinados. Las calles mantendrán un carácter barrial priorizando al peatón y el ciclista.

### **C3a: Corredor Esandi en S1**

Corresponde a los lotes frentistas a la Av. Esandi en correspondencia con la zona de máxima centralidad (Z1) en el sector S1, cuyas características son:

- Zona mixta de alta densidad con comercios, oficinas, viviendas en departamentos.
- La tipología edilicia predominante es el edificio mixto.
- Manzanas compactas de frentes continuos y centros de manzanas ocupados por las actividades desarrolladas en las plantas bajas o estacionamientos.

### **C3b: Corredor Esandi en S2 y S3**

Corresponde a los lotes frentistas a la Av. Esandi en correspondencia con las zonas residenciales (Z2 y Z3) en los sectores S2 y S3, cuyas características son:

- Es una zona mixta de alta densidad con comercios, oficinas, viviendas en departamentos.
- La tipología edilicia predominante es el edificio mixto.
- Manzanas compactas de frentes continuos y centros de manzanas ocupados por las actividades desarrolladas en las plantas bajas o estacionamientos.

### **ZE1: Zona Especial – Equipamiento Urbano**

Corresponde la zona destinada a Edificio único de Tribunales y Edificios Municipales objeto de la Ordenanza 2489-CM-13 y cuyas características se definieron en la mencionada ordenanza.

### **ZE2: Zona Especial – PRO.CRE.AR**

Corresponde la zona destinada a vivienda colectiva PRO.CRE.AR objeto de la Ordenanza 2489-CM-13 y cuyas características se definieron en la mencionada ordenanza.

## 7. ÁREAS A CEDER

---

Toda Acción Urbanística que implique alguna forma de subdivisión del suelo (subdivisión simple o consorcio parcelario) deberá ceder en carácter de área verde y reserva fiscal las superficies resultantes de la aplicación de los porcentajes detallados a continuación. Serán también objeto de cesión las calles indicadas en la traza vial, exceptuando el caso de aquellos consorcios parcelarios cerrados al acceso público.

### Áreas Verdes Públicas

Es la red de espacios verdes integrada por plazoletas, plazas y parques que integradas a una red brindan servicios ambientales y socioeconómicos a la población en su conjunto.

Se clasifican según su jerarquía la cual es determinada por sus dimensiones, equipamiento, localización, etc. El presente Plan incorpora la obligatoriedad de cesión de aquellas relacionadas con la escala barrial y urbana.

### Área Verde Urbana:

Se consideran Áreas Verdes de Escala Urbana a aquellos espacios públicos identificados como parques que brindan su servicio a un área dentro de un radio máximo de cuatro kilómetros.

Sus características generales son:

- Dimensión superior a tres hectáreas (3 Ha) de superficie total.
- Pueden incorporar usos complementarios (deportivo, social, recreativo, gastronómico) en edificaciones siempre y cuando las mismas sean de interés público y potencien el uso del espacio público integrándose al mismo. Dichas edificaciones no podrán ocupar (en planta) una superficie mayor al 15% de la superficie total destinada al parque.
- El tratamiento paisajístico se diseñará respetando al medio natural en cuanto topografía, hidrografía y vegetación.
- El parque podrá ser atravesado y/o recorrido por calles siempre que responda a necesidades de accesibilidad y/o conectividad del sistema urbano en su conjunto. La viabilidad de dichas vías será evaluada en el marco del proyecto del parque.
- Deberá verificarse la accesibilidad peatonal en todo su perímetro.
- Estándar de servicio aproximado: 1,5 m<sup>2</sup>/habitante a 2,5 m<sup>2</sup>/habitante dependiendo de la red de espacios verdes a la que se integre, equipamiento, localización, accesibilidad.

Las características particulares definidas para este Plan son:

- Superficie total igual al 6% del área total del presente.
- Podrá distribuirse en módulos de superficie no menor a 30.000m<sup>2</sup>. En caso de optarse por la realización de varios módulos de Parque distribuidos en el territorio, deberá verificarse la superficie mínima determinada y la conexión entre los mismos a través de corredores principales.
- Podrá incluir en su diseño la localización de edificios con equipamientos y servicios urbanos así como actividades comerciales gastronómicas y/o ferias de funcionamiento temporario.

- Deberá localizarse dentro de los sectores 1 (S1) y/o 2 (S2) y en relación directa con los corredores viales principales y estar recorrido en todo su perímetro por calles públicas.
- La pendiente máxima promedio admisible no podrá superar el 10% admitiéndose sectores con pendientes mayores los cuales deberán ser integrados en el diseño del parque.
- Deberá garantizarse la movilidad peatonal y en bicicleta en todo el perímetro y a través del parque teniendo particular atención a la accesibilidad de personas con discapacidad.
- La cesión del Parque deberá ser acompañada de una propuesta de diseño urbano a nivel de anteproyecto, al cual será tratada como Acción Urbanística según lo definido en el presente Plan. En el proyecto del parque se definirá la localización, destino y dimensiones de dichas edificaciones, no pudiendo las mismas ocupar más de un 15% (en planta baja) de la superficie total del parque.

### **Área Verde Barrial:**

Se consideran Áreas Verdes de Escala Barrial a aquellos espacios públicos identificados como plazas y plazoletas que brindan su servicio a un área dentro de un radio máximo de 600m.

Sus características generales son:

- Dimensión superior a 750 m<sup>2</sup> para las plazoletas y a 2.500 m<sup>2</sup> para las plazas.
- Las plazas pueden incorporar usos complementarios (gastronomía, mantenimiento, sanitarios públicos) en edificaciones de pequeña escala. Dichas edificaciones no podrán ocupar (en planta) una superficie mayor al 10% de la superficie total destinada a la plaza.
- Las plazas deberán contar con un equipamiento mínimo constituido por juegos infantiles, senderos (permitiendo circularla a través y/o alrededor), bancos, cestos para residuos, iluminación peatonal, arbolado y señalética general.
- Las plazoletas deberán contar con un equipamiento mínimo constituido por bancos, cestos para residuos, arbolado e iluminación peatonal.
- Deben ser accesibles en al menos dos de sus lados y/o el 50% de su perímetro.
- Deben verificarse la accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- Estándar de servicio aproximado: 2,5 m<sup>2</sup>/habitante a 3,5 m<sup>2</sup>/habitante dependiendo de la red de espacios verdes a la que se integre, equipamiento, localización, accesibilidad.

Las características particulares definidas para este Plan son:

- Superficie igual al 3% de cada Acción Urbanística que implique la subdivisión de la tierra en cualquiera de sus formas (subdivisión simple y/o consorcio parcelario).
- Superficie mínima por plaza igual a 2.500m<sup>2</sup> con un ancho mínimo de 30m.
- Radio de cobertura máximo igual a 600m. Deberá verificarse la localización de una plaza cada 1200m como máximo.
- Si bien es posible ubicar las áreas verdes barriales en sitios con pendientes, será de obligatorio cumplimiento que al menos un 33% del área total destinada a áreas verdes barriales tenga una pendiente promedio igual o menor al 10%.
- Su diseño priorizará las actividades recreativas. Al momento de ser cedidos al municipio deberán contar con un equipamiento mínimo constituido por bancos, cestos

de residuos, juegos para niños, biciclatero, arbolado, senderos, señalética e iluminación peatonal.

- La cesión de la plaza deberá ser acompañada de una propuesta de diseño urbano a nivel de anteproyecto, al cual será tratada como Acción Urbanística según lo definido en el presente Plan.
- Se considera que el área verde urbana brinda también servicio a escala barrial para aquellos sectores localizados dentro de un área definida por una franja de 600m trazada desde el perímetro del correspondiente parque. Aquellas acciones urbanísticas situadas dentro del área descripta estarán exentas de la cesión de áreas verdes de escala barrial.

## **Reservas Fiscales**

Las reservas fiscales serán destinadas a Equipamiento Urbano en todos los casos excluyendo cualquier otro uso y destino. Se considera como Equipamiento Urbano a lo señalado como tal en Anexo Usos del Suelo – Definiciones del presente Plan como: Educación e Investigación, Sanitario, Social y/o Deportivo, Cultural, Culto, Gubernamental y Seguridad.

Las Reservas fiscales se clasifican según su alcance de cobertura y relevancia del equipamiento de acuerdo a su localización en:

### **Reserva Fiscal Urbana (RFU)**

Contienen equipamiento público a escala de la ciudad y corresponden al 8,45% del área total del presente Plan.

Por su relevancia e importancia fueron objeto de la Ordenanza 2489-CM-13 dando lugar a cesiones previas al presente Plan. Los sitios seleccionados se destinaron a ubicar el Edificio único de Tribunales, el Mercado Comunitario, los Edificios Municipales, la construcción de viviendas colectivas a través del plan PRO.CRE.AR. y el polígono correspondiente a la calle Monseñor Esandi.

### **Reserva Fiscal Barrial (RFB)**

Contienen equipamiento público de escala del barrio, por ejemplo educación inicial, consultorios o sala de primeros auxilios, playón deportivo, junta vecinal, biblioteca, delegación municipal, templo.

Las Reservas Fiscales de escala Barrial serán cedidas por cada Acción Urbanística que implique alguna forma de subdivisión del suelo con apertura de nuevas calles (subdivisión simple o consorcio parcelario) y se computarán como un 3% de la superficie total del predio destinado a dicha Acción Urbanística.

Las dimensiones de los módulos para RFB deberán superar o igualar las dimensiones mínimas de los lotes.

La localización de la Reserva Fiscal Barrial en cada Acción Urbanística será sugerida por el proponente pudiendo ser modificada por la Secretaría de Desarrollo Estratégico según lo considere necesario. Los criterios de localización priorizarán la conectividad con el resto de la estructura urbana y la accesibilidad desde y hacia el barrio que sirva (red vial, transporte público, ciclovías, sendas peatonales), así como también su relación con otros equipamientos públicos o privados, áreas verdes y

diversos tipos de atractores de actividades sociales y económicas de escala barrial; los criterios definidos tienen por objetivo la promoción de micro centralidades de escala barrial.

## **Calles**

La cesión de las calles será obligatoria en toda acción urbanística que implique una subdivisión simple del suelo y en aquellos consorcios parcelarios que opten por la forma de “barrio abierto”.

Las dimensiones mínimas de la calle y sus componentes, así como los criterios de diseño son los definidos en el presente Plan en el capítulo ‘Sistema Vial’. Se consideran elementos mínimos de la calle a lo indicado en cada patrón.

El diseño específico de cada calle y sus componentes serán objeto de análisis técnico en cada acción urbanística.

No se establece un porcentual mínimo ni máximo de superficie destinado a calles considerando que el diseño de la red vial deberá garantizar la accesibilidad a la totalidad de las parcelas generadas, y asegurar la conectividad prevista en el trazado de éste plan.

## **Procedimiento y plazos de cesión**

Los predios destinados a Áreas Verdes Públicas y Reservas Fiscales serán cedidos de acuerdo al siguiente procedimiento:

- Áreas Verdes y Reservas Fiscales de Escala Urbana: las Reservas Fiscales de Escala Urbana fueron cedidas con anterioridad al presente Plan (ver Cesiones Previas) según consta en la Ordenanza 2489-CM-13. Las Áreas Verdes de Escala Urbana deberán ser identificadas y localizadas a través de un proyecto (Acción Urbanística) según los criterios definidos en el presente Plan en un plazo no mayor a los 5 años a partir de la aprobación del Plan.
- Áreas Verdes y Reservas Fiscales de Escala Barrial: serán cedidos con la aprobación de cada proyecto de urbanización o acción urbanística. Los cómputos de superficies correspondientes y la definición de la localización serán evaluados por la autoridad de aplicación (Secretaría de Desarrollo Estratégico o quien la reemplace).
- Las calles a ceder se identificarán en la aprobación de cada proyecto de urbanización o acción urbanística y serán cedidas en el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

## **Cesiones Previas**

De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza 2489-CM-13, el propietario cedió a favor del estado municipal, y a cuenta de futuras cesiones, la cantidad de 11,27has. destinadas a equipamiento urbano (Ciudad Judicial, Mercado Comunitario, Edificio Municipal, calle Esandi y PRO.CRE.AR viviendas colectivas) los cuales serán computados, a los fines del presente Plan Especial, como Reserva Fiscal de escala urbana. La suma de 11,27has representa el total de 8,45% correspondiente a Reserva Fiscal de escala urbana y resuelve la cesión por el concepto señalado.

## 8. SISTEMA VIAL

---

El sistema vial está constituido por la red pública de conectividad vehicular, peatonal, de ciclovías y de convivencia.

Los patrones de calles definen estándares mínimos para la vialidad de acuerdo a cada zona. Las propuestas que excedan estos estándares serán evaluadas y autorizadas por las autoridades competentes (Secretaría de Desarrollo Estratégico).

En caso de existir acciones urbanísticas con calles privadas, de uso exclusivo, las mismas deberán responder a los estándares definidos para la zona donde se localice el emprendimiento.

El diseño de la red vial garantizará la continuidad con la trama vial existente.

La red vial se diseñará en forma integrada en congruencia con el espacio urbano y los elementos que lo compongan (edificios, áreas verdes, etc.) y en función de las actividades que en ellos se realicen, considerando particularmente la jerarquización de las vías y la localización de las actividades generadoras y/o atractoras de tránsito.

En el diseño de la red vial se deberán considerar las oportunidades y limitaciones que ofrece el medio natural (topografía, hidrografía, vegetación, etc.) para facilitar el saneamiento, economizar costos de construcción, disminuir los movimientos de suelos, mejorar la articulación paisajística, crear condiciones climáticas favorables y reducir todo impacto negativo en general reduciendo al mínimo la alteración de las condiciones naturales preexistentes.

Teniendo en cuenta la legislación vigente en materia de velocidad máxima en áreas urbanas, se establecen las siguientes velocidades directrices de referencia para el diseño de la red vial:

- Vías Primarias (Corredores A1): 60km/h
- Vías Locales Colectoras (Corredores A2 y A3): 50km/h
- Vías Locales de Acceso (Calles C1, C2, C3 y C4): 30km/h
- Vías Locales de Convivencia (Calles C5): 20km/h
- Vías de servicio (Calle C6): 20km/h

El mantenimiento de la velocidad máxima por debajo del límite establecido no podrá ser objeto de una regulación posterior (reductores de velocidad), sino que deberá lograrse mediante el diseño de su geometría, su composición o por la incorporación en el diseño de la vía las apropiadas medidas de templado del tránsito.

En el diseño de la futura red local perteneciente a los diversos módulos de desarrollo se tendrá en cuenta la minimización de los recorridos vehiculares, el ordenamiento lógico y comprensible de la trama, la adaptación a la topografía, la continuidad de la trama preexistente, la minimización del conflicto entre vehículos motorizados, peatones y ciclistas, la adecuada definición de la red de movilidad peatonal de acuerdo a las actividades desarrolladas en cada sector, la constitución de una red de ciclovías que se conecte con la red existente y los atractores principales de desplazamientos.

### Estacionamientos

La distribución de los estacionamientos en las diversas zonas urbanas deberá ser absorbida tanto por las plazas disponibles en las calles como aquellas creadas en los edificios privados y públicos. Sin embargo se considera necesario el desarrollo de una política de estacionamientos desde el municipio que se relacione con una estrategia de movilidad sustentable que promueva la movilidad peatonal, en bicicleta y en transporte público.

Debido al límite definido para el presente Plan los alcances de una política pública de estacionamientos asociada a una estrategia de movilidad sustentable exceden las incumbencias del mismo. Por lo tanto se propone una metodología de computo tradicional de los estacionamientos por edificio hasta tanto la misma pueda ser reemplazada por una visión integral de la problemática.

La cantidad de plazas de estacionamientos necesarias se relaciona directamente con la actividad a desarrollarse en cada caso. Por lo tanto se elaboró para el presente Plan una planilla de cálculo de plazas de estacionamiento relacionada al listado de usos del suelo también desarrollado para este Plan. Ambas, la planilla de Usos del Suelo y la planilla de Cómputo de Estacionamientos se incluyen como Anexo IV y Anexo VI respectivamente.

## **Transporte Público**

El sistema de transporte público será diseñado por el organismo competente (Subsecretaría de Tránsito) en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Estratégico y deberá garantizar el abastecimiento de todo el sector comprendido por el plan, no pudiendo en ningún caso haber desplazamientos mayores a 400m (medidos como recorrido peatonal, no como radio) hasta la parada de transporte colectivo.

## **Ciclovías**

La red de ciclovías recorrerá los corredores principales como un camino independiente del vehículo motorizado, pudiendo integrarse compartiendo la calzada vehicular en los sectores S2 y S3 cuando el volumen proyectado sea a inferior a 4000 vehículos por día y la velocidad máxima 30 km/h.

En calles de acceso principal a módulos de desarrollo es deseable que se separen las circulaciones de bicicletas, peatones y vehículos, la solución de diseño queda a criterio del desarrollador y será evaluada por la autoridad de aplicación (Secretaría de Desarrollo Estratégico y Dirección de Tránsito).

En áreas verdes y calles de convivencia podrán integrarse las circulaciones peatonales y de bicicletas, teniendo prioridad el peatón.

Las sendas exclusivas para bicicletas no tendrán nunca un ancho menor a 1,50m para vías unidireccionales y 2,00m para vías bidireccionales. En ambos casos se indica el ancho libre de paso. En el caso de sendas compartidas con el peatón, en áreas verdes, la misma no tendrá nunca un ancho menor a 2,00m libres de paso.

Todo edificio que cuente con un estacionamiento de uso público, sea pago o gratuito, deberá contar con un estacionamiento para bicicletas. El mismo deberá localizarse en las proximidades de los accesos peatonales y contar con los elementos suficientes para garantizar la seguridad de las bicicletas permitiendo a sus usuarios poder asegurarlas a un soporte fijo. La cantidad mínima de plazas para estacionar bicicletas será igual a 1 plaza para bicicletas cada 10 plazas para estacionamiento de automóviles de acuerdo a lo establecido en la planilla de cómputo de estacionamientos (Anexo VI).

En S1 deberá proveerse de estacionamientos para bicicletas en la vía pública. Los mismos serán distribuidos teniendo como criterio un radio de cobertura de 400m.

## **Intersecciones**

Con el objetivo de garantizar la seguridad vial, las intersecciones, deberán favorecer su fácil comprensión por conductores, peatones y ciclistas quienes deberán poder comprender rápidamente cuáles son el recorrido y cuáles las prioridades que rigen en cada intersección. Para ello se recomienda una cierta homogenización de las intersecciones.

En todas las intersecciones se garantizará el paso seguro de peatones, debidamente señalizados y acondicionados para personas con movilidad reducida.

Cuando las trayectorias de los vehículos deban cruzarse el ángulo de cruce será preferentemente recto.

Todas las intersecciones contarán con el drenaje pluvial adecuado para evitar la formación de charcos en las esquinas.

En zonas comerciales, mixtas y residenciales de media densidad se ampliarán las áreas peatonales de las esquinas para reducir la longitud del cruce peatonal el cruce peatonal.

Los radios de giro son los establecidos en “Parámetros de Diseño”.

## Parámetros de diseño

- Radios de giro (mínimo absoluto):
  - Vías Principales – Corredores (A1, A2 y A3): 10,00m (diez metros) para un solo carril por sentido, 6,00m (seis metros) para dos o más carriles por sentido.
  - Vías Locales (C1, C2, C3, C4 y C5): 6,00m (seis metros).
- Pendiente Longitudinal (máximas):
  - Todas las vías: 10% (diez por ciento)
- Pendiente Transversal (mínima):
  - Todas las vías: 2% (dos por ciento)
- Cul de Sac:
  - Diseño circular (radio mínimo al borde exterior de la calzada):
    - Áreas residenciales: 9,00m (nueve metros)
    - Áreas Comerciales: 12,00m (doce metros)
  - Diseño en “T”:
    - Según diseño específico se verificarán las dimensiones.
- Carriles para vehículos motorizados (ancho mínimo)
  - Vías troncales: 3,20m (tres metros veinte centímetros) para el carril inmediato a la vereda, 2,90 (dos metros noventa centímetros) para los carriles subsiguientes.
  - Vías Locales Residenciales Media Densidad y Comerciales (C1, C2 y C3): 3,00m (tres metros)
  - Vías Locales Residenciales Baja Densidad (C4 y C5): 2,75m (dos metros setenta y cinco centímetros). En el caso de las calles de convivencia se considera como el paso mínimo sin obstáculos.
- Estacionamientos (ancho mínimo)
  - Paralelo a la vereda: 2,20m (dos metros cuarenta centímetros)
  - Perpendicular a la vereda: 5,00m (cinco metros)
  - En ángulo a 45°: 4,90m (cuatro metros noventa centímetros)
- Veredas (ancho mínimo incluyendo senda peatonal y cantero o arbolado)
  - Áreas Residenciales: 3,00m (tres metros) a excepción de calles de Convivencia (C5)
  - Áreas Comerciales: 3,50m (cuatro metros)
- Ciclovía (ancho mínimo)
  - Una dirección: 1,50m (un metro cincuenta centímetros)
  - Dos direcciones: 2,00m (dos metros).

## Tipos de Vías

### **Corredores Principales:**

Son aquellas vías de conexión urbana y local que estructuran el sector. El trazado de las mismas se define en el presente Plan.

- A1 – Avenida Central
- A2 – Corredor Urbano N-S
- A3 – Corredor Urbano E-O

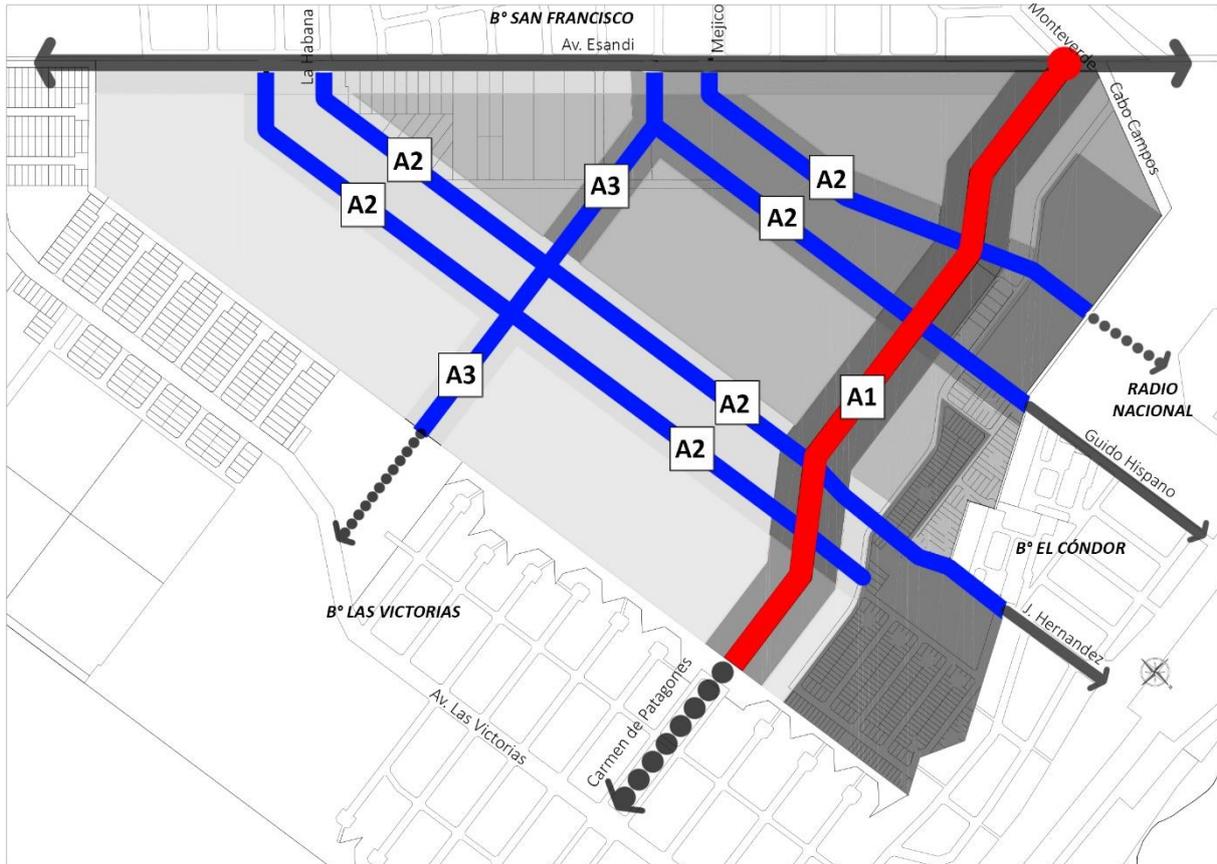
### **Calles:**

Son aquellas vías de acceso y conexión interna de cada módulo. El trazado de las mismas se definirá con el proyecto urbanístico de cada módulo.

- C1 – Calle Comercial / Mixta
- C2 – Calle de Acceso a Módulos
- C3 – Calle Residencial de Media Densidad
- C4 – Calle Residencial de Baja Densidad
- C5 – Calle de Convivencia
- C6 – Calle de Servicio

Los patrones de calles previstos en los gráficos sirven como referencia. Los mismos deben cumplirse, respetando los anchos mínimos viarios, las sumatorias de los componentes viales, y la secuencia y posición de los carriles. Es obligatoria la coincidencia entre los ejes de calzadas. Es posible modificar los anchos parciales de las veredas descubiertas si es que el diseño lo requiere, aprovechando la mayor cantidad de horas de exposición solar en relación con la orientación de las arterias. Deberá respetar de vereda de 2 metros.

(Toda propuesta de diseño del patrón vial deberá ser evaluada por la autoridad de aplicación).



3. Sistema Vial - Vías Principales

## Descripción y Caracterización de vías (Patrones de Calles)

### A1 – Avenida Central

Vía principal de conexión urbana con usos mixtos de alta densidad, con alto flujo de movilidad peatonal y vehicular. Permite la movilidad entre sectores distantes de la ciudad. Conecta a los sectores entre sí y con las vías de movilidad urbana.

Vía bidireccional (dos carriles por dirección) con rambla ajardinada central. La rambla ajardinada forma parte de la vía.

Frente edificado continuo, sin retiro, con recova continua y vereda.

Vereda bajo recova y calzada pavimentadas. Vereda exterior según diseño específico (paradas TUP/taxis/ascenso y descenso de pasajeros/vegetación/etc.).

Bicisenda, según diseño particularizado, en ambas direcciones sobre vereda lateral.

Sin Estacionamiento sobre calzada.

Transporte urbano de pasajeros con paradas en dársenas sobre vereda lateral.

Paisaje según proyecto específico. Se debe garantizar la homogeneidad y continuidad del diseño en las diversas etapas del desarrollo.

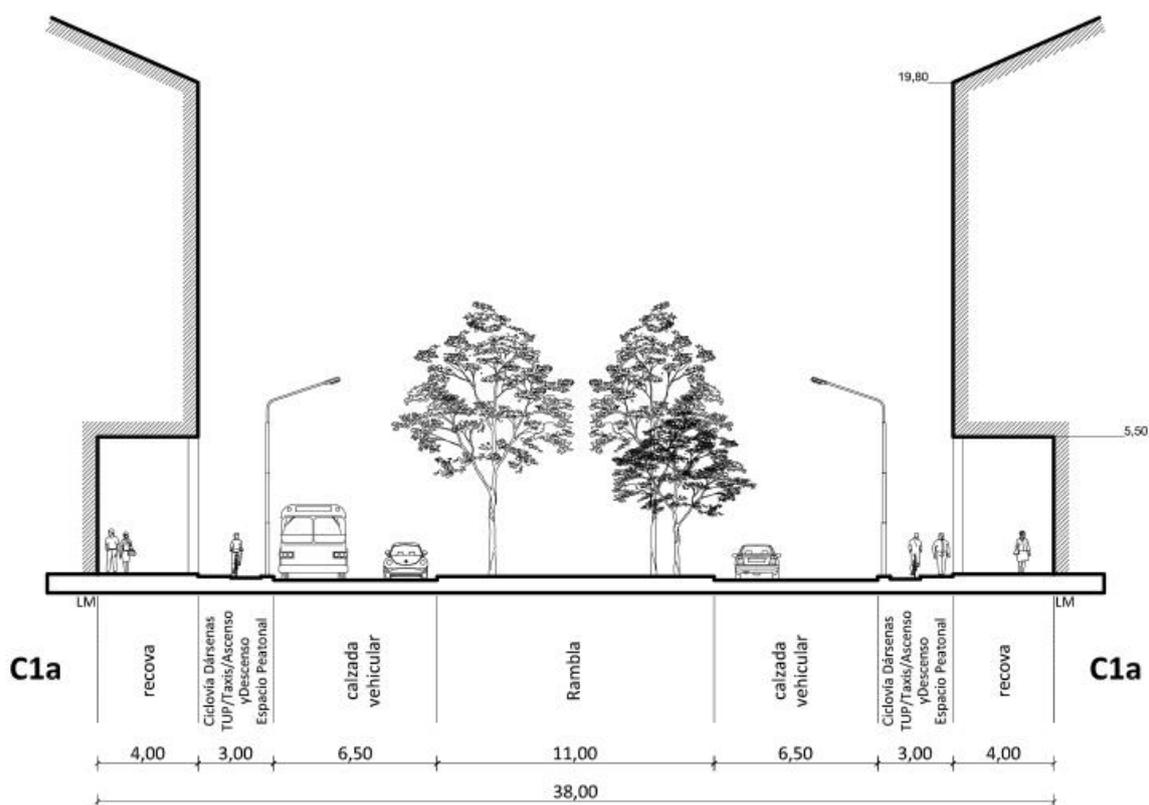
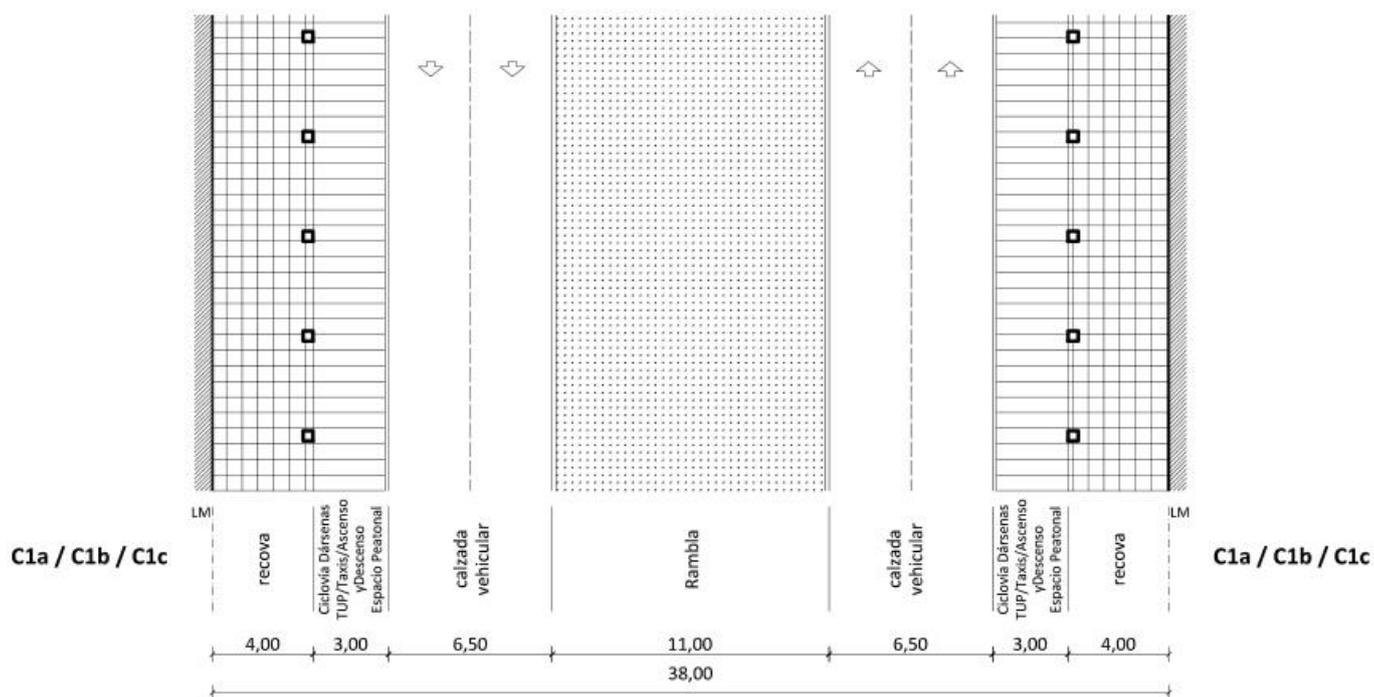
La rambla central podrá contener mobiliario urbano y senderos en aquellos sectores donde su ancho supere los 5,00m.

Podrán instalarse, en la rambla central, equipamientos públicos y/o privados que brinden servicios al público en aquellos casos donde el ancho de la rambla supere los 10,00m. En cualquier caso el volumen edilicio construido no podrá ocupar más del 30% del ancho de la rambla garantizando la libre circulación longitudinal. Los equipamientos que tengan actividades exteriores deberán incluir en el proyecto el tratamiento y mantenimiento de dichas áreas así como también garantizar la seguridad de los usuarios mediante elementos de protección que eviten el acceso desde y hacia la calzada. Será facultad de la Secretaría de Desarrollo Estratégico la evaluación y aprobación de las instalaciones edilicias en la rambla central.

Especificaciones:

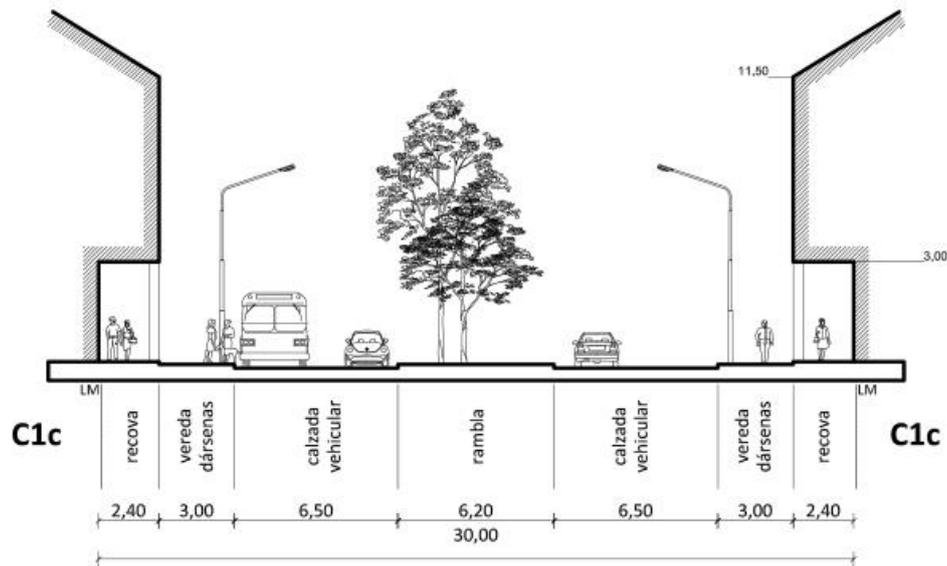
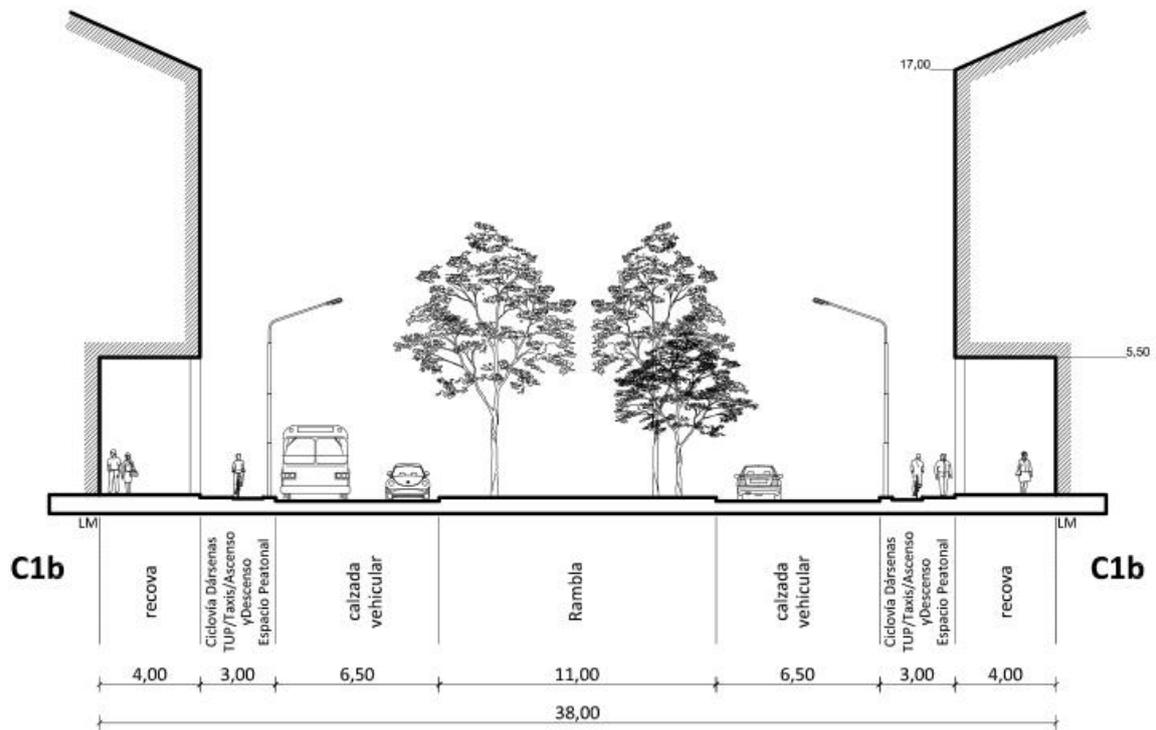
- Ancho total (mínimo): 38,00m en C1a y C1b – 30,00 m en C1c.
  - Ancho Recova (fijo): 4,00 m en C1a y C1b – 2,40 m en C1c.
  - Veredas Laterales (mínimo): 3,00 m.
  - Calzada Vehicular (mínimo en cada dirección): 6,50m (4,00m carril sobre vereda lateral – 3,50 carril central)
  - Rambla Central (mínimo): 3,00m (en el gráfico se representa una alternativa mayor)
  - Bicisenda (mínimo): 1,50 m unidireccional – 2,00 m bidireccional.
- Velocidad máxima permitida: 60 km/h
- Estacionamiento: prohibido sobre calzada en todo el trazado.
- Arbolado: en rambla central y/o veredas laterales según proyecto particularizado.
- Iluminación: vehicular y peatonal. Deberá garantizarse un mayor nivel lumínico en las intersecciones.
- Materiales:
  - Rambla: césped – senderos según diseño particularizado.
  - Calzada: cordón cuneta de hormigón – superficie de rodamiento hormigón o asfalto.
  - Vereda Lateral: hormigón armado peinado.
  - Piso Recova: según diseños particularizados.

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
 Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este



**4. Patrones de Calles: Corredor A1**  
 Arriba: Planta – Abajo: Sección Zona C1a

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
 Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este



**5. Patrones de Calles: Corredor A1**

Arriba: Sección Zona C1b – Abajo: Sección Zona C1c

## A2 – Corredor Urbano – Par Vial

Corredor de conexión local constituido por un par vial con usos mixtos (principalmente residenciales de media densidad). Permite la movilidad dentro de los sectores. Conecta vías principales urbanas entre sí.

Las vías que constituyen el par no podrán tener una separación mayor de 120m (medido entre ejes) no pudiendo existir entre ambas ninguna otra vía paralela, salvo vías o pasajes peatonales y/o bicisendas.

Cada una de las vías que constituyen el par tendrá las siguientes características:

Vía unidireccional (dos carriles).

Frente edificado continuo con retiro de frente utilizado como expansión de la actividad desarrollada en planta baja.

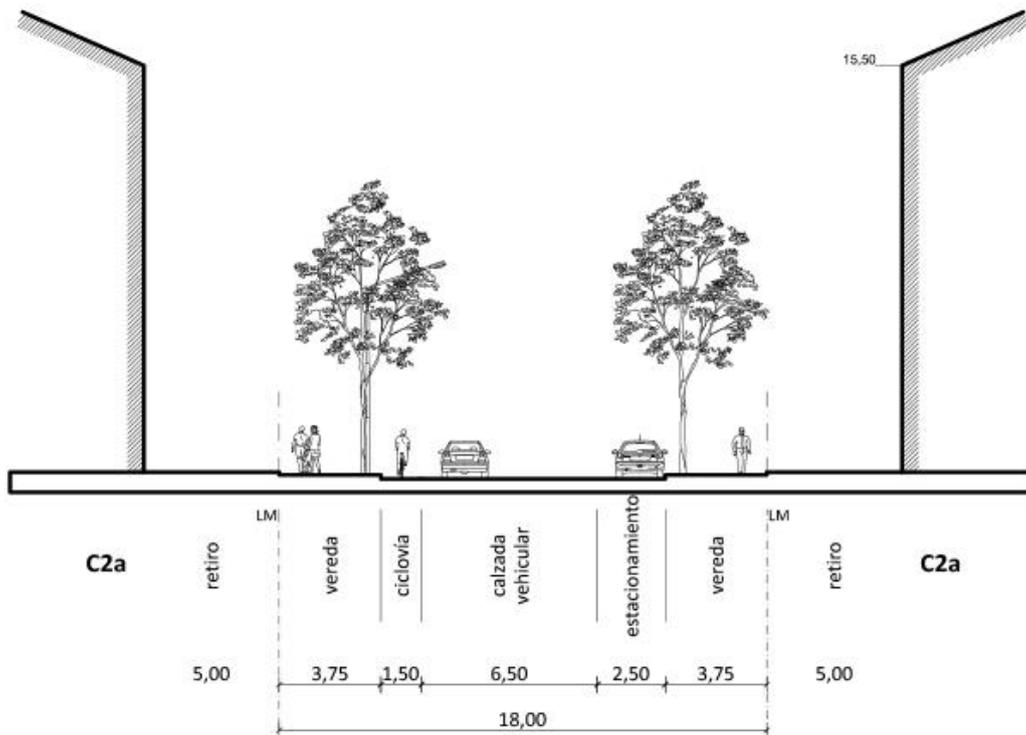
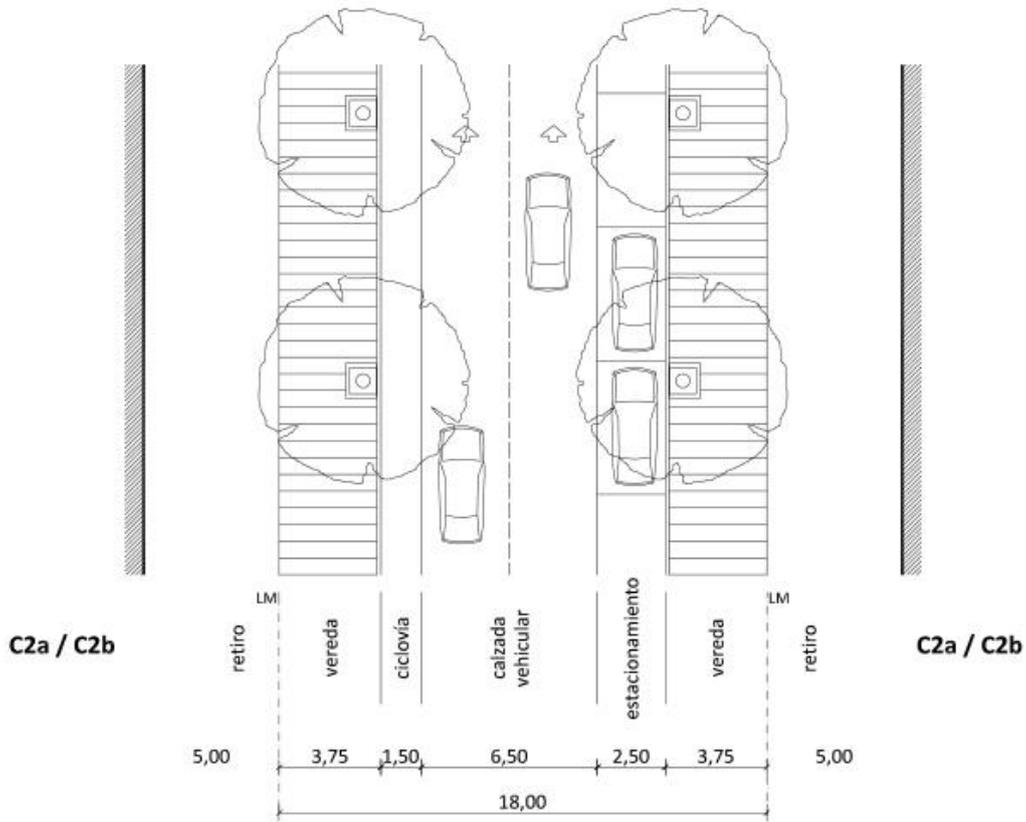
Con estacionamiento paralelo al cordón continuo sobre acera derecha.

Bicisenda unidireccional demarcada en la calzada vehicular sobre acera izquierda.

Veredas y calzada pavimentadas con arbolado alineado y continuo en cazuelas.

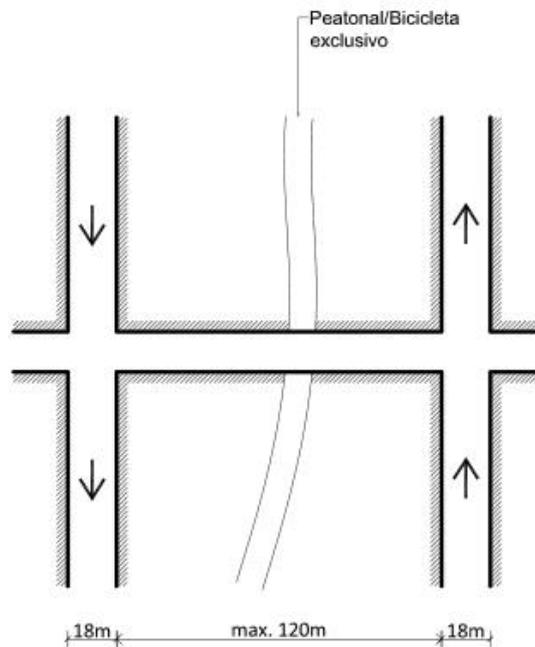
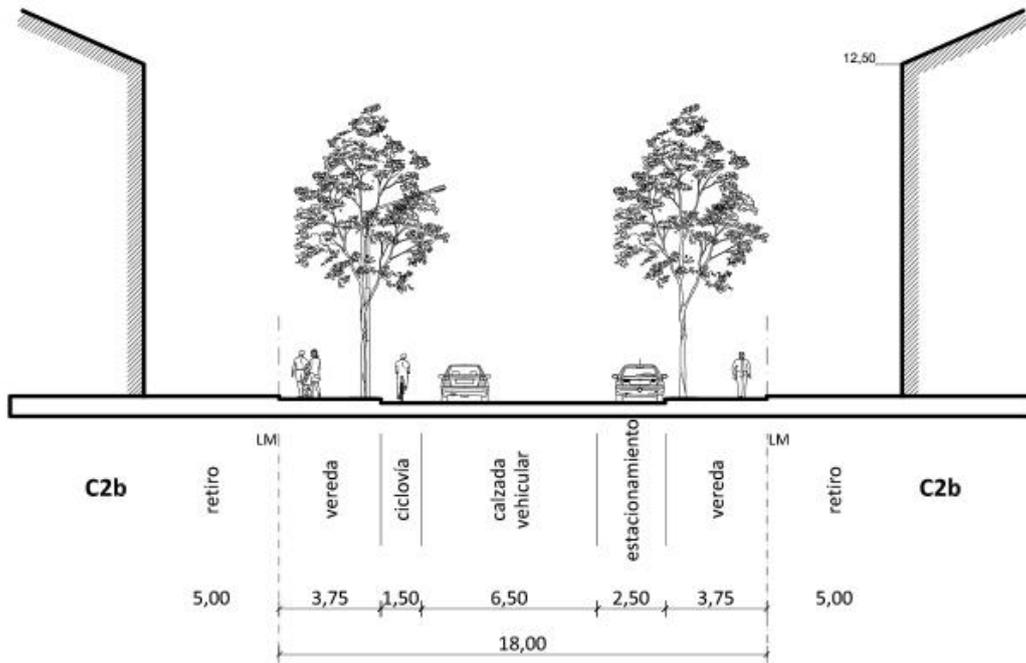
Especificaciones:

- Ancho total (mínimo): 18,00m cada vía que conforma el par.
  - Veredas Laterales (mínimo): 3,75 m.
  - Calzada Vehicular (mínimo): 6,50m (dos carriles de 3,25 m cada uno)
  - Bicisenda (mínimo): 1,50 m unidireccional.
- Velocidad máxima permitida: 50 km/h.
- Estacionamientos: 2,40 m paralelo al cordón.
- Arbolado: un árbol cada 8,00m a 10,00m en cazuelas (0,80m x 0,80 m mínimo). Especifica a definir en Plan de Arbolado.
- Iluminación: vehicular y peatonal. Deberá garantizarse un mayor nivel lumínico en las intersecciones.
- Materiales:
  - Calzada: cordón cuneta de hormigón – superficie de rodamiento hormigón o asfalto.
  - Vereda Lateral: hormigón armado peinado.



**6. Patrones de Calle: Corredor A2**

Arriba: Planta – Abajo: Sección zona C2a



**7. Patrones de Calles: Corredor A2**

Arriba: Sección zona C2b – Abajo: Esquema del Par Vial

### **A3 – Corredor Urbano - Avenida**

Vía principal de conexión local con usos mixtos (principalmente residenciales de media densidad). Permite la movilidad este oeste dentro de los sectores. Conecta vías principales urbanas entre sí.

Vía bidireccional (dos carriles por dirección).

Frente edificado continuo con retiro de frente utilizado como expansión de la actividad desarrollada en planta baja.

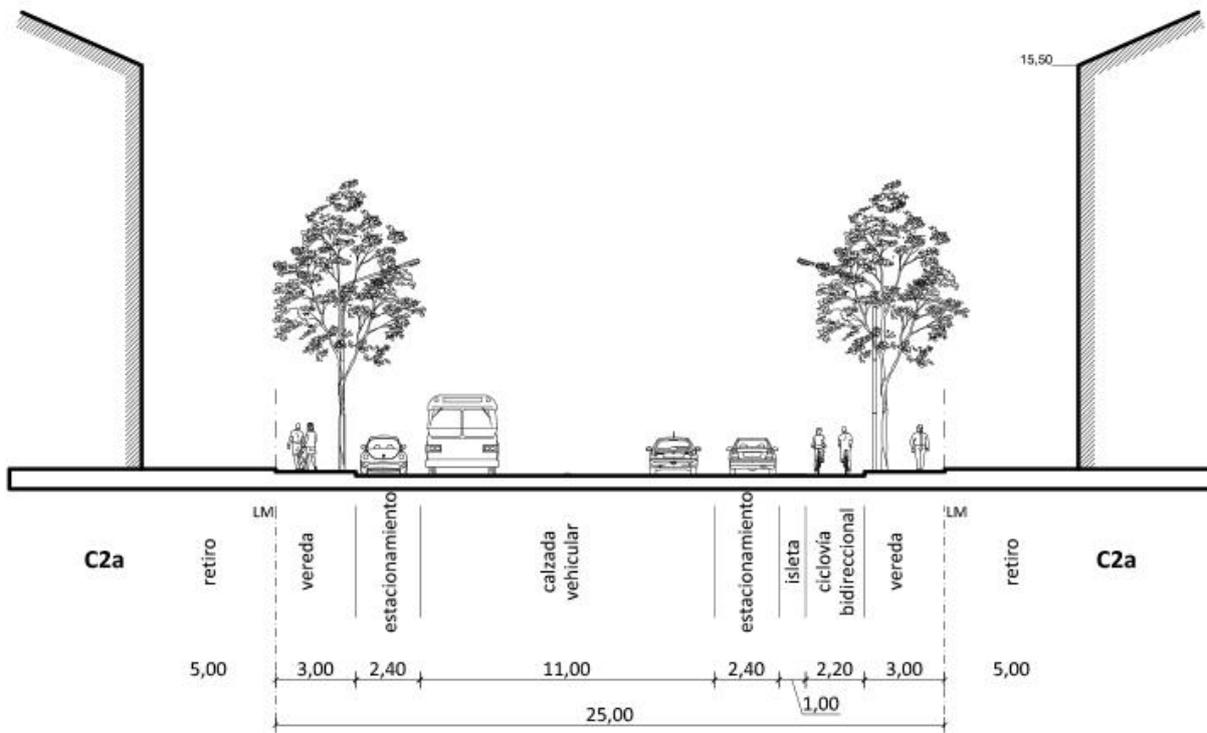
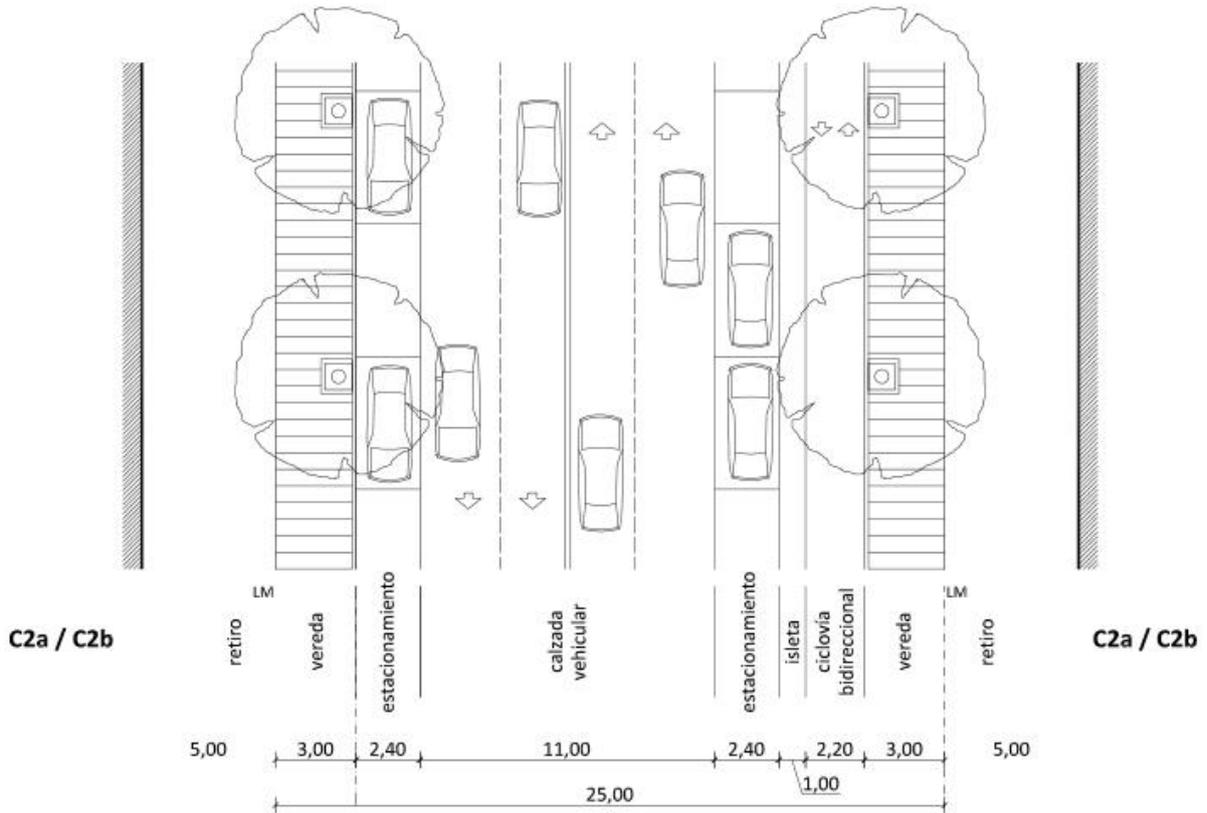
Con estacionamiento paralelo al cordón continuo en ambas manos.

Ciclovía bidireccional separada de la calzada vehicular y estacionamiento por isleta de seguridad.

Veredas y calzada pavimentadas con arbolado alineado y continuo en cazuelas.

Especificaciones:

- Ancho total (mínimo): 25,00m.
  - Veredas Laterales (mínimo): 3,00 m.
  - Calzada Vehicular (mínimo): 11,00m (dos carriles de 2,75 m cada uno en cada dirección)
  - Bicisenda (mínimo): 2,20 m bidireccional.
- Velocidad máxima permitida: 50 km/h.
- Estacionamientos: 2,40 m paralelo al cordón en ambas direcciones.
- Arbolado: un árbol cada 8,00m a 10,00m en cazuelas (0,80m x 0,80 m mínimo). Especifica a definir en Plan de Arbolado.
- Iluminación: vehicular y peatonal. Deberá garantizarse un mayor nivel lumínico en las intersecciones.
- Materiales:
  - Calzada: cordón cuneta de hormigón – superficie de rodamiento hormigón o asfalto.
  - Vereda Lateral: hormigón armado peinado.



8. Patrones de Calles: Corredor A3

## **C1 – Calle Comercial / Mixta**

Vía de conexión interna en área de centralidad con usos mixtos y alto flujo de movilidad peatonal y vehicular. Conecta el área central con los corredores principales.

Vía unidireccional (dos carriles).

Frente edificado continuo sobre línea municipal.

Con estacionamiento paralelo al cordón continuo sobre acera derecha.

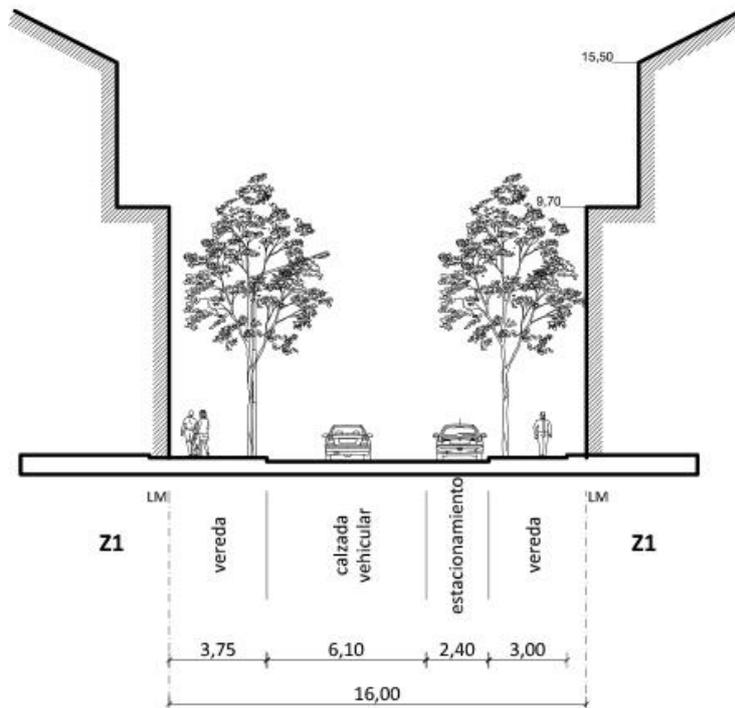
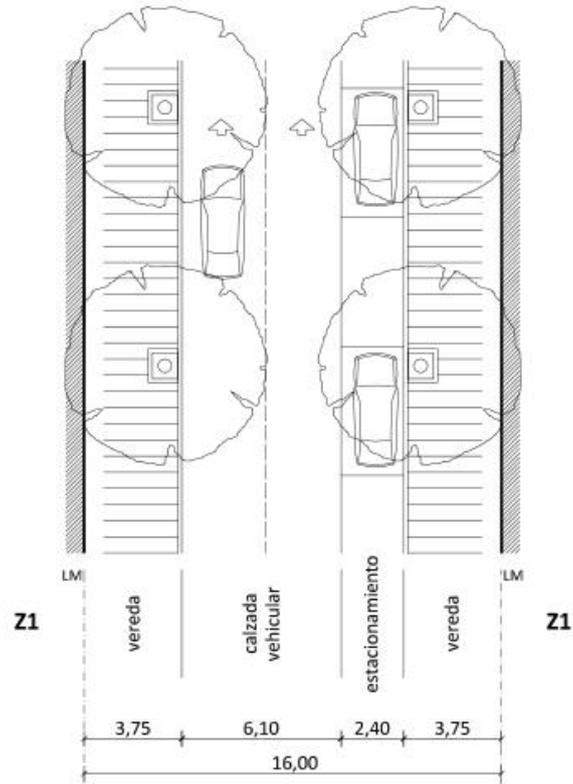
Bicisenda integrada unidireccional sobre acera izquierda.

Vereda y calzada pavimentada con arbolado alineado continuo en cazuelas.

Especificaciones:

- Ancho total (mínimo): 18,00m cada vía que conforma el par.
  - Veredas Laterales (mínimo): 3,75 m.
  - Calzada Vehicular (mínimo): 6,50m (dos carriles de 3,25 m cada uno)
  - Bicisenda (mínimo): 1,50 m unidireccional.
- Velocidad máxima permitida: 50 km/h.
- Estacionamientos: 2,40 m paralelo al cordón.
- Arbolado: un árbol cada 8,00m a 10,00m en cazuelas (0,80m x 0,80 m mínimo). Especia a definir en Plan de Arbolado.
- Iluminación: vehicular y peatonal. Deberá garantizarse un mayor nivel lumínico en las intersecciones.
- Materiales:
  - Calzada: cordón cuneta de hormigón – superficie de rodamiento hormigón o asfalto.
  - Vereda Lateral: hormigón armado peinado.

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este



9. Patrones de Calles: Calle C1

## **C2 – Calle Acceso a Módulos**

Vía de acceso a cada módulo de urbanización con usos mixtos principalmente residenciales. Conecta el sistema vial interno de la urbanización con las avenidas urbanas A2.

Vía bidireccional (un carril por dirección).

Frente edificado continuo con retiro de frente utilizado como expansión de la actividad desarrollada en planta baja. Retiro sin cerramientos laterales ni frontales integrado al uso y espacio público, con desnivel no mayor a 0,40m respecto al nivel de vereda.

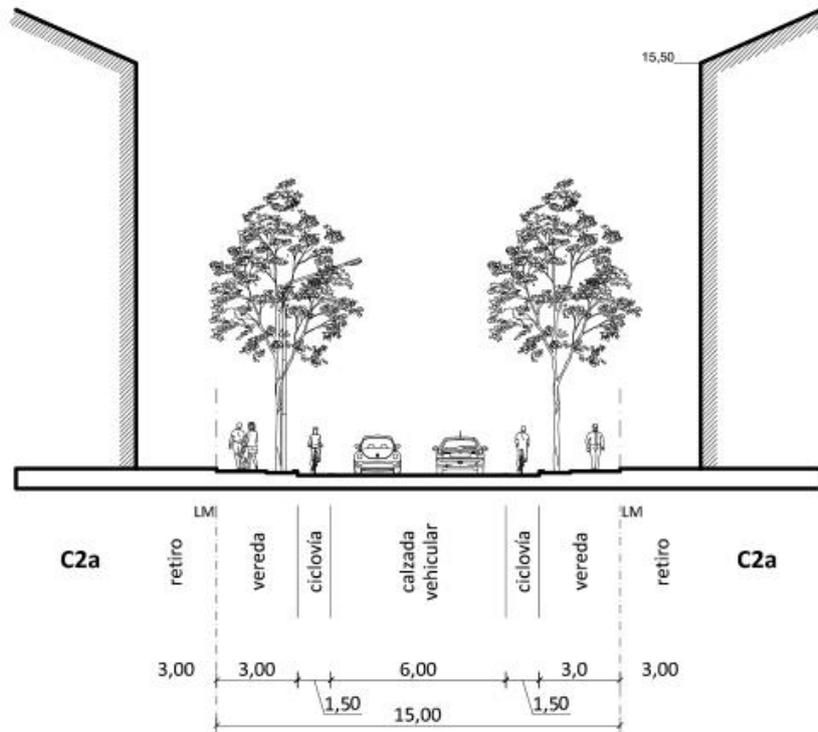
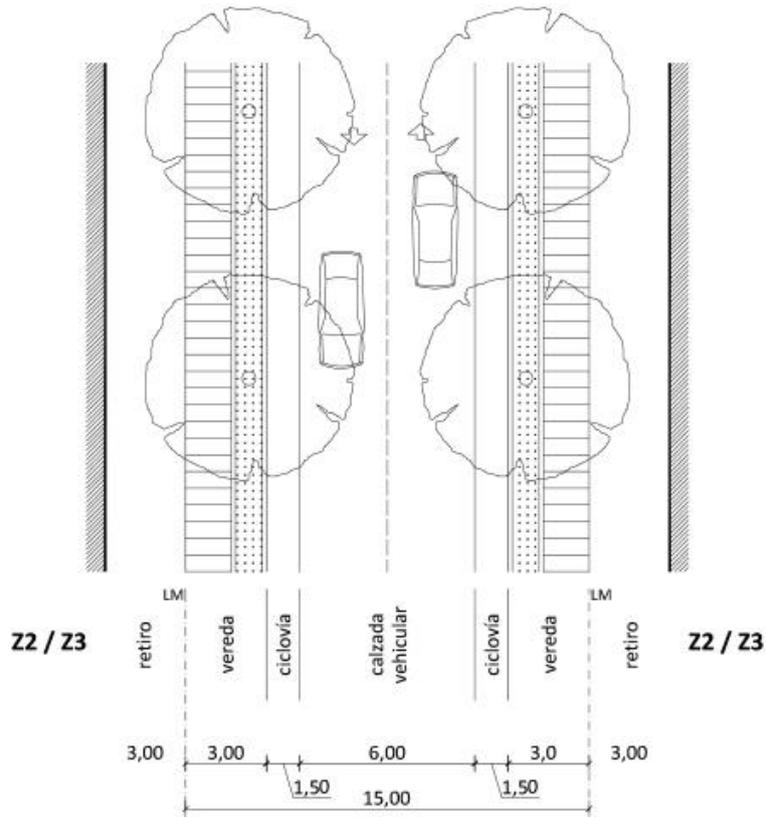
Sin estacionamiento sobre calzada.

Bicisenda integrada unidireccional sobre ambas aceras.

Vereda y calzada pavimentada con arbolado alienado continuo en cantero continuo.

Especificaciones:

- Ancho total (mínimo): 15,00m.
  - Veredas Laterales (mínimo): 3,00 m.
  - Calzada Vehicular (mínimo): 6,00m (un carril de 3,00 m en cada dirección)
  - Bicisenda (mínimo): 1,50 m unidireccional.
- Velocidad máxima permitida: 30 km/h.
- Estacionamientos: prohibido en todo su trazado.
- Arbolado: un árbol cada 8,00m a 10,00m en cantero continuo (0,80m ancho mínimo). Especifica a definir en Plan de Arbolado.
- Iluminación: vehicular y peatonal. Deberá garantizarse un mayor nivel lumínico en las intersecciones.
- Materiales:
  - Calzada: cordón cuneta de hormigón – superficie de rodamiento hormigón o asfalto.
  - Vereda Lateral: hormigón armado peinado.



10. Patrones de Calles: Calle C2

### **C3 – Calle Residencial Media Densidad**

Vía de movilidad interna en módulos residenciales de media densidad con actividades comerciales de escala barrial. Conecta el sistema interno con las calles C2 de acceso al módulo urbano.

Vía unidireccional (un carril).

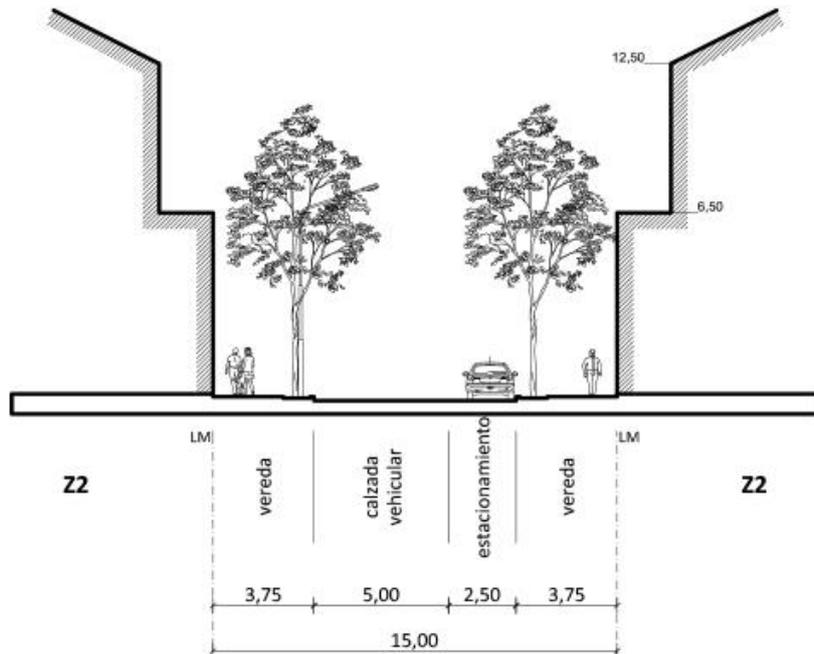
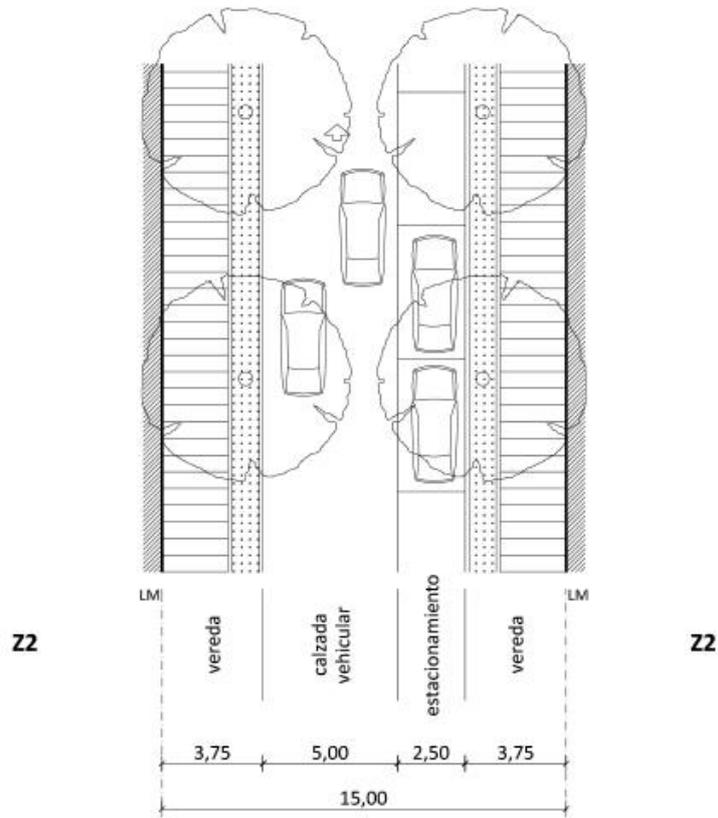
Frente continuo sobre línea municipal.

Con estacionamiento paralelo al cordón.

Vereda pavimentada con arbolado alienado en cantero continuo.

Especificaciones:

- Ancho total (mínimo): 15,00m.
  - Veredas Laterales (mínimo): 3,75 m.
  - Calzada Vehicular (mínimo): 5,00m.
  - Bicisenda (mínimo): No aplica en vías con velocidad menor a 30 km/h (hasta esta velocidad se admite la convivencia de automóvil y bicicleta)
- Velocidad máxima permitida: 30 km/h.
- Estacionamientos: 2,50m paralelo al cordón.
- Arbolado: un árbol cada 8,00m a 10,00m en cantero continuo (0,80m ancho mínimo). Especifica a definir en Plan de Arbolado.
- Iluminación: vehicular y peatonal. Deberá garantizarse un mayor nivel lumínico en las intersecciones.
- Materiales:
  - Calzada: cordón cuneta de hormigón – superficie de rodamiento hormigón o asfalto.
  - Vereda Lateral: hormigón armado peinado.



11. Patrones de Calles: Calle C3

#### **C4 – Calle Residencial Baja Densidad**

Vía de movilidad interna en módulos residenciales de baja densidad. Conecta el sistema interno con las calles de acceso C2 al módulo urbano.

Vía unidireccional (un carril).

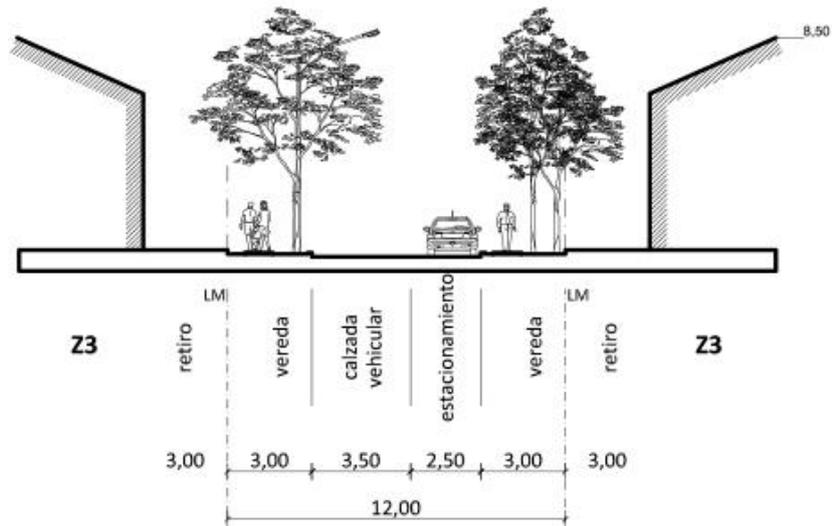
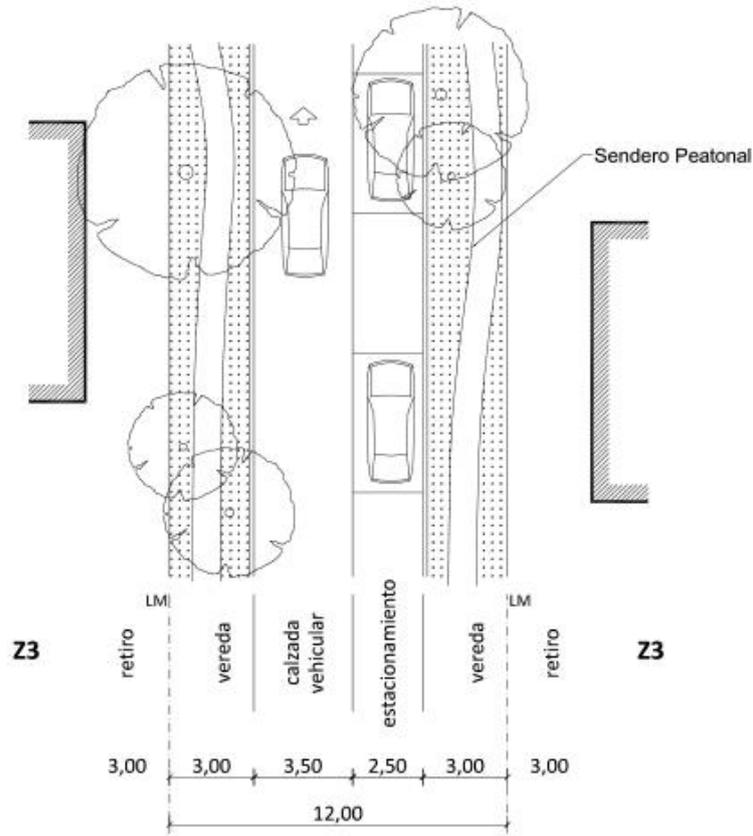
Frente edificado con retiro de frente ajardinado

Con estacionamiento paralelo al cordón sobre acera derecha.

Vereda con sendero peatonal irregular en ripio consolidado con arbolado alternado en grupos de especies variadas.

Especificaciones:

- Ancho total (mínimo): 12,00m.
  - Veredas Laterales (mínimo): 3,00 m.
  - Calzada Vehicular (mínimo): 3,50m.
  - Bicisenda (mínimo): No aplica en vías con velocidad menor a 30 km/h (hasta esta velocidad se admite la convivencia de automóvil y bicicleta)
- Velocidad máxima permitida: 30 km/h.
- Estacionamientos: 2,50m paralelo al cordón.
- Arbolado: un árbol cada 8,00m a 10,00m en cantero continuo (0,80m ancho mínimo). Especifica a definir en Plan de Arbolado.
- Iluminación: vehicular en las intersecciones y peatonal en los tramos intermedios.
- Materiales:
  - Calzada: cordón cuneta de hormigón – superficie de rodamiento hormigón o asfalto. En densidades menores a 60 hab/Ha se admiten calles de ripio consolidado.
  - Vereda Lateral: hormigón peinado. En áreas con densidades menores a 60 hab/Ha se admiten sendas de ripio consolidado.



12. Patrones de Calles: Calle C4

## C5 – Calle de Convivencia

Vía compartida por peatón, bicicleta y automóvil, de velocidad reducida por diseño de acceso a predios residenciales. Conecta predios particulares con el sistema vial interno del módulo (calles C3 y/o C4). Se debe, por diseño, impedir la continuidad de la trama vial en este nivel.

Vía bidireccional o unidireccional según diseño específico (ej. calle sin salida con cul de sac).

Frente edificado con retiro de frente ajardinado

Calzada de uso compartido con prioridad del peatón, seguido del ciclista y el automóvil.

La calzada tendrá tratamiento de espacio público de estar y/o recreación pudiendo incluir mobiliario urbano (bancos, juegos, etc.) siempre que se garantice un paso mínimo de 3,00m para un vehículo de emergencia.

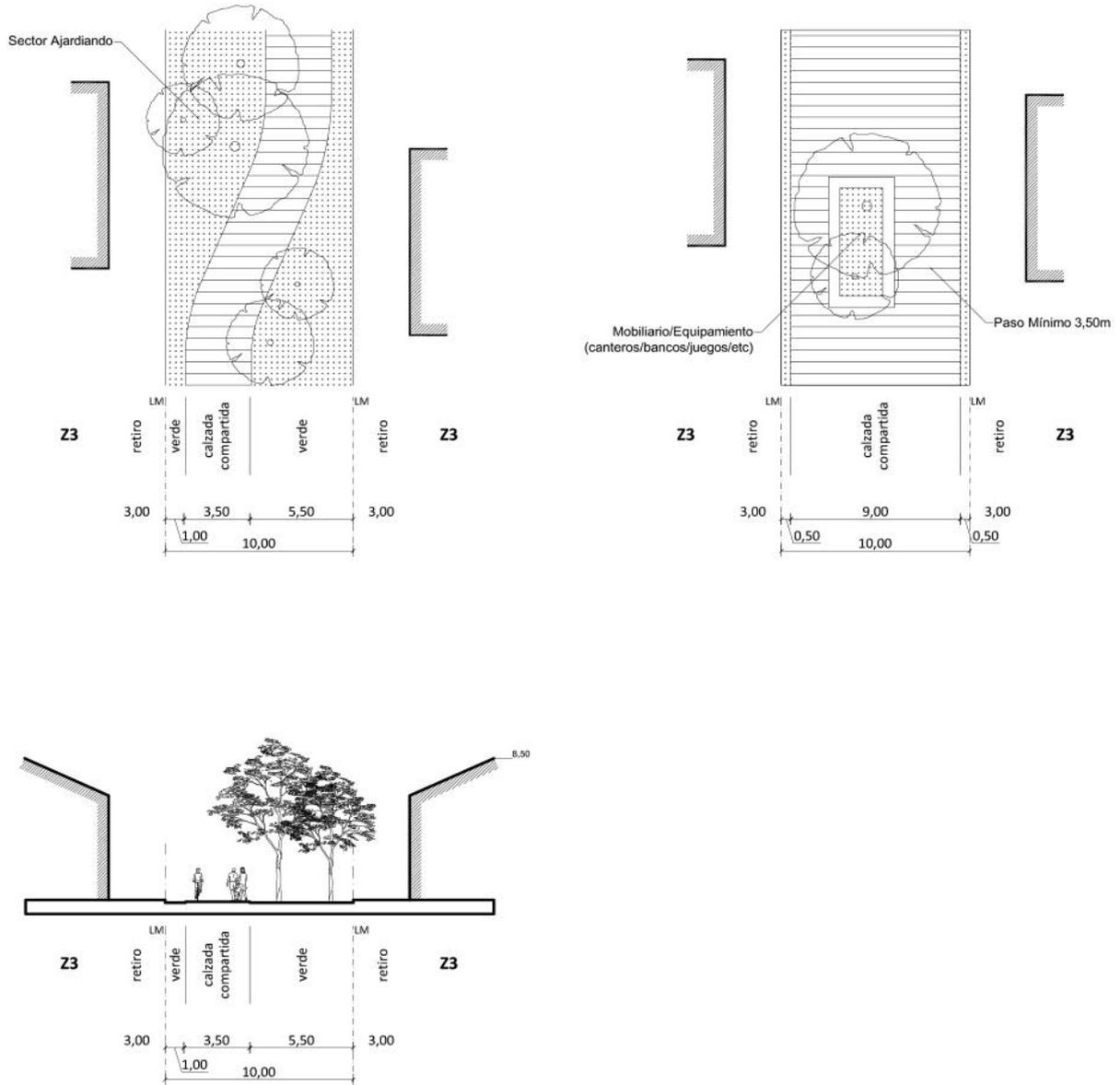
Se permitirá el cul de sac sólo en áreas con usos residenciales unifamiliares y en la zona Z3.

La longitud máxima de cada tramo no podrá exceder los 70,00m en áreas residenciales de baja densidad y 40,00m en áreas residenciales de media densidad. La longitud máxima será medida desde la intersección al centro del cul de sac en el caso de calles sin salida y desde la intersección a la mitad del tramo en caso de calles con salida.

Especificaciones:

- Ancho total (mínimo): 10,00m.
  - Paso Vehicular (mínimo): 3,50m.
  - Bicisenda (mínimo): No aplica en vías con velocidad menor a 30 km/h (hasta esta velocidad se admite la convivencia de automóvil y bicicleta)
- Velocidad máxima permitida: 10 km/h.
- Estacionamientos: según diseño particularizado se podrán incluir áreas acotadas de estacionamiento.
- Arbolado: Especia a definir en Plan de Arbolado.
- Iluminación: vehicular en las intersecciones y peatonal en los tramos intermedios.
- Materiales:
  - Calzada: superficie de rodamiento hormigón o asfalto.

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
 Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este



13. Patrones de Calles: Calle C5

## **C6 – Calle de Servicio**

Calle destinada al abastecimiento, acceso a estacionamientos y tendidos de infraestructura en el área de centralidad. Se localiza en el interior de las manzanas brindando acceso de servicio a las propiedades a través del fondo de las mismas, evitando así cargar a las vías principales del movimiento de cargas y accesos vehiculares.

El concepto de ésta arteria es únicamente establecer una vía para funciones específicas, no requiriendo otros aspectos propios del resto de las calles en tanto espacio público.

No está permitido el estacionamiento sobre estas vías, cada propiedad contará con una dársena de carga y descarga propia exterior a la vía de servicio.

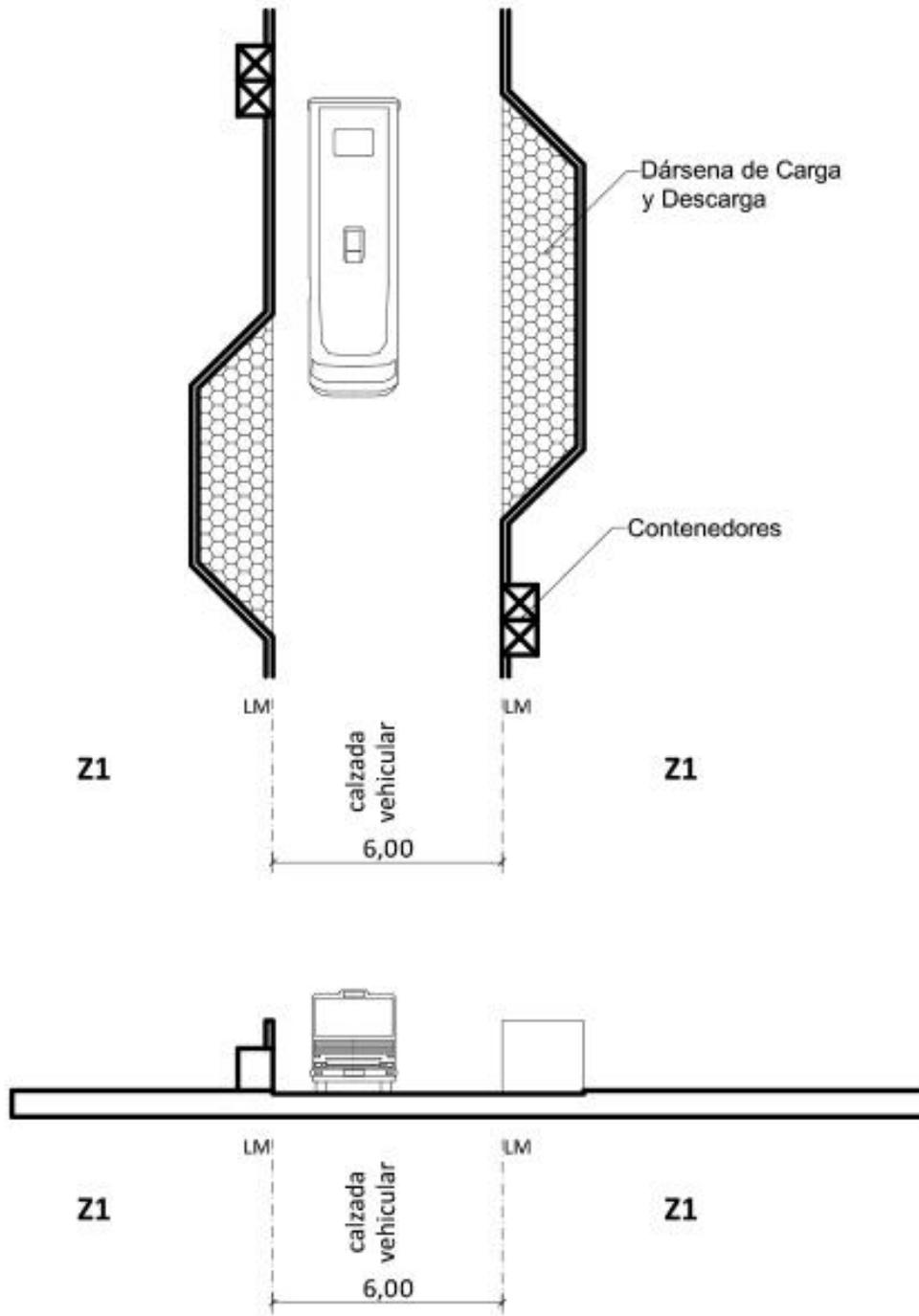
La calzada pavimentada se mantendrá libre de obstáculos, los depósitos de residuos y todo otro tipo de contenedor se instalará en espacios especialmente diseñados dentro de las parcelas con libre acceso desde la vía de servicio.

La longitud máxima de cada tramo no podrá exceder los 150,00m.

No podrán localizarse sobre estas vías accesos principales, ni salidas de emergencia.

Especificaciones:

- Ancho total (mínimo): 6,00m.
  - Calzada Vehicular (mínimo): 6,00m.
- Velocidad máxima permitida: 20 km/h.
- Estacionamientos: prohibido en todo su trazado, se deberá garantizar el libre tránsito sin obstáculos.
- Arbolado: NO.
- Iluminación: vehicular.
- Materiales:
  - Calzada: superficie de rodamiento hormigón o asfalto.



14. Patrones de Calles: Calle C6

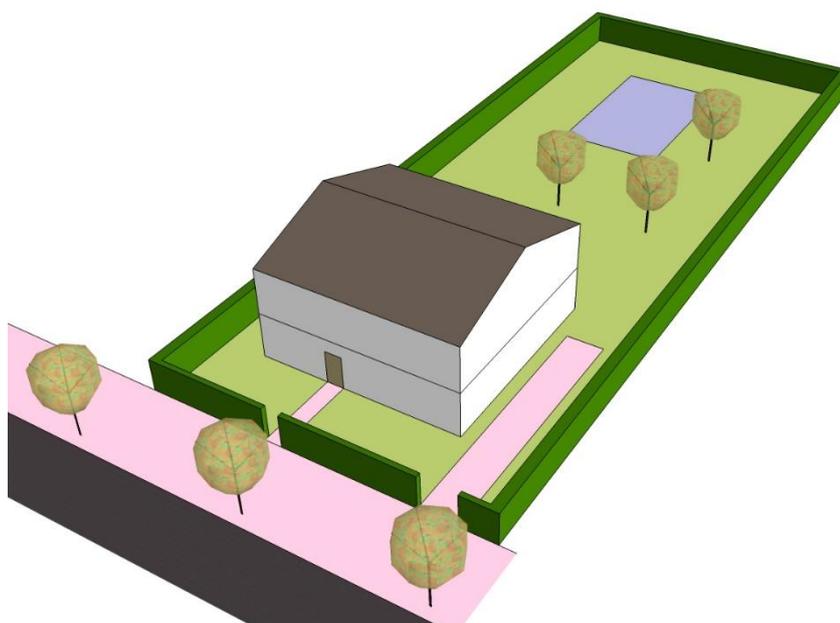
## 9. TIPOLOGÍAS EDILICIAS

---

La definición de tipologías edilicias tiene por objetivo orientar no solo el uso del suelo y el volumen edilicio (resultado de la aplicación de parámetros urbanísticos tradicionales) sino también regular las relaciones entre las futuras edificaciones y el espacio público teniendo en cuenta que el resultado de esa relación es lo que caracteriza e identifica a un área urbana.

### Casa Suburbana

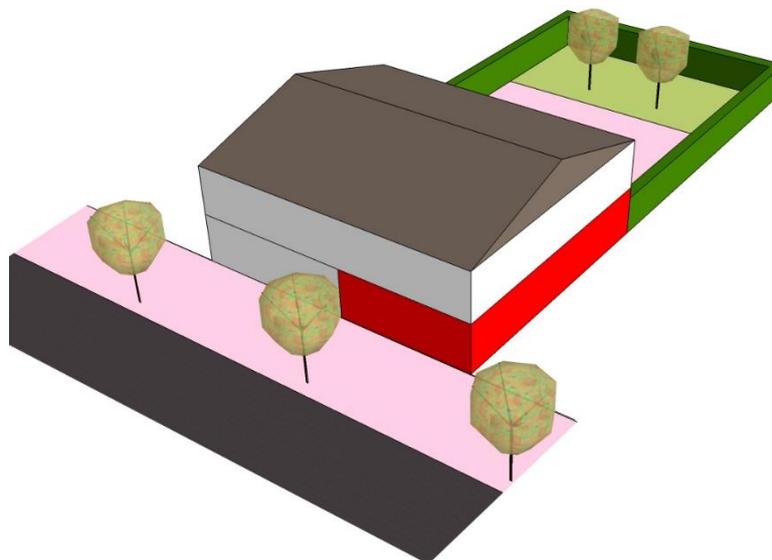
- Vivienda individual con dependencias (servicios, esparcimiento, etc.) complementarias.
- Edificio principal de hasta 3 plantas (planta baja, primer piso y entre techo) y edificaciones complementarias de 1 planta.
- Una unidad de vivienda por lote con acceso directo desde la calle, pudiendo ser esta pública o parte de un consorcio parcelario.
- Relación espacio abierto/espacio cerrado: 25%/75%
- Espacio libre amplio y ajardinado o en estado natural.
- Estacionamiento propio dentro del predio.
- Edificación exenta de los límites (frontal, lateral, posterior) de la parcela con cercos divisorios “verdes”



### Casa Urbana

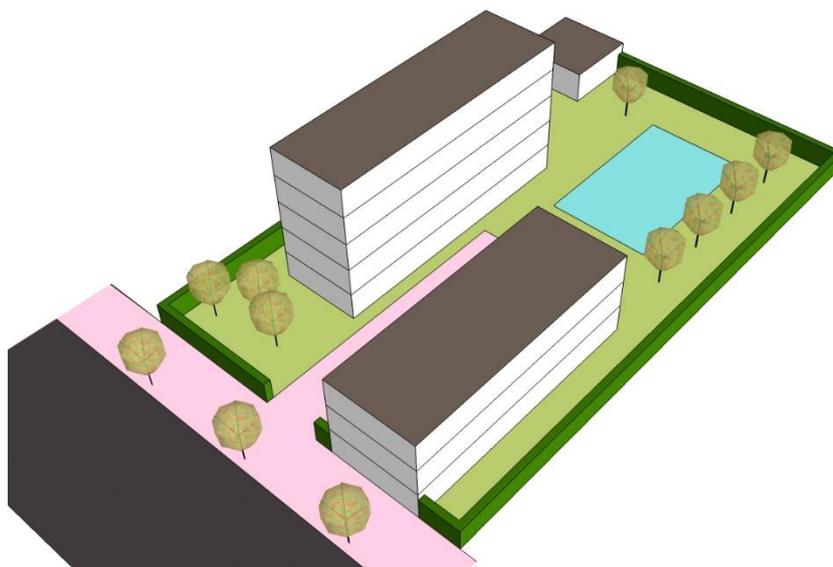
- Vivienda individual con servicios (depósito, lavadero) complementarios integrados al edificio principal. En localizaciones más comerciales o sobre vías de movilidad principales suele incorporar un local comercial a la calle para renta o uso del propietario.
- Edificio individual de hasta 3 plantas (planta baja, primer piso y entre techo).
- Una unidad de vivienda por lote con acceso directo desde la vía pública.
- Relación espacio abierto/espacio cerrado: 50%/50%

- Espacio libre en general construido (patio).
- Estacionamiento en garaje propio dentro del predio.
- Edificación continua (adosada a los límites laterales de la parcela) con o sin retiro de frente.



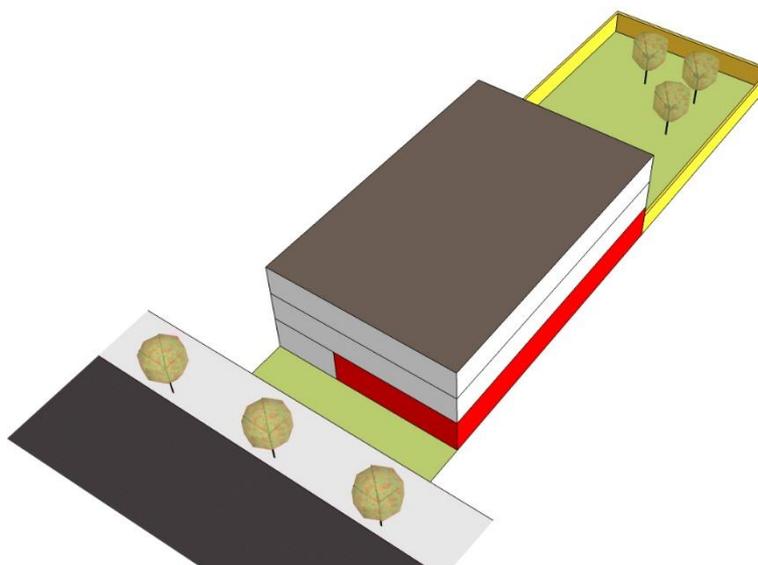
## Condominio Residencial

- Conjunto de viviendas con servicios (accesos, seguridad, lavadero), equipamiento (estacionamientos, pileta, quincho) y espacio abierto (jardines) de compartidos.
- Edificaciones de 2 a 5 plantas con servicios y equipamientos integrados o en edificios complementarios.
- Dos o más edificaciones en un lote compartido con acceso común directo desde la vía pública. Acceso a unidades desde espacio común.
- Las unidades de vivienda se localizan en edificaciones independientes (dúplex, triplex) o compartidas (departamentos).
- Espacio libre compartido, amplio y ajardinado con instalaciones recreativas o deportivas.
- Edificación exenta de los límites (frontal, lateral, posterior) de la parcela con cercos divisorios "verdes".
- Estacionamiento común dentro del predio.
- Relación espacio abierto/espacio cerrado: 35%/65% a 25%/75%.



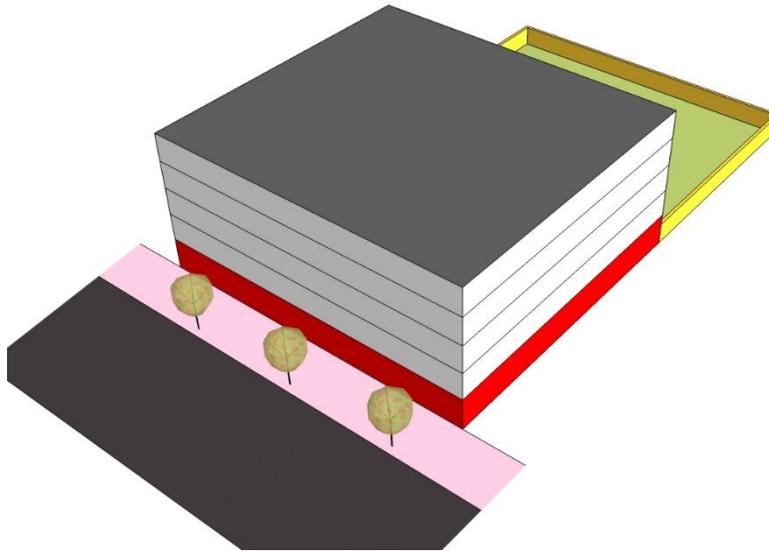
## Edificio Residencial

- Edificio de viviendas en altura con acceso y servicios comunes.
- Edificación de más de 2 plantas.
- Espacio libre compartido destinado a servicios y equipamientos comunes.
- Edificación continua (adosada a los límites laterales de la parcela) con o sin retiro de frente ajardinado.
- Estacionamiento común dentro del predio.
- Relación espacio abierto/espacio cerrado: 50%/50%



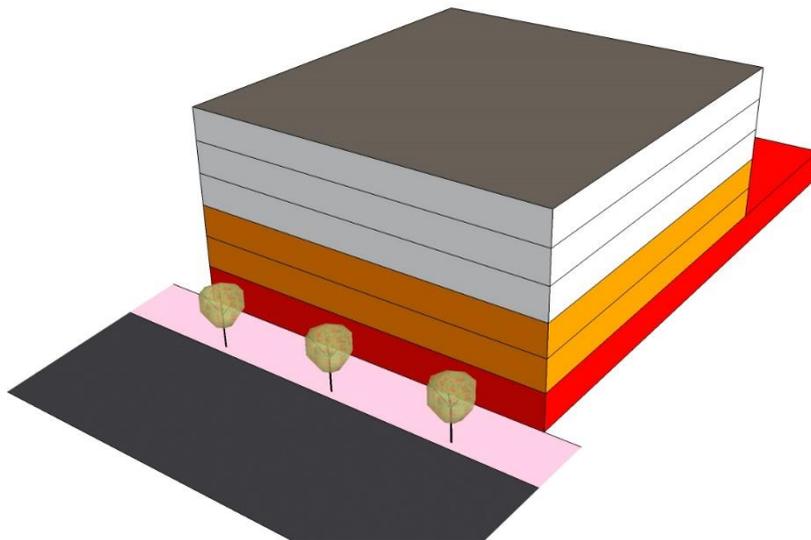
## Edificio Residencial Mixto

- Edificio de viviendas en altura con comercios en planta baja.
- Edificación de más de 4 plantas.
- Locales comerciales y viviendas con funcionamiento independiente (accesos, servicios, etc.)
- Espacio abierto en planta baja con destino según proyecto (estacionamientos, expansión de actividad de PB, esparcimiento, etc.)
- Edificación continua (adosada a los límites de la parcela) sin retiro de frente.
- Relación espacio abierto/espacio cerrado: 1/1



### Edificio Mixto

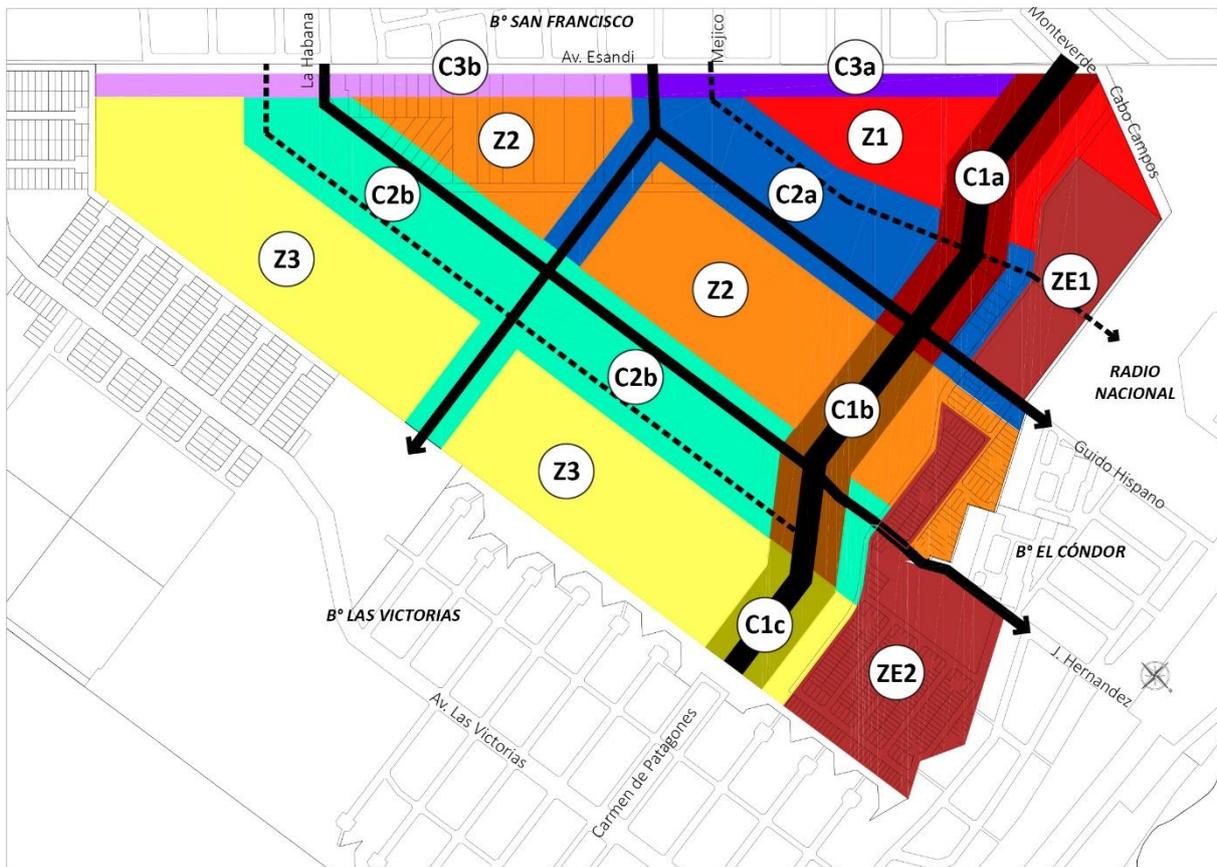
- Edificio en altura con comercios en planta baja y diversas actividades en plantas altas (servicios, oficinas, departamentos).
- Edificación de más de 4 plantas.
- Espacio abierto en planta baja con destino relacionado a la actividad de planta baja y/o estacionamientos.
- Edificación continua (adosada a los límites de la parcela) sin retiro de frente.
- Relación espacio abierto/espacio cerrado: 25%/75% a 0%/100%.



## 10. INDICADORES URBANÍSTICOS

Los indicadores urbanísticos definen los estándares que regularán la construcción de las edificaciones en cada zona en cuanto a disposición en las parcelas, configuración, función, estacionamientos, paisaje y disposiciones especiales.

Se designaron 10 zonas distintas teniendo en cuenta las características urbano/ambientales definidas para cada sector. Cada zona representa un área de parámetros homogéneos. Se denomina con la letra “C” a las zonas relacionadas a los corredores y con la letra Z a las zonas internas.



15. Plano de Zonificación

## ZONA C1a

Zona Urbana de máxima densidad y diversidad de actividades sobre corredor urbano principal.

- **Usos**

- **Predominante:**

- Residencial Permanente Multifamiliar Colectivo
- Residencial Transitorio Turístico: *Hoteles/Apart Hotel/Bed & Breakfast u Hospedaje/Albergues o Hostels o Hostales.*
- Educación Superior
- Sanitario sin internación: *consultorios agrupados, centro de diagnóstico y tratamiento de baja y mediana complejidad.*
- Social y Deportivo: *Gimnasios y Piscinas*
- Cultural: *Cine, Teatro, Auditorio/Estudio de grabación, sala de ensayos/Exposiciones, Conferencias, Galerías de Arte/Biblioteca, Museo.*
- Gubernamental
- Seguridad: *de pequeña y mediana escala*
- Comercio Minorista de Comestibles y Asociados: *grandes superficies comerciales.*
- Comercios Minoristas en Gral.: *grandes superficies comerciales.*
- Servicio Administrativo: *Institucional o Empresario*
- Área Verde Barrial y Urbana

- **Complementario**

- Educación: Extracurricular
- Investigación: Instalaciones Generales
- Sanitario sin internación: consultorio individual, laboratorio, sala de primeros auxilios.
- Atención de Animales: establecimientos para la atención de pequeños animales.
- Culto
- Comercios Relacionados al Automotor: venta de vehículos excepto maquinaria agrícola y transportes pesados.
- Comercios Minoristas de Comestibles y Asociados: de pequeña y mediana escala.
- Comercios Mayoristas en Gral.: de pequeña escala, de mediana escala y grandes superficies comerciales.
- Servicios Administrativos: servicios profesionales
- Servicios Recreativos: clase I (locales menores a 300m<sup>2</sup> de salón) y clase II (locales mayores a 300m<sup>2</sup> de salón).
- Servicios Gastronómicos: clase I (locales menores a 300m<sup>2</sup> de salón) y clase II (locales mayores a 300m<sup>2</sup> de salón).
- Predios de Estacionamiento: estacionamiento de vehículo de pequeño porte.

- **Condicionado:**

- Cultural Especial: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Centros Comerciales: según condiciones establecidas en Disposiciones Especiales – Centros Comerciales.
- Recreativo: locales especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.

- Infraestructura: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- **Parámetros Urbanísticos**
  - **Subdivisión del Suelo:**
    - Parcela mínima: 500,00m<sup>2</sup>
    - Frente mínimo: 15,00m
  - **Edificación:**
    - FOS: 0,50
    - FOT: 4,50
    - Altura:
      - Recova: 5,50m (fija obligatoria sobre corredor urbano)
      - Total: 19,80m (única obligatoria sobre línea de frente)
    - Retiros
      - Frente: alineación obligatoria a línea de recova
      - Lateral: alineación obligatoria a línea medianera
      - Fondo: no exigible.
    - Densidad Neta Habitacional: 1200 hab/Ha.

- **Observaciones**

Disposiciones especiales aplicables:

- Centros Comerciales (ver punto 11.2 del presente Plan)
- Ampliación de Esquinas para Uso Público Urbano (ver punto 11.4 del presente Plan)
- Ocupación Total del Suelo para Estacionamientos y Comercios (ver punto 11.5 del presente Plan)
- Infraestructura Mínima (ver punto 11.7 del presente Plan)

Las superficies de áreas verdes y reservas fiscales de escala barrial a ceder, en caso de nuevas urbanizaciones, se calcularán de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 4. Áreas a Ceder.

## ZONA C1b

Zona Urbana mixta sobre corredor urbano principal.

- **Usos**

- **Predominante:**
  - Residencial Permanente Multifamiliar Colectivo
  - Residencial Transitorio Turístico: *Hoteles/Apart Hotel/Bed & Breakfast u Hospedaje/Albergues o Hostels o Hostales.*
  - Educación Superior
  - Sanitario sin internación: *consultorios agrupados, centro de diagnóstico y tratamiento de baja y mediana complejidad.*
  - Social y Deportivo: *Gimnasios y Piscinas*
  - Cultural: *Cine, Teatro, Auditorio/ Biblioteca, Museo.*
  - Culto
  - Área Verde Barrial y Urbana
- **Complementario**

- Educación: Extracurricular
- Sanitario sin internación: consultorio individual, laboratorio, sala de primeros auxilios.
- Atención de Animales: establecimientos para la atención de pequeños animales.
- Social y Deportivo: Sedes y actividades administrativas de *Clubes Sociales, Sociedades de Fomento, Agrupaciones tradicionalistas, Juntas Vecinales, Sociedades Civiles.*
- Cultural: *Estudio de Grabación, Sala de Ensayos / Exposiciones, Conferencias, Galería de Arte.*
- Gubernamental
- Producción: *clase V- Industrias Inocuas*
- Comercios Relacionados al Automotor: venta de vehículos excepto maquinaria agrícola y transportes pesados.
- Comercios Minoristas de Comestibles y Asociados: *de pequeña escala / mediana escala / grandes superficies comerciales.*
- Comercios Minoristas en Gral.: *de pequeña escala / mediana escala / grandes superficies comerciales.*
- Comercios Mayoristas en Gral.: *de pequeña escala.*
- Servicios Administrativos: *Institucional o Empresario / Servicios profesionales*
- Servicios Recreativos: clase I (locales menores a 300m<sup>2</sup> de salón).
- Servicios Gastronómicos: clase I (locales menores a 300m<sup>2</sup> de salón) y clase II (locales mayores a 300m<sup>2</sup> de salón).
- Transporte, logística y comunicación: *Clase I (menores a 100m<sup>2</sup> con estacionamiento propio)*
- Predios de Estacionamiento: estacionamiento de vehículo de pequeño porte.
- **Condicionado:**
  - Cultural Especial: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
  - Comercios Minoristas en General: Especiales. condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
  - Centros Comerciales: según condiciones establecidas en Disposiciones Especiales – Centros Comerciales.
  - Recreativo: locales especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
  - Sanitario con internación: *establecimientos polivalentes con internación y prestación quirúrgica de mínima complejidad/establecimientos monovalentes con internación, con y sin prestación quirúrgica.* Condicionado a evaluación de impacto urbano por la Secretaría de Desarrollo Estratégico.
  - Infraestructura: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- **Parámetros Urbanísticos**
  - **Subdivisión del Suelo:**
    - Parcela mínima: 500,00m<sup>2</sup>
    - Frente mínimo: 15,00m
  - **Edificación:**
    - FOS: 0,70

- FOT: 3,50
  - Altura:
    - Recova: 5,50m (fija obligatoria sobre corredor urbano).
    - Total: 17,10m (única obligatoria sobre línea de frente).
  - Retiros
    - Frente: alineación obligatoria a línea de recova
    - Lateral: alineación obligatoria a línea medianera
    - Fondo: no exigible.
  - Densidad Neta Habitacional: 1000 hab/Ha.
- **Observaciones**

Disposiciones especiales aplicables:

- Centros Comerciales (ver Disposiciones Especiales 11.2. del presente Plan)
- Ampliación de Esquinas para Uso Público Urbano (ver Disposiciones Especiales 11.4. del presente Plan)
- Infraestructura Mínima (ver Disposiciones Especiales 11.7. del presente Plan)

Las superficies de áreas verdes y reservas fiscales de escala barrial a ceder, en caso de nuevas urbanizaciones, se calcularán de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 4. Áreas a Ceder.

## ZONA C1c

Zona Urbana residencial sobre corredor urbano principal.

- **Usos**
  - **Predominante:**
    - Residencial Permanente Multifamiliar: *Colectiva/Agrupada*
    - Residencial Transitorio Turístico: *Apart Hotel/Bed & Breakfast u Hospedaje/Albergues o Hostels o Hostales.*
    - Educación: *Media/Especial/Superior/Extracurricular*
    - Sanitario sin internación: *consultorios agrupados, centro de diagnóstico y tratamiento de baja y mediana complejidad/laboratorio/Hogares de día*
    - Social y Deportivo: *Sedes y actividades administrativas de Clubes Sociales, Sociedades de Fomento, Agrupaciones tradicionalistas, Juntas Vecinales, Sociedades Civiles/ Clubes Deportivos/Gimnasios y Piscinas*
    - Cultural: *Biblioteca, Museo.*
    - Culto
    - Comercio Minorista de Comestibles y Asociados: *de mediana escala.*
    - Comercios Minoristas en Gral.: *de mediana escala.*
    - Servicios Gastronómicos: *Clase II (Locales mayores de 300 m2 de salón)*
    - Área Verde Barrial y Urbana
  - **Complementario**
    - Sanitario sin internación: *consultorio individual, sala de primeros auxilios.*
    - Atención de Animales: *establecimientos para la atención de pequeños animales.*
    - Cultural: *Estudio de Grabación, Sala de Ensayos / Exposiciones, Conferencias, Galería de Arte.*

- Gubernamental
- Productivo Industrial: *clase V- Industrias Inocuas*
- Productivo Artesanal
- Comercios Minoristas de Comestibles y Asociados: *de pequeña escala.*
- Comercios Minoristas en Gral.: *de pequeña escala*
- Servicios Administrativos: Servicios profesionales
- Servicios Gastronómicos: clase I (locales menores a 300m<sup>2</sup> de salón).
- Transporte, logística y comunicación: *Clase I (menores a 100m<sup>2</sup> con estacionamiento propio)*
- Predios de Estacionamiento: estacionamiento de vehículo de pequeño porte.
- **Condicionado:**
  - Comercios Minoristas en General: Especiales. condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
  - Centros Comerciales: según condiciones establecidas en Disposiciones Especiales – Centros Comerciales.
  - Infraestructura: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- **Indicadores Urbanísticos**
  - **Subdivisión del Suelo:**
    - Parcela mínima: 500,00m<sup>2</sup>
    - Frente mínimo: 15,00m
  - **Edificación:**
    - FOS: 0,60
    - FOT: 2,00
    - Altura:
      - Recova: 3,00m (fija obligatoria sobre corredor urbano).
      - Total: 11,50m (única obligatoria sobre línea de frente).
    - Retiros
      - Frente: alineación obligatoria a línea de recova
      - Lateral: alineación obligatoria a línea medianera
      - Fondo: no exigible.
    - Densidad Neta Habitacional: 800 hab/Ha.

- **Observaciones**

Disposiciones especiales aplicables:

- Centros Comerciales (ver Disposiciones Especiales 11.2. del presente Plan)
- Ampliación de Esquinas para Uso Público Urbano (ver Disposiciones Especiales 11.4. del presente Plan)
- Infraestructura Mínima (ver Disposiciones Especiales 11.7. del presente Plan)

Las superficies de áreas verdes y reservas fiscales de escala barrial a ceder, en caso de nuevas urbanizaciones, se calcularán de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 4. Áreas a Ceder.

## ZONA Z1

Zona Urbana de máxima densidad y diversidad de actividades.

- **Usos**

- **Predominante:**

- Residencial Permanente Multifamiliar: *Colectiva*
- Residencial Transitorio Turístico: *Hoteles/Apart Hotel/Bed & Breakfast u Hospedaje/Albergues o Hostels o Hostales.*
- Educación: *Superior*
- Sanitario sin internación: *consultorios agrupados, centro de diagnóstico y tratamiento de baja y mediana complejidad.*
- Sanitario con internación: *establecimientos polivalentes con Internación y con prestación quirúrgica de mínima y de media complejidad.*
- Sanitario con internación: *establecimientos monovalentes con internación de mínima y de media complejidad.*
- Social y Deportivo: *Gimnasios y Piscinas*
- Cultural: *Cine, Teatro, Auditorio/Estudio de grabación, sala de ensayos/Exposiciones, Conferencias, Galerías de Arte/Biblioteca, Museo.*
- Gubernamental
- Seguridad: *de pequeña y mediana escala*
- Comercio Minorista de Comestibles y Asociados: *grandes superficies comerciales.*
- Comercios Minoristas en Gral.: *grandes superficies comerciales.*
- Servicio Administrativo: *Institucional o Empresario*
- Servicios Predio de estacionamientos sin servicios complementarios: *vehículos de pequeño porte.*
- Área Verde: *Barrial y Urbana*

- **Complementario**

- Educación: *Extracurricular*
- Investigación: *Instalaciones Generales*
- Sanitario sin internación: *consultorio individual, laboratorio, sala de primeros auxilios.*
- Atención de Animales: *establecimientos para la atención de pequeños animales.*
- Culto
- Comercios Relacionados al Automotor: *venta de vehículos excepto maquinaria agrícola y transportes pesados.*
- Comercios Minoristas de Comestibles y Asociados: *de pequeña y mediana escala.*
- Comercios Mayoristas en Gral.: *de pequeña escala, de mediana escala y grandes superficies comerciales.*
- Servicios Administrativos: *servicios profesionales*
- Servicios Recreativos: *clase I (locales menores a 300m2 de salón).*
- Servicios Gastronómicos: *clase I (locales menores a 300m2 de salón) y clase II (locales mayores a 300m2 de salón).*
- Transporte, Logística y Comunicación: *Clase I (menores a 100m2 con estacionamiento propio).*

- **Condicionado:**

- Cultural Especial: *condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*

- Comercios Minoristas en General: Especiales. condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Centros Comerciales: según condiciones establecidas en Disposiciones Especiales – Centros Comerciales.
- Recreativo: locales especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Infraestructura: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- **Indicadores Urbanísticos**
  - **Subdivisión del Suelo:**
    - Parcela mínima: 500,00m<sup>2</sup>
    - Frente mínimo: 15,00m
  - **Edificación:**
    - FOS: 0.5
    - FOT: 3,00
    - Altura:
      - Zócalo: 9,70m (fija obligatoria)
      - Total: 15,50m (máxima sobre línea de frente)
    - Retiros
      - Frente: no exigible
      - Cuerpo Superior: 2,00m (desde línea de frente)
      - Lateral: alineación obligatoria a línea medianera
      - Fondo: no exigible.
    - Densidad Neta Habitacional: 900 hab/Ha.
- **Observaciones**

Disposiciones especiales aplicables:

- Centros Comerciales (ver Disposiciones Especiales 11.2. del presente Plan)
- Ocupación total del FOS en el caso de estacionamientos y comercios (ver Disposiciones Especiales 11.5. del presente Plan)
- Infraestructura Mínima (ver Disposiciones Especiales 11.7. del presente Plan)
- Torres Exentas (ver punto 11.8 del presente Plan)

Las superficies de áreas verdes y reservas fiscales de escala barrial a ceder, en caso de nuevas urbanizaciones, se calcularán de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 4. Áreas a Ceder.

## ZONA C2a

Zona Urbana de media densidad interfase entre S1 y S2 sobre corredores locales (par vial).

- **Usos**
  - **Predominante:**
    - Residencial Permanente Multifamiliar: *Colectiva/ Agrupada*
    - Residencial Transitorio Turístico: *Hoteles/Apart Hotel/Bed & Breakfast u Hospedaje/Albergues o Hostels o Hostales.*
    - Educación: *Inicial/Primaria/Media/Especial/Superior/Extracurricular*

- Investigación: *Instalaciones Generales*
- Sanitario sin internación: *consultorios agrupados, centro de diagnóstico y tratamiento de baja y mediana complejidad.*
- Sanitario con internación: *establecimientos polivalentes con Internación y con prestación quirúrgica de mínima, de media y de alta complejidad.*
- Sanitario con internación: *establecimientos monovalentes con y sin prestación quirúrgica.*
- Social y Deportivo: *Clubes Sociales, Sociedades de Fomento, Agrupaciones tradicionalistas, Juntas Vecinales, Sociedades Civiles/ Clubes Deportivos/ Gimnasios y Piscinas.*
- Cultural: *Cine, Teatro, Auditorio/Estudio de grabación, sala de ensayos/Exposiciones, Conferencias, Galerías de Arte/Biblioteca, Museo.*
- Gubernamental
- Culto
- Gubernamental
- Seguridad: *de pequeña y mediana escala*
- Comercio Minorista de Comestibles y Asociados: *grandes superficies comerciales.*
- Comercios Minoristas en Gral.: *grandes superficies comerciales.*
- Servicios Recreativos: *Clase II (Locales mayores de 300 m2 de salón)*
- Servicios Gastronómicos: *Clase II (Locales mayores de 300 m2 de salón)*
- Servicios Fúnebres: *de pequeña y mediana escala (menores a 500m2)*
- Área Verde: *Barrial y Urbana*
- **Complementario**
  - Sanitario sin internación: *consultorio individual, laboratorio, sala de primeros auxilios.*
  - Atención de Animales: *establecimientos para la atención de pequeños animales.*
  - Productivo Industrial: *CLASE V – Industrias Inocuas*
  - Productivo Artesanal
  - Comercios Relacionados al Automotor: *venta de vehículos excepto maquinaria agrícola y transportes pesados.*
  - Comercios Relacionados al Automotor: *Taller de Mantenimiento de Vehículos excepto de maquinaria agrícola y transportes pesados.*
  - Comercios Minoristas de Comestibles y Asociados: *de pequeña y mediana escala.*
  - Comercios Minoristas en Gral.: *de pequeña y mediana escala.*
  - Comercios Mayoristas en Gral.: *de pequeña escala, de mediana escala.*
  - Servicios Administrativos: *Institucional o Empresario /servicios profesionales*
  - Servicios Recreativos: *clase I (locales menores a 300m2 de salón).*
  - Servicios Gastronómicos: *clase I (locales menores a 300m2 de salón).*
  - Servicios Transporte, Logística y Comunicación: *Clase I (menores a 100m2 con estacionamiento propio)/ Servicio de ambulancias, Servicio de traslado programado de pacientes en situación crítica de vida, Servicio de emergencias médicas móviles.*
  - Servicios Predios Estacionamientos sin servicios complementarios: *Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.*
- **Condicionado:**
  - Social y/o Deportivo Especial: *condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*

- Cultural Especial: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
  - Comercios Minoristas en General: Especiales. condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
  - Centros Comerciales: según condiciones establecidas en Disposiciones Especiales – Centros Comerciales.
  - Servicios Recreativos: locales especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
  - Servicios Gastronómicos: locales especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
  - Estaciones de Servicio: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
  - Infraestructura: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- **Indicadores Urbanísticos**
    - **Subdivisión del Suelo:**
      - Parcela mínima: 600,00m<sup>2</sup>
      - Frente mínimo: 15,00m
    - **Edificación:**
      - FOS: 0,50
      - FOT: 2,50
      - Altura:
        - Total: 15,50m (máxima sobre línea de frente)
      - Retiros
        - Frente: 5,00m
        - Lateral: no exigible
        - Fondo: 5,00m
      - Densidad Neta Habitacional: 850 hab/Ha.

- **Observaciones**

Disposiciones especiales aplicables:

- Centros Comerciales (ver punto 11.2 del presente Plan)
- Ampliación de Esquinas para Uso Público Urbano (ver punto 11.4 del presente Plan)
- Unificación de Parcelas o Englobamiento de Parcelas (ver punto 11.6 del presente Plan)
- Infraestructura Mínima (ver punto 11.7 del presente Plan)

Las superficies de áreas verdes y reservas fiscales de escala barrial a ceder, en caso de nuevas urbanizaciones, se calcularán de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 4. Áreas a Ceder.

## **ZONA C2b**

Zona Urbana de media densidad interfase entre S2 y S3 sobre corredores locales (par vial).

- **Usos**

- **Predominante:**

- Residencial Permanente Multifamiliar: *Colectiva/ Agrupada*
- Residencial Transitorio Turístico: *Bed & Breakfast u Hospedaje/Albergues o Hostels o Hostales.*
- Residencial Transitorio Colectivo.
- Educación: *Inicial/Primaria/Media/Especial/Extracurricular*
- Sanitario sin internación: *consultorios agrupados/ centro de diagnóstico y tratamiento de baja y mediana complejidad/laboratorios/Hogares de día.*
- Sanitario con internación: *establecimientos polivalentes con Internación y con prestación quirúrgica de mínima, de media y de alta complejidad.*
- Sanitario con internación: *establecimientos monovalentes con y sin prestación quirúrgica.*
- Social y Deportivo: *Clubes Deportivos/ Gimnasios y Piscinas.*
- Cultural: *Cine, Teatro, Auditorio/Biblioteca, Museo.*
- Culto
- Gubernamental
- Seguridad: *de pequeña y mediana escala*
- Comercio Minorista de Comestibles y Asociados: *De mediana escala.*
- Comercios Minoristas en Gral.: *De mediana escala.*
- Servicios Gastronómicos: *Clase II (Locales mayores de 300 m2 de salón)*
- Servicios Fúnebres: *de pequeña y mediana escala (menores a 500m2)*
- Área Verde: *Barrial y Urbana*
- **Complementario**
  - Investigación: *Instalaciones Generales.*
  - Sanitario sin internación: *consultorio individual, sala de primeros auxilios.*
  - Atención de Animales: *establecimientos para la atención de pequeños animales.*
  - Productivo Industrial: *CLASE V – Industrias Inocuas*
  - Productivo Artesanal
  - Comercios Relacionados al Automotor: *venta de vehículos excepto maquinaria agrícola y transportes pesados.*
  - Comercios Relacionados al Automotor: *Taller de Mantenimiento de Vehículos excepto de maquinaria agrícola y transportes pesados.*
  - Comercios Minoristas de Comestibles y Asociados: *de pequeña escala.*
  - Comercios Minoristas en Gral.: *de pequeña escala.*
  - Comercios Mayoristas en Gral.: *de pequeña escala.*
  - Servicios Administrativos: *Institucional o Empresario /servicios profesionales*
  - Servicios Gastronómicos: *clase I (locales menores a 300m2 de salón).*
  - Servicios Transporte, Logística y Comunicación: *Clase I (menores a 100m2 con estacionamiento propio.*
  - Servicios Predio de Estacionamiento sin servicios complementarios: *Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.*
- **Condicionado:**
  - Social y/o Deportivo Especial: *condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*
  - Comercios Minoristas en General: *Especiales. condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*

- Centros Comerciales: según condiciones establecidas en Disposiciones Especiales – Centros Comerciales.
- Servicios Gastronómicos: locales especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Estaciones de Servicio: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Infraestructura: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- **Indicadores Urbanísticos**
  - **Subdivisión del Suelo:**
    - Parcela mínima: 600,00m<sup>2</sup>
    - Frente mínimo: 15,00m
  - **Edificación:**
    - FOS: 0,50
    - FOT: 2,00
    - Altura:
      - Total: 12,50m (máxima sobre línea de frente)
    - Retiros
      - Frente: 5,00m
      - Lateral: no exigible
      - Fondo: 5,00m
    - Densidad Neta Habitacional: 800 hab/Ha.
- **Observaciones**

Disposiciones especiales aplicables:

- Centros Comerciales (ver punto 11.2 del presente Plan)
- Ampliación de Esquinas para Uso Público Urbano (ver punto 11.4 del presente Plan)
- Unificación de Parcelas o Englobamiento de Parcelas (ver punto 11.6 del presente Plan)
- Infraestructura Mínima (ver punto 11.7 del presente Plan)

Las superficies de áreas verdes y reservas fiscales de escala barrial a ceder, en caso de nuevas urbanizaciones, se calcularán de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 4. Áreas a Ceder.

## ZONA Z2

Zona Urbana Mixta principalmente residencial de media densidad.

- **Usos**
  - **Predominante:**
    - Residencial Permanente Unifamiliar
    - Residencial Permanente Multifamiliar: *Colectiva/ Agrupada*
    - Residencial Transitorio Turístico: *Hoteles/Aparts Hoteles/Bed & Breakfast u Hospedaje/Albergues o Hostels o Hostales.*
    - Residencial Transitorio Colectivo.
    - Educación: *Inicial/Primaria/Media/Especial/Extracurricular*

- Sanitario sin internación: *consultorios agrupados/ centro de diagnóstico y tratamiento de baja y mediana complejidad.*
- Sanitario con internación: *establecimientos polivalentes con Internación y con prestación quirúrgica de mínima y de media complejidad.*
- Sanitario con internación: *establecimientos monovalentes con y sin prestación quirúrgica.*
- Social y Deportivo: *Clubes Sociales, Sociedades de Fomento, Agrupaciones tradicionalistas, Juntas Vecinales, Sociedades Civiles / Gimnasios y Piscinas.*
- Cultural: *Cine, Teatro, Auditorio/ Estudio de Grabación, Sala de Ensayos / Exposiciones, Conferencias, Galería de Arte / Biblioteca, Museo.*
- Culto
- Gubernamental
- Seguridad: *de pequeña y mediana escala*
- Comercio Relacionados al Automotor: *Venta de Vehículos excepto maquinaria agrícola y transportes pesados.*
- Comercio Minorista de Comestibles y Asociados: *De mediana escala.*
- Comercios Minoristas en Gral.: *De mediana escala.*
- Servicios Predios Estacionamiento sin servicios complementarios: Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.
- Área Verde: *Barrial y Urbana*
- **Complementario**
  - Investigación: *Instalaciones Generales.*
  - Sanitario sin internación: *consultorio individual/ laboratorio/ sala de primeros auxilios.*
  - Atención de Animales: *establecimientos para la atención de pequeños animales.*
  - Productivo Industrial: *CLASE V – Industrias Inocuas*
  - Productivo Artesanal
  - Comercios Relacionados al Automotor: *Taller de Mantenimiento de Vehículos excepto de maquinaria agrícola y transportes pesados.*
  - Comercios Minoristas de Comestibles y Asociados: *de pequeña escala.*
  - Comercios Minoristas en Gral.: *de pequeña y mediana escala.*
  - Comercios Mayoristas en Gral.: *de pequeña y mediana escala.*
  - Servicios Administrativos: *Institucional o Empresario /servicios profesionales*
  - Servicios Recreativos: *Clase I (Locales menores de 300 m2 de salón.*
  - Servicios Gastronómicos: *clase I (locales menores a 300m2 de salón)/ Clase II (Locales mayores de 300 m2 de salón).*
  - Servicios Transporte, Logística y Comunicación: *Clase I (menores a 100m2 con estacionamiento propio.*
- **Condicionado:**
  - Cultural Especial: *condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*
  - Comercios Minoristas en General Especiales: *condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*
  - Centros Comerciales: *según condiciones establecidas en Disposiciones Especiales – Centros Comerciales.*

- Servicios Recreativos Especiales: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Servicios Gastronómicos: locales especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Infraestructura: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- **Indicadores Urbanísticos**
  - **Subdivisión del Suelo:**
    - Parcela mínima: 500,00m<sup>2</sup>
    - Frente mínimo: 15,00m
  - **Edificación:**
    - FOS: 0,60
    - FOT: 2,00
    - Altura:
      - Zócalo: 6,50m (fija obligatoria)
      - Total: 12,50m (máxima sobre línea de frente)
    - Retiros
      - Frente: no exigible
      - Cuerpo Superior: 2,00m (desde línea de frente)
      - Lateral: no exigible
      - Fondo: 5,00m.
    - Densidad Neta Habitacional: 750 hab/Ha.

- **Observaciones**

Disposiciones especiales aplicables:

- Centros Comerciales (ver punto 11.2 del presente Plan)
- Promoción del Hábitat Social (ver punto 11.3 del presente Plan)
- Unificación de Parcelas o Englobamiento de Parcelas (ver punto 11.6 del presente Plan)
- Infraestructura Mínima (ver punto 11.7 del presente Plan)

Las superficies de áreas verdes y reservas fiscales de escala barrial a ceder, en caso de nuevas urbanizaciones, se calcularán de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 4. Áreas a Ceder.

## ZONA Z3

Zona Residencial de baja densidad.

- **Usos**

- **Predominante:**

- Residencial Permanente Unifamiliar
- Educación: *Inicial/Primaria.*
- Sanitario sin internación: *sala de primero auxilios.*
- Social y Deportivo: *Clubes Sociales, Sociedades de Fomento, Agrupaciones tradicionalistas, Juntas Vecinales, Sociedades Civiles / Clubes Deportivos / Canchas,*

*Playones Deportivos y actividades al aire libre sin edificaciones complementarias / Gimnasios y Piscinas.*

- Cultural: *Biblioteca, Museo.*
- Culto
- Seguridad: *de pequeña y mediana escala*
- Área Verde: *Barrial*
- **Complementario**
  - Educación: *Extracurricular.*
  - Sanitario sin internación: *consultorio individual.*
  - Productivo Artesanal
  - Comercios Minoristas de Comestibles y Asociados: *de pequeña escala.*
  - Comercios Minoristas en Gral.: *de pequeña escala.*
  - Servicios Administrativos: *servicios profesionales*
- **Condicionado:**
  - Residencial Permanente Multifamiliar Colectiva y Agrupada: solo ante unificación o englobamiento de parcelas con superficie resultante mayores a 1000m<sup>2</sup>. Se aplica Disposiciones Especiales 11.6. Unificación de Parcelas o englobamiento Parcelario.
  - Sanitario sin internación Hogares de Día: solo ante aplicación de Disposiciones Especiales 11.6. Unificación de Parcelas o Englobamiento Parcelario con superficie resultante mayores a 1000m<sup>2</sup>.
  - Servicios Gastronómicos Clase I (Locales menores de 300 m<sup>2</sup> de salón): exclusivamente como uso complementario de una actividad distinta a la residencial Ej.: buffet de club
  - Infraestructura: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- **Indicadores Urbanísticos**
  - **Subdivisión del Suelo:**
    - Parcela mínima: 300,00m<sup>2</sup>
    - Frente mínimo: 10,00m
  - **Edificación:**
    - FOS: 0,40
    - FOT: 0,80
    - Altura:
      - Total: 8,50m (máxima)
    - Retiros
      - Frente: 3,00m
      - Lateral: no exigible
      - Fondo: 5,00m.
    - Densidad Neta Habitacional: 120 hab/Ha.
- **Observaciones**

Disposiciones especiales aplicables:

  - Consorcios Parcelarios y Urbanos (ver punto 11.1 del presente Plan)
  - Promoción del Hábitat Social (ver punto 11.3 del presente Plan)
  - Unificación de Parcelas o Englobamiento de Parcelas (ver punto 11.6 del presente Plan)

- Infraestructura Mínima (ver punto 11.7 del presente Plan)

Las superficies de áreas verdes y reservas fiscales de escala barrial a ceder, en caso de nuevas urbanizaciones, se calcularán de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 4. Áreas a Ceder.

## ZONA C3a

Zona Urbana mixta de alta densidad sobre corredor urbano principal (Esandi).

### • Usos

#### ○ Predominante:

- Residencial Permanente Multifamiliar: *Colectiva/ Agrupada*
- Residencial Transitorio Turístico: *Hoteles/Apart Hotel/Bed & Breakfast u Hospedaje/Albergues o Hostels o Hostales.*
- Educación: *Superior*
- Investigación: *Instalaciones Generales*
- Sanitario sin internación: *consultorios agrupados, centro de diagnóstico y tratamiento de baja y mediana complejidad.*
- Sanitario con internación: *establecimientos polivalentes con Internación y con prestación quirúrgica de mínima, de media y de alta complejidad.*
- Sanitario con internación: *establecimientos monovalentes con y sin prestación quirúrgica.*
- Social y Deportivo: *Clubes Sociales, Sociedades de Fomento, Agrupaciones tradicionalistas, Juntas Vecinales, Sociedades Civiles/ Clubes Deportivos/ Gimnasios y Piscinas.*
- Cultural: *Cine, Teatro, Auditorio/Estudio de grabación, sala de ensayos/Exposiciones, Conferencias, Galerías de Arte/Biblioteca, Museo.*
- Culto
- Gubernamental.
- Seguridad: *de pequeña y mediana escala*
- Comercio Relacionado al Automotor: *Venta de Vehículos excepto maquinaria agrícola y transportes pesados.*
- Comercio Minorista de Comestibles y Asociados: *grandes superficies comerciales.*
- Comercios Minoristas en Gral.: *grandes superficies comerciales.*
- Comercios Mayoristas en General: *grandes superficies comerciales.*
- Servicios Administrativos: *Institucional o Empresario.*
- Servicios Recreativos: *Clase II (Locales mayores de 300 m2 de salón)*
- Servicios Fúnebres: *de pequeña y mediana escala (menores a 500m2)*
- Servicios Predio de Estacionamiento sin servicios complementarios: *Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.*
- Área Verde: *Barrial y Urbana*

#### ○ Complementario

- Educación: *extracurricular*
- Sanitario sin internación: *consultorio individual, laboratorio, sala de primeros auxilios.*
- Atención de Animales: *establecimientos para la atención de pequeños animales.*
- Productivo Industrial: *CLASE V – Industrias Inocuas/ CLASE IV – Industrias Molestas*
- Productivo Artesanal

- Comercios Relacionados al Automotor: *Taller de Mantenimiento de Vehículos excepto de maquinaria agrícola y transportes pesados.*
- Comercios Minoristas de Comestibles y Asociados: *de pequeña y mediana escala.*
- Comercios Minoristas en Gral.: *de pequeña y mediana escala.*
- Comercios Mayoristas en Gral.: *de pequeña escala, de mediana escala.*
- Servicios Administrativos: *servicios profesionales*
- Servicios Recreativos: *clase I (locales menores a 300m2 de salón).*
- Servicios Gastronómicos: *clase I (locales menores a 300m2 de salón)/ Clase II (Locales mayores de 300 m2 de salón)*
- Servicios Transporte, Logística y Comunicación: *Clase I (menores a 100m2 con estacionamiento propio)/ Servicio de ambulancias, Servicio de traslado programado de pacientes en situación crítica de vida, Servicio de emergencias médicas móviles.*
- **Condicionado:**
  - Social y/o Deportivo Especial: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
  - Cultural Especial: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
  - Comercios Minoristas en General: Especiales. condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
  - Centros Comerciales: según condiciones establecidas en Disposiciones Especiales – Centros Comerciales.
  - Servicios Recreativos: locales especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
  - Servicios Gastronómicos: locales especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
  - Estaciones de Servicio: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
  - Infraestructura: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- **Indicadores Urbanísticos**
  - **Subdivisión del Suelo:**
    - Parcela mínima: 500,00m2
    - Frente mínimo: 15,00m
  - **Edificación:**
    - FOS: 0,60
    - FOT: 3,00
    - Altura:
      - Total: 15,50m (máxima sobre línea de frente)
    - Retiros
      - Frente: 5,00m
      - Lateral: no exigible
      - Fondo: no exigible
    - Densidad Neta Habitacional: 900 hab/Ha.

- **Observaciones**

Disposiciones especiales aplicables:

- Centros Comerciales (ver punto 11.2 del presente Plan)
- Infraestructura Mínima (ver punto 11.7 del presente Plan)
- Torres Exentas (ver punto 11.8 del presente Plan)

Las superficies de áreas verdes y reservas fiscales de escala barrial a ceder, en caso de nuevas urbanizaciones, se calcularán de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 4. Áreas a Ceder.

## **ZONA C3b**

Zona Urbana mixta de media densidad sobre corredor urbano principal (Esandi).

- **Usos**

- **Predominante:**

- Residencial Permanente Multifamiliar: *Colectiva/ Agrupada*
- Residencial Transitorio Turístico: *Hoteles/Apart Hotel/Bed & Breakfast u Hospedaje/Albergues o Hostels o Hostales.*
- Educación: *Media / Especial / Superior*
- Investigación: *Instalaciones Generales*
- Sanitario sin internación: *consultorios agrupados, centro de diagnóstico y tratamiento de baja y mediana complejidad.*
- Sanitario con internación: *establecimientos polivalentes con Internación y con prestación quirúrgica de mínima, de media y de alta complejidad.*
- Sanitario con internación: *establecimientos monovalentes con y sin prestación quirúrgica.*
- Social y Deportivo: *Clubes Sociales, Sociedades de Fomento, Agrupaciones tradicionalistas, Juntas Vecinales, Sociedades Civiles/ Clubes Deportivos/ Gimnasios y Piscinas.*
- Cultural: *Cine, Teatro, Auditorio/Estudio de grabación, sala de ensayos/Exposiciones, Conferencias, Galerías de Arte/Biblioteca, Museo.*
- Culto
- Gubernamental
- Seguridad: *de pequeña y mediana escala*
- Productivo Industrial: *CLASE V – Industrias Inocuas / CLASE IV – Industrias Molestas.*
- Productivo Artesanal
- Comercio Relacionado al Automotor: *Venta de Vehículos excepto maquinaria agrícola y transportes pesados.*
- Comercio Minorista de Comestibles y Asociados: *mediana escala /grandes superficies comerciales.*
- Comercios Minoristas en Gral.: *mediana escala / grandes superficies comerciales.*
- Comercios Mayoristas en General: *mediana escala / grandes superficies comerciales.*
- Servicios Recreativos: *Clase II (Locales mayores de 300 m2 de salón)*
- Servicios Depósitos: *Clase V – Mercancías Inocuas / Clase IV – Mercancías Incómodas*
- Servicios Fúnebres: *de pequeña y mediana escala (menores a 500m2)*

- Servicios Predio de Estacionamiento sin servicios complementarios: *Estacionamiento de vehículos de pequeño porte / Estacionamiento de vehículos de mediano porte*
- Servicios Predio de Estacionamiento con servicios complementarios: *Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.*
- Área Verde: *Barrial y Urbana*
- **Complementario**
  - Educación: *extracurricular*
  - Sanitario sin internación: *consultorio individual, laboratorio, sala de primeros auxilios.*
  - Atención de Animales: *establecimientos para la atención de pequeños animales.*
  - Comercios Relacionados al Automotor: *Taller de Mantenimiento de Vehículos excepto de maquinaria agrícola y transportes pesados.*
  - Comercios Minoristas de Comestibles y Asociados: *de pequeña escala.*
  - Comercios Minoristas en Gral.: *de pequeña escala.*
  - Comercios Mayoristas en Gral.: *de pequeña escala.*
  - Servicios Administrativos: *institucional o empresario/servicios profesionales*
  - Servicios Recreativos: *clase I (locales menores a 300m2 de salón).*
  - Servicios Gastronómicos: *clase I (locales menores a 300m2 de salón)/ Clase II (Locales mayores de 300 m2 de salón)*
  - Servicios Transporte, Logística y Comunicación: *Clase I (menores a 100m2 con estacionamiento propio)/ Servicio de ambulancias, Servicio de traslado programado de pacientes en situación crítica de vida, Servicio de emergencias médicas móviles.*
- **Condicionado:**
  - Social y/o Deportivo Especial: *condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*
  - Cultural Especial: *condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*
  - Comercios Minoristas en General: *Especiales. condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*
  - Comercios Mayoristas en Gral. *Especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*
  - Centros Comerciales: *según condiciones establecidas en Disposiciones Especiales – Centros Comerciales.*
  - Servicios Recreativos: *locales especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*
  - Servicios Gastronómicos: *locales especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*
  - Estaciones de Servicio: *condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*
  - Infraestructura: *condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*
- **Indicadores Urbanísticos**
  - **Subdivisión del Suelo:**
    - Parcela mínima: 500,00m2
    - Frente mínimo: 15,00m

- **Edificación:**
  - FOS: 0,60
  - FOT: 2,40
  - Altura:
    - Total: 12,50m (máxima sobre línea de frente)
  - Retiros
    - Frente: 5,00m
    - Lateral: no exigible
    - Fondo: no exigible
  - Densidad Neta Habitacional: 750 hab/Ha.

- **Observaciones**

Disposiciones especiales aplicables:

- Centros Comerciales (ver punto 11.2 del presente Plan)
- Infraestructura Mínima (ver punto 11.7 del presente Plan)

Las superficies de áreas verdes y reservas fiscales de escala barrial a ceder, en caso de nuevas urbanizaciones, se calcularán de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 4. Áreas a Ceder.

## 11. DISPOSICIONES ESPECIALES

---

### Consortios Parcelarios y Urbanos.

La creación de Consortios Parcelarios y Consortios Urbanos en el área de influencia del presente Plan Especial será regulada por las siguientes indicaciones:

- Solo podrán instalarse en la zona denominada Z3 – Área Urbana Residencial.
- Cada consorcio parcelario o urbano no podrá tener una superficie menor a 5Ha ni mayor a 12Ha.
- No deberán interrumpir ni desviar la continuidad de la trama vial principal (vías A1 y A2)
- No podrán lindar con corredores principales (C1c, C2b y C3b). Si forma parte del mismo emprendimiento los lotes frentistas al corredor deben tener acceso directo y frente principal al corredor, respetando los usos e indicadores urbanísticos definidos para el corredor.
- Los parámetros urbanísticos aplicables serán los de la denominada Z3 – Área Urbana Residencial.
- Deberán ceder áreas verdes y reserva fiscal de acuerdo a lo establecido para su sector. Los criterios localización, diseño, equipamiento, etc. de las áreas a ceder respetará los criterios definidos para la zona correspondiente, preferiblemente en correspondencia con los accesos principales al consorcio.
- Los cercos perimetrales tendrán un tratamiento paisajístico de “cerco verde”
- Las vías internas deberán respetar lo establecido para la trama vial de la zona donde se localicen.
- Deberán estar rodeados por lo menos en 3 de sus lados por calles públicas.
- No podrá destinarse más del 40% de la superficie bruta total de la zona Z3 a la creación de consorcios parcelarios y o urbanos.
- Adhiere al Art. 12 del C.U.
- No es aplicable la Disposición Especial 11.6.-Unificación de Parcelas o Englobamiento Parcelario.

### Centros Comerciales

La instalación de Centros Comerciales en el área de influencia del presente Plan Especial será regulada por las siguientes indicaciones:

- Solo podrán establecerse centros comerciales en los sectores 1 y 2, y en las zonas donde los usos del suelo designado así lo indiquen de acuerdo a las tipologías descriptas.
- Se definen dos tipologías:
  - Centro Comercial de mediana y gran escala: admisibles solo en zona C3a
  - Centro Comercial de pequeña escala:
    - A cielo abierto: admisible solo en zonas Z2, C1c, C2a, C2b, C3a y C3b.
    - Galería Comercial: admisible solo en zonas Z1, Z2, C1a, C1b, C2a, C2b, C3a y C3b.
- Clasificación por dimensiones:
  - Centro Comercial de gran escala: SBA superior a 15.000m<sup>2</sup>
  - Centro Comercial de mediana escala: SBA entre 6.000m<sup>2</sup> y 15.000m<sup>2</sup>
  - Centro Comercial de pequeña escala: SBA hasta 6.000m<sup>2</sup>

SBA= Superficie Bruta Alquilable o de explotación comercial excluyendo espacios comunes, estacionamiento y patios de carga y descarga o depósito general.
- En caso de establecerse Galerías Comerciales en las esquinas dentro de zonas C1a o C1b las mismas estarán exentas del cumplimiento de la altura fija obligatoria definida en los parámetros

urbanísticos de la zona, no pudiendo superarla. Los demás indicadores urbanísticos y usos del suelo asignados deberán respetarse como así también la obligación de construcción de la recova. La no realización del total del potencial constructivo en una primera etapa no significa la pérdida del mismo, el propietario podrá hacer uso del ESPACIO AÉREO dentro de los límites de la norma en caso de que lo considere oportuno.

## **Promoción del Hábitat Social**

El derecho a la ciudad no solo se relaciona con la posibilidad de adquirir una vivienda a bajo costo sino también con la oportunidad de integrarse activamente a la vida urbana.

Por lo antedicho se promueve el desarrollo de emprendimientos predominantemente residenciales accesibles para un amplio espectro socioeconómico de la población mediante el otorgamiento de un plus al potencial constructivo de la parcela, buscando así la reducción de la incidencia del costo de la tierra en el valor final del m<sup>2</sup> construido.

Se establecen las siguientes pautas con el fin de asegurar las condiciones legales que garanticen el cumplimiento del objetivo planteado:

- Las presentes condiciones solo se aplican a las zonas Z2 y Z3
- Todo proyecto arquitectónico destinado a satisfacer la demanda de vivienda social obtendrá un adicional del 50% en el FOT y la altura máxima establecida para la zona donde se localice en emprendimiento. No aplicable para proyectos de subdivisión o en simultáneo con la Disposición Especial 11.6.- Unificación de Parcelas o Englobamiento Parcelario.
- El porcentaje adicional solo se aplica al FOT y altura máxima debiendo respetarse el resto de los indicadores y usos del suelo asignados a cada zona.
- Se admitirán solamente emprendimientos de viviendas multifamiliares (colectivas o agrupadas) con usos complementarios según los asignados a cada zona.
- El desarrollo de los emprendimientos alcanzados por la presente disposición podrán ser llevados adelante por instituciones públicas y/o privadas siempre y cuando las mismas, así como sus propuestas, cumplan con los criterios de elegibilidad.
- Los criterios de elegibilidad serán determinados por el Instituto Municipal de Tierras y Vivienda para el Hábitat Social (IMTVHS). Tales como por ejemplo:
  - Registro de instituciones habilitadas (cooperativas, mutuales, empresas, etc.)
  - Aprobación de un Plan Financiero para el desarrollo y venta del proyecto.
  - Inscripción de dominio de la parcela a favor del desarrollador.
- El compromiso asumido será mediante un convenio refrendado por el Concejo Municipal entre el desarrollador (instituciones públicas y/o privadas) y el IMTVHS en el cual se establecerán las pautas y criterios para el desarrollo del emprendimiento así como también el procedimiento de fiscalización.

## **Ampliación de Esquinas para Uso Público Urbano**

Las esquinas son espacios referenciales como sitios convocantes de la vida urbana.

La ampliación del espacio peatonal a nivel de vereda genera un beneficio en el espacio urbano tanto en lo referido a los aspectos funcionales como a los aspectos estéticos perceptivos y en cuanto a la apropiación del espacio público por parte de la comunidad.

Se premiará la ampliación del espacio urbano dentro de las parcelas en coincidencia con la esquina según el siguiente criterio:

- Para los primeros 27m<sup>2</sup> de ampliación se permitirá la construcción de 180m<sup>2</sup> extra (sobre el computado por el FOT) hasta un máximo de dos pisos

sobre la altura total máxima establecida para la zona donde se localice la parcela.

- Por cada módulo adicional de 20m<sup>2</sup> se sumarán 80m<sup>2</sup> al resultante del punto anterior.

Dicho premio es aplicable solo en las parcelas localizadas en las esquinas de los corredores C1 y C2, en toda su extensión.

El espacio resultante no podrá tener lados menores a 6,00m.

La construcción y el mantenimiento del espacio urbano resultante estarán a cargo del propietario de la parcela beneficiada.

El espacio resultante deberá integrarse al espacio público, no pudiendo ser cerrado mediante ningún elemento, ni tener una diferencia de nivel superior a 0,45m.

La altura mínima destinada al uso público no será, en ningún caso, menor a la establecida para la recova en C1 y a dos plantas en C2.

El espacio resultante podrá ser destinado a actividades relacionadas a las desarrolladas en las plantas bajas de los edificios, incluso como expansión de usos gastronómicos los cuales, por localizarse en un espacio privado, no deberán pagar ningún tipo de canon y/o tasa relacionada el uso del espacio público salvo que exceda los límites del predio.

La propiedad del espacio resultante mantiene el dominio de origen de la parcela o edificio.

## **Ocupación total del suelo para estacionamientos y comercios**

Se permite la ocupación del 100% del suelo (FOS=1) cuando se destine la superficie libre (sup. libre=sup. lote - FOS) a estacionamientos y/o Centro Comercial de pequeña escala.

El volumen edilicio adicional resultante, denominado basamento, tendrá una altura máxima de 5,80m.

La aplicación de la presente disposición es admisible solo en las áreas de máxima centralidad zonas Z1 y C1a.

## **Unificación de Parcelas o Englobamiento Parcelario**

En las zonas C2a, C2b, C3a, C3b, Z2 y Z3 se premiará con un 20% adicional en el FOT a la unificación de dos o más parcelas, admitiendo hasta dos pisos más de lo definido para la zona correspondiente.

La unificación tendrá valor exclusivamente para los destinos Residencial Multifamiliar (colectivo o agrupado) y Residencial Turístico con o sin usos complementarios. No se aplicará la presente disposición para proyectos con uso residencial unifamiliar. No se aplicará el beneficio o premio para proyectos que hagan uso de la Disposición Especial 11.3.-Promoción del Hábitat Social.

Será factible la aplicación de la presente disposición en aquellas parcelas generadas en el planteo urbanístico con una superficie mayor al doble de la superficie mínima establecida para las parcelas en los parámetros urbanísticos de la zona.

## **Infraestructura Mínima**

Los proyectos de urbanización deben hacer efectiva la ejecución por parte del desarrollador, sea éste público o privado, como mínimo de las siguientes obras de infraestructura:

- Apertura, tratamiento de calles según los parámetros de diseño y patrones establecidos en el punto 7. Estructura Sistema Vial.
- Obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales. En el caso de calles con pavimento, el alcantarillado o sumideros.
- Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
- Provisión de agua potable en cantidad y calidad.
- Sistema de saneamiento que asegure la no contaminación. El municipio exigirá sistema cloacal y plantas depuradoras de efluentes cloacales modulares según la magnitud del fraccionamiento y la zonificación.
- Forestación, señalización e iluminación peatonal y vehicular urbana.

Las obras de redes de saneamiento serán ejecutadas en forma coordinada con la pavimentación de calles y desagües pluviales, no pudiéndose en ningún caso ejecutar antes el pavimento que el tendido de las redes de saneamiento.

Estos proyectos de infraestructura deben ser aprobados, con carácter previo, por los organismos con competencia específica según corresponda.

## **Torres Exentas**

Se admitirá la tipología edilicia de Torre exenta de todos los límites del lote exclusivamente en las parcelas frentistas a la Av. Esandi en C3a y frentistas calle Cabo Campo Z1.

Se aplicará, para el cálculo del número de pisos máximo, la fórmula:

$$\text{Nº Pisos} = \text{FOT/FOS}(\text{proyectado})+1$$

Se mantienen los parámetros urbanísticos establecidos para cada zona salvo en lo referido a la altura máxima y retiros, para lo cual se determinan los siguientes valores:

- Altura Máxima Torre: 32,00m
- Retiros:
  - Frente: 10,00m (mínimo)
  - Lateral por lado: 10,00m (mínimo)
  - Fondo: 10,00m (mínimo)

Los espacios resultantes de los retiros podrán ser utilizados solo en un 30% para la localización de estacionamientos vehiculares, el 70% restante deberá tener tratamiento paisajístico o como espacio urbano.

## **Renta Diferencial Urbana (Plusvalía)**

Debido al otorgamiento de parámetros urbanísticos y el cambio en las zonificaciones que se establecen con la aprobación del presente Plan es de aplicación la Ordenanza 2080-CM-10 “Derecho de participación municipal en la renta urbana diferencial generada por acciones urbanísticas” actualmente vigente y/o cualquier otra norma que la modifique, reemplace o complemente.

## 12. ANEXOS

---

### ANEXO I – Definiciones de Usos del Suelo

#### Definición

Se define como Uso del Suelo a aquellas funciones asignadas a las parcelas de cada zona del ejido con relación a la actividad prevista para radicar en ellas las correspondientes construcciones o instalaciones.

**Uso Predominante:** Es aquel que se desarrolla de manera principal en una parcela.

**Uso Complementario:** Es aquel que solo puede desarrollarse como complemento de un uso predominante o condicionado, dentro de la misma parcela y en un porcentaje no mayor al 40% de la superficie total construida.

**Uso Condicionado:** Es aquel uso predominante o complementario que se admite solo ante ciertas circunstancias y/o condiciones dadas.

#### Clasificación

Se clasifican en seis (6) grupos principales y una serie de subgrupos que engloban una variedad de actividades, que se detallan a continuación:

1. USO RESIDENCIAL
2. USO EQUIPAMIENTO URBANO
3. USO PRODUCTIVO
4. USO COMERCIAL
5. USO SERVICIOS
6. ÁREAS VERDES

#### 1. USO RESIDENCIAL

##### 1.1. Permanente

**1.1.1. Unifamiliar:** Una vivienda emplazada en una parcela independiente.

**1.1.2. Multifamiliar:** Dos o más viviendas emplazadas en una parcela independiente.

**1.1.2.1. Colectiva:** Dos o más viviendas con superposición vertical entre las mismas, emplazada en una única parcela con accesos o pasos comunes.

**1.1.2.2. Agrupada:** Dos o más viviendas sin superposición vertical de las mismas emplazadas en una única parcela.

##### 1.2. Transitorio

**1.2.1. Turístico:** Alojamiento ocasional de personas, según lo definido en el Artículo 7), inciso 1, de la Ordenanza Municipal N° 1526-CM-05 exceptuando lo definido como “casas o departamento de alquiler turístico” entendiéndose que esta definición se refiere a un tipo de habilitación para la explotación comercial/turística de un inmueble existente y no un uso del suelo.

**1.2.2. Colectivo:** Vivienda destinada a la habitación de grupos de personas reunidas por afinidad de intereses, profesión, sexo, edad, etnia, nacionalidad y/o religión. Por ejemplo: monasterios, conventos, hogares infantiles, residencias universitarias, internados y otros que respondan a la definición dada.

## 2. USO EQUIPAMIENTO URBANO

Se refiere al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.

**2.1. Educación e investigación:** destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especializaciones.

### 2.1.1. Educación según Ley Orgánica de Educación de la Provincia de Río Negro

**2.1.1.1 Educación Inicial: Jardines Maternales; Jardines de Infantes.**

**2.1.1.2 Educación Primaria.**

**2.1.1.3 Educación Media.**

**2.1.1.4 Educación Especial:** Centro de enseñanza de idiomas, Institutos, Academias

**2.1.1.5 Educación Superior:** Institutos de Formación Docente; Institutos Técnicos Superiores; Universidades; Institutos Universitarios.

**2.1.1.6 Educación Extracurricular:** Bilingüe, Artística o Técnico Profesional.

**2.1.2. Investigación:** Actividad orientada a la obtención de nuevos conocimientos y su aplicación.

**2.1.2.1 Instalaciones Generales:** aquellas en las que se realizan actividades que no producen emanaciones tóxicas, humos, ruidos o residuos contaminantes o en las cuales los efectos sean fácilmente controlables por medios constructivos.

**2.1.2.2 Instalaciones Especiales:** aquellas en las que realicen actividades que impliquen un riesgo potencial para el medio ambiente o la población con peligro de explosiones, incendios y/o emanaciones tóxicas, requieren retiros de la edificación y previsión técnica apropiada. Necesitan de estudios de localización específico por su magnitud y/o impacto en el medio urbano, natural y/o social según criterio de la autoridad de aplicación (Subsecretaría de Planeamiento Territorial o quien la reemplace).

**2.2. Salud:** El uso Salud se desarrolla en espacios destinados a tal efecto y en establecimientos de distintas escalas dependiendo de su complejidad. **Establecimiento asistencial** es aquel destinado a la realización de acciones de promoción, protección,

recuperación y/o rehabilitación de la salud y al albergue y amparo social de personas para el cuidado y/o requieran de las mismas.

### **2.2.1. Establecimientos sin internación:**

**2.2.1.1. Consultorio individual:** Consulta general o especializada. Práctica de diagnóstico y/o tratamiento de bajo riesgo y/o complejidad inherentes a la consulta.

**2.2.1.2. Consultorios agrupados:** Más de un consultorio donde se realicen: Consulta general o especializada. Práctica de diagnóstico y/o tratamiento de bajo riesgo y/o complejidad inherentes a la consulta.

**2.2.1.3. Centro de Diagnóstico y Tratamiento de Baja y Mediana Complejidad (Clínica o grupo de Consultorios):** Es un establecimiento asistencial multipersonal destinado a la atención de pacientes ambulatorios donde se desarrolla lo mismo que en el caso anterior y se agrega una función de acuerdo a la complejidad.

#### **2.2.1.4. Laboratorio**

**2.2.1.5. Sala de primeros auxilios:** Establecimiento asistencial multipersonal destinado a la atención de pacientes ambulatorios donde se desarrollan: Consulta general o especializada; Prácticas de diagnóstico y/o tratamiento de bajo riesgo y/o complejidad inherentes a la consulta. En forma obligatoria acciones de promoción y protección de la salud.

**2.2.1.6. Hogares de día:** Establecimiento asistencial multipersonal destinado a la atención de pacientes ambulatorios geriátricos, con discapacidad y/o adicciones en el cual se desarrollan actividades recreativas, terapias y alimentación.

### **2.2.2. Establecimientos con internación.**

**2.2.2.1.** Establecimientos polivalentes con internación y con prestación quirúrgica. Se dividen en tres categorías, utilizando criterios de complejidad y riesgo:

**2.2.2.1.1.** Establecimientos de mínima complejidad

**2.2.2.1.2.** Establecimientos de mediana complejidad

**2.2.2.1.3.** Establecimientos de alta complejidad: Se denominarán Sanatorios y en caso de superar las doscientas (200) camas, Hospitales.

**2.2.2.2.** Establecimientos monovalentes con internación.

**2.2.2.2.1.** Con prestación quirúrgica.

**2.2.2.2.2.** Sin prestación quirúrgica: Salud mental y atención psiquiátrica, Establecimientos geriátricos u hogares de ancianos, Centros o establecimientos de rehabilitación.

### **2.2.3. Atención animales**

**2.2.3.1.** Atención de pequeños animales: Establecimientos para la atención de pequeños animales, venta de productos alimenticios, medicamentos y productos de uso animal. Con internación y/o tratamiento ambulatorio.

- 2.2.3.2. Atención de grandes animales: Establecimientos para la atención de grandes animales, venta de productos alimenticios, medicamentos y productos de usos animal. Con internación y/o tratamiento ambulatorio.
- 2.2.3.3. Cuidado y preparación de equinos: Establecimientos destinados al cuidado y preparación de equinos.

### **2.3. Social y deportivo**

Equipamiento destinado a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores. Lo social puede otorgar un sentido de pertenencia ya que implica algo que se comparte a nivel comunitario.

- 2.3.1. Clubes Sociales, Sociedades de Fomento, Agrupaciones tradicionalistas, Juntas Vecinales, Sociedades Civiles.
- 2.3.2. Clubes Deportivos
- 2.3.3. Canchas, Playones Deportivos y actividades al aire libre sin edificaciones complementarias.
- 2.3.4. Gimnasios y Piscinas
- 2.3.5. Especiales: necesitan de estudios de localización específico por su magnitud y/o impacto en el medio urbano, natural y/o social según criterio de la autoridad de aplicación (Subsecretaría de Planeamiento Territorial o quien la reemplace). Por ejemplo: Estadios, Circuitos Automovilísticos, Polideportivos, Polígonos de Tiro, Canchas de Golf.

### **2.4. Cultural**

Producción, conservación y difusión de bienes culturales, manifestaciones artísticas con espectadores, intérpretes en vivo con tratamiento acústico y de seguridad.

- 2.4.1. Cine, Teatro, Auditorio
- 2.4.2. Estudio de Grabación, Sala de Ensayos
- 2.4.3. Exposiciones, Conferencias, Galería de Arte
- 2.4.4. Biblioteca, Museo.
- 2.4.5. Especiales: necesitan de estudios de localización específico por su magnitud y/o impacto en el medio urbano, natural y/o social según criterio de la autoridad de aplicación (Subsecretaría de Planeamiento Territorial o quien la reemplace). Por ejemplo: Centro de Convenciones, Centros de Eventos.

### **2.5. Cultos Religiosos**

Uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas, por ejemplo: Templo.

### **2.6. Gubernamental**

Instituciones de gobierno municipal, provincial y/o nacional. Por ejemplo: Palacio Municipal, Concejo Deliberante, Palacio de Justicia, Dependencias Ministeriales.

### **2.7. Seguridad**

Defensa y seguridad del estado, personas y bienes.

**2.7.1. Pequeña y mediana escala:** local menor de 500m<sup>2</sup> de superficie cubierta total. Por ejemplo: cuartel de bomberos, defensa civil, comisarías.

**2.7.2. Gran escala:** local mayor de 500m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.

**2.7.3. Actividades incómodas o peligrosas** por causas de la extensión de sus actividades. Por ejemplo: unidades correccionales y cárceles.

## 2.8. Predio Ferial

## 3. USO PRODUCTIVO

Comprende los usos destinados a la producción y/u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales.

### 3.1. Industrial

Actividades destinadas a desarrollar un proceso tendiente a la conservación, obtención, reparación, fraccionamiento, y/o transformación en su forma, esencia, cantidad o calidad de una materia prima o material para la obtención de un producto nuevo, distinto o fraccionado de aquel, a través de un proceso inducido, repetición de operaciones o procesos unitarios o cualquier otro, mediante la utilización de maquinarias, equipos o métodos industriales. Se Clasifican según grados de molestia (Ver Anexo I Clasificación de Industrias Según Grado de Molestia):

3.1.1. **CLASE I – Industrias Peligrosas:** cuya elaboración y manipuleo de sustancias producen un alto grado de molestias a la población con peligro de explosiones, incendios y emanaciones tóxicas. Debido a las sustancias que almacenan o manipulan, los procedimientos de elaboración que utilizan o las emanaciones que producen se localizan en áreas rurales o áreas industriales.

Ruidos excesivos y vibraciones muy molestas.

Desechos líquidos contaminantes con alta concentración, no permeables de difícil eliminación.

Desechos sólidos gruesos no degradables ni solubles.

Sustancias tóxicas (concentración a determinar)

Desechos sólidos finos en suspensión coloidales.

Humos irritantes y tóxicos.

3.1.2. **CLASE II – Industrias Nocivas:** cuya elaboración y manipuleo de sustancias producen perturbación considerable a la población. Están ligadas a la infraestructura urbano-regional con aprovechamiento de economías de escala de producción. Molestias importantes que requieren retiros de la edificación y previsión técnica apropiada. Se localizan en la periferia de fácil accesibilidad.

Ruidos de 60db (A) para horario continuo, nocturno y vibraciones molestas.

Desechos líquidos permeables contaminantes con sales tóxicas disueltas (concentración a determinar).

Desechos sólidos gruesos solubles tóxicos (concentración a determinar)  
Sustancias desagradables con presencia de olores, moscas y roedores.  
Desechos sólidos finos con suspensión de coloidales.  
Humos irritantes.

- 3.1.3. **CLASE III – Industrias Muy Molestas:** las que producen inconvenientes importantes posibles de regular. Ligadas a la infraestructura urbana, requiere del mercado urbano y eventualmente regional. Requieren procedimientos técnicos especiales para controlar las molestias. Se localizan en áreas con buena accesibilidad urbano-regional.

Ruidos entre 40db y 60db (A) para horario continuo, nocturno.

Desechos líquidos no contaminantes con sales disueltas no tóxicas (concentración a determinar)

Sustancias desagradables con presencia de olores.

Desechos sólidos finos sedimentables no inertes.

Desechos gaseosos no tóxicos pero con olores.

- 3.1.4. **CLASE IV – Industrias Molestas:** las que producen inconvenientes reducibles a términos soportables. Están ligadas al mercado laboral urbano. Molestias fácilmente controlables por medios constructivos. Localización preferentemente en zonas residenciales no consolidadas sin dinámica de cambio.

Ruidos entre 40db y 60db (A) para horarios diurno y 40db (A) para horario continuo, nocturno.

Desechos líquidos permeables no contaminantes de fácil eliminación sobre curso superficial, pozo y cloacas.

Desechos sólidos gruesos solubles, no tóxicos u organismos desagradables sin olores.

Desechos sólidos finos inertes.

Humos.

- 3.1.5. **CLASE V – Industrias Inocuas:** las que no producen humos ni emanaciones o sustancias nocivas y en las cuales no es muy intenso el ruido. Están ligadas al mercado de consumo o al mercado laboral siguiendo pautas del comercio distribuido en su localización. Se admiten en cualquier área residencial.

40db (A) para trabajo diurno.

Sin desechos importantes.

### 3.2. Artesanal

Actividad producida ya sea totalmente a mano o con la ayuda de herramientas manuales o incluso medios mecánicos siempre que la contribución manual directa del artesano siga siendo el componente más importante del producto terminado. Las cualidades especiales de los productos se basan en sus características distintivas, que pueden ser utilitarias, estéticas, artísticas, creativas, vinculadas a la cultura, decorativas, funcionales, tradicionales, simbólicas y significativas religiosa y socialmente (UNESCO). Por Ejemplo: Taller de Cerámica, Taller de Costura, Taller de Calzado, Panadería (no industrial), Fabrica de Pastas, Talleres de Reparación de Electrodomésticos.

### 3.3. Agropecuario

Agricultura y ganadería tanto intensiva como extensiva. Por ej: cultivos agrícolas, de flores y plantas ornamentales, de frutas, producción de semillas, cría de animales (bovino, porcino, ovino, equino, caprino y otros), aves de corral, apicultura.

### **3.4. Extractivo**

Actividades en suelo o subsuelo, destapes, excavaciones, movimientos de suelos en general.

### **3.5. Silvicultura**

Plantación, renovación y tala de árboles maderables así como el desarrollo de nuevas variedades arbóreas, al estudio de las existentes, a la investigación sanitaria y ecológica del medio ambiente y a otros aspectos menos directamente aplicados. Por ej: extracción de madera de bosques cultivados, viveros forestales, replantación de bosques nativos.

### **3.6. Piscicultura**

Cría de peces en ríos, lagos y/o estanques. Por ej.: criaderos de peces, granjas piscícolas.

## **4. USO COMERCIAL**

Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales.

### **4.1. Comercios relacionados al automotor**

Es toda aquella actividad relacionada con la comercialización de todo tipo de vehículos impulsados a motor, el mantenimiento y reparación tanto de los mismos como de su instrumental y accesorios.

- 4.1.1. Venta de Vehículos** excepto maquinaria agrícola y transportes pesados: automóviles, motocicletas, navíos.
- 4.1.2. Venta de Transportes Pesados, Maquinaria Agrícola y Vial:** máquinas agrícolas, camiones, ómnibus, máquinas viales.
- 4.1.3. Taller de Mantenimiento** de Vehículos excepto de maquinaria agrícola y transportes pesados: taller mecánico, lubricentro, gomería, etc.
- 4.1.4. Taller de Mantenimiento de Transportes Pesados, Maquinaria Agrícola y Vial:** máquinas agrícolas, camiones, ómnibus, máquinas viales.

### **4.2. Comercios minoristas de comestibles y asociados**

Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta de productos comestibles y artículos asociados.

- 4.2.1. De pequeña escala.** Hasta 300 m<sup>2</sup>.
- 4.2.2. De mediana escala.** De 300 m<sup>2</sup> hasta 800 m<sup>2</sup>.

**4.2.3. Grandes superficies comerciales.** Más de 800 m<sup>2</sup>.

**4.3. Comercios minoristas en general**

Comprende establecimientos comerciales a la exposición y venta al por menor (excepto automotor y comestibles).

**4.3.1. De pequeña escala.** Hasta 300 m<sup>2</sup>.

**4.3.2. De mediana escala.** De 300 m<sup>2</sup> hasta 800 m<sup>2</sup>.

**4.3.3. Grandes superficies comerciales.** Más de 800 m<sup>2</sup>.

**4.3.4. Especiales:** establecimientos que comercializan productos que presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro para la población. Por ej: venta de combustibles (excepto estación de servicios), inflamables, explosivos y/o tóxicos.

**4.4. Comercios mayoristas en general:**

Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos.

**4.4.1 De pequeña escala.** Hasta 300 m<sup>2</sup>.

**4.4.2 De mediana escala.** De 300 m<sup>2</sup> hasta 800 m<sup>2</sup>

**4.4.3 Grandes superficies comerciales.** Más de 800 m<sup>2</sup>.

**4.4.4 Especiales:** establecimientos que comercializan productos que presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro para la población. Por ej: venta de combustibles (excepto estación de servicios), inflamables, explosivos y/o tóxicos.

**4.5. Centros comerciales**

Establecimientos con agrupamiento de comercios minoristas y otros establecimientos comerciales y de servicios (por ej: gastronomía, recreación) desarrollados y administrados como una unidad, con espacios comunes (techados o a cielo abierto) y la prestación de servicios diversos. Por ej: galerías comerciales (abiertas y cerradas), centros de tiendas de venta de fábrica (outlets), centros comerciales.

**5. USO SERVICIOS**

Actividades de servicios con prestación directa o por intermediario incluyendo servicios públicos y/o privados en sus distintas escalas:

**5.1. Administrativo:**

**5.1.1. Institucional o Empresario:** organismos y entidades públicas o privadas, prestaciones bancarias, financieras, administración pública, consejos profesionales, sedes gremiales, etc. Incluye bancos, compañías de seguros, créditos, agencias de cambio, etc.

**5.1.2. Servicios Profesionales:** estudios profesionales, etc.

**5.2. Recreativo:**

Es toda actividad realizada por una persona física o jurídica que tenga como fin congregar público en general, con objeto principal de implicarle a participar en ella o de ofrecerle servicios con finalidad de ocio, entretenimiento y diversión, aislada o simultáneamente con otras actividades.

**5.2.1. Clase I:** Locales menores de 300 m<sup>2</sup>.

**5.2.2. Clase II:** Locales mayores a 300 m<sup>2</sup>.

**5.2.3. Clase III:** Locales Especiales: aquellos en los que se desarrollan actividades incómodas y/o molestas por ruidos, cantidad de espectadores y/o participantes, etc.

### **5.3. Gastronómico**

Comercios destinados al consumo de alimentos con permanencia de público en el local: Casa de Lunch, Restaurante, Bar, Café, Pizzería, Confeitería, Casa de Té, Heladería, Cervecería.

**5.3.1.** Clase I: Locales menores de 300 m<sup>2</sup>.

**5.3.2.** Clase II: Locales mayores a 300 m<sup>2</sup>.

**5.3.3.** Clase III: Locales Especiales: aquellos en los que se desarrollan actividades incómodas y/o molestas por ruidos, cantidad de espectadores y/o participantes, etc.

### **5.4. Transporte logística y comunicación:**

Transporte de personas y objetos. Por ej: remises, fletes, empresas de mudanzas, empresas de transporte urbano e interurbano.

**5.4.1. Clase I:** Establecimientos menores a 100m<sup>2</sup> con estacionamiento propio.

**5.4.2. Clase II:** Establecimiento de 100m<sup>2</sup> a 300m<sup>2</sup> con estacionamiento propio.

**5.4.3. Clase III:** Establecimiento mayor de 300m<sup>2</sup> con estacionamiento propio.

**5.4.4. Clase IV:** Establecimientos Especiales: desarrollo de actividades incómodas y/o molestas, riegos de contaminación y/o afectación por los productos que transporta: Terminales y estaciones ferroviarias, de ómnibus, aeropuertos, puertos o embarcaderos, etc.

**5.4.5. Servicio de ambulancias,** Servicio de traslado programado de pacientes en situación crítica de vida, Servicio de emergencias médicas móviles: Son servicios destinados al traslado de pacientes sin riesgo de vida, con distintas incapacidades o afecciones que así lo impongan.

### **5.5. Depósitos:**

**5.5.1.** Clase I – Mercancías Peligrosas: cuyo manipuleo producen un alto grado de molestias a la población con peligro de explosiones, incendios y emanaciones tóxicas. Debido a las sustancias que almacenan o manipulan, o las emanaciones que producen se localizan en áreas rurales o áreas industriales.

Ruidos excesivos y vibraciones muy molestas.

Sustancias líquidos contaminantes con alta concentración, no permeables de difícil eliminación.

Productos sólidos gruesos no degradables ni solubles.

Sustancias tóxicas (concentración a determinar)  
Productos sólidos finos en suspensión coloidales.

- 5.5.2. Clase II** – Mercancías Nocivas: cuyo manipuleo produce perturbación considerable a la población. Están ligados a la infraestructura urbano-regional con aprovechamiento de economías de escala de producción. Molestias importantes que requieren retiros de la edificación y previsión técnica apropiada. Se localizan en la periferia de fácil accesibilidad.

Ruidos de 60db (A) para horario continuo, nocturno y vibraciones molestas.

Sustancias líquidas permeables contaminantes con sales tóxicas disueltas (concentración a determinar).

Productos sólidos gruesos solubles tóxicos (concentración a determinar)

Sustancias desagradables con presencia de olores, moscas y roedores.

Productos sólidos finos con suspensión de coloidales.

- 5.5.3. Clase III** – Mercancías Molestas: las que producen inconvenientes importantes posibles de regular. Ligadas a la infraestructura urbana, requiere del mercado urbano y eventualmente regional. Requieren procedimientos técnicos especiales para controlar las molestias. Se localizan en áreas con buena accesibilidad urbano-regional.

Ruidos entre 40db y 60db (A) para horario continuo, nocturno.

Sustancias líquidas no contaminantes con sales disueltas no tóxicas (concentración a determinar).

Sustancias desagradables con presencia de olores. Productos sólidos finos sedimentables no inertes.

Productos gaseosos no tóxicos pero con olores.

- 5.5.4. Clase IV** – Mercancías Incómodas: las que producen inconvenientes reducibles a términos soportables. Están ligadas al mercado laboral urbano. Molestias fácilmente controlables por medios constructivos. Localización preferentemente en zonas residenciales no consolidadas sin dinámica de cambio.

Ruidos entre 40db y 60db (A) para horarios diurno y 40db (A) para horario continuo, nocturno.

Sustancias líquidas permeables no contaminantes de fácil eliminación sobre curso superficial, pozo y cloacas.

Productos sólidos gruesos solubles, no tóxicos u organismos desagradables sin olores.

Productos sólidos finos inertes.

- 5.5.5. Clase V** – Mercancías Inocuas: las que no producen humos ni emanaciones o sustancias nocivas y en las cuales no es muy intenso el ruido. Están ligadas al mercado de consumo o al mercado laboral siguiendo pautas del comercio distribuido en su localización. Se admiten en cualquier área residencial.

40db (A) para trabajo diurno.

Sin desechos importantes.

## **5.6. Infraestructura:**

Sistemas de producción, almacenaje y distribución de agua, de energía, de comunicación y evacuación de residuos. Por ej: antenas, estaciones y centrales trasmisoras de telefonía, TV y radio, planta de almacenamiento y distribuidora de fluidos y residuos sólidos.

- 5.6.1 Comunicaciones
- 5.6.2 Saneamiento
- 5.6.3 Electricidad
- 5.6.4 Gas
- 5.6.5 Agua
- 5.6.6 Residuos Sólidos

## **5.7. Servicios Fúnebres:**

Servicios fúnebres, salas velatorios, cementerios.

- 5.7.1. De pequeña y mediana escala:** locales no mayores de 500m<sup>2</sup>.
- 5.7.2. De gran escala:** locales de superficie mayor de 500m<sup>2</sup>. Se requerirá factibilidad de localización según EIA cuando sea mayor de 2500m<sup>2</sup>. Estacionamiento a definir.
- 5.7.3. Especiales:** predios mayores de 10.000m<sup>2</sup>. Por ej. cementerio parque y cementerio. Se requerirá factibilidad de localización según EIA cuando sea mayor de 2500m<sup>2</sup>. Estacionamiento a definir.

## **5.8. Estaciones de servicio**

## **5.9. Predio de estacionamiento**

Establecimientos dedicados principalmente al estacionamiento de vehículos de diverso porte, pueden o no tener servicios complementarios (limpieza, mantenimiento, reparaciones, combustibles).

### **5.9.1 Sin Servicios Complementarios:**

**5.9.1.1 Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.** Por ej. automóviles, camionetas, motocicletas.

**5.9.1.2 Estacionamiento de vehículos de mediano porte.** Por ej. transporte turístico urbano.

### **5.9.2 Con Servicios Complementarios (limpieza, mantenimiento, reparaciones, combustibles)**

**5.9.2.1 Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.** Por ej. automóviles, camionetas, motocicletas.

**5.9.2.2 Estacionamiento de vehículos de mediano y gran porte.** Por ej. transporte turístico de pasajeros, transporte de pasajeros urbano y regional, camiones.

## **6. ÁREAS VERDES**

Espacio urbano, o de periferia a éstos, de dominio público o privado, donde predomina el medio natural sobre el construido, que pueden cumplir funciones de esparcimiento, recreación, ecológicas, ornamentación, protección, recuperación y rehabilitación del entorno, o similares.

### **6.1. Barrial**

Áreas ajardinadas con una superficie entre los 1000m<sup>2</sup> y los 10.000m<sup>2</sup> dedicadas a resolver las necesidades sociales básicas de estancia y esparcimiento del barrio, localizándose dentro del mismo. Pueden contener espacios de juego, recreación y deporte al aire libre así como pequeñas construcciones destinadas a usos complementarios y/o actividades de interés social. Su radio de cobertura es de 800m. Por ej.: Plazoletas, Plazas, Jardines Comunes, etc.

### **6.2. Urbana**

Áreas ajardinadas de grandes dimensiones, mayores a 20.000m<sup>2</sup>, que sirven como punto de encuentro y reposo para los habitantes de un sector de la ciudad. Pueden contener, además de espacios de juego, recreación y deporte al aire libre, otros elementos construidos aptos para el desarrollo actividades sociales, culturales y deportivas. Su radio de cobertura es de 5km. Por ej.: Parques, Costas de lagos, Zonas de Protección Paisajística o Natural dentro del área urbana consolidada, Jardín Botánico, etc.

### **6.3. Regional**

Áreas naturales protegidas o de gran valor ambiental de alcance regional, con superficies mayores a los 50.000m<sup>2</sup> o que se encuentren fuera del área urbana consolidada, que permiten la conservación y mantenimiento de la biodiversidad. Pueden contener elementos construidos dedicados a la educación e investigación relacionada a temas ambientales así como dedicados a la restauración o producción forestal nativa. Por ej.: Áreas Protegidas, Reservas Ecológicas, etc.

## ANEXO II – Clasificación de Industrias Según el Grado de Molestia

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
a)		
<b>3</b>	<b>INDUSTRIAS MANUFACTURERAS</b>	
<b>3.1.</b>	<b>PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO</b>	
<b>3.1.1./</b>		
<b>3.1.2.</b>	<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS, EXCEPTO BEBIDAS</b>	
<b>3.1.1.1.</b>	<b>Matanza de ganado, preparación y conservación de carne</b>	
1.1.1.	Matanza de ganado, preparación y conservación de carne	I
1.1.2.	Elaboración de sopas y concentrados	I
1.1.3.	Elaboración de fiambres, embutidos y similares	I
1.1.4.	Elaboración y refinación de grasas animales comestibles	I
1.1.5.	Preparación de carne para exportación	I
1.1.6.	Faena y congelado de aves, conejos y caza menor.	I
<b>1.2.</b>	<b>Fabricación de productos lácteos</b>	
1.2.1	Manteca, crema, queso caseína, leche condensada, leche en polvo y demás productos de lechería	I
1.2.2.	Usinas pasteurizadoras de leche	II
1.2.3.	Elaboración de helados	V
<b>1.3.</b>	<b>Envasado y conservación de frutas y legumbres</b>	
1.3.1.	Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas	III
1.3.2.	Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva, incluso pulpas y jugos.	II
<b>1.4</b>	<b>Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos</b>	
1.4.1.	Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos	I
<b>1.5.</b>	<b>Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales</b>	
1.5.1.	Elaboración y refinación de aceites y grasas vegetales	II
<b>3.1.1.5.2.</b>	<b>Elaboración de harina de pescado, aceites animales y grasas animales no comestibles</b>	
<b>1.6.</b>	<b>Productos de molinería</b>	
1.6.1.	Molienda de trigo	II
1.6.2.	Molienda de legumbres y cereales (excepto trigo)	III
1.6.3.	Preparación de arroz (descascaración, pulido, etc.)	III
1.6.4.	Molienda de yerba mate	II
<b>1.7</b>	<b>Fabricación de productos de panadería</b>	
1.7.1.	Elaboración de productos de panadería excluido galletitas y bizcochos	IV
1.7.2.	Elaboración de galletitas y bizcochos	II

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

1.7.3.	Elaboración de pastas alimenticias frescas	V
1.7.4.	Elaboración de pastas alimenticias secas	III
1.7.5.	Elaboración de masas, pasteles, sándwiches y productos similares	V
<b>1.8</b>	<b>Fabricas y refinerías de azúcar</b>	
1.8.1.	Elaboración de azúcar	I
1.8.2.	Refinación de azúcar	II
<b>CÓDIGO CIU</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
1.8.3.	Moldeado de azúcar	III
<b>1.9.</b>	<b>Fabricación de cacao, chocolate y artículos de confitería</b>	
1.9.1.	Elaboración de cacao, chocolates y sus derivados, caramelos, pastillas, confites, turrone y frutas abrillantadas y confitadas	III
<b>2.1.</b>	<b>Elaboración de productos alimenticios diversos</b>	
2.1.1.	Elaboración de hielo, excepto hielo seco	II
2.1.2.	Elaboración de concentrados de café, te y mate	II
2.1.3.	Tostado, torrado y molienda de café y especias	III
2.1.4.	Preparación de hojas de té	I
2.1.5.	Elaboración de hielo (con freón) excepto hielo seco	III
2.1.6.	Elaboración de levadura, de cereales y polvo de hornear	III
2.1.7.	Elaboración de salsas y condimentos	III
3.1.2.1.8.	Elaboración de vinagres	III
2.1.9.	Productos dietéticos	IV
2.1.10.	Refinación y molienda de sal comestible, en establecimientos que no se dedican a la extracción	III
2.1.11.	Alimentos concentrados, preparados y/o congelados (excepto pescado)	II
2.1.99.	Productos diversos alimenticios no clasificados en otra parte	II
<b>3.1.2.2.</b>	<b>Elaboración de alimentos preparados para animales</b>	
2.2.1.	Elaboración de alimentos preparados para animales y aves	II
<b>3.1.3.</b>	<b>Industrias de bebidas</b>	
3.1.	Destilación, rectificación y mezclas de bebidas espirituosas	
3.1.1.	Destilación de alcohol etílico	I
3.1.2.	Licores y demás bebidas alcohólicas	II
<b>3.2.</b>	<b>Industrias vinícolas</b>	
3.2.1.	Elaboración de vinos (bodegas)	I
3.2.2.	Elaboración de sidras	I
3.2.3.	Elaboración de vinos (planta embotelladora)	III
<b>3.3.</b>	<b>Bebidas malteadas y malta</b>	
3.3.1.	Bebidas malteadas y malta	I
<b>3.4.</b>	<b>Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas</b>	
3.4.1.	Bebidas sin alcohol y refrescos (gasificadas y no gasificadas)	III

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

3.4.2.	Aguas gasificadas (sodas)	IV
<b>4</b>	<b>Industria del tabaco</b>	
4.1.1.	Preparación de hoja de tabaco	I
4.1.2.	Elaboración de cigarrillos	II
4.1.3.	Elaboración de otros productos de tabaco	III

<b>CÓDIGO CIU</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
2.1.5.	Sombreros de paja para hombres o mujer	IV
2.1.6.	Fabricación de corbatas	V
2.1.7	Faja, corsés, corpiños y artículos afines	V
2.1.8.	Gorras y sombreros para hombres de cualquier material (excepto fieltro)	V
2.1.9.	Sombreros de fieltro para hombres y formas de fieltro para sombreros para hombre o mujer	V
2.1.10.	Sombreros para mujer confeccionados en fábricas o en casas de moda	V
2.1.11.	Ligas, tiradores y cinturones	V
2.1.12.	Confección de pañuelos	V
2.1.13.	Guantes de cualquier material, excepto caucho y plástico, para hombre, mujer o niño	V
2.1.14.	Ropa exterior e interior para hombre, mujer o niños y otros artículos de tela confeccionados por grandes tiendas o almacenes	V
2.1.15.	Ropa exterior para hombre niños confeccionadas en establecimientos denominados ropería que también producen ropa interior, de cama, etc.	V
2.1.16	Ropa para mujer o niñas, para uso exterior e interior, confeccionadas en establecimientos denominados tiendas y/o lencerías que producen ropa de cama	V
2.1.17.	Ropa exterior para hombre o niño confeccionada en sastrerías	V
2.1.18.	Ropa exterior para mujer o niña, confeccionada en casa de moda o talleres de modistas	V
2.1.99.	Confección de accesorios para vestir, no clasificados en otra parte, uniformes y otras prendas especiales	V
<b>3.2.3.</b>	<b>Industrias del cuero y productos del cuero y sucedáneos de cuero y pieles, excepto el calzado y otras prendas de vestir</b>	
<b>3.1.</b>	<b>Curtidurías y talleres de acabado</b>	
3.1.1.	Saladeros y peladeros de cuero	I
3.1.2.	Curtiembres	I
<b>3.2.3.2.</b>	<b>Industrias de la preparación y teñido de pieles</b>	
3.2.1.	Preparación y teñidos de pieles	I
3.2.2.	Confección de artículos de piel (excepto prendas de vestir)	V

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

<b>3.2.3.3.</b>	<b>Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero, excepto el calzado y otras prendas de vestir</b>	
3.3.1.	Fabricación de bolsas y valijas, arneses, sillas de montar y baúles	III
3.3.2.	Fabricación de carteras para mujer	IV
3.3.9.	Fabricación de otros productos de cueros y sucedáneos de cueros (excepto calzado y prendas de vestir)	II
<b>3.2.4.</b>	<b>Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico</b>	
4.1.	Fabricación de calzado de cuero	III
4.2.	Fabricación de calzado de tela	III
4.3.	Hormas, encopiás y avíos para calzado	IV
4.4.	Talleres de aparato, picado y otros trabajos para la fabricación de calzado	III
<b>3.3</b>	<b>INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA, INCLUIDOS MUEBLES</b>	
<b>3.3.1.</b>	<b>Industrias de la madera y productos de la madera y de corcho, excepto muebles</b>	
<b>1.1.</b>	<b>Aserraderos, talleres de acepilladuras y otros talleres para trabajar la madera</b>	
1.1.1.	Aserraderos y otros talleres para trabajar la madera	I
1.1.2.	Carpintería de obra de madera (puertas, ventanas, etc.)	III
<b>CÓDIGO</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
<b>CIU</b>		
3.3.1.1.3.	Fabricación de viviendas prefabricadas, principalmente de madera	III
1.1.4.	Maderas terciadas y aglomeradas	I
1.1.5.	Parquet para pisos	III
1.1.6.	Impregnación de maderas	II
<b>3.3.1.2.</b>	<b>Fabricación de envases de maderas y de cañas y artículos menudos de caña</b>	
1.2.1.	Fabricación de envases de madera	III
1.2.2.	Fabricación de envases de caña y artículos menudos de mimbre y caña	IV
<b>3.3.1.9.</b>	<b>Fabricación de productos de madera y de corchos no clasificados en otra parte</b>	
1.9.1.	Fabricación de productos de corcho natural o aglomerado	III
1.9.2.	Fabricación de ataúdes, urnas y ornamentos funerarios de madera	III
1.9.3.	Productos diversos de madera obtenidos por torneados y otras operaciones análogas	III
1.9.4.	Modelos de madera para la fundición de metales	III
1.9.5.	Varillas para marcos y marcos para cuadros y espejos	III
1.9.9.	Fabricación de productos de madera no clasificados en otra parte	II
<b>3.3.2.</b>	<b>Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos</b>	
2.1.1.	Fabricación de muebles de madera para el hogar, mobiliario médico y quirúrgico, y muebles para comercio y oficinas	III
2.1.2.	Fabricación de colchones	III
2.1.3.	Instalaciones de madera para industrias, comercios y oficinas	III
2.1.4.	Muebles de mimbre y caña	IV
<b>3.4.</b>	<b>FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DEL PAPEL, IMPRENTAS Y EDITORIALES</b>	
<b>3.4.1.</b>	<b>Fabricación de papel y productos de papel</b>	
<b>1.1.</b>	<b>Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón</b>	
1.1.1.	Fabricación de pasta para papel	I
1.1.2.	Fabricación de papel, cartón y cartulina	I

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

<b>3.4.1.2.</b>	<b>Fabricación de envases y cajas de papel y de cartón</b>	
1.2.1.	Fabricación de envases de papel y de cartón	IV
1.2.2.	Fabricación de sobres y bolsas de papel y afines	IV
<b>3.4.1.9.</b>	<b>Fabricación de artículos de pulpa, papel y cartón, no clasificados en otra parte</b>	
1.9.1.	Fabricación de artículos diversos de pulpa, papel y cartón, no clasificados en otra parte	II
<b>3.4.2.</b>	<b>Imprenta, editoriales e industrias conexas</b>	
2.1.	Impresión de diarios, periódicos y revistas	II
2.2.	Imprenta y encuadernación	IV
2.3.	Electrotipia y otros servicios relacionados con la imprenta	III
3.4.2.4.	Cuadernos, bloques de notas, libros en blanco y artículos afines	III

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
<b>3.5.</b>	<b>FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS Y DE PRODUCTOS QUÍMICOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN DE CAUCHO Y PLÁSTICO</b>	
<b>3.5.1</b>	<b>Fabricación de sustancias químicas industriales</b>	
<b>3.5.1.1.</b>	<b>Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, excepto abonos</b>	
1.1.1.	Destilación y desnaturalización de alcoholes	I
1.1.2.	Fabricación de gases comprimidos y licuados, excluido gases derivados del petróleo y el carbón	I
1.1.3.	Fabricación de curtientes de todo tipo	I
1.1.4.	Ácidos, bases y sales	I
1.1.5.	Productos pirotécnicos	I
1.1.9.	Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, no clasificadas en otra parte	I
<b>3.5.1.2.</b>	<b>Fabricación de abonos y plaguicidas</b>	
1.2.1.	Fabricación de abonos y plaguicidas, insecticidas y funguicidas	I
<b>3.5.1.3.</b>	<b>Fabricación de resinas sintéticas, materiales plásticos y fibras artificiales, excepto vidrio</b>	
1.3.1.	Fabricación de plásticos y resinas sintéticas	I
1.3.2.	Fabricación de fibras artificiales y sintéticas	I
<b>3.5.2.</b>	<b>Fabricación de otros productos químicos</b>	
<b>3.5.2.1.</b>	<b>Fabricación de pinturas, barnices y lacas</b>	
2.1.1.	Fabricación de pinturas, barnices, lacas, esmaltes y charoles	I
<b>3.5.2.2.</b>	<b>Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos</b>	
2.2.1.	Medicamentos y productos farmacéuticos que emplean órganos frescos de animales y/o residuos	I
3.5.2.2.2.	Medicamentos y productos farmacéuticos, excluidos el empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos	II
2.2.3.	Medicamentos y productos farmacéuticos cuando se reciban los componentes ya elaborados	III

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

2.2.4.	Medicamentos y productos farmacéuticos fraccionamiento y embasamiento	IV
2.2.5.	Específicos veterinarios que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos	I
2.2.6.	Específicos veterinarios, excluidos el empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos	II
2.2.7.	Específicos veterinarios, cuando se reciban los componentes ya elaborados	III
2.2.8.	Específicos veterinarios, fraccionamiento y embasamiento	IV
<b>3.5.2.3.</b>	<b>Fabricación de jabones y preparados de limpieza, perfumes, cosméticos y otros productos de tocador</b>	
2.3.1.	Fabricación de jabones (excepto de tocador) y preparados de limpieza	I
2.3.2.	Fabricación de jabones de tocador, cosméticos y otros productos de higiene y tocador	I
<b>3.5.2.9.</b>	<b>Fabricación de productos químicos no clasificados en otra parte</b>	
2.9.1.	Fabricación de tinta para imprenta	I
2.9.2.	Fabricación de fósforos	I
2.9.3.	Fabricación de explosivos y municiones	I
2.9.4.	Fabricación de fluidos desinfectantes y desodorizantes	I
2.9.5.	Velas de estearina, parafina y demás sustancias similares	I

<b>CÓDIGO CIU</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
2.9.6.	Ceras para lustrar	I
2.9.7.	Material fotosensible, películas, placas, telas y papeles	I
2.9.8.	Tintas para escribir	II
2.9.9.	Tintas, betunes, pastas y preparaciones similares para conservar cueros y maderas	I
2.9.10.	Aguas y demás preparados para blanquear ropa y tela	I
2.9.11.	Preparaciones para limpiar y pulir metales, vidrios y piedras	II
2.9.99.	Productos químicos diversos no clasificados en otra parte	I
<b>3.5.3.</b>	<b>Refinerías de petróleo</b>	
3.1.	Destilería de petróleo	I
<b>3.5.4.</b>	<b>Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y del carbón</b>	
4.1.	Elaboración de productos diversos derivados del petróleo y del carbón (excepto refinería de petróleo)	
		I
4.2.	Planta para elaboración de hormigón asfáltico	I
<b>3.5.5.</b>	<b>Fabricación de productos de caucho</b>	
<b>5.1.</b>	<b>Industrias de llantas y cámaras</b>	
5.1.1.	Fabricación de cámaras y cubiertas	I
5.1.2.	Recauchutaje y vulcanización de cubiertas	III
<b>5.9.</b>	<b>Fabricación de productos de caucho, no clasificados en otra parte</b>	
5.9.1.	Calzado de caucho, con o sin otros materiales (manufacturado en fábricas de productos de caucho)	I

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

5.9.2.	Fabricación de productos de caucho, no clasificados en otra parte	III
<b>3.5.6.</b>	<b>Fabricación de productos plásticos no clasificados en otra parte</b>	
6.1.	Artículos moldeados y laminados de material plástico	II
<b>3.6.</b>	<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS, EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN</b>	
<b>3.6.1.</b>	<b>Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana</b>	
1.1.1.	Artefacto sanitario cerámicos	II
1.1.2.	Placas y accesorios para revestimiento, artículos decorativos, vajillas y artículos para electricidad y otros usos cerámicos	II
1.1.3.	Productos de barro	II
<b>3.6.2.</b>	<b>Fabricación de vidrios y productos de vidrio</b>	
2.1.1.	Fabricación de vidrios y cristales y artículos de vidrio con horno de fusión	I
2.1.2.	Fabricación de espejos (incluye: pulido, biselado, tallado y grabado de vidrios y cristales), y vitraux	IV
2.1.3.	Fabricación de artículos de vidrio y cristal sin horno de fusión	IV

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
<b>3.6.9.</b>	<b>Fabricación de otros productos minerales no metálicos</b>	
<b>9.1.</b>	<b>Fabricación de productos de arcilla para construcción</b>	
9.1.1.	Fabricación de ladrillos comunes y polvo de ladrillos	I
9.1.2.	Fabricación de ladrillos de máquina, tejas, baldosas y caños	I
9.1.3.	Fabricación de material refractario	I
<b>9.2.</b>	<b>Fabricación de cemento, cal y yeso</b>	
9.2.1.	Elaboración de cemento	I
9.2.2.	Elaboración de cal	I
9.2.3.	Elaboración de yeso	II
9.2.4.	Molienda e hidratación de cal	II
<b>9.9.</b>	<b>Fabricación de productos minerales no metálicos, no clasificados en otra parte</b>	
9.9.1.	Fabricación de artículos de cemento y fibro-cemento, chapas, caños, tanques, piletas y productos afines	II
9.9.2.	Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos	III
9.9.3.	Aserradero, corte, pulido y labrado de mármoles, granito y otras piedras	II
9.9.4.	Triturado y molido de minerales no metálicos. Mezclas preparadas para revoque y piedras naturales y artificiales para revestimiento	II
9.9.5.	Molduras y demás artículos de yeso	IV
9.9.9.	Hormigón preparado, hidrófugo y productos de piedra, tierra, yeso y demás minerales no metálicos, no clasificados en otra parte	II
<b>3.7.</b>	<b>INDUSTRIAS METÁLICAS BÁSICAS</b>	
<b>3.7.1.</b>	<b>Industrias básicas de hierro y acero</b>	
1.1.1.	Productos básicos de hierro y acero, piezas de fundición de hierro o acero y piezas de forja de hierro o acero. Productos de laminación y estampado	I

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

1.1.2.	Alambres de hierro y acero, incluido alambre galvanizado	I
1.1.3.	Tubos y cañerías de hierro o acero	I
<b>3.7.2.</b>	<b>Industrias básicas de metales no ferrosos</b>	
2.1.1.	Productos básicos de la fusión de minerales de plomo, estaño, zinc y demás no ferrosos	I
2.1.2.	Productos de laminación, piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de metales no ferrosos, excluidos cobre y sus aleaciones	I
2.1.3.	Productos de laminación, piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de cobre y sus aleaciones	I
<b>3.8.</b>	<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS MAQUINARIAS Y EQUIPO</b>	
<b>3.8.1.</b>	<b>Fabricación de productos metálicos, exceptuando maquinaria y equipo</b>	
1.1.	Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería	
1.1.1.	Herramientas de mano y para máquinas	II
1.1.2.	Herrajes y guarniciones para puertas, ventanas, muebles, vehículos, baúles, valijas y demás usos	III
<b>1.2.</b>	<b>Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos</b>	
1.2.1.	Muebles metálicos para el hogar, mobiliario médico y quirúrgico, muebles para comercios y oficinas incluso instalaciones para industria, comercio y oficina	III

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
3.8.1.2.2.	Camas y sofás , camas metálicas y elásticas para los mismos	III
<b>1.3.</b>	<b>Fabricación de productos metálicos</b>	
1.3.1.	Fabricación de tanques, depósitos, tambores, cascos de hierro y recipientes para gases comprimidos	II
1.3.2.	Fabricación de estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción	II
1.3.3.	Fabricación de generadores de vapor y equipo conexo; economizadores, recalentadores, condensadores y demás accesorios, incluso instalación y reparación de calderas y fabricación de sus repuestos y accesorios	II
1.3.4.	Fabricación de productos de carpintería metálica, perfiles de chapa, marcos, puertas, ventanas, celosías y demás artículos afines para la construcción	III
<b>1.9.</b>	<b>Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte, exceptuando maquinarias y equipo</b>	
1.9.1.	Fabricación de clavos y productos de bulonería	II
1.9.2.	Fabricación de envases de hojalata y de chapa de hierro y demás productos de hojalata incluso la cromolitografía sobre metales	II
1.9.3.	Fabricación de cocinas, calefones y calefactores (excluido los eléctricos)	III
1.9.4.	Fabricación de tejidos y telas metálicos	III
1.9.5.	Artefactos para iluminación de bronce y demás metales	III
1.9.6.	Cajas fuertes, cámaras de seguridad y afines	III
1.9.7.	Productos de orfebrería	V
1.9.8.	Artículos metálicos de menaje, incluso los enlozados	III
1.9.9.	Talleres electromecánicos de reparaciones, acabado de piezas mecánicas, incluso la producción de las mismas (excluye talleres de automotores y sus repuestos), incluye talleres de mantenimiento, usinas, producción de vapor. Tratamiento de agua, instalados en grandes industrias	III

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

3.8.1.9.99.	Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte (incluye galvanoplastia, esmaltado y estampado de metales)	II
<b>3.8.2.</b>	<b>Construcción de maquinaria, exceptuando la eléctrica</b>	
<b>2.1.</b>	<b>Construcción de motores y turbinas</b>	
2.1.1.	Fabricación y armado de motores de combustión interna y sus repuestos y accesorios	I
<b>2.2.</b>	<b>Construcción de maquinarias y equipo para la agricultura</b>	
2.2.1.	Construcción de maquinaria y equipo para la agricultura	II
2.2.2.	Reparación de maquinaria y equipo para la agricultura	II
<b>2.3</b>	<b>Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera</b>	
2.3.1.	Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera	II
<b>2.4.</b>	<b>Construcción de maquinaria y equipos especiales para las industrias, exceptuando la maquinaria para trabajar los metales y la madera</b>	
2.4.1.	Construcción y reparación de maquinaria y equipos especiales para las industrias, incluso sus repuestos y accesorios, excepto la maquinaria para trabajar los metales y la madera	II

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
<b>3.8.2.5.</b>	<b>Construcción de maquinas de oficina, cálculo y contabilidad</b>	
2.5.1.	Construcción de máquinas y equipos de contabilidad, máquinas de escribir y cajas registradoras incluso sus repuestos y accesorios	II
2.5.2.	Fabricación y reparación de básculas, balanzas, incluso sus repuestos y accesorios	II
2.5.3.	Reparación de maquinas y equipos de contabilidad, cajas registradoras	IV
<b>3.8.3.3.</b>	<b>Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso domestico</b>	
3.3.1.	Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso domestico o comercial y sus repuestos	II
3.3.2.	Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso comercial y sus repuestos	V
<b>3.4.</b>	<b>Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones</b>	
3.4.1.	Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones	II
<b>3.9.</b>	<b>Construcción de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte</b>	
3.9.1.	Fabricación de acumuladores eléctricos	III
3.9.2.	Fabricación de lámparas y tubos eléctricos, incandescentes, fluorescentes, y de gases	II
3.9.3.	Fabricación de conductores eléctricos, aislados con esmalte, goma o plásticos	II
3.9.9.	Construcción de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte	II
<b>3.8.4</b>	<b>Construcción de material de transporte</b>	
4.1.	Construcciones navales y reparación de barcos	
4.1.1.	Astilleros y talleres navales y astilleros de desmantelamiento. Fabricación y reparación de motores marinos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios	I
<b>4.2.</b>	<b>Construcción de equipo ferroviario</b>	

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

4.2.1.	Talleres ferroviarios, construcción y reparación de locomotoras y vagones de cualquier tipo Repuestos para el material rodante y de tracción	I
<b>4.3.</b>	<b>Fabricación de vehículos automóviles</b>	
4.3.1.	Fabricación y armado de automotores completos: automóviles, camiones, camionetas y demás vehículos análogos	I
4.3.2.	Fabricación de componentes, repuestos y accesorios para automotores, excepto motores(no incluye los producidos por los fabricantes de automotores en la misma planta)	III
4.3.3.	Fabricación y armado de carrocerías exclusivamente para automóviles, camiones, camionetas, ómnibus, micro-ómnibus y demás vehículos análogos incluso remolques y semi-remolques completos	II
4.3.4.	Rectificación de motores de combustión interna	III
4.3.5.	Fabricación y armado de tractores, incluso sus repuestos y accesorios	I
4.3.6.	Reparación de tractores	I
4.3.7.	Reparación de vehículos automotores: camiones, camionetas, ómnibus, micro-ómnibus y demás vehículos análogos	III
4.3.8.	Reparación de carrocerías para automóviles, camiones, camionetas, ómnibus micro-ómnibus y demás vehículos análogos	III

CÓDIG O CIU	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
<b>4.4.</b>	<b>Fabricación de motocicletas y bicicletas</b>	
4.4.1	Fabricación y armado de motocicletas y motonetas, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios	II
4.4.2.	Fabricación y armado de bicicletas, triciclos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios	III
<b>4.5.</b>	<b>Fabricación de aeronaves</b>	
4.5.1.	Fabricación y reparación de aviones y planeadores, fabricación y reparación de motores para aeronaves y sus repuestos accesorios	I
4.5.2.	Talleres de mantenimiento de aviones y planeadores anexos a aeropuertos y aeródromos	II
<b>4.9</b>	<b>Construcción de material de transporte no clasificados en otra parte</b>	
4.9.1	Fabricación d vehículos y trineos de tracción animal y vehículos de propulsión a mano	III
4.9.2.	Rodados sin motor para niños e inválidos	III
<b>3.8.5</b>	<b>FABRICACIÓN DE EQUIPO PROFESIONAL Y CIENTÍFICO, INSTRUMENTO DE MEDIDA Y DE CONTROL NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE, Y DE APARATOS FOTOGRÁFICOS E INSTRUMENTOS DE ÓPTICA</b>	
<b>5.1.</b>	<b>Fabricación de equipo profesional y científico e instrumentos de medida y de control, no clasificados en otra parte</b>	
5.1.1.	Fabricación de instrumentos de precisión para medir y controlar de uso científico, profesional industrial y comercial y sus repuestos y accesorios	IV
5.1.2.	Reparación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y de control (incluye también uso industrial y comercial) y sus repuestos y accesorios	V

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

5.1.3.	Instrumentos y otros artículos de uso médico quirúrgico	IV
<b>5.2</b>	<b>Fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica</b>	
5.2.1.	Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos y fotográficos, tallado de lentes	IV
5.2.2	Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos	V
<b>5.3.</b>	<b>Fabricación de relojes</b>	
5.3.1.	Fabricación de relojes, incluso relojes de control para fábricas y oficinas y sus repuestos y accesorios	
<b>3.9</b>	<b>OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS</b>	
<b>0.1.</b>	<b>Fabricación de joyas y artículos conexos</b>	
0.1.1.	Fabricación de joyas, incluso el labrado de piedras preciosas y semipreciosas	V
<b>0.2.</b>	<b>Fabricación de instrumentos de música</b>	
0.2.1.	Fabricación de instrumentos musicales y sus repuestos y accesorios	IV
<b>0.3.</b>	<b>Fabricación de artículos de atletismo y de deporte</b>	
0.3.1.	Fabricación de artículos de atletismo y de deporte	IV
<b>9.0.9.</b>	<b>Industrias manufactureras diversas no clasificadas en otra parte</b>	
0.9.1.	Fabricación lápices comunes y mecánicos, lapiceras estilográficas y esferográficas, incluso Portaplumas	III

<b>CÓDIGO CIU</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
0.9.2.	Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines	IV
0.9.3.	Fabricación y armado de letreros y anuncios de propaganda, luminosos o no	IV
0.9.4.	Baúles y valijas de cualquier material excepto cuero	III
0.9.5.	Estuches de todas clases	IV
0.9.6.	Artículos de nácar, carey, hueso, asta y corozo	III
0.9.7.	Fabricación de paraguas y bastones	V
0.9.8.	Juguetes que no incluyan material plástico	III
0.9.9.	Adornos de fantasía y artículos afines	V
0.9.99.	Industrias manufactureras no clasificadas en otra parte	II

## ANEXO III – Clasificación de Depósitos Según Grado de Molestias

INDEC	DEPÓSITOS	GRADO DE MOLESTIA
<b>1100</b>	<b>MINERÍA</b>	
1109	Combustibles sólidos	I
1149	Minerales metalíferos	II
1161	Petróleo y sus derivados	I
<b>1200</b>	<b>PESCA Y CAZA</b>	
1261	Pescados y mariscos	II
1262	Productos de la caza (eviscerados)	II
<b>1300</b>	<b>AGROPECUARIA</b>	
1301	Alimento para aves y ganado	III
1302	Aves, huevos y miel	III
1302'	Aves vivas	I
1309	Cereales, oleaginosas, etc.	III
1310	Cueros y pieles (sin tratamiento)	I
1321	Fruta y hortalizas	III
1322	Frutos del país	III
1325	Ganado en pie	I
1345	Lana sucia y algodón en rama, pelo y cerda sin clasificar	I
1373	Sub-productos ganaderos y agrícolas	I
1377	Tabaco en hoja	III
<b>1400</b>	<b>FORESTALES</b>	
1413	Durmientes, estacas y postes	II
1449	Mimbres y paja	III
1469	Rollizos	II
<b>1500</b>	<b>ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	
1501	Aceites	III
1502	Azúcar	III
1509	Cafés, té, yerbas y especias	III
1510	Carnes, frescas y congeladas	II
1511	Cerveza y bebidas sin alcohol	III
1512	Comestibles en general	III
1513	Chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar	III
1517	Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes	III
1521	Frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas	III
1529	Harinas y subproductos de la molienda del trigo	III
1549	Manteca, crema, leche y productos similares	III
1549'	Queso	III
1561	Productos de la industria fideera (pastas secas)	III
1562	Productos de la panificación	IV
1585	Vinos	III
1585'	Bebidas alcohólicas	III

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

INDEC	DEPÓSITOS	GRADO DE MOLESTIA
1600	TABACO	
1609	Cigarrillos	IV
1610	Cigarrillos, cigarritos y tabaco picado	IV
<b>1700</b>	<b>TEXTILES</b>	
1721	Fibras textiles	III
1729	Hilados, hilos y lanas	IV
1777	Tejidos	IV
<b>1800</b>	<b>CONFECCIONES</b>	
1801	Artículos para bebés	V
1805	Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc.)	V
1809	Confecciones y tienda en general	V
1849	Mantelería y ropa de cama	V
1850	Medias y artículos de punto	V
1851	Mercerías	V
1869	Ropería	V
1873	Sombrererías	V
<b>1900</b>	<b>MADERAS</b>	
1945	Leña y carbón de leña	I
1977	Tablas, tablones, tirantes, etc.	III
<b>2100</b>	<b>PAPEL Y CARTÓN</b>	
2117	Envase de papel y cartón	IV
2161	Papel y cartón	IV
<b>2200</b>	<b>ARTES GRAFICAS</b>	
2217	Editoriales, sin imprenta	IV
2245	Librería y papelería	IV
2261	Papeles impresos para decorar	IV
2262	Papeles impresos para empaquetar	IV
<b>2300</b>	<b>PRODUCTOS QUÍMICOS, PINTURA Y BARNICES</b>	
2361	Pinturas y barnices	III
2362	Productos químicos diversos	I
<b>2400</b>	<b>PRODUCTOS FARMACÉUTICOS, DE HIGIENE Y TOCADOR</b>	
2413	Drogas, especialidades medicinales	III
2429	Herboristería	III
2461	Perfume productos de higiene y tocador	III
<b>2500</b>	<b>ARTÍCULOS DE CAUCHO</b>	
2501	Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar	IV
2509	Calzado de caucho	IV

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

2510	Cámaras y cubiertas	III
------	---------------------	-----

INDEC	DEPÓSITOS	GRAD O DE MOLE STIA
<b>2600</b>	<b>CUEROS Y PIELES CURTIDOS Y SUS MANUFACTURAS</b>	
2601	Almacén de suelas	III
2608	Marroquinería	IV
2609	Calzado de cuero	IV
2610	Cueros curtidos	III
2611	Cueros salados, pickelados	I
2661	Pieles curtidas	IV
2677	Talabarterías	III
<b>2700</b>	<b>MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN</b>	
2701	Artículos, plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.	IV
2745	Ladrillos, cemento, cal, arena, etc.	III
2761	Piedra, mármol, etc.	III
2762	Puertas, ventanas, armazones, etc.	III
2785	Vidrios y cristales	III
<b>2800</b>	<b>ARTÍCULOS PARA EL HOGAR</b>	
2801	Acolchados y otros artículos de tapicería	IV
2802	Alfombras	IV
2803	Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc.	IV
2804	Artículos de bazar y menaje	IV
2805	Artículos para limpieza	III
2813	Discos	IV
2849	Máquinas de coser	V
2850	Muebles de hierro	V
2851	Muebles de madera y mimbre	IV
<b>2900</b>	<b>JOYERÍA, RELOJERÍA Y AFINES</b>	
2921	Fantasías y bisutería	V
2937	Joyas y piedras preciosas	V
2961	Platería y similares	V
2969	Relojes	V
<b>3100</b>	<b>METALES EXCLUIDA MAQUINARIAS</b>	
3101	Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.)	III
3102	Artículos de hierro y acero	IV
3129	Hierro y acero en barra, perfiles, chapas, etc.	III
3149	Metales no ferrosos en distintas formas	III
<b>3200</b>	<b>VEHÍCULOS Y MAQUINARIAS (EXCLUIDA LA ELÉCTRICA)</b>	
3201	Automotores, sus repuestos y accesorios	III
3205	Bicicletas sus repuestos y accesorios	V

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

3217	Equipos y accesorios para el transporte por agua	III
3218	Equipos y accesorios para el transporte ferroviario	III
3219	Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados)	III
3220	Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.)	V
<b>INDEC</b>	<b>DEPÓSITOS</b>	<b>GRAD O DE MOLE STIA</b>
3221	Equipos y maquinarias para la construcción	III
3249	Maquinarias instalaciones mecánicas para uso en la industria sus repuestos y accesorios	III
3250	Máquinas y equipos para oficina (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.)	IV
3277	Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidas bicicletas sus repuestos y accesorios)	V
<b>3300</b>	<b>MAQUINARIA Y APARATOS ELÉCTRICOS</b>	
3301	Aparatos y materiales para radiofonía, sus repuestos y accesorios	IV
3302	Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas, (lámparas, fusibles, toma-corriente, etc.)	IV
3309	Cables y conductores de electricidad	III
3349	Motores eléctricos sus repuestos y accesorios	III
<b>3400</b>	<b>RAMOS GENERALES</b>	
3401	Almacenes y proveeduría marítimas	III
3402	Almacenes y ramos generales	III
<b>3900</b>	<b>VARIOS</b>	
3901	Accesorios para farmacia, hospitales, etc.	IV
3902	Árboles y plantas	III
3903	Armería sin depósito y cartuchos, balas, etc.	IV
3903"	Armería con depósito de cartuchos, balas, etc.	I
3904	Artículos musicales	IV
3905	Artículos para deportes	IV
3908	Útiles para comercios, industrias y profesional	IV
3909	Consignatarios en general	III
3911	Cuchillería	V
3913	Desechos de hierro, acero y otros metales	II
3914	Desechos en general (excluidos los de hierro, acero y otros metales)	I
3915	Diarios y Revistas	III
3917	Envases en general	III
3921	Ferretería en general	IV
3922	Flores y semillas	IV
3937	Juguetería	IV
3957	Óptica y fotografía	IV
3961	Plásticos	IV
3962	Productos veterinarios	III
3995	Zapatillería	IV

## ANEXO IV – Planilla Síntesis de Usos del Suelo por Zona

ZONAS URBANAS		C1a	C1b	C1c	Z1	C2a	C2b	Z2	Z3	C3a	C3b
<b>1</b>	<b>USO RESIDENCIAL</b>										
	<b>1.1. Permanente</b>										
	1.1.1 Unifamiliar							X	X		
	1.1.2 Multifamiliar										
	1.1.2.1. Colectiva	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X
	1.1.2.2. Agrupado			X		X	X	X	C	X	X
	<b>1.2. Transitorio</b>										
	1.2.1 Turístico										
	1.2.1.1 Hoteles	X	X		X	X		X		X	X
	1.2.1.2 Apart Hotel	X	X	X	X	X		X		X	X
	1.2.1.3 Bed & Breakfast o Residencial u Hospedaje	X	X	X	X	X	X	X		X	X
	1.2.1.4 Albergues u Hostels u Hostales	X	X	X	X	X	X	X		X	X
	1.2.1.5 Campings										
	1.2.1.6 Complejos Turísticos										
	1.2.2. Colectivo						X	X	C		
<b>2</b>	<b>USO EQUIPAMIENTO URBANO</b>										
	<b>2.1. Educación e investigación</b>										
	2.1.1. Educación										
	2.1.1.1 Educación Inicial						X	X	X		
	2.1.1.2 Educación Primaria.					X	X	X	X		
	2.1.1.3 Educación Media.			X		X	X	X			X
	2.1.1.4 Educación Especial.			X		X	X	X			X
	2.1.1.5 Educación Superior	X	X	X	X	X				X	X
	2.1.1.6 Educación Extracurricular	O	O	X	O	X	X	X	O	O	O
	2.1.2. Investigación										
	2.1.2.1 Instalaciones Generales	O			O	X	O	O		X	X
	2.1.2.2 Instalaciones Especiales										
	<b>2.2. Salud</b>										
	2.2.1. Establecimiento sin internación										
	2.2.1.1 Consultorio individual	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
	2.2.1.2 Consultorios agrupados	X	X	X	X	X	X	X		X	X
	2.2.1.3 Centro de Diagnóstico y Tratamiento	X	X	X	X	X	X	X		X	X
	2.2.1.4 Laboratorio:	O	O	X	O	O	X	O		O	O
	2.2.1.5 Sala de primeros auxilios	O	O	O	O	O	O	O	X	O	O
	2.2.1.6 Hogares de día			X			X		C		
	2.2.2. Establecimiento con internación										
	2.2.2.1 Establecimientos polivalentes con Internación y con prestación quirúrgica										
	2.2.2.1.1 Establecimientos de mínima complejidad		C	X	X	X	X	X		X	X
	2.2.2.1.2 Establecimientos de mediana complejidad				X	X	X	X		X	X
	2.2.2.1.3 Establecimientos de alta complejidad					X	X			X	X
	2.2.2.2 Establecimientos monovalentes con internación.										
	2.2.2.2.1 Con prestación quirúrgica:		C	X	X	X	X	X		X	X
	2.2.2.2.2 Sin prestación quirúrgica		C	X	X	X	X	X		X	X
	2.2.3. Atención animales										
	2.2.3.1 Atención de pequeños animales	O	O	O	O	O	O	O		O	O
	2.2.3.2 Atención de grandes animales										
	2.2.3.3 Cuidado y preparación de equinos.										

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

ZONAS URBANAS		C1a	C1b	C1c	Z1	C2a	C2b	Z2	Z3	C3a	C3b
<b>2.3.</b>	<b>Social o Deportivo</b>										
	2.3.1 Clubes Sociales, sociedades de fomento, Agrupaciones tradicionalistas, Juntas Vecinales, Sociedades Civiles		O	X		X		X	X	X	X
	2.3.2 Clubes Deportivos			X		X	X		X		X
	2.3.3 Canchas, Playones Deportivos y actividades al aire libre sin edificaciones complementarias.								X		
	2.3.4 Gimnasios y Piscinas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	2.3.5 Especiales					C	C			C	C
<b>2.4</b>	<b>Cultural</b>										
	2.4.1 Cine, Teatro, Auditorio	X	X		X	X	X	X		X	X
	2.4.2 Estudio de Grabación, Sala de Ensayos	X	O	O	X	X		X		X	X
	2.4.3 Exposiciones, Conferencias, Galería de Arte	X	O	O	X	X		X		X	X
	2.4.4 Biblioteca, Museo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	2.4.5 Especiales	C	C		C	C		C		C	C
<b>2.5</b>	<b>Cultos Religiosos</b>	O	X	X	O	X	X	X	X	X	X
<b>2.6</b>	<b>Gubernamental</b>	X	O	O	X	X	X	X		X	X
<b>2.7</b>	<b>Seguridad</b>										
	2.7.1 Pequeña y mediana escala	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	2.7.2 Gran escala										
	2.7.3 Actividades incómodas o peligrosas										
<b>2.8</b>	<b>Predio Ferial</b>										
<b>3</b>	<b>USO PRODUCTIVO</b>										
<b>3.1</b>	<b>Industrial</b>										
	3.1.1 CLASE I – Industrias Peligrosas										
	3.1.2 CLASE II – Industrias Nocivas										
	3.1.3 CLASE III – Industrias Muy Molestas										
	3.1.4 CLASE IV – Industrias Molestas									O	X
	3.1.5 CLASE V – Industrias Inocuas		O	O		O	O	O		O	X
<b>3.2</b>	<b>Artesanal</b>			O		O	O	O	O	O	X
<b>3.3</b>	<b>Agropecuario</b>										
<b>3.4</b>	<b>Extractivo</b>										
<b>3.5</b>	<b>Silvicultura</b>										
<b>3.6</b>	<b>Psicultura</b>										
<b>4</b>	<b>USO COMERCIAL:</b>										
<b>4.1</b>	<b>Comercios relacionados al automotor</b>										
	4.1.1 Venta de Vehículos excepto maquinaria agrícola y transportes pesados	O	O		O	O	O	X		X	X
	4.1.2 Venta de Transportes Pesados, Maquinaria Agrícola y Vial										
	4.1.3 Taller de Mantenimiento de Vehículos excepto de maquinaria agrícola y transportes pesados					O	O	O		O	O
	4.1.4 Taller de Mantenimiento de Transportes Pesados, Maquinaria Agrícola y Vial										
<b>4.2</b>	<b>Comercios minoristas de comestibles y asociados</b>										
	4.2.1 De pequeña escala	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
	4.2.2 De mediana escala	O	O	X	O	O	X	X		O	X
	4.2.3 Grandes superficies comerciales	X	O		X	X				X	X
<b>4.3</b>	<b>Comercios minoristas en general</b>										
	4.3.1 De pequeña escala	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
	4.3.2 De mediana escala	O	O	X	O	O	X	O		O	X
	4.3.3 Grandes superficies comerciales	X	O		X	X		X		X	X
	4.3.4 Especiales	C	C	C	C	C	C	C		C	C
<b>4.4</b>	<b>Comercios mayoristas en general:</b>										
	4.4.1 De pequeña escala	O	O		O	O	O	O		O	O
	4.4.2 De mediana escala	O			O	O		O		O	X
	4.4.3 Grandes superficies comerciales	O			O					X	X
	4.4.4 Especiales	C								C	C
<b>4.5</b>	<b>Centros Comerciales</b>	C	C	C	C	C	C	C		C	C

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

ZONAS URBANAS		C1a	C1b	C1c	Z1	C2a	C2b	Z2	Z3	C3a	C3b
<b>5</b>	<b>USO SERVICIOS:</b>										
5.1	<b>Administrativo</b>										
	5.1.1 Institucional o Empresario	X	O		X	O	O	O		X	O
	5.1.2 Servicios Profesionales	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
5.2	<b>Recreativo</b>										
	5.2.1 Clase I (Locales menores de 300 m2 de salón)	O	O		O	O		O		O	O
	5.2.2 Clase II (Locales mayores de 300 m2 de salón)	O				X				X	X
	5.2.3 Clase III (Locales Especiales)	C	C		C	C		C		C	C
5.3	<b>Gastronómico</b>										
	5.3.1 Clase I (Locales menores de 300 m2 de salón)	O	O	O	O	O	O	O	C	O	O
	5.3.2 Clase II (Locales mayores de 300 m2 de salón)	O	O	X	O	X	X	O		O	O
	5.3.3 Locales Especiales	C	C		C	C	C	C		C	C
5.4	<b>Transporte logística y comunicación:</b>										
	5.4.1 Clase I (menores a 100m2 con estacionamiento propio)		O	O	O	O	O	O		O	O
	5.4.2 Clase II (entre 100m2 a 300m2 con estacionamiento propio)										
	5.4.3 Clase III (mayor de 300m2 con estacionamiento propio)										
	5.4.4 Establecimientos Especiales										
	5.4.5 Servicio de ambulancias, Servicio de traslado programado de pacientes en situación crítica de vida, Servicio de emergencias médicas móviles					O				O	O
5.5	<b>Depósitos</b>										
	5.5.1 Clase I – Mercancías Peligrosas										
	5.5.2 Clase II – Mercancías Nocivas										
	5.5.3 Clase III – Mercancías Molestas										
	5.5.4 Clase IV – Mercancías Incómodas										X
	5.5.5 Clase V – Mercancías Inocuas										X
5.6	<b>Infraestructura</b>										
	5.6.1 Comunicaciones	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	5.6.2 Saneamiento	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	5.6.3 Electricidad	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	5.6.4 Gas	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	5.6.5 Agua	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	5.6.6 Residuos Sólidos										
5.7	<b>Servicios Fúnebres:</b>										
	5.7.1 De pequeña y mediana escala (menores a 500m2)				X	X			X	X	
	5.7.2 De gran escala (mayores a 500m2)										
	5.7.3 Especiales										
5.8	<b>Estaciones de Servicios</b>				C	C			C	C	
5.9	<b>Predio de estacionamiento</b>										
	5.9.1 Sin Servicios Complementarios:										
	5.9.1.1 Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.	O	O		X	O	O	X		X	X
	5.9.1.2 Estacionamiento de vehículos de mediano porte.										X
	5.9.2 Con Servicios Complementarios (limpieza, mantenimiento, reparaciones, combustibles)										
	5.9.2.1 Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.										X
	5.9.2.2 Estacionamiento de vehículos de mediano y gran porte.										
<b>6</b>	<b>ÁREAS VERDES</b>										
6.1	<b>Barrial</b>	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6.2	<b>Urbana</b>	X	X	X	X	X	X	X		X	X
6.3	<b>Regional</b>										

## ANEXO V – Planilla Síntesis de Parámetros Urbanísticos por

ZONAS	SUBDIVISIÓN				EDIFICACIÓN									
	Parcela Mínima (m <sup>2</sup> )	Frente Mínimo (m)	Reserv a Fiscal	Áreas Verdes	FOS	FOT	Alturas (m)			Retiros (m)				Densidad Neta (hab/HA)
							Recova	Zócalo	Total	Frente	Lateral	Fondo	Cuerpo Superior	
<b>C1a</b>	500,00	15,00	<i>ver Capítulo Áreas a Ceder</i>	<i>ver Capítulo Áreas a Ceder</i>	0,50	4,50	5,50		19,80	alineación	alineación	no exigible		1.200
<b>C1b</b>	500,00	15,00			0,70	3,50	5,50		17,10	alineación	alineación	no exigible		1.000
<b>C1c</b>	500,00	15,00			0,60	2,00	3,00		11,50	alineación	alineación	no exigible		800
<b>Z1</b>	500,00	15,00			0,50	3,00		9,70	15,50	no exigible	alineación	no exigible	2,00	900
<b>C2a</b>	600,00	15,00			0,50	2,50			15,50	5,00	no exigible	5,00		850
<b>C2b</b>	600,00	15,00			0,50	2,00			12,50	5,00	no exigible	5,00		800
<b>Z2</b>	500,00	15,00			0,60	2,00		6,50	12,50	no exigible	no exigible	5,00	2,00	750
<b>Z3</b>	300,00	10,00			0,40	0,80			8,50	3,00	no exigible	5,00		120
<b>C3a</b>	500,00	15,00			0,60	3,00			15,50	5,00	no exigible	no exigible		900
<b>C3b</b>	500,00	15,00			0,60	2,40			12,50	5,00	no exigible	no exigible		750

**Zona**

## ANEXO VI – Planilla de Cómputo para Estacionamientos

FUNCIÓN DE LOS EDIFICIOS		CALCULO DE ESTACIONAMIENTOS	OBSERVACIONES
<b>1 USO RESIDENCIAL</b>			
<b>1.1. Permanente</b>			
1.1.1	Unifamiliar	1 Plaza por vivienda	
1.1.2	Multifamiliar	1 Plaza por vivienda	
1.1.2.1	Colectiva	1 Plaza cada dos unidades	
1.1.2.2	Agrupado	1 Plaza cada dos unidades	
<b>1.2. Transitorio</b>			
1.2.1	Turístico		
1.2.1.1	Hoteles	5/ordenanza 1525-CM-2005	
1.2.1.2	Apartment Hotel	5/ordenanza 1525-CM-2005	
1.2.1.3	Bed & Breakfast o Residencial u Hospedaje	5/ordenanza 1525-CM-2005	
1.2.1.4	Albergues u Hostels u Hostales	5/ordenanza 1525-CM-2005	
1.2.1.5	Casas o Departamentos de alquiler turístico	5/ordenanza 1525-CM-2005	
1.2.1.6	Campings	5/ordenanza 1525-CM-2005	
1.2.1.7	Complejos Turísticos	5/ordenanza 1525-CM-2005	
1.2.2	Colectivo		
<b>2 USO EQUIPAMIENTO URBANO</b>			
<b>2.1. Educación e investigación</b>			
2.1.1	Educación		
2.1.1.1	Educación Inicial	1 Plaza c/2 aulas o fracción + 1 Plaza p/transporte	
2.1.1.2	Educación Primaria.	1 Plaza c/2 aulas o fracción + 1 Plaza p/transporte	
2.1.1.3	Educación Media.	1 Plaza c/2 aulas o fracción	
2.1.1.4	Educación Especial.	1 Plaza c/2 aulas o fracción + 1 Plaza p/transporte	
2.1.1.5	Educación Superior	3 Plazas por Aula	
2.1.1.6	Educación Extracurricular	3 Plazas por Aula	
2.1.2	Investigación		
2.1.2.1	Instalaciones Generales	5 Plazas por Aula	
2.1.2.2	Instalaciones Especiales	5 Plazas por Aula	
<b>2.2. Salud</b>			
2.2.1	Establecimiento sin internación		
2.2.1.1	Consultorio individual	1 Plaza cada 20 m2 de atención al público	
2.2.1.2	Consultorios agrupados	Hasta 120 m2 1 Plaza c/60 m2 de atención al público	
		De 121 a 500 m2 1 Plaza c/40 m2 de atención al público	
2.2.1.3	Centro de Diagnóstico y Tratamiento	Más de 500 m2 1 Plaza c/30 m2 de atención al público	
		Hasta 120 m2 1 Plaza c/60 m2 de atención al público	
2.2.1.4	Laboratorio:	De 121 a 500 m2 1 Plaza c/40 m2 de atención al público	
		Más de 500 m2 1 Plaza c/30 m2 de atención al público	
2.2.1.5	Sala de primeros auxilios	Hasta 120 m2 1 Plaza c/60 m2 de atención al público	
		De 121 a 500 m2 1 Plaza c/40 m2 de atención al público	
2.2.1.6	Hogares de día	Más de 500 m2 1 Plaza c/30 m2 de atención al público	
		Hasta 120 m2 1 Plaza c/60 m2 de atención al público	
		De 121 a 500 m2 1 Plaza c/40 m2 de atención al público	
		Más de 500 m2 1 Plaza c/30 m2 de atención al público	
2.2.2	Establecimiento con internación		
2.2.2.1	Establecimientos polivalentes con internación y con prestación quirúrgica		
2.2.2.1.1		Establecimientos de mínima complejidad	Hasta 10 camas 1 Plaza por cama
2.2.2.1.2		Establecimientos de mediana complejidad	Más de 10 camas 1,25 Plazas por cama
2.2.2.1.3	Establecimientos de alta complejidad		
2.2.2.2	Establecimientos monovalentes con internación.		
2.2.2.2.1		Con prestación quirúrgica:	Hasta 10 camas 1 Plaza por cama
2.2.2.2.2	Sin prestación quirúrgica	Más de 10 camas 1,25 Plazas por cama	
2.2.3	Atención animales		
2.2.3.1	Atención de pequeños animales	1 Plaza cada 60 m2	
2.2.3.2	Atención de grandes animales	1 Plaza cada 60 m2	
2.2.3.3	Cuidado y preparación de equinos.		

**PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA**  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

FUNCIÓN DE LOS EDIFICIOS		CALCULO DE ESTACIONAMIENTOS	OBSERVACIONES
<b>2.3.</b>	<b>Social o Deportivo</b>		
2.3.1	Clubes Sociales, sociedades de fomento, Agrupaciones tradicionalistas, Juntas Vecinales, Sociedades Civiles	1 Plaza cada 60 m2	los requerimientos establecidos son independientes de los que correspondan por otras actividades complementarias (por ejemplo: Bar). En el caso que se proyecten tribunas y/o se prevea la sistencia de público, el estacionamiento para éste se calculará aparte y en forma adicional y a razón de una Plaza cada 12 espectadores.
2.3.2	Clubes Deportivos	Hasta 250 m2 1 Plaza cada 120 m2 de atención al público De 251 m2 hasta 1000 m2 1 Plaza cada 60 m2 de atención al público De 1001 m2 hasta 5000 m2 1 Plaza cada 40 m2 de atención al público Más de 5000 m2 1 Plaza cada 30 m2 de atención al público	
2.3.3	Canchas tennis, paddle	2 Plazas por cancha	
	Playones Deportivos y actividades al aire libre sin edificaciones complementarias.	No requiere	
2.3.4	Gimnasios y Piscinas	1 Plaza cada 60 m2	
2.3.5	Especiales	Serán considerados cada caso en particular	
<b>2.4</b>	<b>Cultural</b>		
2.4.1	Cine, Teatro, Auditorio	1 Plaza por butaca	
2.4.2	Estudio de Grabación, Sala de Ensayos	1 Plaza cada 60 m2	
2.4.3	Exposiciones, Conferencias, Galería de Arte	Hasta 250 m2 1 Plaza cada 60 m2 de atención al público Más de 250 m2 1 Plaza cada 40 m2 de atención al público	
2.4.4	Biblioteca, Museo	Hasta 250 m2 1 Plaza cada 60 m2 de atención al público Más de 250 m2 1 Plaza cada 40 m2 de atención al público	
2.4.5	Especiales	Serán considerados cada caso en particular	
<b>2.5</b>	<b>Cultos Religiosos</b>	1 Plaza cada 60 m2	
<b>2.6</b>	<b>Gubernamental</b>		
2.6.1	Públicas de gobierno, sindicales, consulados, etc.	Hasta 30 m2 NO requiere plazas	
		De 31 m2 hasta 120 m2 1 Plaza cada 60 m2	
		De 121 m2 hasta 500 m2 1 Plaza cada 40 m2	
		De 501 m2 hasta 1000 m2 1 Plaza cada 30 m2	
		Más de 1000 m2 1 Plaza cada 20 m2	
<b>2.7</b>	<b>Seguridad</b>		
2.7.1	Pequeña y mediana escala	Hasta 500 m2 1 Plaza cada 50 m2	
2.7.2	Gran escala	Más de 500 m2 1 Plaza cada 30 m2	
2.7.3	Actividades incómodas o peligrosas	1 Plaza cada 60 m2	
<b>2.8</b>	<b>Predio Ferial</b>		
		Hasta 250 m2 1 Plaza cada 60 m2 Más de 250 m2 1 Plaza cada 40 m2	
<b>3</b>	<b>USO PRODUCTIVO</b>		
<b>3.1</b>	<b>Industrial</b>		
3.1.1	CLASE I – Industrias Peligrosas	1 Plaza cada 125 m2	
3.1.2	CLASE II – Industrias Nocivas	1 Plaza cada 125 m2	
3.1.3	CLASE III – Industrias Muy Molestas	1 Plaza cada 125 m2	
3.1.4	CLASE IV – Industrias Molestas	1 Plaza cada 125 m2	
3.1.5	CLASE V – Industrias Inocuas	1 Plaza cada 125 m2	
<b>3.2</b>	<b>Artesanal</b>	1 Plaza cada 125 m2	
<b>3.3</b>	<b>Agropecuario</b>	No Requiere	
<b>3.4</b>	<b>Extractivo</b>	1 Plaza cada 125 m2	
<b>3.5</b>	<b>Silvicultura</b>	No Requiere	
<b>3.6</b>	<b>Psicultura</b>	No Requiere	
<b>4</b>	<b>USO COMERCIAL:</b>		
<b>4.1</b>	<b>Comercios relacionados al automotor</b>		
4.1.1	Venta de Vehículos excepto maquinaria agrícola y transportes pesados	Hasta 120 m2 NO requiere	
		De 121 a 250 m2 1 Plaza c/60 m2 de atención al público	
		De 251 m2 hasta 500 m2 1 Plaza cada 40 m2 de atención al público	
		De 501 m2 hasta 1000 m2 1 Plaza cada 30 m2	
		Más de 1000 m2 1 Plaza cada 20 m2	
4.1.2	Venta de Transportes Pesados, Maquinaria Agrícola y Vial	Hasta 120 m2 NO requiere	
		De 121 a 250 m2 1 Plaza c/60 m2 de atención al público	
		De 251 m2 hasta 500 m2 1 Plaza cada 40 m2 de atención al público	
		De 501 m2 hasta 1000 m2 1 Plaza cada 30 m2 Más de 1000 m2 1 Plaza cada 20 m2	
4.1.3	Taller de Mantenimiento de Vehículos excepto de maquinaria agrícola y transportes pesados	1 Plaza cada 150 m2 de superficie total	
4.1.4	Taller de Mantenimiento de Transportes Pesados, Maquinaria Agrícola y Vial	1 Plaza cada 150 m2 de superficie total	

PLAN ESPECIAL DE ESTRUCTURACIÓN URBANA  
Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este

FUNCIÓN DE LOS EDIFICIOS		CALCULO DE ESTACIONAMIENTOS	OBSERVACIONES
<b>4.2</b>	<b>Comercios minoristas de comestibles y asociados</b>		
	4.2.1 De pequeña escala	Hasta 120 m <sup>2</sup> 1 Plaza c/60 m <sup>2</sup> de atención al público	
		De 121 m <sup>2</sup> hasta 300 m <sup>2</sup> 1 Plaza cada 40 m <sup>2</sup> de atención al público	
	4.2.2 De mediana escala	De 301 m <sup>2</sup> hasta 800 m <sup>2</sup> 1 Plaza cada 30 m <sup>2</sup> de atención al público	
	4.2.3 Grandes superficies comerciales	Más de 800 m <sup>2</sup> 1 Plaza cada 20 m <sup>2</sup> de atención al público	
<b>4.3</b>	<b>Comercios minoristas en general</b>		
	4.3.1 De pequeña escala	Hasta 120 m <sup>2</sup> 1 Plaza c/60 m <sup>2</sup> de atención al público	
		De 121 m <sup>2</sup> hasta 300 m <sup>2</sup> 1 Plaza cada 40 m <sup>2</sup> de atención al público	
	4.3.2 De mediana escala	De 301 m <sup>2</sup> hasta 800 m <sup>2</sup> 1 Plaza cada 30 m <sup>2</sup> de atención al público	
	4.3.3 Grandes superficies comerciales	Más de 800 m <sup>2</sup> 1 Plaza cada 20 m <sup>2</sup> de atención al público	
	4.3.4 Especiales	1 Plaza cada 150 m <sup>2</sup> de superficie total	
<b>4.4</b>	<b>Comercios mayoristas en general:</b>		
	4.4.1 De pequeña escala	1 Plaza cada 150 m <sup>2</sup> de superficie total + 1 Plaza carga/descarga	
	4.4.2 De mediana escala	1 Plaza cada 150 m <sup>2</sup> de superficie total + 2 Plazas carga/descarga	
	4.4.3 Grandes superficies comerciales	1 Plaza cada 150 m <sup>2</sup> de superficie total + 3 Plazas carga/descarga	
	4.4.4 Especiales	1 Plaza cada 150 m <sup>2</sup> de superficie total + 1 Plaza carga/descarga	
<b>4.5</b>	<b>Centros Comerciales</b>	1 Plaza cada 30 m <sup>2</sup> de atención al público	
<b>5</b>	<b>USO SERVICIOS:</b>		
<b>5.1</b>	<b>Administrativo</b>		
	5.1.1 Institucional o Empresario	1 Plaza cada 30 m <sup>2</sup> de atención al público	
	5.1.2 Servicios Profesionales	1 Plaza cada 30 m <sup>2</sup> de atención al público	
<b>5.2</b>	<b>Recreativo</b>		
	5.2.1 Clase I (Locales menores de 300 m <sup>2</sup> de salón)	1 Plaza cada 150 m <sup>2</sup> de atención al público	
	5.2.2 Clase II (Locales mayores de 300 m <sup>2</sup> de salón)	1 Plaza cada 80 m <sup>2</sup> de atención al público	
	5.2.3 Clase III (Locales Especiales)	Serán considerados cada caso en particular	
<b>5.3</b>	<b>Gastronómico</b>		
	5.3.1 Clase I (Locales menores de 300 m <sup>2</sup> de salón)	1 Plaza cada 60 m <sup>2</sup> de atención al público	
	5.3.2 Clase II (Locales mayores de 300 m <sup>2</sup> de salón)	1 Plaza cada 40 m <sup>2</sup> de atención al público	
	5.3.3 Locales Especiales	Serán considerados cada caso en particular	
<b>5.4</b>	<b>Transporte logística y comunicación:</b>		
	5.4.1 Clase I (menores a 100m <sup>2</sup> con estacionamiento propio)	1 Plaza por vehículo	
	5.4.2 Clase II (entre 100m <sup>2</sup> a 300m <sup>2</sup> con estacionamiento propio)	1 Plaza por vehículo	
	5.4.3 Clase III (mayor de 300m <sup>2</sup> con estacionamiento propio)	1 Plaza por vehículo	
	5.4.4 Establecimientos Especiales	Serán considerados cada caso en particular	
	5.4.5 Servicio de ambulancias, Servicio de traslado programado de pacientes en situación crítica de vida, Servicio de emergencias médicas móviles	1 Plaza por vehículo	
<b>5.5</b>	<b>Depósitos</b>		
	5.5.1 Clase I – Mercancías Peligrosas	1 Plaza cada 125 m <sup>2</sup> de superficie total construida	
	5.5.2 Clase II – Mercancías Nocivas	1 Plaza cada 125 m <sup>2</sup> de superficie total construida	
	5.5.3 Clase III – Mercancías Molestas	1 Plaza cada 125 m <sup>2</sup> de superficie total construida	
	5.5.4 Clase IV – Mercancías Incómodas	1 Plaza cada 125 m <sup>2</sup> de superficie total construida	
	5.5.5 Clase V – Mercancías Inocuas	1 Plaza cada 125 m <sup>2</sup> de superficie total construida	
<b>5.6</b>	<b>Infraestructura</b>		
	5.6.1 Comunicaciones	No Requiere	
	5.6.2 Saneamiento	No Requiere	
	5.6.3 Electricidad	No Requiere	
	5.6.4 Gas	No Requiere	
	5.6.5 Agua	No Requiere	
	5.6.6 Residuos Sólidos	No Requiere	
<b>5.7</b>	<b>Servicios Fúnebres:</b>		
	5.7.1 De pequeña y mediana escala (menores a 500m <sup>2</sup> )	1 Plaza cada 40 m <sup>2</sup> de atención al público	
	5.7.2 De gran escala (mayores a 500m <sup>2</sup> )	1 Plaza cada 30 m <sup>2</sup> de atención al público	
	5.7.3 Especiales	Serán considerados cada caso en particular	
<b>5.8</b>	<b>Estaciones de Servicios</b>	Ver ordenanza específica	
<b>5.9</b>	<b>Predio de estacionamiento</b>		
	5.9.1 Sin Servicios Complementarios:		
	5.9.1.1 Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.		
	5.9.1.2 Estacionamiento de vehículos de mediano porte.		
	5.9.2 Con Servicios Complementarios (limpieza, mantenimiento, reparaciones, combustibles)		
	5.9.2.1 Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.		
	5.9.2.2 Estacionamiento de vehículos de mediano y gran porte.		
<b>6</b>	<b>ÁREAS VERDES</b>		
<b>6.1</b>	<b>Barrial</b>		
<b>6.2</b>	<b>Urbana</b>		
<b>6.3</b>	<b>Regional</b>		

## ANEXO VII – Población

El resultado del cómputo de la población permanente que podrá albergar el área del Plan, según las densidades asignadas a cada área, es un valor que debe interpretarse como un potencial máximo al cual está comprobado ninguna ciudad llega en un 100%, principalmente en áreas de usos mixtos. Esta situación se debe principalmente, en áreas mixtas de centralidad, al desarrollo de usos no residenciales (comercios, servicios, etc.) en un porcentaje mayor debido a la rentabilidad comercial que estos brindan.

Otro indicador a tener en cuenta al evaluar la población debe ser el tiempo en el cual el máximo grado de consolidación y ocupación podría ser alcanzado y la evolución de los períodos parciales intermedios. Este punto no es menor ya que hace necesaria la toma de decisiones, en lo relacionado a infraestructuras y equipamientos, durante el proceso de desarrollo del área más que al inicio del mismo.

Para la obtención de un resultado lo más preciso posible se definieron una serie de criterios de análisis, ellos son:

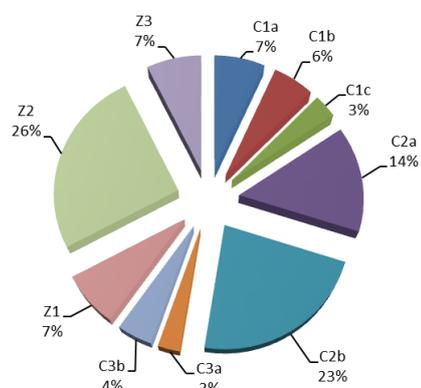
- Superficie de Cálculo: se toma como superficie neta, para el cálculo a través de la densidad neta asignada a cada zona, el área resultante de la resta de la superficie bruta de cada zona urbana menos las calles definidas como estructura vial principal en el presente Plan (corredores) menos las superficies a ceder por cada urbanización futura (se toma un 22,5% de calles internas) según lo definido para el presente Plan.
- Densidad Neta: la asignada a cada zona urbana en el presente Plan.
- Ajuste: según lo expresado anteriormente las áreas mixtas no completan en su totalidad la densidad poblacional asignada debido a la coexistencia de otros usos no residenciales. Los factores de ajustes utilizados son:
  - Para el Sector 1 – Centro (Z1, C1a, C3a): 0,6 (60%)
  - Para el Sector 2 – Mixto (Z2, C1b, C2a, C2b y C3b): 0,8 (80%)
  - Para el Sector 3 – Residencial (Z3, C1c): 1,0 (100%)
- Progresividad temporal: se tomó la tasa de crecimiento inter censal (2001 – 2010) la cual es igual al 21%.
- Horizonte de Completamiento: estimar el plazo en el cual se alcanzaría la población máxima potencial es un ejercicio netamente teórico ya que se relaciona con una serie de factores sociales y económicos mayormente externos al Plan e inmanejables. Éste punto se basa en el conocimiento de cómo se distribuiría la población total de la ciudad en la misma y qué porcentaje de ese total se localizaría en Bariloche del Este. Esta relación no es necesariamente lineal ya que toda área nueva tiene un bajo nivel de aceptación en las primeras etapas hasta que alcanza un grado de consolidación tal que la atracción aumenta considerablemente la localización de nuevos habitantes en el sector. Siguiendo el ejercicio teórico se toma entonces una “deseabilidad” progresiva ascendente por década en relación a la población nueva total de la ciudad:
  - Primera década (2016 – 2025): 5%
  - Segunda década (2026 – 2035): 15%
  - Tercera década (2036 – 2045): 25%

- A partir de la cuarta década se mantiene el valor.

A partir de la aplicación de los criterios antes mencionados se llegó a las siguientes conclusiones:

- La Población Máxima Potencial que podría albergar el área del Plan alcanza los 33.400 habitantes
- El 70% de la población se localizará en el Sector 2, principalmente en la Zona 2 (Z2) y los Corredores C1a y C1b.
- La única certeza respecto a la población del sector se relaciona a los proyectos de vivienda individual y colectiva del Plan ProCreAR que se desarrollan dentro del área del Plan. Los mismos aportarán una población de aproximadamente 1.800 habitantes en un plazo de 5 años.
- El ejercicio de cálculo progresivo de la población da un resultado aproximado de 3.200 habitantes (computando los aportados por el Plan ProCreAr) al finalizar la primera década en el año 2025, 11.400 habitantes al finalizar la segunda (2035) y 29.000 habitantes al finalizar la tercera (2045), alcanzando el horizonte estimado de 33.400 habitantes en el año 2049, a los 34 años de aprobado el Plan.

Zona	Superficie Neta	Densidad	Corrección por Usos	Población Potencial
C1a	31.427	1.200	60%	2.263
C1b	23.457	1.000	80%	1.877
C1c	13.319	800	100%	1.066
C2a	70.394	850	80%	4.787
C2b	118.303	800	80%	7.571
C3a	17.215	900	60%	930
C3b	24.959	750	80%	1.498
Z1	45.611	900	60%	2.463
Z2	142.010	750	80%	8.521
Z3	203.680	120	100%	2.444
	<b>690.375</b>			<b>33.418</b>



## **ANEXO VIII – Fundamentos Área de Desarrollo Prioritario**

El tratamiento del Plan Especial de Estructuración Urbana a través del procedimiento técnico y administrativo Rango I se desarrolló en dos etapas en lo que se refiere a la evaluación del mismo en el ámbito de la Unidad Coordinadora del Concejo Deliberante.

La primera etapa correspondió a la caracterización del sector de intervención como un Área de Desarrollo Prioritario en relación a los procesos de desarrollo urbano y territorial de la ciudad. Para ello se elaboró un documento donde se fundamentó la propuesta y se puso a disposición de la Unidad Coordinadora para su evaluación.

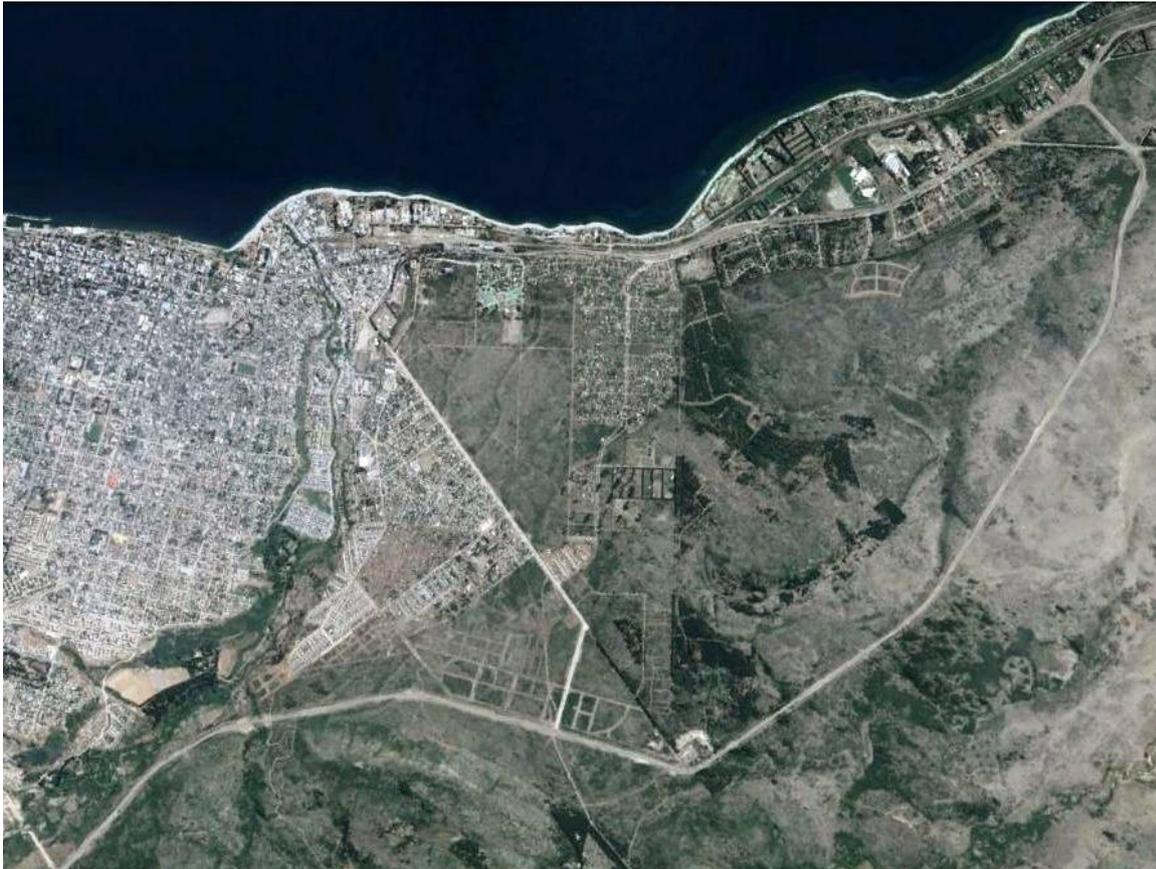
Dicho documento se presenta dentro del Plan en forma de Anexo, para evitar confusiones se modificó el título original del Documento I (título original: “Plan Especial de Estructuración Urbana - Área de Desarrollo Prioritario Bariloche del Este – Documento 1 – Octubre de 2014) presentándolo a continuación como “Fundamentos del Área de Desarrollo Prioritario”.

Con el objetivo de facilitar su comprensión en el marco del Plan se eliminaron las portadas originales dando inicio con el índice original. No ha sido alterado el texto original.

Puede encontrarse una copia del documento original enviado a la Unidad Coordinadora en el mes de Octubre de 2014 en el expediente correspondiente al Plan.

### **INTRODUCCIÓN**

El propósito del presente trabajo es revisar la normativa de planeamiento urbano para un sector ubicado al Este del centro urbano de la ciudad de San Carlos de Bariloche, limitado por calle Esandi al Sudoeste, Barrio Las Victorias al Este y Barrio El Cóndor al Norte, identificadas como parcelas NC 19-3-A10-01E y 19-3-A10-01B. El trabajo estudia y evalúa la situación general del área de intervención y su zona de influencia, para proponer una actualización normativa del sector.



El instrumento de planificación urbana elegido a tal fin es la elaboración de un “**Plan Especial**”, denominado ‘**Zona de Desarrollo Prioritario Este**’.

Los ‘Planes especiales’ son el instrumento técnico utilizado para programar la transformación física y funcional de un determinado sector de la ciudad, conjunto de parcelas y/o ámbitos públicos (calles, avenidas, plazas). Los ‘Planes Especiales’ son estudios parciales del territorio municipal cuya finalidad es ofrecer propuestas de planificación en una escala más reducida que los Planes de Desarrollo o Planes Urbanos. Se refirieren en general a renovación, protección, estructuración, reestructuración y consolidación de sectores así como al desarrollo de una propuesta integral en una zona o sector previamente delimitado.<sup>1</sup>

De acuerdo con la normativa vigente, la modificación al Código Urbano que se pretende consigna se propone en el marco del ‘**Tratamiento por Rango Temático 1**’, con el consiguiente proceso de evaluación del Consejo de Planificación Municipal, presentación en Audiencia Pública y finalmente sujeto a aprobación por ordenanza municipal.

La definición de los indicadores urbanísticos del área de intervención y su tratamiento por Rango Temático es un requerimiento del convenio suscripto por el Municipio en la **ordenanza 2489-CM-13**. El presente trabajo da cumplimiento a lo exigido en esta ordenanza.

En cuanto a su organización, el Plan Especial que se presenta primeramente fundamenta la necesidad de establecer una zona especial de Desarrollo Prioritario, y una vez acordada esta caracterización para el área de intervención, se proponen una estructura urbana general acorde,

---

<sup>1</sup> Eduardo Reese, ‘Instrumentos de Gestión Urbana, fortalecimiento de rol del municipio y desarrollo de equidad.’

incluyendo la definición de parámetros para los indicadores urbanísticos y demás elementos requeridos para la caracterización urbana de las diferentes áreas de planeamiento. Consiguientemente, primero se busca generar consensos acerca de las políticas territoriales para posteriormente dedicarse al ajuste de aspectos pormenorizados vinculados con el estímulo de una determinada estructura urbana.

### **Objetivos del Plan Especial**

- Creación de una Zona de Desarrollo Prioritario para fomentar el progreso de la ciudad, atendiendo la necesidad social y las características del ambiente.
- Dar cumplimiento a lo establecido por la ordenanza 2489-CM-13 y por el Convenio firmado entre el Municipio de San Carlos de Bariloche y el Sr. Valcarcel a posteriori de la promulgación de la citada ordenanza.
- Aplicar políticas de completamiento, mejoramiento y protección del territorio.
- Definir la estructura urbano del sector comprendido entre calle Esandí, Barrio Las Victorias y Barrio El Cóndor, estableciendo centralidades de carácter socioeconómico, subsistemas de espacios verdes, estructura de movilidad vial y peatonal, y sistemas de infraestructuras urbanas y servicios públicos.
- Establecer indicadores urbanísticos de usos, ocupación y subdivisión del suelo.

### **Objetivos particulares**

- Proponer carácter urbano para una zona vacante de la ciudad.
- Establecer como prioritario el desarrollo de un sector que por su ubicación en la estructura de la ciudad, presenta condiciones propicias para la urbanización.
- Cualificar y socializar el espacio urbano
- Modificar el carácter del área establecida en la zonificación del Código Urbano.
- Establecer criterios de diseño urbano para las calles, espacios públicos y espacio urbano.
- Dar tratamiento a un Plan Especial y la actualización normativa que propone en el marco del Tratamiento por Rango 1 del manual de gestión técnico administrativo.

### **Organización del Trabajo**

Los aspectos fundamentales del presente trabajo han sido organizados de acuerdo al siguiente orden:

- Aspectos preliminares
- Descripción general del ambiente
- Diagnóstico Expeditivo de situación base
- Plan Especial: Zona de Desarrollo Prioritario
- Zona de Desarrollo Prioritario: Estructura urbana

En anexo, se adjuntan mapas temáticos.

## ASPECTOS PRELIMINARES

### ANTECEDENTES

Existe una serie de antecedentes de actos de gobierno que demuestran la voluntad del estado Municipal, e incluso del Estado Provincial de propiciar de manera especial el desarrollo del sector. Esta iniciativa atraviesa varias gestiones de gobierno de diferente signo político que incorporan distintos elementos técnicos y modelos de gestión y refuerzan la concomitancia de intenciones en desarrollar el sector completando la estructura urbana. El principal y más reciente documento es la ordenanza 2489-CM-13, propuesta por el ejecutivo municipal y aprobada por la totalidad de los bloques políticos que integran actualmente el Concejo Municipal de Bariloche. Respecto al tratamiento de revisión normativa por tratamiento según Rango 1, existen reducidos antecedentes que se presentan a continuación. Seguidamente se establece de forma general el marco legal y técnico de observación.

Para completar los aspectos preliminares, se delimita el área de análisis, y se invocan los lineamientos de las políticas de ordenamiento territorial que definen las normativas vigentes, con particular mención al Plan de Ordenamiento Territorial.

### Acuerdos celebrados

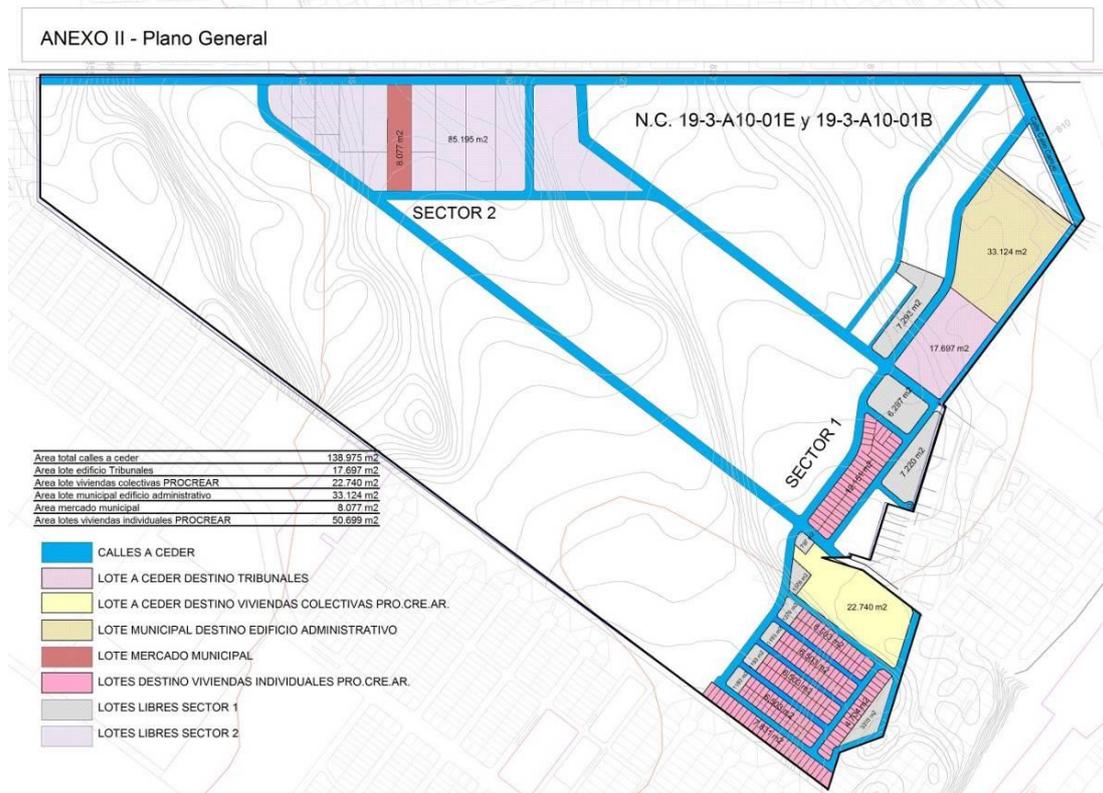
- ACUERDO de fecha 23 de septiembre de 2008, celebrado entre los propietarios y el Intendente Municipal, Sr. Marcelo Cascón, por el cual se ofreciera al dominio público Municipal la cesión de una franja de tierra individualizada en croquis adjunto, de 15 mts. de ancho sobre una franja todo a lo largo sobre calle Monseñor Esandi, y que totaliza una superficie aproximada de 26.010 metros cuadrados, ofrecida a los únicos fines de implementar el ensanche de la Av. Monseñor Esandi. Se estipulan condiciones.
- ACTA ACUERDO firmada entre el Poder Judicial de Río Negro y el Municipio, representado por el Intendente, Sr. Marcelo Cascón, de fecha 6 de diciembre de 2010, por el cual se le compromete en cesión al Poder Judicial la superficie de 1,7 hectárea conforme el compromiso firmado con el propietario, a los fines de la radicación en dicha superficie del Edificio Único de Tribunales.
- RESOLUCIÓN 823/2010 del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de fecha 29 de diciembre de 2010, por el cual se ratifica la cesión efectuada por el Municipio al Poder Judicial de Río Negro con destino al Edificio de Tribunales de esta ciudad.
- ACTA USOS E INDICADORES DE ÁREA DE OCUPACIÓN CONCERTADA (AOC): Celebrada entre el Intendente Municipal, Sr. Marcelo Cascón y los Propietarios, con fecha 25 de mayo de 2011, con Planilla Síntesis de Zonificación N° 94 A-UAGEC III firmada entre las mismas partes y la Secretaria de Planeamiento y Medio Ambiente, Arq. Fabiela Orlandi.
- ACTA USOS E INDICADORES DE ÁREA DE OCUPACIÓN CONCERTADA (AOC): Celebrada entre el Intendente Municipal, Sr. Marcelo Cascón y los Propietarios, con fecha 12 de agosto de 2011, con Plano de Proyecto Urbanístico y Planilla Síntesis de Zonificación N° 94 A-UAGEC III firmada entre las mismas partes y la Secretaria de Planeamiento Municipal y Medio Ambiente, Arq. Fabiela Orlandi.
- ACTA de Aprobación Primera Etapa ampliación urbana hacia el Este de la Av. M. Esandi: Firmada entre el Intendente Municipal, Cdor. Omar Goye, y los Propietarios, con fecha 23 de noviembre de 2012, por la cual se aprueba el Plan Maestro de la Primer Etapa de la ampliación urbana hacia el Este de la Av. M. Esandi, conforme Plano adjunto, firmado por las partes, con compromiso de remisión a la U.C. del CPM para su aprobación.

- ACTA ACUERDO Complementaria, firmada entre el Intendente Municipal, Cdor. Omar Goye, y los Propietarios, con fecha 23 de Noviembre de 2012, por la cual conforme el Proyecto Urbanístico propuesto en el Acta AOC del 12 de agosto de 2011, y el Acta de Aprobación Primer Etapa Ampliación Urbana hacia el Este de Av. Esandi de misma fecha, el Propietario entrega la tenencia provisoria al MUNICIPIO de las 5,65 hectáreas para que se pueda a su vez entregar la tenencia de la fracción destinada al Edificio Único de Tribunales.
- ACTA ACUERDO Cesión Anticipada Fracción destino Mercado Comunitario Bariloche, firmada entre el Intendente Municipal, Cdor. Omar Goye, y los Propietarios, con fecha 23 de noviembre de 2012, por la cual conforme el Proyecto Urbanístico plasmado en el convenio AOC de fecha 12 de agosto de 2011, lo normado por la Ordenanza 2122-CM-10, el Propietario se compromete a ceder en forma anticipada a cuenta de Reserva Fiscal la superficie de aproximadamente 5.000 metros cuadrados, con destino a instalar allí el Mercado Comunitario Municipal, todo conforme Plano adjunto firmado.

### **Ordenanza N° 2489-CM-13**

Los antecedentes consignados develan la voluntad por parte del Estado y el privado por desarrollar el área. Para perfeccionar dichos actos administrativos con un acuerdo formal para desarrollar el sector, el Concejo Municipal autorizó por Ordenanza 2489-CM-13 a la señora Intendente Municipal a suscribir convenio con el propietario de la parcela. Las principales obligaciones que el convenio autorizado por ordenanza establece, descriptas de forma somera, son las siguientes:

- el Propietario cede anticipadamente al Municipio una determinada superficie de la parcela, en carácter de "a cuenta" de Reserva Fiscal del proyecto de urbanización general.
- Del total de la superficie que recibe en cesión, el Municipio cede al Poder Judicial de la provincia de Río Negro, una superficie de 17.697 m2 para la construcción del Edificio Único de Tribunales;
- Del total de la superficie que recibe en cesión, el Municipio destina una superficie de 8.077 m2 a la construcción del Mercado Comunitario Municipal, una superficie de 22.740 m2 la construcción de viviendas colectivas a través del Plan PRO.CRE.AR; una superficie de 33.124 m2 para la construcciones de edificios municipales, y superficie destinada a calles.
- El Propietario se obliga a la venta exclusiva a personas beneficiarios de los créditos PRO.CRE.AR de los lotes resultantes del fraccionamiento de una superficie de aproximadamente 50.699 m2, a los precios consignados en dicho plan nacional.
- El Municipio se compromete a la elaboración de un Plan Maestro para definir los indicadores urbanísticos del resto de la parcela, y su tratamiento a través del Rango I previsto en el Código Urbano



### De tratamiento por Rango 1

Como instrumento de transformación del territorio, la propuesta, gestión y aprobación del Plan Especial Zona de Desarrollo Prioritario debe desarrollarse a través del proceso participativo del tratamiento por Rango Temático, de acuerdo al Manual de Gestión Técnico Administrativo, reglamentado por ordenanza 470-CM-95 y sus modificatorias e incorporado al Código Urbano. En dicha normativa se indica que las propuestas de formulación y/o modificaciones globales de normativa, planes generales, planes de detalles, y análisis de obras de provisión de servicios, que son iniciadas por el Departamento Ejecutivo, el Concejo Deliberante o los Entes prestadores de servicios deben tratarse de acuerdo a Rango Temático 1.

Desde la aprobación del Código Urbano y el proceso de tratamiento por Rango Temático en el año 1995, son solo dos los antecedentes de tratamiento por Rango 1 de reconsideraciones normativas o planes generales, en ambos casos iniciados por el Ejecutivo Municipal:

1. Ordenanza 2198-CM-11: Cartografía de Zonificación de los Códigos de Planeamiento '80 y Urbano '95 de San Carlos de Bariloche.
2. Ordenanza 2584-CM-14: Aprobar plan de desarrollo urbano área RN N° 40, tramo circunvalación de Bariloche. Art. 21 disposiciones complementarias Carta Orgánica Municipal.

EL caso de la ordenanza 2198-CM-11 clarifica las zonificación del Código Urbano, solucionando conflictos y actualizando los instrumentos de cartografía. En rigor, el Plan de Desarrollo Urbano área RN N° 40, tramo circunvalación de Bariloche, es el primer caso de revisión normativa mediante un Plan ad hoc. Fue realizado durante la actual gestión de la intendente Lic. Maria Eugenia Martini.

## **MARCO LEGAL Y TEÓRICO GENERAL**

Se ha tenido en consideración el siguiente marco normativo en sus distintos niveles de incumbencia y especificidad, que se presenta de manera indicativa no excluyente:

### **Nivel nacional**

- Constitución Nacional.
- Ley 12.665. Norma la protección y conservación de lugares y monumentos históricos.
- Ley 22.421. Norma la protección y conservación de la fauna silvestre.
- Ley N° 23.612/88. Construcción de viviendas urbanas que posibiliten una vida sana y digna.
- Ley 24.375. Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural (1972).
- Ley 25.675. Presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente.
- Ley de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos N° 26.331. Decreto reglamentario (91/2009).

### **Nivel provincial**

- Constitución de la Provincia de Río Negro.
- Ley N° 2.631. Ley General de Medio Ambiente.
- Ley de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos N° 4.552. Provincia de Río Negro. Año. Sancionada: 08/07/2010. Promulgada: 12/07/2010 - Decreto: 488/2010. Boletín Oficial: 22/07/2010 - Número: 4848.
- Decreto Provincial 654/80, Código de Planeamiento y Código de Edificación de San Carlos de Bariloche. Año 1980.

### **Normativas municipales aplicables**

- Carta Orgánica Municipal.
- Código Urbano 1995.
- Ordenanza 169-I-79 y Código de Planeamiento.
- Ordenanza 211-I-79 y Código de Edificación.
- Ordenanza 005-I-83.
- Ordenanza 006-I-83.
- Ordenanza 418-CM-94. Creación del Consejo de Planificación Municipal y su Reglamentación, y sus modificatorias
- Ordenanza 419-CM-94. Régimen de Reordenamiento Administrativo y Desarrollo Territorial y Social.
- Ordenanza 470-CM-95. Aprueba reglamento de la ordenanza 418-CM-94, anexos 1, 2 y 3.
- Ordenanza 546-CM-95. Código Urbano 1995.
- Ordenanza N° 551-CM-96.
- Ordenanza 1417-CM-04. Arbolado Urbano, veredas y espacios verdes.
- Ordenanza 1640-CM-06. Guía de Peligros Geológicos.

- Ordenanza 1994-CM-09. Creación del Consejo de Planeamiento Estratégico y de la Unidad de Planeamiento Estratégico.
- Ordenanza 2080-CM-10. Establecer derecho de participación municipal en renta urbana diferencia generada por acciones urbanísticas.
- Ordenanza 2125-CM-10: Aprobar convenio Municipalidad de San Carlos de Bariloche, Universidad de Río Negro, Tan-Co.
- Ordenanza 2268-CM-11: Creación destino específico correspondiente al Campus Universidad Nacional de Río Negro, sede Bariloche.
- Ordenanza 2122-CM-10: Establecer régimen de funcionamiento de los mercados comunitarios municipales de San Carlos de Bariloche.
- Ordenanza - 2273-CM-11: Declara la emergencia habitacional en la Ciudad de San Carlos de Bariloche hasta el 30 de marzo de 2012.
- Ordenanza 2360-CM-12: Declara de interés municipal la implementación del programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar y aprueba el Convenio de Colaboración entre el Comité Ejecutivo del Fondo Fiduciario Público PRO.CRE.AR., creado por Decreto PEN W 902/12, y el Departamento Ejecutivo Municipal.
- Resolución 3251-I-2011. Aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial de Bariloche como Guía de Planeamiento.

#### **Marco teórico general**

El marco teórico reúne documentos y estudios producidos por organismos e instituciones del orden nacional y provincial, así como trabajos de estudio, análisis, relevamientos y otros materiales producidos por la propia institución municipal.

- Plan de Ordenamiento Ambiental de Bariloche y Región Patagónica. Volumen I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII. Fondo Nacional de Ordenamiento Territorial. Secretaría de Planeamiento de la Provincia de Río Negro y Municipalidad de San Carlos de Bariloche. Coordinador del proyecto: Arq. Raúl Hernández. Año 1978.
- Proyecto de Ordenamiento Ambiental para la ciudad de San Carlos de Bariloche. Consejo Federal de Inversiones. Provincia de Río Negro. Municipalidad de San Carlos de Bariloche. Responsable: Arq. Carlos Fulco. Año 1994.
- Estudio socio-económico para el Municipio de San Carlos de Bariloche. Lic. Wladimiro Iwanow. Año 2005.
- San Carlos de Bariloche por Barrios. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Provincia de Río Negro. Secretaría General de la Gobernación. Secretaría de Planificación y Control de Gestión. Dirección General de Estadística y Censos. Noviembre de 2005.
- Estudio Geocientífico aplicado al Ordenamiento Territorial de San Carlos de Bariloche. Convenio de Cooperación Técnica Geológico Argentino Alemán. Servicio Geológico Minero Argentino (SEGEMAR-IGRM). Instituto Federal de Geociencias y Recursos Naturales (BGR), Alemania. Año 2005.
- Relevamiento Socio-Territorial. Informe general. Municipalidad de San Carlos de Bariloche, Secretaría de Desarrollo Social, Departamento de Recursos y Proyectos, División de Investigación y Difusión. Responsable de la elaboración del documento: Lic. César Carrá. Año 2008.

- Análisis Unidad Ambiental Pampa de Huenuleo. Municipalidad de San Carlos de Bariloche. Secretaría de Planeamiento y Medio Ambiente, Septiembre-Octubre de 2008.
- Informe de la infraestructura de servicio de gas de Bariloche. Camuzzi Gas del Sur. San Carlos de Bariloche. Año 2009.
- Base Diagnóstica Expeditiva de las Dimensiones Económica y Social de Bariloche. Licenciado Hugo. Monasterio, CFI. Año 2009.
- Plan Director de Drenaje Pluvial Urbano. San Carlos de Bariloche. Departamento Provincial de Aguas. Provincia de Río Negro. Año 2009.
- Informe de la infraestructura del servicio de agua potable de Bariloche. Aguas Rionegrinas Sociedad Anónima (ARSA), Departamento Provincial de Aguas (DPA) y Juntas Vecinales de la ciudad de San Carlos de Bariloche. Año 2009.
- Informe de la infraestructura del servicio de electricidad de Bariloche. Cooperativa de Electricidad Bariloche Ltda. San Carlos de Bariloche. Año 2009.
- Plan de Ordenamiento Territorial de Bariloche - Políticas, instrumentos y proyectos para el ordenamiento territorial de San Carlos de Bariloche. Año 2011.
- Situación general del abastecimiento eléctrico del MEM - área bariloche y zona de influencia, Área Técnica de CEB. Año 2013.
- Plan de inversiones del servicio eléctrico de la CEB para los próximos 5 años adaptado a la demanda, Presentación para la Revisión Tarifaria 2013, Área Técnica de CEB. Año 2013.
- ARSA, Informe Preliminar de Provisiones para el Crecimiento de la zona Este.
- Plan de Desarrollo Urbano Área RN 40 Circunvalación de Bariloche, Junio 2014.
- 

### **DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE TRATAMIENTO**

**El área de intervención** del presente Plan Especial esta definida por la Ordenanza 2489-CM-13. Es un polígono de aproximadamente 132 hectáreas, ubicado en el sector Este de la ciudad de San Carlos de Bariloche, limitado por calle Esandi al Sudoeste, Barrio Las Victorias al Este y Barrio El Cóndor al Norte, identificadas como parcelas NC 19-3-A10-01E y 19-3-A10-01B.

Si bien el trabajo se circunscribe la propuesta al área de intervención, el análisis se extiende a la porción del ejido contigua. De esta manera, la descripción del sector y su análisis se amplía a las Unidades de Gestión Ambiental de El Cóndor II y Ñireco, de la Delegación Municipal El Cóndor. Concretamente, como área de influencia inmediata se identifican el sector comprendido entre arroyo Ñireco, avenida Piedrabuena, Barrio Las Victorias y Ruta Nacional N° 40, circunvalación de Bariloche. En menor medida, se ofrecen datos generales de la ciudad de San Carlos de Bariloche.

*Ver Mapa 01 – Áreas de intervención e influencia*

### **GUÍA PARA EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL**

El más reciente instrumento de planificación elaborado por el Municipio de Bariloche es el “Plan de Ordenamiento Territorial - Políticas, instrumentos y proyectos para el ordenamiento territorial de San Carlos de Bariloche”, elaborado durante la gestión de gobierno de Cascón por la Secretaria de Planeamiento y Medio Ambiente, a cargo de la Arqta. Fabiela Orlandi (en adelante POT 2011). Este trabajo presenta un diagnóstico y propuestas de políticas territoriales para la ciudad de carácter general.

La resolución municipal N° 3253-I-2011 establece el POT 2011 como guía de Planeamiento de la ciudad, constituyéndose en la documentación técnica de referencia para las modificaciones y reconsideraciones de normativas vigentes, planes generales y de detalle, y otras formulaciones de tratamiento según el Rango Temático 1, y en elemento de consulta y observación en la toma de decisiones de las dependencias municipales con incumbencia en el planeamiento urbano. El presente trabajo se apoya en las descripciones generales de la ciudad y los diferentes sectores realizadas en el POT 2011.

El objetivo general del POT 2011 “es mejorar la calidad de vida de la población y la inclusión social a través del ordenamiento territorial, disminuyendo los desequilibrios urbanos, los ambientales y los riesgos. De este trabajo se desprenden lineamientos generales para la intervención en el territorio, protegiendo el medio ambiente y distribuyendo de forma programada las actividades de la comunidad con una visión sustentable”.

## DESCRIPCION GENERAL

La descripción general del sector de análisis se organiza de la siguiente forma:

- en la **Introducción** se presenta las características generales de la ciudad de Bariloche, en términos geográficos y socioeconómicos, pormenorizando las características del sector Este de la ciudad.
- en el apartado referido al **Ambiente Natural**, se presentan las características ambientales del sector, de acuerdo al Estudio Geocientífico Aplicado al Ordenamiento Territorio, realizada por el Servicio Geológico Minero Argentino (SEGEMAR) en el año 2006. Para categorizar de forma global la aptitud de urbanización, se completa el análisis definiendo la Sensibilidad ambiental del sector, de acuerdo a los conceptos definidos en el POT 2011.
- En **Medio Construido**, se describen las características urbanas del sector de acuerdo a la metodología de análisis del POT 2011. Se define el Grado de Consolidación Urbana del sector, analizando la ocupación del suelo, las infraestructuras y servicios públicos, el equipamiento social, los índices de población y el equipamiento comercial. De esta manera, se identifican las políticas para el ordenamiento, cuidado y progreso del sector.
- En **Normativa de Planeamiento Urbano** se presentan las zonificaciones del Código Urbano para el sector, una somera descripción de cada subárea y una comparación de indicadores urbanísticos.

## INTRODUCCIÓN

### La ciudad de Bariloche

El ejido municipal de Bariloche tiene una superficie de 27.470 hectáreas y se extiende longitudinalmente más de 60 km sobre el Lago Nahuel Huapi. La región de Bariloche se sitúa en un sector que presenta marcada heterogeneidad ambiental, producto de variaciones geológicas, geomorfológicas, de altitud, climáticas y de vegetación. Desde el punto de vista geológico, el ejido municipal se ubica en una faja plegada y corrida de retroarco, aflorando variadas litologías. Como resultado de su localización tectónica, la región se caracteriza por presentar una serie de serranías de rumbos aproximados N-S, con alturas que oscilan entre 2.400 y 700 m sobre el nivel del mar. Esta configuración tectónica ha sido intensamente modificada por el accionar de los glaciares en el

Cuaternario, el cual está representado por amplios valles glaciarios, morenas de diferentes tipos y formas erosivas de escalas intermedias.

Una característica destacada es el marcado gradiente que presentan las precipitaciones, desde más de 2.000 mm anuales en el extremo occidental del área urbana hasta menos de 400 mm en la zona oriental. Consecuentemente, la vegetación y los suelos muestran diferencias longitudinales: en la zona occidental se encuentra bosque de coihue y bosque mixto de ciprés y coihue.

El clima de la ciudad de San Carlos de Bariloche y sus alrededores es mesotermal húmedo según la clasificación de Thornwhite. Se caracteriza por un régimen térmico considerado como frío moderado y húmedo, con humedad, nubosidad y precipitaciones elevadas durante el invierno y reducidas en verano. La marcha anual de las precipitaciones corresponde a un tipo de transición entre el tipo marítimo de latitudes medias y el tipo subtropical.

El régimen eólico es quizás una de las particularidades climáticas más interesantes de la zona que se encuentra bajo la acción del cinturón subtropical, de altas presiones por un lado y de los vientos dominantes del cuadrante oeste-noroeste, cuya frecuencia media anual de 34,6 % y lo siguen los del noroeste con el 28,1 % y los del sur y sudoeste que suman 12,5 %. Las demás direcciones representan sólo el 10 % correspondiendo a las calmas el 9,3 %. La mayor frecuencia de calmas se produce entre abril y julio.

La marcha anual de la temperatura ofrece las siguientes características: en invierno las temperaturas medias son inferiores a 1° C y en verano la temperatura media es de 13,6° C. El mes más caliente es enero con temperatura media de 14,2° C y el mes más frío es julio con 2,4° C, con una amplitud térmica de 12,2° C. En lo que a los fenómenos de las heladas respecta, se registran períodos libres de heladas -90 días por año siendo el período principal entre junio y septiembre. Los demás meses, aunque caracterizados por frecuencias medias más reducidas, no están del todo libres de heladas. La frecuencia mínima de 0,1 heladas por mes corresponde a enero. El promedio anual de humedad relativa es del 71 % en San Carlos Bariloche; los meses invernales se caracterizan por una humedad relativa superior al 80 % y los estivales de 60 %.

La población actual de la ciudad es de 108.205 habitantes según el censo 2010. La densidad bruta es de 3,95 hab/ha, concentrándose la mayor densidad en el casco urbano (106 hab/ha). Los valores de NBI relevados en el año 2001 uno eran de 20 %, reduciéndose al 12 % según censo 2010 (alrededor de 3.700 hogares). La cobertura de salud alcanza el 97 % de los niños de entre 6 y 14 años, reduciéndose al 85 % para la franja de 15 a 17 años. Uno de cada dos niños tienen cobertura de salud, y el índice se reduce en adultos mayores a 2 de cada 3 personas. El PBI estimado por el CFI en 2007 indicaba 3.140 millones de pesos, equivalente a \$24.450 per capita. Los turistas que visitan anualmente la ciudad, según registro del año 2013, son 660 mil.

El déficit habitacional de la ciudad de Bariloche esta actualizado por el Registro de Demanda que posee el Instituto Municipal para la Vivienda y el Hábitat Social y alcanza 4.100 familias. Esta cifra representa algo más del 15 % de las familias que habitan la ciudad. Las familias con carencias habitacionales se estiman en 12.586, un 37% del total.

### **Sector Este de Bariloche**

Se entiende habitualmente como “sector Este” de la ciudad, al área comprendida entre el arroyo Ñireco y los límites Este y Sudeste del ejido de Bariloche, sector identificado jurisdiccionalmente como Delegación Municipal El Cóndor. Es un área de meseta con altitud por debajo de los 900 msnm, que desciende en lomadas aterrazadas hacia la costa del lago Nahuel Huapi. Las pendientes y el relieve

relativo son moderadas, y la vegetación dominante corresponde a estepas herbáceas y arbustivas con algunas especies arbóreas autóctonas y especies implantadas.

El sector Este de Bariloche aglutina los elementos principales de la estructura de movilidad general de la ciudad: el Aeropuerto Internacional, la Terminal de Ómnibus y la Estación Ferroviaria. El tendido de las vías férreas y la construcción de la estación del ferrocarril, su playa de transferencia de cargas y su área de maniobras, debe considerarse como una de las primeras acciones de urbanización de la ciudad, realizadas a partir de la década de '30. Las vías férreas ingresan a la ciudad desde el Este, paralelas a la ex RN 237, conformando el eje de movilidad fundamental de la ciudad.



El sector se encuentra desde hace más casi dos décadas bajo un proceso paulatino de urbanización de áreas vacantes. Sus principales características urbanas se definen a partir del recorrido y la impronta de las arterias viales primarias, la Avenida Comandante Piedrabuena –ex ruta nacional N° 237, y la Ruta de Circunvalación de Bariloche, conectadas por la Avenida Esandi. A los lados de la primera, se organizan asentamientos residenciales y emprendimientos de importante escala de destino comercial y tecnológico/ investigación. Las características de las áreas que recorre la Avenida de Circunvalación se describen en subsiguientes apartados.

La evolución dominial y catastral del sector Este de la ciudad es diferente al del resto del ejido municipal. El área urbana central y suburbana Oeste, desde el cauce del arroyo Ñireco hasta el Brazo Tristeza del lago Nahuel Huapi, fueron parceladas en lotes agrícola-pastoril de 625 ha de superficie con la creación de la Colonia Agrícola Nahuel Huapi por decreto nacional en 1902, y cedidas con condiciones a aquellos que lo solicitaren. Con el tiempo, las subdivisiones realizadas a principios del siglo para el loteo agrícola-pastoril resultaron la base estructuradora de la trama urbana de la ciudad, a partir de los loteos realizados en la segunda parte de la década del '40 y anteriores a la implementación de planes de ordenamiento territorial.

En cambio, las tierras al Este del casco urbano de Bariloche, fueron adjudicadas por la llamada “ley de premios militares” al general Liborio Bernal, responsable de una de las tres brigadas militares que componían la llamada Campaña del Nahuel Huapi en 1881, como compensación o retribución por los servicios prestados en la Campaña del Desierto.

El desarrollo urbano del Este de Bariloche obedece primariamente a un patrón lineal estructurado por la trama vial primaria y condicionada por la base geomorfológica. Como segundo elemento estructurante fundamental debe destacarse las políticas de ordenamiento territorial y las normativas de planificación urbana, incluso con sus vacilaciones y falencias. En este entramado, es

posible detectar áreas y procesos de desarrollo vinculados con destinos y modalidades de uso del suelo implantándose en las diferentes terrazas lacustres que ascienden desde la costa del Lago Nahuel Huapi hacia la estepa patagónica.

### **AMBIENTE NATURAL**

Para caracterizar el ambiente natural se utilizarán las definiciones del Estudio Geocientífico Aplicado al Ordenamiento Territorio, realizada por el Servicio Geológico Minero Argentino (SEGEMAR), y el Instituto Federal de Geociencias y Recursos Naturales (BGR), Alemania, con la participación de profesionales del área de Medio Ambiente y de Planificación del Municipio de San Carlos de Bariloche, del INTA Bariloche, del CRUB (Centro Regional Universitario Bariloche) de la Universidad Nacional del Comahue y de la Dirección de Minería de la provincia de Río Negro. Por ordenanza 1640-CM-06, dicho trabajo fue adoptado como Guía de Peligros Geológicos.

El estudio distingue dos Unidades de Gestión en el área de intervención: La Unidad de Gestión Abanico y Terrazas del Arroyo Ñireco y Unidad de Gestión Morena Nahuel Huapi. La primera esta definida por el arroyo Ñireco y la segunda que se extiende desde su borde Este hasta el arroyo Bernal. Estas unidades de gestión tienen similares características geológicas, geomorfológicas y de tipos de suelo, diferenciándose debido a los grados de antropización el estado de la vegetación y los peligros naturales.

#### *Ver Mapa 02 – Unidades de Gestión (Segemar)*

### **Geología**

En estas unidades aparecen depósitos de till y sedimentos gruesos glacifluviales. Los primeros son bloques, gravas, arenas y limos en proporciones variables que se incluyen en la Unidad Depósitos de till. En este caso se trata de morenas laterales acumuladas durante la Última Glaciación por el glaciar Gutiérrez. Estos materiales se disponen en forma heterogénea, presentan intercalaciones de granulometrías gravillo-arenosas con estratificación. Ocasionalmente aparecen algunos afloramientos rocosos de las formaciones Ventana y Ñirihuau erosionados por los hielos. En las depresiones entre los cordones morénicos hay sedimentos finos orgánicos en los mallines. En el sector oriental se encuentran gravas y arenas mejor seleccionadas que los anteriores y con cierta estratificación. Son debidas a la acción glacifluvial vinculada al agua de ablación de los glaciares durante el evento antes señalado. En la parte superior se observan sedimentos arenosos eólicos recientes de escaso espesor. En los cañadones de los cursos que disectan la morena y terrazas glacifluviales hay gravas y bloques actuales debidos al retrabajo fluvial de las mismas. Cubriendo parcialmente a las anteriores unidades se hallan tefras principalmente holocenas, de escasa potencia.

### **Geomorfología**

Comprende sectores de las Unidades Geomórficas Morenas frontales del lago Gutiérrez y Terrazas glacifluviales, así como pequeños Abanicos aluviales. Es un paisaje compuesto por lomadas sub-paralelas, separadas por depresiones también alargadas, alineadas en forma paralela a la costa del lago Nahuel Huapi. Los diferentes niveles se escalonan en forma descendente hacia el lago entre los 900 y los 760 m aproximadamente. El relieve, en la zona de morenas es suavemente ondulado, mientras que en las terrazas glacifluviales es subhorizontal. Los diferentes niveles de terrazas se escalonan con pequeños resaltos subverticales. Éstas están disectadas por pequeños cursos que desaguan tanto en el arroyo Ñireco como en el lago Nahuel Huapi. Las pendientes son bajas así como el relieve relativo. La morfodinámica actual es también baja y se limita a la erosión-depositación fluvial localizada en los

pequeños cursos y a la erosión eólica en los sectores en los cuales la vegetación natural ha sido removida.

La Unidad de Gestión del arroyo Ñireco ocupa un pequeño sector de características geomórficas distintivas. Incluye al abanico aluvial del arroyo Ñireco, niveles de terrazas fluviales y la planicie aluvial. Es posible observar varios niveles de abanicos aterrizados. Esta unidad se halla disecando a las morenas marginales de la Glaciación Nahuel Huapi y una pronunciada escarpa de erosión las limita (la denominada Barda del Ñireco). Salvo por este último elemento, las pendientes y el relieve relativo son muy bajos, salvo en los resaltos que marginan las terrazas. En las escarpas, en la planicie aluvial y el abanico actual, la morfodinámica actual es alta, mientras que en el resto de la unidad la misma es baja. El proceso actuante es la erosión hídrica y el aluvionamiento. En la Barda del Ñireco la remoción en masa también es importante (deslizamientos y flujos).

### **Suelos dominantes**

Las características de los suelos son similares en todo el sector. Aparecen Molisoles y Andisoles de escaso a moderado grado de desarrollo, con perfiles simples. En el segundo de los casos, las propiedades ándicas están poco manifiestas. Los contenidos de materia orgánica si bien superiores al 1 %, son menores que areno-francos y la pedregosidad es moderada e indican la participación de materiales eólicos. En las zonas deprimidas aparecen suelos hidromórficos y orgánicos. Asociados a los cursos fluviales se encuentran Entisoles de muy escaso desarrollo y muy pedregosos (Ortentes).

### **Vegetación**

La vegetación muestra como un mosaico formado por matorrales mixtos, estepa con árboles, estepas herbáceo arbustiva y forestaciones. La vegetación dominante corresponde a estepas herbáceo-arbustivas, estepa arbustiva con árboles y a estepa herbácea. Se observaron también mallines. Especialmente en la Unidad de Gestión Morena del Nahuel Huapi, los ambientes conservan sus estratos de vegetación característicos y composición florística acorde y en consecuencia, la Complejidad es Alta. Las estepas y mallines conservan su carácter fisonómico- florístico respecto de las formaciones naturales y la regeneración se produce en forma natural por lo que la Naturalidad es considerada en este caso Alta. Respecto a la Rareza, las especies vegetales son autóctonas, la fisonomía de la estepa y demás ambientes se observa también en otras áreas cercanas y de la región, consecuentemente la Rareza sería Baja, así como la Singularidad. Finalmente, el estado de conservación de la formación vegetal permite considerar al Medio Natural como Muy Alto.

La vegetación actual de la planicie aluvial del arroyo Ñireco se encuentra modificada por urbanización en su tramo inferior. En el tramo medio también ha sufrido modificaciones por asentamientos, presencia de especies exóticas, desmonte, etc. Por lo tanto, se considera a la Complejidad como Baja. Respecto a la Naturalidad se observa que no se conserva el carácter fisonómico-florístico respecto de las formaciones naturales, se considera Baja. Tanto la Rareza, como la Singularidad y el Medio Natural, por ser un área urbanizada no se evalúan.

### **Peligros naturales**

El área de la Unidad de Gestión Morena Nahuel Huapi posee una peligrosidad natural baja, limitada a anegamientos y erosión hídrica localizados. En algunos sectores la erosión litoral es considerable. Las pendientes en general son estables. Los suelos y las aguas poseen un grado de degradación aceptable, si bien la degradación de la cobertura vegetal ha sido muy significativa.

En la Unidad de Gestión del Abanico y terrazas del arroyo Ñireco, el Segemar considera que a peligrosidad natural sumada al efecto de intensificación debida a la alta presión antrópica hace que esta

zona presente una muy alta peligrosidad. Las inundaciones, así como la erosión hídrica, son muy significativos y reiterados e implican los mayores impactos sobre la población de la región, dada la completamente inadecuada localización de las viviendas en la planicie aluvial del arroyo. En la Barda, los fenómenos de inestabilidad de pendientes son muy frecuentes, especialmente en lo referente a los deslizamientos. La degradación de la vegetación natural es muy alta. Los suelos y el agua también muestran una significativa degradación química y física.

### **Hidrología**

Es posible identificar en el sector la Cuenca del arroyo Ñireco, la cuenca del río Bernal, y Cuencas menores que desaguan directamente en el lago Nahuel Huapi. La del Ñireco es la de mayores dimensiones dentro de la zona urbana y la que se halla más influenciada por la ocupación antrópica. Sus últimos 8 km discurren en la zona urbana, hasta desembocar en el lago Nahuel Huapi, donde forma un importante abanico aluvial. Tiene sus nacientes al pie del cerro Meta y recoge las aguas tanto de la zona del cerro Ventana como del cerro Ñireco. Es fuente de captación de aguas para uso domiciliario, siendo la segunda fuente de abastecimiento después del lago Nahuel Huapi. En el valle aluvional del arroyo Ñireco, se encuentran numerosos mallines y vertientes, notorias en meses de invierno y primavera, coincidentes con los periodos de mayores aportes pluviales y nivales en la zona andina, cuando los niveles freáticos ascienden. El sector denominado de Los Manantiales, en la margen Oeste del arroyo Ñireco, constituye un importante recurso de agua potable para el casco urbano de la ciudad de Bariloche.

Muestra valores de contaminación y su tramo inferior se encuentra muy intervenido. La Cuenca del arroyo General L. Bernal o del Medio está ubicada al este de la anterior y su tramo inferior se encuentra tras un cambio de dirección de casi 90°, en el ambiente de morenas y glacifluviales de la Glaciación Nahuel Huapi. Desemboca en río Ñirihuau, aguas abajo del Aeropuerto.

### **Sensibilidad Ambiental**

El análisis del ambiente natural permite identificar y evaluar la diferente aptitud del suelo del ejido de la ciudad. La evaluación de las características del medio físico y de los riesgos permite determinar la sensibilidad ambiental (SA), valoración que indica el grado de vulnerabilidad del medio en relación con el uso actual o previsto para el territorio.

#### *Ver Mapa 03 – Sensibilidad ambiental*

Se entiende por sector de Fragilidad Ambiental a todo aquel recinto territorial dentro de áreas urbanas o suburbanas, que por sus características ambientales es considerado vulnerable si se modifican sustancialmente sus condiciones originales pudiendo convertirse en zonas de amenazas o riesgos para la población (deslizamientos, hundimientos, suelos movedizos remoción en masa, avalanchas de barro o nieve); o bien áreas que por sus valores naturales significativos o que por sus características pueden ser un ecosistema a proteger, tienen restringidas la intensidad de ocupación, la localización de actividades, las tipologías edilicias y los sistemas constructivos, con el objetivo de regular la conservación, mantenimiento, identidad y calidades originales de los valores naturales significativos del Sector.

En primera instancia se determina el grado de Sensibilidad Ambiental de las diferentes áreas mediante la superposición de las diversas variables e indicadores determinados.

Como resultado, se identifican 4 niveles de protección ambiental en el territorio: NIVEL IV: Exclusión normativa de medio construido; NIVEL III: Pequeñas construcciones de apoyo a la actividad pre-existente; NIVEL II: Medio construido en muy baja densidad inserto en el paisaje natural; NIVEL

I: Apto para la urbanización, permite la construcción con restricciones de AIM. Urbanización condicionada, solo parcial soluciones autosuficientes.

En un análisis de la ubicación y distribución de las zonas de SA alta, y por ello objeto de la protección ambiental,

El sector Oeste de la ciudad contiene el 79% de las áreas con Nivel IV y el 83% de las áreas con Nivel III, concretamente las laderas norte y sur del Cerro Otto, en el Cerro Catedral, en la zona de los arroyos Goye, de la Virgen y Casa de Piedra, Colonia Suiza, Cerro López, Parque Municipal Llao Llao, Península San Pedro, Cerro Campanario, Laguna El Trébol, y Tierras del Ejército.

La zona ubicada al este del casco urbano es la que presenta una mayor aptitud para la urbanización y contener las áreas residenciales y productivas, visto que es la que posee una menor complejidad ambiental. Particularmente el área de estudio no se encuentra alcanzada por ninguno de los niveles de protección descriptos.

## MEDIO CONSTRUIDO

### Consolidación urbana

El concepto de “consolidación urbana” permite definir un diagnóstico general de la ciudad y particular de sus diferentes áreas, aunando las diferentes variables de análisis existentes en el medio construido. El grado de consolidación del suelo es resultado de la superposición y análisis de variables urbanas relevantes:



- Magnitud y tipo de ocupación del suelo.
- Existencia y calidad de infraestructura y servicios públicos.
- Existencia y variedad de equipamiento social.
- Características de la población.
- Existencia y tipo de equipamiento comercial.

A continuación se describen estas variables y se analizan para las áreas de influencia y de intervención. En la conclusión del apartado, se define el grado de consolidación del área de influencia.

### Ocupación del Suelo

El análisis de la Ocupación del suelo, se basa en la caracterización del área comprendida por la proyección horizontal de las construcciones en la superficie del terreno. Revela la ocupación con construcciones del territorio; el relevamiento se realiza por manzanas o por parcelas.

Ver Mapa – ocupación del suelo

En la ciudad de Bariloche, las mayores densidades y variedades de usos se concentran en el casco urbano. En el sector Este la mayor ocupación y variedad de usos del suelo se presentan entre la Av. Esandi y el arroyo Ñireco. La densidad poblacional y la ocupación descienden de Norte al Sur, con variedad de ocupación mayoritariamente media y baja, y puntos de alta ocupación especialmente en Barrio El Cóndor y puente Ñireco, y puntualmente en sectores de barrios San Francisco III y Monteverde. El análisis por manzanas muestra baja ocupación en Barrio Las Victorias y San Francisco IV, media ocupación en Monteverde y sector Norte de las Victorias, y alta ocupación en San Francisco II y III, Ñireco, y el Cóndor.

Especialmente en los últimos años, el sector cercano a la RN N° 40 es objeto de desarrollos urbanísticos, principalmente planes de vivienda cuyo objeto es atender la importante demanda social de acceso a tierra y vivienda. Es el caso de las urbanizaciones denominadas 270 viviendas y 121 viviendas, obras realizadas por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV), de Provincia de Río Negro y de la urbanización Altos del Este, donde se implantarán planes nacionales de vivienda en las 35 hectáreas adquiridas por el municipio.

Es posible encontrar también, distribuido en todo el sector, el uso productivo en diversas modalidades y escalas de edificación, desde talleres pequeños a empresas de mediana envergadura. Gradualmente, el uso logística y distribución de mercadería fue expandiéndose hacia sectores inicialmente residenciales (Barrio Monteverde, San Francisco II), con fuerte crecimiento en años recientes. Un relevamiento actualizado de la Subsecretaría de Planeamiento Territorial permite identificar algo más de 40 parcelas donde se desarrollan actividades de este rubro, en algún caso con parcelas altamente ocupadas y emprendimientos de magnitud.

El área de intervención no se encuentra ocupada y no se identifican usos del suelo.

**Infraestructura y Servicio Públicos**

Las Infraestructuras abarcan los elementos de carácter estructural que apoyan la vida de la población, facilitan sus actividades sociales y económicas y aportan la base física sobre la que descansa la economía; incluye rutas, calles, ferrocarril, entre otros, y las redes de provisión de servicios (agua, gas, alumbrado público, etc.). Los servicios públicos son las actividades realizadas por las administraciones destinadas a satisfacer las necesidades básicas para el asentamiento de la población y sus actividades. Incluyen los servicios de agua y cloacas, energía eléctrica, recolección de residuos sólidos urbanos, transporte urbano de pasajeros y pavimento.

Para su ponderación, el nivel de servicio detectado en el ejido de Bariloche se clasifica en las siguientes categorías de acuerdo a los servicios provistos:

**Satisfactorio:** Agua potable + Energía Eléctrica.

**Muy Satisfactorio:** Satisfactorio + Gas + Sistema de Tratamiento de Efluentes Cloacales + Recolección de Residuos Sólidos Urbanos + Transporte Urbano de Pasajeros.

**Óptimo:** Muy Satisfactorio + Pavimento.

Ver Mapa – infraestructuras y servicios públicos

En la mayor parte del área de influencia, el servicio se categoriza como “Muy satisfactorio”, incluso las zonas de expansión hacia el sur recientemente urbanizadas. Se observan sectores encuadrables en “Óptima” en los bordes urbanizados sobre arterias asfaltadas. Es posible detectar servicio solo “Satisfactorio” en sector con toma irregular de terrenos. En la mayor parte del sector el sistema de tratamiento de líquidos cloacales se realiza por sistema de absorción en parcela, registrándose situaciones de saturación de suelo (Barrio Las Victorias).

Debe destacarse que en algunos sectores se encuentran en obras infraestructura de servicios públicos, demostrándose un sostenible progreso de las mismas. Es el caso del desarrollo urbanístico Altos del Este (35 hectáreas) con servicios de agua potable y electricidad en proceso de instalación. En barrio Las Victorias se encuentran en trabajos la realización del colector cloacal, obra también programada para los barrios de San Francisco y Monteverde. Se encuentran también con fecha de iniciación obras de pavimentación de primeras cuadras de avenida las Victorias y en situación de inicio de trabajos la calle Monteverde.

En contraste, el área de intervención no se encuentra servida, aunque todo su perímetro se encuentra servido, lo que pone de relieve la necesidad de considerar la evolución de este sector, en el diseño de las obras de infraestructura de servicios.

#### Equipamiento Social

El equipamiento social está compuesto por edificios, instalaciones y sitios que prestan servicios a la comunidad, clasificados según su tipología.

Debe señalarse primeramente, que en el área de intervención NO existe equipamiento social de ningún tipo. Luego, es oportuno señalar que la revisión de los relevamientos que datan de 2011/12, permite observar en el área de influencia una ampliación del equipamiento educativo, de seguridad y municipal.

#### Ver Mapa – equipamiento social

- **Educación:** funcionan en el área dos jardines de infantes (Nº 52 y 81) y tres escuelas de nivel inicial, dos de ellas recientemente inauguradas (San Francisco III y Las Victorias). También funciona en el sector la escuela de suboficiales de policía. El sector al Este de la calle Esandi necesita ser atendida con equipamiento a construir. En este sector se encuentra en construcción las instalaciones de la Universidad de Río Negro, sede Andina. Se encuentra proyectado un nuevo jardín de infante en el Barrio San Francisco III, en parcela cedida por el municipio.
- **Salud:** un centro de Salud funciona cercano al arroyo Ñireco. El sector al Este de la calle Esandi se define como área con prioridad para la construcción de equipamiento de salud.
- **Seguridad:** existen en el sector un destacamento policial (San Francisco III) y un departamento de bomberos voluntarios recientemente instalado (San Francisco IV). Se considera necesario ampliar el equipamiento para alcanzar una cobertura apropiada.
- **Deportivo recreativo:** El sector es cubierto por las instalaciones del Gimnasio Municipal Nº 3, Alberto Icare. En barrio San Francisco III se utiliza un playón y el espacio verde para actividades deportivas. El sector al Este de la calle Esandi se considera un área con que necesita ser atendida con equipamiento a construir.

- Equipamiento cultural: Se considera necesario ampliar el equipamiento para alcanzar una cobertura apropiada, señalándose el sector sur como prioritario. Se encuentra en obra el acondicionamiento de instalaciones municipales en el barrio 270 viviendas.
- Institución municipal: El predio de la delegación municipal El Cóndor es usado como playa para el estacionamiento de vehículos de gran porte y vehículos incautados. En la misma parcela se construyen talleres productivos coordinados por la Secretaria de Desarrollo Económico. En San Francisco III funciona un Centro de Desarrollo Infantil ubicado estratégicamente junto a equipamiento de salud y de educación. Recientemente se puso en funcionamiento en el sector el Mercado Municipal en instalaciones arrendadas.
- Gobierno: El sector es asistido, con instalaciones insuficientes, por el CAAT 1 y las instalaciones de la Delegación Municipal El Cóndor. No existen en el sector instalaciones de gobierno provincial o nacional.
- Culto: existe equipamiento de culto en barrios San Francisco, El Cóndor y en la isla cercana al puente de la Avda. 12 de Octubre sobre el A°Ñireco.
- Espacios verdes: En el área de influencia, los espacios verdes son de escala barrial. El más importante se encuentre en barrio San Francisco II y III, de casi 10.000 m<sup>2</sup>, aunque fue reducido con cesiones para equipamiento social. Barrio Newenche cuenta con un espacio verde de casi 7.000 m<sup>2</sup>, y en San Francisco IV los espacios verdes se usan con actividades recreativas. En Lomas de Monteverde existen pequeñas plazas equipadas. Otros espacios verdes de encuentran ocupados con asentamientos irregulares, y se encuentran en diferentes estadios de regularización dominial.

#### Población

En términos generales, la mayor concentración de población se localiza especialmente en el área central del ejido de Bariloche. También se identifican algunos focos de concentración en barrios al Sur y Oeste del área central, disminuyendo progresivamente a medida que se avanza en esa orientación. Hacia el este de la ciudad, se observa una escasa concentración poblacional.

#### Densidad Poblacional

##### *Ver Mapa – densidad poblacional*

Se define como densidad poblacional a la relación entre la población que ocupa, o que puede ocupar, un área dada y su superficie expresada en hectáreas.

En términos generales las densidades habitacionales medidas dentro del ejido son extremadamente bajas incluso en aquellos sectores identificados como de mayor concentración poblacional (centro-sur) donde los valores llegan solo a 190hab/Ha. La mayor densidad poblacional se identifica en el área central y centro-sur de ejido, de allí disminuyendo progresivamente hacia el oeste y este.

En el área de influencia es posible detectar gradientes de densidad habitacional. La mayor densidad se encuentra en Barrio El Cóndor (más de 110 hab/ha), seguido en los barrios San Francisco y Newenche, la densidad se estima entre 40 a 75 hab/ha. En el resto del área de influencia, la densidad no supera los 30 hab/ha.

## Necesidades Básicas Insatisfechas

### Ver Mapa – NBI

Las necesidades básicas insatisfechas corresponden a variables socio-económicas que reflejan los índices de pobreza, bajo nivel de instrucción, déficit habitacional y/o escasa cobertura de salud.

En los barrios del área de influencia, los valores de NBI son muy bajos en Las Victorias y El Cóndor (7 al 18%), aumentando a valores intermedios en los barrios San Francisco II y III (30 a 50%) alcanzando valores mayores al Sur del sector (datos censo nacional 2001).

El relevamiento de la Cobertura de Salud es coherente con estos datos, mostrando una alta cobertura en los en Las Victorias y El Cóndor (mas del 75%), e intermedia en el resto del área (50%).

Ante la ausencia de población, el NBI no se releva en el área de intervención.

### Equipamiento comercial

### Ver Mapa – Equipamiento comercial

El equipamiento comercial es un componente necesario para el asentamiento y desarrollo urbano. Tiene particular participación en el proceso económico, ya que apoya la producción y la distribución de productos. Es el equipamiento destinado a dotar de carácter a un sector determinado de la ciudad y al abastecimiento de la población local.

La mayor concentración de equipamiento se localiza principalmente en el área central de Bariloche y sobre las vías principales de comunicación, especialmente hacia el oeste de la ciudad. En contraste, una gran parte del ejido municipal, se encuentra desprovisto de este tipo de equipamiento incidiendo notablemente en la accesibilidad y desplazamientos de la población, saturando las vías primarias de comunicación.

En el área de influencia, la mayor concentración comercial se observa en el sector frentista de ruta, área Ñireco y calle Namuncurá. El sector de Barrio El Cóndor se encuentra cubierto, mientras que en barrios San Francisco y Monteverde la cobertura esta desperdigada y abarca variedades comerciales y de escala. La Avenida Las Victorias, gradualmente y especialmente en los últimos años, ofrece variedad de equipamiento comercial diario.

Asimismo debe mencionarse que mediante la Ordenanza 2489-CM-13 se definieron los usos para una porción del área en cuestión:

Uso Predominante.

Servicios: Depósitos; Transportes y Logística, Centros de Distribución.

Productivo: Talleres e Industrias no contaminantes,

Comercial: Mayorista y minorista en grandes superficies comerciales.

### **Grado de consolidación**

Según su grado de Consolidación el territorio se clasifica en:

- **Suelo consolidado:** aquel que presenta niveles de ocupación alta o media y que cuenta con una dotación de servicios de infraestructuras y equipamiento en gran parte completa;
- **Suelo en proceso de consolidación:** aquel que se encuentra en distintos estadios del proceso de ocupación y que presenta una importante cantidad de parcelas y/o fracciones vacantes de uso, contando con infraestructuras de servicios y equipamiento incompletos;
- **Suelo sin consolidar:** aquel que se encuentra libre proceso de ocupación y no cuenta con ninguna dotación de infraestructura de servicios y equipamiento.

Del área de intervención

El análisis no evidencia la ocupación del suelo en el área de intervención. Las diversas redes de infraestructura y los servicios públicos previstos recorren el perímetro proveyendo a los barrios existentes, pero no sirven las parcelas que conforman el área de intervención. No existen en el equipamiento social de alguno de los tipos descriptos; tampoco hitos urbanísticos y elementos del patrimonio construido. No existe asentamiento poblacional alguno ni equipamiento comercial alguno

De acuerdo con los conceptos y clasificación del Grado de Consolidación, no existe duda que el área de intervención se define como **Suelo sin consolidar, sin ocupación ni equipamiento.**

#### Ver Mapa – Grados de Consolidación

Del área de influencia

El área de influencia, en términos generales se clasifica como de ‘Suelo en Vías de Consolidación’ en diversos gradientes de ocupación y equipamiento, y con sectores de ‘Suelo Consolidado’.

El ‘Suelo Consolidado’ define el triángulo conformado por av. Piedrabuena, calles Garibaldi y Namuncurá, y se extiende por calle Mosconi hasta calle Colonia.

En general, los Barrios San Francisco II y III constituye ‘Suelo en Vías de Consolidación, con ocupación media y equipamiento’, situación que se refuerza con el asfaltado de la calle Esandi. Barrio Lomas de Monteverde presente mismo grado de ocupación, pero debido a la falta de equipamiento se lo califica como ‘Suelo en Vías de Consolidación, con ocupación media y sin equipamiento’. La misma categoría es aplicable al sector lindero con el arroyo Ñireco, ocupado con viviendas de planes IPPV. La ocupación es menor en los barrios Covigast, Newenche y San Francisco IV, donde también existe falta de equipamiento; sin embargo, vistos los niveles de crecimiento del sector se los engloba en la misma categoría de ‘Suelo en Vías de Consolidación, con ocupación media y sin equipamiento’. A los fines de definiciones generales del territorio, se define con el mismo carácter el sector de ocupación irregular de calle Habana.

Las dinámicas que impulsan procesos de consolidación son evidentes en el sector sur, con urbanizaciones con ocupación media o baja y escasez de equipamiento (270 y 122 viviendas, Covigast, La Habana).

Un proceso de consolidación significativo es verificable en el sector sur del barrio Las Victorias, que gradualmente ocupa suelo no formalmente urbanizado y se equipa con equipamiento social.

#### **Clasificación del suelo y políticas de intervención**

De acuerdo a su aptitud para la urbanización se clasifica el territorio en:

- **Suelo urbanizado:** sector del territorio del ejido municipal donde se verifica apertura de calles con dotación de infraestructuras -o con factibilidad de provisión- y que presenta algún nivel de ocupación –o de predisposición a tenerla; o suelo que cuenta con planteo urbanístico aprobado y con donación de reserva fiscal y espacios verdes efectiva formalmente.
- **Suelo urbanizable:** sectores del territorio del ejido municipal constituidos por tierras no urbanizadas que 1) no se encuentran afectadas por fragilidades del ambiente físico natural en cuanto a anegamiento y/o inundabilidad, presencia de Bosques Nativos y Protectores; pendientes mayores a 30%, humedales, inestabilidad de pendientes, bardas, cañadones y planicies de inundación; 2) poseen o pueden alcanzar adecuadas condiciones de accesibilidad vial (vinculación directa a la red vial primaria o secundaria); y 3) poseen o pueden alcanzar factibilidad de servicios..
- **Suelo no urbanizable:** sectores del territorio constituidos por Áreas de Protección Ambiental (niveles III y IV), y/o por áreas destinadas al uso forestal o agrícola, y/o sectores de muy alto valor de conservación que no deben transformarse, incluyendo áreas que por sus ubicaciones relativas a reservas, su valor de conectividad, la presencia de valores biológicos sobresalientes y/o la protección de cuencas que ejercen, no se considera apropiado para ser urbanizado.

#### Ver Mapa – Tipos de Suelo

De acuerdo con esta clasificación, es posible establecer los siguientes puntos:

- Área de intervención se define como “Suelo Urbanizable”.
- Área de influencia: la totalidad del área de influencia se caracteriza como “Suelo Urbanizado”,

#### Ver Mapa – Políticas

En funciones al tipo de suelo y las características urbanas de cada sector, es posible inferir y proponer diferentes Políticas de uso del suelo. De esta manera, la propuesta formalizada en el POT 2011 para el sector recomienda:

- Para el Área de intervención se propone políticas de “Completamiento” del territorio vacante.
- Para los sectores de “Suelo Urbanizado”, que corresponde a urbanizaciones existentes, se recomienda políticas del suelo mixtas de Consolidación-Mejoramiento y Desarrollo, con los siguientes distingos:
  - Para el borde sudoeste, Consolidación y Mejoramiento mediante planes especiales, la dotación o restablecimiento de elementos de infraestructura de servicios, equipamiento, mobiliario e imagen urbana.
  - Para el borde noreste, Consolidación y Desarrollo. Son áreas aptas para la urbanización y que por su localización estratégica, provisión de infraestructuras y equipamientos, son factibles de incrementar en sus posibilidades edilicias y diversificar sus usos.

#### **Sistema Vial y de Movilidad**

La red vial de la ciudad está conformada por las vías de acceso (vías regionales), la red vial primaria (vincula sectores de la ciudad entre sí), la red vial secundaria (vincula la red primaria entre sí),

la red vial terciaria (vincula la red secundaria entre sí) y el sistema complementario (ejes internos de barrios).

#### Ver Mapa - Sistema vial y de movilidad

El área de análisis se encuentra contenida por la avenida Luis Piedrabuena al Norte y la RN N° 40 al Sur, dos de las principales vías regionales de la ciudad. La trama urbana contenida en el sector no se presenta una estructura vial efectiva ni completa, aunque posee un grado de orden. En este último aspecto, la reciente pavimentación de la Avenida Esandi, conectando las vías regionales fomenta la organización general del sector. Otras dos arterias de dirección Norte- Sur, Av. Las Victorias y el par Mosconi- Namuncurá y su continuación por la Avenida del Electroducto tienen potencial para estructurar el sector. Luego, el complemento de red terciaria surge da organicidad al conjunto con calles Brasilia, Costa Rica, Habana, San Pablo y Monteverde.

#### Conflictos viales

Los principales conflictos viales del sector son la falta de conectividad Este- Oeste y la falta de consolidación de la red vial secundaria y terciaria.

#### Ver Mapa - conflictos viales

Primeramente, la ausencia de puentes sobre el arroyo Ñireco aísla el sector, constituye conflicto estructural que restringe la conexión con la ciudad a las vías regionales, con los consiguientes problemas de tránsito. Esta falta de conexión vial interna Este- Oeste, sumado al vacío urbano que representa el área de intervención, condiciona toda la organización de la movilidad del sector. El problema se observa claramente en el barrio Las Victorias, donde una sucesión de cul-de-sac restringen toda la estructura urbana, condicionando servicios públicos y redes de infraestructura. En segundo lugar, la pavimentación de la red secundaria y terciaria produciría notable mejoras en el funcionamiento general del sistema.

Por último, toda el área tiene problemas con el equipamiento vial existente, las señalizaciones son muy pocas y no existe Ciclovías ni bicisendas.

### **NORMATIVA DE PLANEAMIENTO URBANO**

Según el ordenamiento del Código Urbano, el sector se ubica en la Delegación Municipal El Cóndor, Unidad de Gestión Ambiental El Cóndor II y Unidad de Gestión Ambiental Ñireco (planillas 4.d y 4.a respectivamente). Analizando el área de influencia inmediata abarcando ambas unidades de gestión, es posible identificar tres tipos de subáreas de planeamiento:

- Áreas de protección
- Áreas residenciales
- Áreas de Ocupación Concertada

#### Ver Mapa – Cartografía de Código Urbano

Entre las áreas de protección, se distingue la subárea de ‘Protección de Cuencas Hídricas y Área Forestal’ - P/CH 4.a. y AF1, correspondiente al arroyo Ñireco y su cuenca. Y adyacente a la ruta de circunvalación, se designaba de manera preventiva una subárea de ‘Protección de Ruta PR 4a y AF3’, hoy modificada con la aprobación del Plan de Desarrollo Urbano RN 40 Circunvalación de Bariloche luego de su tratamiento por Rango Temático 1. La nueva zonificación del sector permite el Uso

comercial y de logística para el sector adyacente a la ruta, y la construcción de viviendas individuales y colectivas en las áreas más alejadas de la ruta.

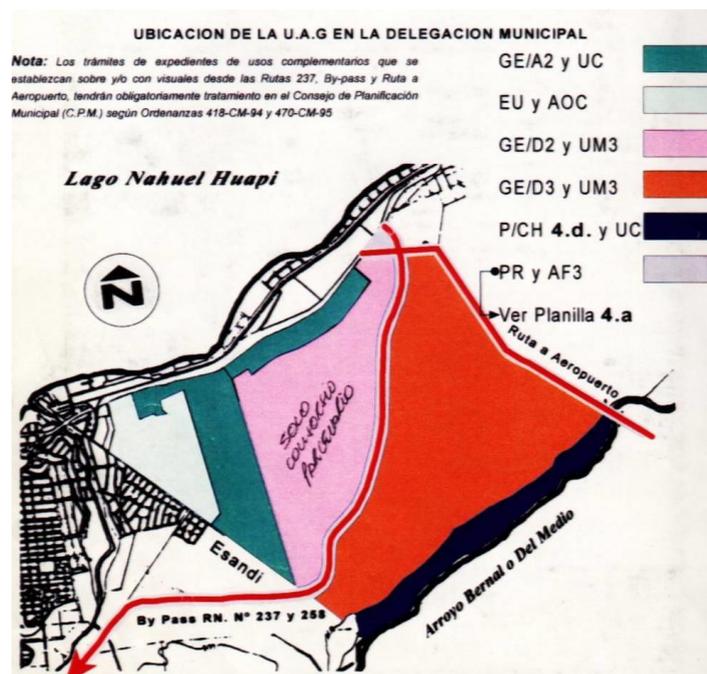
Las subáreas predominantemente residenciales son: <sup>2</sup>

- **GE /B1 y UC** – ‘Área Complementaria Urbana’, que corresponden a los barrios de San Francisco 2 y 3.
- **R2 U/C2 y UM2** – ‘Área Complementaria Urbana’, barrio Lomas de Monteverde.
- y **GE /A2 y UC**, ‘Centro Externo a consolidar de usos condicionados’, comprendiendo los barrios de Las Victorias, El Cóndor, y extendiéndose a los barrios ubicados sobre ex ruta 237.



<sup>2</sup> Se consignan las denominaciones del Código Urbano. El documento no establece un cuerpo de ideas que estructure o permite interpretar la estructura urbana subyacente que propone.

Dentro de las subáreas de Ocupación Concertada, se distingue **RU y AOC 4.a.**, “Reestructuración Urbana”, y **EU/AOC 4d** “Estructuración Urbana”, porción que se corresponde con el área de intervención del presente trabajo, y se analiza en el apartado siguiente. La AOC de “Reestructuración Urbana”, se caracterizaba espacialmente en el Código Urbano como “*densidad baja y desarrollo industrial, asentamiento habitacional y parque de actividades (abierto) con talleres, depósito y PYMES de alta tecnología*”. Los usos predominantes para este sector son “*pequeños y medianos establecimientos industriales con vivienda, vivienda colectiva y tecnología, investigación y desarrollo*”; mientras que los complementarios permitidos son vivienda individual, comercio diario y ocasional, recreativo y/o cultural y talleres y depósitos. La densidad poblacional es de 150 hab/ha. Se permite subdivisión simple con fraccionamientos de 1,5 ha de superficie mínima.



Gran parte de la superficie designada como Área de Ocupación Concertada RU/AOC se ha desarrollado o está en proceso de desarrollo con urbanizaciones residenciales, la mayoría de vivienda de interés social. Este proceso comienza poco después de aprobado el Código Urbano, con el Barrio San Francisco IV, barrios 130 viviendas y 40 viviendas (Covigast), frente a calle Habana. En las inmediaciones se encuentran el Barrio Newenche y la urbanización social La Paloma (22 lotes).

En algunos casos, las urbanizaciones en la subárea AOC ‘Reestructuración Urbana’ fueron autorizadas por ordenanzas municipales. Es el caso de la urbanización en desarrollo denominada ‘Altos del Este’ (ordenanza 2000-CM-09). En cambio la urbanización del barrio 270 viviendas realizadas con planes del IPPV fue autorizada por disposición municipal 004-SOySP-09 en el año 2009.

En una apreciación general de la zonificación de planeamiento que el Código Urbano aplica en el área de influencia inmediata se observan los siguientes aspectos:

- Como áreas residenciales complementadas con usos mixtos, se designa una superficie de 333 hectáreas, abarcando urbanizaciones existentes (Ñireco, San Francisco) y sectores en proceso de urbanización (Las victorias).

- Las Áreas vacantes de grandes dimensiones se designan Área de Ocupación Concertada.
- La AOC/RU, ubicada hacia el Sur, con unas 150 hectáreas de superficie, se destina, de forma algo confusa, a Uso industrial y logística/ deposito, complementado con vivienda con densidad baja, entendiéndose por baja 150 hab/ha de densidad neta.
- En cambio, la AOC/EU, también abarcando, 150 hectáreas, se destina a Uso Recreativo y cultural y a Parque Urbano “como interfase natural suburbana” (sic).

En cuadro siguiente se ofrece una síntesis de las diferentes subáreas que establece el Código Urbano en 1995, transcribiendo lo definido como característica espacial, uso predominante del suelo, Densidad neta poblacional, Factores de ocupación del suelo y total (FOS y FOT), y la subdivisión del suelo admitida.

	Subárea de Planeamiento	Características espaciales	Uso Predominante	NP D densidad neta	FOS/ FOT - Subdi visión suelo
OCUPACIÓN CONCERTADA	Estructuración Urbana de manejo Concertado <b>EU/AOC 4.d</b>	Parque Urbano (con presión de loteos) como interfase natural suburbana con usos recreativo intensivo y fines de espacio abierto a escala urbana	Recreativo y/o cultural controlados 100%	3 0 hab/ha (sugerida)	0,30/ 0,50 Solo con AREE - Sup. Mínima Lote 300m2
	Reestructuración urbana y ocupación concertada <b>RU y AOC</b>	Densidad baja y desarrollo industrial. Asentamiento habitacional. Parque de actividades(abierto) con talleres, depósitos y PYMES de alta tecnología	pequeños y medianos establecimientos industriales c/vivienda - vivienda colectiva - tecnología, investigación y desarrollo	1 50 hab/ha	0,25/0, 30 Simple Sup. Mínima Lote 3ha
RESIDENCIALES	Centro externo a consolidar Usos condicionados <b>GE/A2 y UC</b>	Densidad extraurbana alta. Residencial externo a consolidar como centro de desarrollo alternativo. Usos condicionados a ejecución de infraestructura básica	Vivienda individual y vivienda colectiva	2 50 hab/ha	0,3/0,4 Solo con AREE - Sup. Mínima Lote 800m2
	Área Complementaria Urbana <b>GE/B1 y UC</b>	Densidad suburbana alta. Usos mixtos controlados, industrial, servicios y comercial a consolidar y adecuar. Redefinición de su estructura espacio funcional. Modernizaron empresaria y tecnológica	Vivienda individual y vivienda colectivas	2 50 hab/ha	0,30/0, 50 NO (loteos persistentes)
	Subárea residencial <b>R2 U/C2 y UM2</b>	Densidad media. Sector residencial con vivienda colectiva e individual y usos mixtos	Vivienda individual y vivienda colectiva	4 00 hab/ha	0,66/1, 0 Simple - Sup. Mínima Lote 600m2
PROTECCIÓN	Protección de Cuencas Hídricas y Área Forestal <b>P/CH 4.a. y AF1</b>	Parque ribereño suburbano con usos productivos controlados y recreativo intensivo	Fraccionamientos existentes agrícola forestal	3 5 hab/ha	0,05/0, 07 Simple, mín. 10ha
			Nuevos emprendimientos residencial turístico	6 0 hab/ha	0,10/0, 18 – No se admite subdiv.
	Protección de Ruta I <b>PR 4.a. y AF3</b>	Área futuro empalme ruta 237- 258	Servicio complementario de ruta / estación de servicios y moteles	6 0 hab/ha	0,05/0, 07 Simple

#### Código Urbano en Área de intervención

Debe destacarse que el Código Urbano identifica una subárea de planeamiento que específicamente abarca la totalidad del área de intervención, y suma la parcela que ocupa actualmente Radio Nacional Bariloche. El Código Urbano identifica el sector como **Área de Ocupación Concertada**, y lo identifica como **Estructuración Urbana**. El Código Urbano presenta la

caracterización espacial presenta como *“Parque Urbano (con presión de loteos), como interfase natural suburbana, con usos recreativo intensivo y fines de espacio abierto a escala Urbana”* (sic).

Las características ambientales se describen como *“Área vacante, sometida a fuerte presión de urbanización tradicional (loteos Comunes), con potencialidad de convertirse en área de amortiguación ecológica de separación con el Casco Urbano”*.

El Código Urbano define como Uso predominante del suelo Recreativo y/o Cultural Controlados al 100% y Usos complementario Comercio Periódico y Ocasional 20 %.

Los indicadores urbanísticos se presentan como “a título indicativo” dado que el deben concertarse entre el Estado, el privado y los vecinos. Así, se indica que la subdivisión Simple del suelo no es aceptable, admitiéndose solo subdivisión con AREE; sin embargo, en columna siguiente, no se fija porcentaje de AREE, estableciendo un máximo de 40% de AIM de urbanización, un mínimo de 10% de Reserva Fiscal, 30% de Espacio Verde y máximo 20% de calles. Se admiten parcelas con una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup>, con un AIM de 50% y una relación de FOS/ FOT de 0,30/0,50.

No puede dejar de señalarse en este punto contradicciones e inconsistencias entre el carácter del sector, los usos admitidos y los indicadores urbanísticos propuestos por el Código Urbano para esta porción del territorio. Estas contradicciones serán analizadas con cuidado en el apartado de Diagnostico.

## DIAGNÓSTICO DE BASE

A partir del análisis realizado, y con el objetivo de definir los criterios rectores del Plan Especial Zona de Desarrollo Prioritario, se sintetiza a continuación la evaluación de la situación existente:

1. Situación del área de intervención
2. Insuficiencias y anacronismos en la normativa de planeamiento
3. Conflictos, fragilidades y carencias.
4. Potencialidades

## SITUACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN

En términos del análisis del medio construido y social, el área de intervención del plan especial **no presenta ocupación ni uso del suelo de características encuadrables como ‘urbanas’**. En términos generales, puede ser caracterizado como un ‘vacío urbano’ en la trama de la ciudad. En términos sociales, debe presentarse como un sector falto de urbanidad. A modo de síntesis del diagnóstico del medio urbano- ambiental del área de intervención se ofrece la siguiente tabla:

EJE DE ANALISIS	SITUACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN
Sensibilidad ambiental	Área no sensible ambientalmente
Ocupación del suelo	Sin ocupación; no se identifican usos del suelo.
Infraestructura y servicios públicos	No se encuentra servida
Equipamiento social	No se encuentra servida
Población	No se encuentra poblada
Equipamiento comercial	No existe
Grado de consolidación del suelo	Suelo sin consolidar
Tipo de suelo	Suelo urbanizable

Respecto a la aptitud para la urbanización del área de intervención, el análisis del medio natural **no revela fragilidades** en ninguno de los gradientes de Sensibilidad Ambiental. Las fragilidades ambientales vinculadas al sector del cauce y la barda del arroyo Ñireco, no generan influencias sobre la zonificación objeto del estudio.

Respecto a su ‘Grado de consolidación’, el área de intervención se caracteriza como **“Sin Consolidar”, en un área de ‘Suelo Urbanizable’**. Esta categorización se justifica porque la zona no se encuentra afectada por fragilidades del ambiente físico natural, tiene adecuadas condiciones de accesibilidad vial y pueden alcanzar factibilidad de servicios públicos e infraestructuras.

En rigor, los antecedentes de gestiones de ordenamiento del sector presentados en capítulo anterior – desde las actas acuerdos a la ordenanza 2489-CM-13, además de mostrar la intención de desarrollo del sector, se constituyen como los primeros elementos de urbanización formal del sector. **Esto es, de transformación del sector de “suelo Urbanizable” en “Suelo Urbanizado”**. Por lo anterior, reconociendo los antecedentes existentes pero considerando que el área se encuentra aún iniciando del proceso urbanización formal, es oportuno definir el sector como “suelo urbanizable”.

**El área de intervención esta completamente circundada por ‘Suelo Urbanizado’.** Se describe precisamente el área de intervención como ‘vacío urbano’, amplio sector vacante en un área ocupada de la trama urbana. Estas más de 130 hectáreas vacías y sin uso están completamente rodeadas por trama urbana, mayormente por porciones del ejido de ‘Suelo en vías de consolidación con ocupación media y equipamiento urbano’: son el barrio de Las Victorias por el Este y el Sur, los barrios de San Francisco y Monteverde al Oeste, y de El Cóndor al Norte.

Se registra en el área de influencia un importante crecimiento habitacional, ocupación de vacíos parcelario intersticiales y gradual extensión urbana hacia el Sur con urbanización efectiva y urbanización formal.<sup>3</sup> Este proceso de urbanización de áreas vacantes ha ocupado con destino residencial casi la totalidad del Área de Ocupación Concertada 4.d., Reestructuración urbana. El recientemente aprobado Plan de Desarrollo de RN N° 40 reserva sectores cercanos a avenida Esandi con destino logística- deposito, y comercial de gran escala adyacente a la ruta de circunvalación, completando el sector con visión general de sus necesidades y carácter.

### **INSUFICIENCIAS Y ANACRONISMOS EN LA NORMATIVA**

El Código Urbano zonifica el área de como AOC, área de ocupación concertada, zonificación utilizada en dicho cuerpo normativo tanto para preservar áreas de fragilidad ambiental y para reservar áreas vacantes para futuras decisiones de planificación<sup>4</sup>. Es evidente que con los parámetros urbanísticos que el Código Urbano definió para esta subárea, se estableció una limitación que más que condicionar, ha impedido o al menos no propiciado el desarrollo y la ocupación de un sector singular de la ciudad ubicado justamente en el área reconocida como la más apta para el crecimiento de la ciudad.

Primeramente, debe señalarse una confusión o insuficiencia en la denominación de la subárea. La zonificación prevista en el Código Urbano denomina el sector EU/AOC “Estructuración Urbana de Manejo Concertado”. La noción de ‘Estructura urbana’ presupone la existencia o generación de un orden fundante para la organización esencial de la ciudad. Esta estructura debe conformarse integrando los diferentes y diversos elementos, niveles y subsistemas que forman la ciudad, como el sistema vial, espacios verdes, distritos residenciales, centros de servicios, equipamientos sociales, entre otros. Una ciudad adquiere un determinado carácter y funcionamiento justamente por las características de estos sistemas urbanos y la estructura que los organiza en una totalidad.

Sin embargo, la zonificación de AOC establecida por el Código Urbano no ofrece definiciones o indicios de generación de una Estructura urbana para el sector. En cambio, limita a un solo Uso predominante del suelo una superficie significativa de la ciudad: “Recreativo y/o Cultural”. Debe asumirse que el Código Urbano no propone para el sector una Estructura Urbana acorde con su carácter y potencial, sino que bajo el ‘paraguas’ de AOC deja librado la definición del sector a una futura e hipotética concertación de intereses.

A esta simplificación reduccionista del carácter de la ciudad para una porción de su territorio, debe sumarse inconsistencias en los indicadores urbanísticos de subdivisión del suelo. Se define subdividir el territorio con AREE, pero luego no se fija el porcentaje requerido, fijándose en cambio un muy alto porcentaje de Espacios verdes, confundiendo conceptos de dominio parcelario.

---

<sup>3</sup> En el momento de redactarse el presente documento, se verifica la realización de obras de provisión de infraestructuras en el sector, apertura de calle y nivelación de terreno.

<sup>4</sup> Código Urbano, Art. 11.2: De su Definición. Las (AOC) son sectores de alto interés de preservación del ejido municipal, sobre los que debe asignarse una forma de manejo particularizada, dada la alta presión que las actividades antrópicas ejercen sobre la misma. Para lo cual se propone esta medida de ordenación, para su afectación a usos compatibles con el rol de cada sector de la ciudad.

Al mismo tiempo, se admite división del suelo en parcelas de muy reducidas dimensiones – mínimo 300m<sup>2</sup>, que tampoco se corresponden con las características del uso predominante del suelo que se establece (recreativo/ cultural). La inconsistencia de lo propuesto por el Código Urbano, en términos de usos del suelo e indicadores urbanísticos se pondera fácilmente. Tomando el 40% de la superficie total del sector como AIM de la subdivisión del suelo en lotes de 300m<sup>2</sup> de superficie mínima, sería posible obtener un total aproximado de 2000 lotes en el sector, que no sería posible ocupar con otro uso predominante que Recreativo y/o cultural y complementado en forma mínima con uso comercial.

**La planificación del territorio no consiste meramente en establecer las condiciones para que un propietario ocupe su parcela. Implica un horizonte deseado para una zona y un carácter de urbanidad. Con esto en mente, debe resaltarse la ponderación anterior, que la situación normada por el Código Urbano para la urbanización del área de intervención es la generación de 2000 parcelas de 300 m<sup>2</sup>, en las que no es posible el uso Residencial, cada una con 150m<sup>2</sup> construidos.**

Es también confuso en su concepto la ‘Caracterización Espacial’. El Código Urbano, textualmente, caracteriza el área como “*Parque Urbano (con presión de loteos), como interfase natural suburbana con usos recreativos intensivos y fines de espacio abierto a escala urbana*” (sic). Esta definición propone conceptos indefinidos (“espacio abierto a escala urbana”) sin coherencia entre sí; en algunos casos, la falta de claridad se presenta como rigor conceptual (“interfase natural suburbana”) que en realidad no comunica sentido. Asimismo se confunden instancias propositivas (parque urbano) con circunstancias eventuales (presión de loteos).

Con ese nivel de desaciertos, el Código Urbano define un sector de aproximadamente 150 has como un “Parque Urbano”, sin fundamentos ni estrategias que permitan sostener esta caracterización en una fracción de dominio privado.

**Si bien no resulta pertinente en este momento tratar de inferir las intenciones reales de la zonificación propuesta por el Código Urbano, en una lectura a más de 20 años de distancia es cuestionable la expectativa y la propuesta del Código Urbano para el sector y su pertinencia con la realidad de la ciudad.**

### **CONFLICTOS, PROBLEMAS Y CARENCIAS**

Los conflictos y carencias del área de intervención son primordialmente la consecuencia de la situación normativa creada por el Código Urbano descrita anteriormente. En tal sentido, se puede concluir que la zonificación no propició la implantación usos suelo útil para la ciudad y generadores de urbanidad, como tampoco la protección de sectores con sensibilidad ambiental.

En cambio, la normativa cuya pertinencia en este trabajo se cuestiona, con la caracterización otorgada a la subárea y su condicionamiento, convirtió un área vacante en un vacío urbano, completamente carente equipamiento social y tierras públicas. Este vacío constituye una barrera urbana que estorba y dificulta al crecimiento y mejoramiento del áreas que lo rodea. Al mismo tiempo, al generar un inmenso vacío urbano que actúa con barrera el crecimiento del sector, indirectamente se dirigió la expansión urbana hacia áreas frágiles o desprovistas de infraestructuras de la ciudad.

Los problemas presentados se describen brevemente a continuación; dada la contundencia de los conflictos, deben considerarse las múltiples derivaciones que cada uno produce.

- Vacío urbano

La normativa generó un vacío urbano de 132 hectáreas, no aprovechables por las definiciones propuestas. Es un sector del ejido municipal, cercano a áreas céntricas, rodeado por suelo consolidado y servicio con equipamiento y servicios, pero desocupado y sin uso. Como terreno apto de urbanizar desperdiciado, la situación actual del área es problemática.

- Barrera urbana

El término barrera, según el diccionario, no es otra cosa que un obstáculo entre un punto y otro. Las tierras vacantes son una barrera al desarrollo urbano y a la conectividad vial y social de todo el sector inmediato.

- Desvío de las dinámicas de urbanización

Los Códigos Urbano y de Planeamiento admiten la urbanización del 90% del territorio y un potencial de 1.100.000 hab., de los cuales 850.000 aprox. (85%) se localizarían en la zona Oeste (Lago Moreno y Cerro Otto), donde se presenta la menor aptitud para la urbanización y a su vez es el mayor atractivo turístico.

La utilización de la zonificación como vallado normativo, en sitios aptos para ser urbanizados, generó presión para la urbanización en sectores cuya aptitud no es óptima o con fragilidad ambiental. En simultáneo, la gestión fragmentaria del territorio produjo un desequilibrio de precios en el mercado del suelo.

- Ausencia de tierras de dominio estatal

Los contradictorios parámetros de subdivisión del suelo propuesto por el Código Urbano no propiciaron la urbanización del sector. De esta manera, no existen en el sector tierras de dominio público. Recién con la ordenanza 2489-CM-13, se comienza a formalizar la cesión de porciones de las parcelas al estado municipal. Debe señalarse que dicha cesión se realiza “a cuenta” de la superficie de Reserva Fiscal y parcelas de dominio público que surgen de urbanizar el sector de acuerdo a los indicadores urbanísticos que se propone fijar este Plan Especial.

## POTENCIALIDADES DEL SECTOR

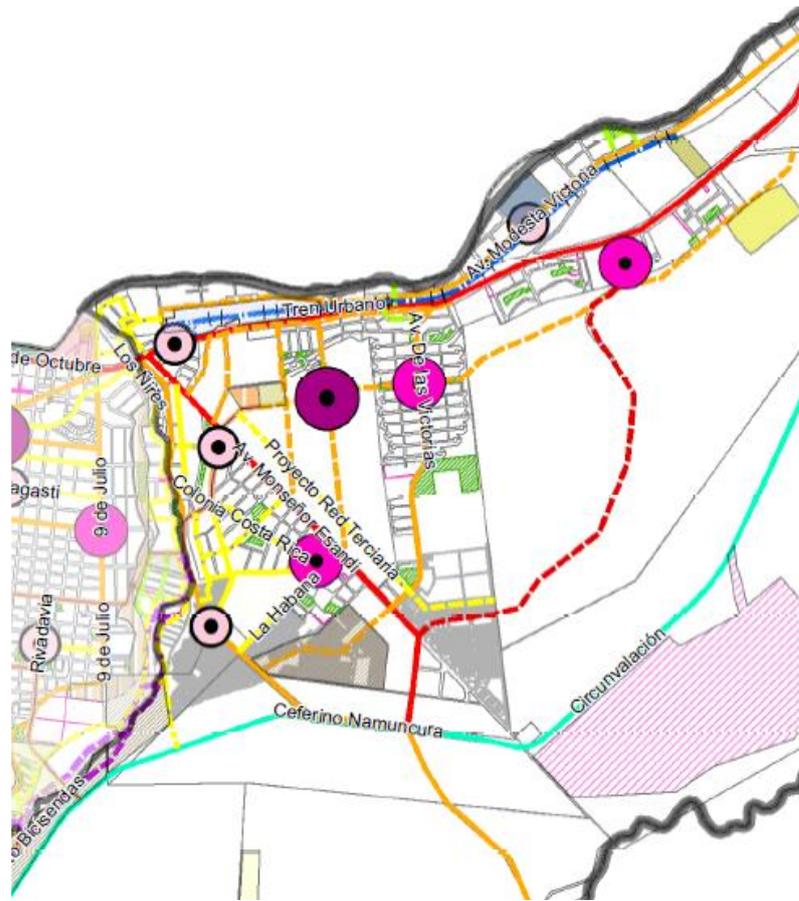
- Aprovechamiento de Suelo urbanizable

El área del sector Este de la ciudad tiene potencial para satisfacer procesos de crecimiento urbano generales de la ciudad de Bariloche. El área de influencia consiste en un sector que responde ejemplarmente a la definición de **Suelo urbanizable**: “sectores del territorio del ejido municipal constituidos por tierras no urbanizadas que cumplen con las siguientes condiciones: no se encuentran afectadas por fragilidades del ambiente físico natural, poseen o pueden alcanzar adecuadas condiciones de accesibilidad vial y poseen o pueden alcanzar factibilidad de servicios”.

Los planes de ordenamiento territorial de la ciudad han identificado este potencial y propiciado el desarrollo “hacia el Este”. La gran extensión del sector obliga a ordenar el crecimiento de acuerdo a umbrales de demanda, de manera de no sobre-extender los procesos de crecimiento y atender a las factibilidades de infraestructuras. El principal potencial del área de intervención es su aprovechamiento para la producción de espacio urbano.

- Generación de centralidad urbana

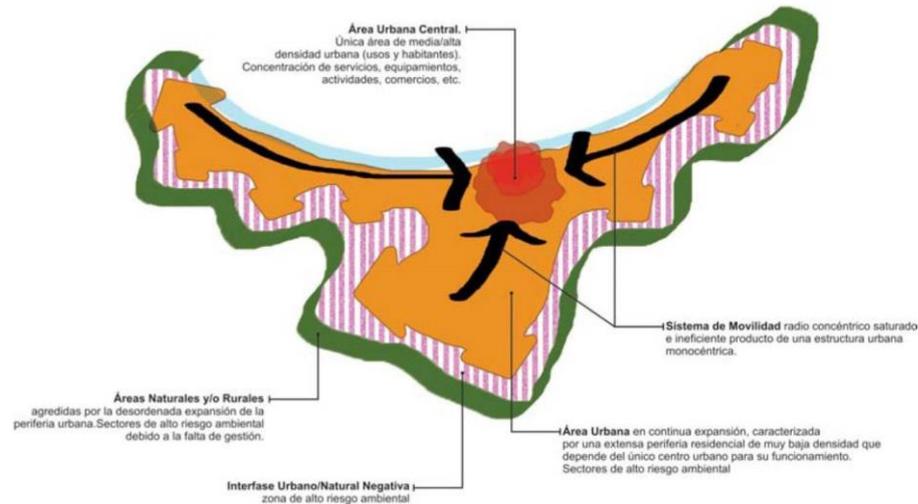
Una de las estrategias principales de ordenamiento territorial que impulsa el gobierno es la generación de centralidades de diferentes escalas: urbanas, barriales y vecinales.



La ciudad policéntrica, es una ciudad compacta que integra los distintos usos alrededor de pequeños centros. Estos centros urbanos, variarán en distintas densidades, zonificaciones, en función de la sensibilidad ambiental que caracteriza al territorio y en virtud de la conectividad propuesta.

Por la escala y ubicación del área de estudio tiene potencial para generar un centros Urbanos, donde se realizan actividades tales como administrativas, comerciales de mayor envergadura, estaciones de servicio, lugares de abastecimiento, espacios culturales, Establecimientos de Salud de segundo nivel de atención, entre otros. Esta nueva centralidad se complementa con centros barriales con actividades como Centros Comunitarios, Plazas Barriales, Centro de Salud primaria, Escuelas y Jardines de Infantes, comercio diario y periódico; y Centros Vecinales de menor escala que contiene actividades de comercio diario.

- Conectividad urbana



La urbanización del sector permite incluir en la estructura urbana un sector que actualmente funciona como barrera, interrumpiendo la continuidad de la trama ciudadana.

Esta barrera urbana que produce el vacío urbano, sumada al arroyo Ñireco como barrera natural, ha condicionado el funcionamiento de la ciudad y su desarrollo hacia el Este. En otra escala de evaluación, el área, o específicamente su urbanización, tiene potencial generar alternativas de conexiones entre barrios de la ciudad con similares características.

- Implantación de equipamiento urbano específicos

Las dimensiones de la parcela, su ubicación y franca conectividad, permiten la ubicación estratégico de equipamiento urbano de escala urbana y escala barrial. La ordenanza 2489-CM-13 avanza en tal sentido definiendo parcelas para la ubicación de la Ciudad Judicial, edificios municipales de gobierno y un mercado comunitario largamente pretendido por la comunidad.

- Obtención de tierras publicas

El punto anterior no sería viable sin la obligación de ceder tierras publicas que surge del derecho de urbanizar el territorio. Al respecto, debe destacarse la cesión de superficies con diversos destinos en concepto de anticipo de Reserva Fiscal, promovida por la Ordenanza 2489-CM-13.

- Producción de áreas residenciales

La demanda de tierras para viviendas de la comunidad Bariloche es amplia e imperiosa. El IMTVHS registra en su listado de demanda más de 4.100 familias. El área tiene potencial para la generar parcelas para viviendas individuales y viviendas colectivas. Es posible la adecuación al plan nacional PRO.CRE.AR de acceso a la vivienda.

- Espacios verdes

Los espacios verdes son escasos e insuficientes en las áreas urbanizadas de la ciudad de Bariloche. Si bien el entorno natural poseen alto valor paisajístico, la ausencia de espacios verdes urbanos de esparcimiento y recreación son una demanda generalizada. La importante superficie a urbanizar permite generar Parques Urbanos y plazas de escala barrial de esparcimiento.

## **PLAN ESPECIAL: ZONA DE DESARROLLO PRIORITARIO**

La propuesta de Plan Especial de Estructuración Urbana para el área de intervención se organiza en dos niveles de análisis. Primeramente, se considera la política territorial apropiada para las características, potencial y conflictos del área. Dado que el sector se caracteriza como Suelo sin Consolidar y Urbanizable, conformando un vacío urbano literalmente rodeado por suelo urbanizado consolidado o en vías de consolidación, se recomienda la generación de políticas y planes que contribuyan al Completamiento de la estructura urbana.

**Para propiciar y compeler el Completamiento del sector con carácter urbano, se propone Crear una Zona de Desarrollo Prioritario en la totalidad del área de intervención.**

Una Zona de Desarrollo Prioritario, por sus propias características y por el rol que cumplen en las dinámicas urbanas del territorio municipal, presupone una estructura urbana específica. A tal fin, en el subsiguiente nivel de análisis, **el Plan Especial propone una determinada Estructura Urbana para la Zona de Desarrollo Prioritario.** Este aspecto se ofrece oportunamente en el capítulo siguiente.

Este capítulo del Plan Especial explica la propuesta de una Zona de Desarrollo Prioritario, se establece una definición genérica, se fundamentan los motivos para su creación y los criterios que debe atender en los distintos subsistemas urbanos. Una vez acordada las decisiones integrales para el área de acuerdo con su carácter y localización, en el apartado siguiente se define la Estructura Urbana propuesta para la Zona de Desarrollo Prioritario, que se traduce en indicadores urbanísticos y especificaciones de intervención en el territorio.

### **DETERMINACION DE ZONA DE DESARROLLO PRIORITARIO**

El análisis reconoce el área de intervención como un vacío urbano rodeado de barrios consolidados y en vías de consolidación. Este vacío urbano es producto de una normativa de planeamiento que, funcionando como restricción, aisló un sector de la ciudad de su contexto urbano. Este aislamiento es evidente en la discontinuidad de la trama urbana y en la falta de equilibrio y coherencia en las dinámicas urbanas que impulsan el desarrollo del área de influencia. El primer y principal escollo para el desarrollo del sector no lo constituye su sensibilidad ambiental, ni la distancia de aprovisionamiento de servicios, sino la falta de adecuación de la normativa a las condiciones locales particulares y urbanas en general.

**En la estructura urbana de una ciudad, la alternativa frente a un vacío urbano es la creación de urbanidad. Expresado de forma simple, la solución a los problemas de la ciudad es más – y mejor, ciudad. Es necesario proponer un destino cierto y promover el aprovechamiento del territorio en razón de un crecimiento sustentable de toda la ciudad.**

La propuesta de establecer una Zona de Desarrollo Prioritario se sustenta en una reflexión sobre las alternativas de políticas y normas de planeamiento urbano, contraponiendo un vacío urbano desaprovechado a un fragmento de ciudad apropiado por y para la comunidad.

En base a los antecedentes y al diagnóstico de situación, se considera oportuna una revisión y adecuación de la normativa de planeamiento urbano en el área de intervención. En términos de la gestión en la adecuación de la normativa, la propuesta se encausa de acuerdo con lo requerido en el Manual de Gestión Técnico Administrativo que el propio Código Urbano establece para el denominado “planeamiento táctico continuo de la ciudad”. En la práctica, habiéndose detectado un anacronismo o la conveniencia de la actualización de la normativa de planeamiento, el gobierno municipal inicia el proceso de revisión y adecuación, elevando la propuesta para su tratamiento por el Consejo de

Planeamiento Municipal, la exhibición y presentación en Audiencia Pública y eventual aprobación por ordenanza municipal. El tratamiento se encuadra como “Rango 1” de tratamiento acorde con el Manual de Gestión Técnico Administrativo.

### **Zona Especial de Desarrollo Prioritario: Definición**

Para definir el concepto de Zona de Desarrollo Prioritario se utilizará la categorización de Eduardo Reese de los Instrumentos de Gestión Urbana.<sup>5</sup> De acuerdo con este especialista, entre los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial, se identifican como ‘Zonas Especiales de Desarrollo Prioritario’ **aquellos sectores que, estando vacantes o subutilizados merecen ser objeto de reparcelamiento y destinados a algún tipo de ocupación.**

La declaración de un sector urbano como Zona de Desarrollo prioritario permite distribuir de manera justa los costos y beneficios de las inversiones públicas y controlar la extensión indefinida de la ciudad tendiendo a una ciudad compacta. De esta forma la declaración de un sector urbano como Zona Especial de Desarrollo Prioritario afectará a las parcelas baldías como a las con edificación derruida o paralizada, pudiendo el municipio establecer plazos para urbanizar y edificar, en cumplimiento de las funciones sociales de la propiedad urbana. El instrumento permite incluso en forma articulada a los fines perseguidos, aplicar sobre estas zonas o inmuebles una sobre tasa o impuesto que contribuya a cohibir el uso especulativo del suelo urbano. Asimismo, la determinación de una Zona de Desarrollo Prioritario tiene por objetivo orientar las inversiones del estado y de los privados hacia aquellos sectores a desarrollar que son de mayor interés para la ciudad mediante una normativa clara y precisa de ordenamiento del territorio.

### **Pertinencia de las Políticas territoriales**

En determinados escenarios, las políticas de ordenamiento territorial y su implementación mediante normativas estatales, refuerzan la fragmentación geográfica y topográfica de un territorio, produciendo segregación social y espacial en un ejido urbano.

En el caso de la ciudad de Bariloche, por un lado, el Código Urbano aprobado por ordenanza municipal en 1995, fomenta la urbanización de las áreas vacantes con barrios cerrados (Consortios Parcelarios y Clubes de Campo). Por el otro, los planes de viviendas social ejecutados por el Instituto Provincial de Vivienda, construyen en sectores marginales y periféricos sin inversión en espacios públicos, con pobre equipamiento social y escasa infraestructura de servicios. Estas políticas generan no solo un contraste profundo entre áreas residenciales, sino también provocan segregación en la estructura urbana de la ciudad.<sup>6</sup>

Paralelamente, las familias no comprendidas entre los grupos con posibilidad de adquirir un lote o ser beneficiarios de un plan de viviendas, ven gradualmente complejizarse y encarecerse el acceso a la tierra. Esta situación trae aparejada el aumento no ordenado de la densidad habitacional y la aparición de asentamientos irregulares en áreas frágiles o sin infraestructura de servicios. En este contexto de fragmentación socioeconómica y espacial, se impone una política de ordenamiento territorial que permita al Gobierno Municipal buscar una distribución con equidad y apta para la aplicación a los programas que ofrece el Gobierno Nacional.

### **FUNDAMENTOS PARA SU CREACIÓN**

---

<sup>5</sup> Eduardo Reese, ‘Instrumentos de Gestión Urbana, fortalecimiento de rol del municipio y desarrollo de equidad.’

<sup>6</sup> Matossian, Sánchez y Sassone: “Diferenciación social y fragmentación espacial: el caso de San Carlos de Bariloche”; Departamento de Investigaciones Geográficas, Instituto Multidisciplinario de Historia y Ciencias Humanas (IMHICIHU).

En el caso de la presente propuesta, el desarrollo del sector, brindará diversos beneficios a la ciudad en su conjunto, desde la posibilidad de controlar la dirección de las dinámicas urbanas expansivas hacia zonas con sensibilidad ambiental hasta la racionalización de las inversiones públicas y privadas. Con la creación de Zona de Desarrollo Prioritario se pretende, incentivar la urbanización del área con el objeto de atender el déficit habitacional, localizar usos especiales hoy imprescindibles (ciudad judicial, mercado comunitario), y dar carácter de urbanidad al área Este de la ciudad. En una escala mayor, espacial y temporal, se pretende ordenar de forma concreta el crecimiento de la ciudad hacia áreas sin fragilidades ambientales.

El desarrollo del sector con la creación de una Zona de Desarrollo Prioritario se fundamenta en los siguientes conceptos:

#### **Las características físicas del área**

- No presenta fragilidades ambientales de significancia.
- Se encuentra en un sector con infraestructuras y servicios instalados.

#### **Ordenamiento territorial**

- Planificar y gestionar el territorio a gran escala, en contraposición a las intervenciones urbanas fragmentarias.
- Controlar la expansión de la ciudad, reemplazando la matriz suburbana por una urbana sustentable, implementando políticas de crecimiento a través de la consolidación y completamiento.
- Propicia la creación de un área de centralidad urbana favoreciendo la mixtura de actividades y la riqueza de la vida urbana
- Evitar la degradación ambiental de sectores con fragilidades, protegiendo sus recursos naturales de manera directa e indirecta.
- Hacer un uso eficiente de los recursos tanto naturales como económicos

#### **Estructuración urbana**

- Permitir al estado municipal obtener tierras (por cesión de reservas fiscales o como pago en concepto de renta diferencial) de gran valor dentro del ejido.
- aprovechamiento racional de las inversiones en redes de servicios y en equipamientos urbano, estando todo el perímetro del área de la propuesta ya urbanizado y con un alto grado de consolidación.
- Genera terrenos fiscales con buena ubicación para la instalación de equipamiento social y comunitario esencial.

#### **Fomento de la Integración urbana**

- Es un área vacante que interrumpe la continuidad de la trama urbana consolidada dejando sin continuidad de tejido entre Barrio El Cóndor, San Francisco y Las Victorias.
- Mejora de las condiciones de conectividad y accesibilidad entre el centro, Sur y Este de la ciudad.

#### **DELIMITACIÓN DEL ÁREA**

La declaración de Zona de Desarrollo Prioritario se aplica al sector identificado como ‘Área de Intervención’ en el Plan Especial. Se trata de parcelas baldías, identificadas catastralmente como NC 19-3-A10-01E y 19-3-A10-01B. En la determinación de la Estructura Urbana de la Zona de Desarrollo Prioritario, se considerará de forma particular los nodos y bordes de contacto, extendiendo la intervención al área de influencia en el caso de zonificación por Corredores y de frentes urbanos

### CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Los lineamientos generales en la propuesta de Plan Especial de Zona de Desarrollo Prioritario se establecen en concordancia con las políticas territoriales municipales de San Carlos de Bariloche. Entendemos que el presente Plan Especial de Estructuración Urbana: Zona de Desarrollo Prioritario, debe evaluarse de acuerdo a su observancia y aplicación de estos criterios de intervención.

#### **En la gestión del territorio**

- Visión integral de aproximación e implementación, con un plan general para toda el área de intervención y ajustes en sector de influencia.
- Priorización de la consolidación y el completamiento de la planta urbanizada, según un principio de óptima utilización de la capacidad instalada en materia de infraestructuras, servicios y equipamientos.
- Reconversión y/o rehabilitación de grandes áreas obsoletas, según un principio de maximización de la recuperación de suelos para espacios públicos.
- Desarrollo de las nuevas áreas condicionadas umbrales de crecimiento por sectores, definiendo plazos, condiciones y responsabilidades en el completamiento por sector

#### **Para la inclusión social**

- Creación de nuevo suelo urbanizado, según un principio de desarrollo integral y sostenible que garantice la calidad urbana de las futuras áreas residenciales y mixtas, en materia de infraestructuras, equipamiento y espacios verdes.
- Disminución de la fragmentación territorial y los guetos urbanos.
- Conexión e integración en y entre las diferentes áreas.

#### **Relacionadas con Políticas de desarrollo**

- Creación de nuevos instrumentos y mecanismos de gestión del territorio (Planes, Programas, Proyectos, Sistema de Compensación, Sistema de Cargas y Beneficios, Concertación y Gestión Mixta).
- Propiciar una ciudad policéntrica en la generación de centros urbanos, barriales y vecinales, priorizando la consolidación y el completamiento de la planta urbanizada.
- Propiciar la conexión entre los centros urbanos, barriales y vecinales, sustentada en los sistemas estructurantes de movilidad y transporte relacionados al espacio público.

#### **Relacionadas con los subsistemas urbanos**

- Creación de un sistema de **Centralidad Urbana** que equilibre el crecimiento de la ciudad en la dirección ESTE en un enclave que reconoce la existencia de una arteria primaria como Calle Esandi y una articulación entre los barrios Las Victorias y San Francisco con una diversidad de usos que promuevan la creación de un Centro Urbano.

- Distribución de **reservas fiscales** en localizaciones adecuadas a los destinos específicos previstos por el Municipio, teniendo como premisa general una justa distribución en el tejido urbano.
- Los **usos del suelo** se definirán en estrecha relación con el sistema vial y de movilidad y las condiciones ambientales existentes. Se propiciara el uso mixto del suelo, estableciendo diferentes gradientes de densidad poblacional, estableciendo sectores destinados a Usos especiales.
- Promover la apropiación del **espacio público** mediante calles de diversas escalas y caracterizaciones tipológicas. Se incorporarán arterias de escalas que permitan la circulación no sólo vehicular y el transporte público, sino también vías peatonales y bicisendas con el objeto de reconocer la escala humana.
- Se considerará en la estructura vial el Estudio de Movilidad Sustentable en elaboración. El sistema vial, con visión integral del territorio, propiciara la conectividad general de la trama urbana, y las intervenciones conducentes a superar la barrera física de la barda del arroyo Ñireco.
- Se preverá la infraestructura de servicios necesaria en el sector según la demanda potencial mediante planes sectoriales a fin de satisfacer las necesidades básicas de la población. Se identificarán las obras de infraestructura prioritarias a realizar para orientar la inversión pública en el desarrollo del sector a mediano y largo.
- Se considera a las **áreas verdes** como un bien público que brindan un servicio básico a la población, sea por sus cualidades relacionadas al medio socio-cultural o por sus cualidades relacionadas al medio natural. Su superficie estará relacionada con la población estimada para el sector de acuerdo con la densidad poblacional propuesta. Se distribución buscará equilibrar las necesidades de todo el sector con diferente escala de espacios, corredores lineales y plazas publicas.
- Será obligación **forestar** las vías de circulación conformando “vías verdes”, donde el arbolado se constituirá como corredor ecológico y filtro de aire, adquiriendo una importancia relevante en el sector al aportar al funcionamiento del ecosistema natural, amortiguar las visuales y brindar protección.
- El equipamiento urbano propuesto en el sector, deberá considerar cubrir escalas de atención urbana y barrial, constituir un foco de actividad comunitaria, generar dinámica urbana y espacio de uso público y constituir un instrumento de organización y símbolo de valores culturales de la comunidad.

#### **PLAN ESPECIAL: ESTRUCTURA URBANA**

Las estructuras urbanas pretenden el ordenamiento del área de intervención, según un principio de desarrollo integral y sostenible de acuerdo a las variables de crecimiento urbano. Organizan las políticas de desarrollo urbano en función de la aptitud del territorio propuestas en los lineamientos generales.

La estructura urbana considerará, entre otros, los siguientes elementos definiciones del espacio urbano:

- Reconocimiento de las características del suelo y su grado de consolidación.
- Definición de zonas de transecto rural- suburbano – urbano.

- Asignación de sectores
- Densidad habitacional
- Ocupación de lotes
- Disposición de las construcciones en los predios (retiros, ubicaciones).
- Funciones de las construcciones y los edificios.
- Configuración y Tipologías edilicias
- Características de los frentes urbanos.
- Ubicación y función de los edificios públicos.
- Características de los espacios públicos
- Patrones viales en toda su diversidad (vehicular, Ciclovías, peatonales)
- Nodos de vinculación vial (ensamblajes).
- Normas para espacios de Estacionamientos
- Normas de paisaje
- Normas de alumbrado público
- Normas de arbolado público.
- Otras.

Las definiciones de este apartado se encuentran en elaboración y concertación entre áreas municipales. Su plazo de finalización se estima en 20 (veinte) días.

## MAPAS TEMATICOS

1. Áreas de intervención e influencia
2. Unidades de Gestión – Segemar
3. Sensibilidad Ambiental
4. Cartografía Código Urbano
5. Área de estudio: Ocupación del suelo por manzanas
6. Área de estudio: infraestructura y servicios públicos
7. Área de estudio: Equipamiento Social
8. Área de estudio: Espacios verdes
9. Área de estudio: Equipamiento comercial
10. Área de estudio: Densidad
11. Área de estudio: NBI
12. Área de estudio: Cobertura salud
13. Área de estudio: Consolidación urbana
14. Área de estudio: Tipos de suelo
15. Área de estudio: Políticas de uso del suelo
16. Área de estudio: Sistema vial y movilidad