




<p>BLOQUE INCLUYENDO BARILOCHE</p>	<p>ORDENANZA</p>	<p> Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche "Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida" (Ordenanza 1421-CM-04)</p>
--	------------------	---

29 NOV 2024

PROYECTO DE ORDENANZA N°

237/24

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: MODIFICA CÓDIGO DE EDIFICACIÓN - ÁREA PERIFÉRICA MICROCENTRO (ÁREA A2) - EDIFICACIONES EN SUBCENTRO CALLE ONELLI (ÁREA B)- ÁREA RESIDENCIAL I (AREA C) - AREA O'CONNOR.

ANTECEDENTES:

Constitución Nacional.

Constitución de la Provincia de Río Negro.

Carta Orgánica Municipal de Bariloche.

Ley Nacional N° Ley 27613. Incentivo a la construcción federal argentina y acceso a la vivienda.

Ordenanza 2165-CM-2011. Se declara la Emergencia Habitacional en la ciudad de San Carlos de Bariloche.

Ordenanza 546-CM-95. Código Urbano del año 1995.

Ordenanza 211-I-79 Código de Edificación.

Ordenanza 179-I-79 Código de Planeamiento.

Ordenanza 2198-CM-11 de Cartografía de zonificación.

Ordenanza N° 2733-CM-16 - Derecho de participación en la renta diferencial urbana. Abroga ordenanza 2080-CM-10.

Ordenanza N° 3285-CM-21: Aprueba el primer esquema plan estratégico e integral de desarrollo de Bariloche. Da cumplimiento artículo 22°, disposiciones complementarias, carta orgánica municipal.

FUNDAMENTOS:



El acceso al hábitat y a la vivienda adecuada es fundamental para garantizar otros derechos como la salud, la educación y el trabajo.

Con el objetivo de abordar los desafíos vigentes respecto del déficit de vivienda, se promueve desde ámbitos internacionales el establecimiento de normativas locales y provinciales de ordenamiento territorial que promuevan la densificación en áreas servidas y garanticen la provisión de servicios (básicos y urbanos) en zonas habitadas que no cuentan con ellos. Los procesos de aumento de la densidad urbana, en términos globales, favorecen el desarrollo de un modelo de crecimiento sustentable. Es decir, que en el marco de la sustentabilidad urbana se tiende hacia un modelo de crecimiento compacto de la mayor cantidad de habitantes y actividades, evitando la dispersión y con ello el encarecimiento de la infraestructura de servicios, como así también evitando avanzar sobre áreas de mayor fragilidad ambiental.

La lógica del máximo y mejor uso de suelo urbano, son características que determinan las normativas relativas a las construcciones y usos del suelo. Por lo cual, los efectos económicos de dicha regulación no sólo afectan a parcelas individuales sino que tienen implicancias sociales de largo alcance para ciertas zonas y para la ciudad como un todo.

Que las áreas urbanas cuyas alturas máximas se propone modificar, son las áreas con mayor aptitud ambiental, poseen toda la infraestructura de servicios y los equipamientos urbanos; lo cual redundaría en un rápido aumento de la oferta habitacional, a la vez que generaría una reducción de los conflictos en movilidad urbana, visto que para desplazarse las distancias son mayormente peatonales; a la vez que genera una mejor relación en la economía urbana, mayor inclusión social e incluso aportes a la economía municipal por el recupero de la renta diferencial urbana, aportes que pueden destinarse a soluciones de infraestructura, entre otros.

Por su parte, el Primer Esquema del PEID afirma: "la calidad ambiental se define por el nivel y eficiencia de los equipamientos e infraestructuras urbanas, especialmente las relacionadas con el ciclo del agua y saneamiento, recolección, tratamiento y disposición final de RSU, cantidad y calidad de espacios verdes y sectores de uso público, nivel de ruido, calidad y eficiencia del transporte público, etc. Estas demandas, a diferencia de la creencia generalizada, se satisfacen tanto mejor cuanto más densa y compacta es la trama urbana. Esto en la medida que existen instrumentos de costeo para las obras e inversiones (contribución por mejoras, captura de plusvalías o rentas extraordinarias, etc.), más eficientes cuanto mayor es la densidad demográfica." [...] "la condición de ciudad extensa y de baja densidad de San Carlos de Bariloche implica una dificultad para el financiamiento de las obras de infraestructura" [...] "Además de propiciar estos patrones de crecimiento disperso, los códigos y ordenanzas urbanísticas vigentes tampoco incorporan medidas de control y atenuación de los impactos derivados de la urbanización (como podría ser la obligatoriedad de aplicar determinados tratamientos a las aguas grises y negras o a las aguas de escorrentía colectadas en las superficies impermeabilizadas). Esto implicó e implica para la Municipalidad una acción correctiva sistémica de dotación de servicios sobre extensas superficies del ejido, lo cual acarrea un alto costo inicial y operativo en relación al número total de contribuyentes servidos.



Esta situación afecta directamente la eficiencia en la dotación y provisión de servicios a la administración de los recursos públicos y la autonomía funcional del municipio.”

Finalmente, es importante destacar la importancia de la implementación de diferentes estrategias que deriven directa o indirectamente en la ampliación de la oferta de uso residencial y en consecuencia formen parte de la promoción necesaria a la vivienda de carácter permanente en la Ciudad.

AUTOR: CONCEJAL Leandro Costa Bruten. Bloque Incluyendo Bariloche.



LEANDRO COSTA BRUTTEN
Concejal Municipal - Bloque Incluyendo Bariloche
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

El proyecto original N.º /fue aprobado en la sesión del día de de 2024, según consta en el Acta N.º /. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
SANCIONA CON CARÁCTER DE**

ORDENANZA

- Art. 1º) Se modifica el artículo 4.2 del Código de Edificación **ÁREA PERIFÉRICA MICROCENTRO (ÁREA A2)** que quedará redactado de la siguiente manera:
- 4.2.1 Área periférica microcentro para la zona definida como Área 2 según la Ordenanza 2198-CM-11 de Cartografía de zonificación, con exclusión de calles Juan Manuel de Rosas y Vice Almirante O'Connor.
- 4.2.1.1 - Altura máxima de edificación. La altura máxima de edificación será de 19.75m (PB +6P). La altura máxima de edificación no podrá sobrepasar la altura de basamento arquitectónico que se define en artículo 4.1.1.1. (Ver gráfico 4.1.1.1. a).
- 4.2.1.1.a - Respecto a la Definición Basamento arquitectónico:
La construcción que se levante por encima del basamento deberá observar retiro anterior respecto a la altura de basamento arquitectónico en los mismos términos que los previstos en artículos 4.1.1.3, 4.1.1.6 y 4.1.1.7. (ver Anexo 2, gráficos)
- 4.2.1.2. Ventilación de locales a patios de aire y luz: Rige lo dispuesto en



el Art. 4° de la presente. Ver gráfico 4.2.1.2. (ver Anexo 2, gráficos)

4.2.2. Edificaciones en Calle Juan Manuel de Rosas. Las construcciones a realizarse sobre calle Juan Manuel de Rosas: se registrarán en cuanto a alturas y composición volumétrica de acuerdo a las siguientes normas:

4.2.2.1 Calle Juan Manuel de Rosas Acera Norte: Rigen las normas de construcción establecidas en el art. 12.3. "Altura máxima de las edificaciones en terrenos con frente a rutas y lagos" del Código de Planeamiento.

4.2.2.2. Calle Juan Manuel de Rosas Acera Sur, desde su intersección con Calle San Martín, hasta Av. 12 de Octubre (intersección con Calle Pagano), con el objeto de conformar un corredor de perfil urbano frente al Lago, se registrarán en cuanto a alturas y composición volumétrica de acuerdo a determinaciones para Área A1. Considerando, en nivel 0,00 desde línea Municipal de calle Juan Manuel de Rosas.

4.2.3. Edificaciones en calle Vice Almirante O'Connor. Las construcciones a realizarse sobre calle Vice Almirante O'Connor se registrarán en cuanto a alturas y composición volumétrica de acuerdo a las siguientes normas:

4.2.3.1.a. Calle Vice Almirante O'Connor Tramo 1: desde su intersección con Av. 12 de Octubre hasta calle Palacios, se registrarán en cuanto a alturas y composición volumétrica de acuerdo a determinaciones para Área A1.

4.2.3.1.b. Calle Vice Almirante O'Connor Tramo 2: desde Palacios hasta Diagonal Capraro, se registrarán en cuanto a alturas y composición volumétrica de acuerdo a determinaciones para Área A2.

4.2.3.3. Ventilación de locales a patios de aire y luz: Rige lo dispuesto en el Art. 4° de la presente.

4.2.3.4. Creación de dos volúmenes de edificios: Rigen normas definidas en 4.1.1.9

4.2.3.5. Techado de las edificaciones. Derogado por Ordenanza 2106-CM-10

4.2.3.5. Cuerpos Salientes. Rige lo dispuesto en el Art. 6° de la presente.

4.2.4. Edificaciones entre Av. 12 de Octubre, Arroyo Ñireco, lago Nahuel Huapi y calle Túpac Amaru. Deberán cumplimentar las siguientes condiciones:

Retiro obligatorio de 4m de la línea municipal. El cual no podrá ser ocupado con dársenas de estacionamiento.

Ancho mínimo de parcela: 12,5 m (pudiendo unificarse las existentes).

Art. 2°) Se modifica el artículo 4.3 del Código de Edificación



(EDIFICACIONES EN SUBCENTRO CALLE ONELLI (ÁREA B) - Determinación de volúmenes y altura máxima de edificación), para la zona definida como "Área B Onelli" según la Ordenanza 2198-CM-11 de Cartografía de zonificación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

4.3.1 - Altura máxima de edificación: La altura máxima de edificación será de 16.75m (PB +5P). La altura máxima de edificación no podrá sobrepasar la altura de basamento arquitectónico que se define en artículo 4.1.1.1. (Ver gráfico 4.1.1.1. a).

4.3.2 - Respecto a la Definición Basamento arquitectónico:

La construcción que se levante por encima del basamento deberá observar retiro anterior respecto a la altura de basamento arquitectónico en los mismos términos que los previstos en artículos 4.1.1.3, 4.1.1.6 y 4.1.1.7

4.3.3. Ventilación de locales a patios de aire y luz: Rige lo dispuesto en el Art. 4° de la presente.

4.3.4. Creación de dos volúmenes de edificios: Rigen normas definidas en 4.1.1.9

4.3.5. Techado de las edificaciones. Derogado por Ordenanza 2106-CM-10

4.3.6. Cuerpos Salientes. Rige lo dispuesto en el Art. 6° de la presente.

Art. 3°) Se modifica el artículo 4.4 del Código de Edificación (CONSTRUCCIONES EN ÁREA RESIDENCIAL I (ÁREA C)- para la zona definida como "Área C" según la Ordenanza 2198-CM-11 de Cartografía de zonificación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

4.4.1 - Determinación de volúmenes y altura máxima de edificación: La altura máxima de construcción será de 16.75m (PB +5P).

4.4.2 - Respecto a la Definición Basamento arquitectónico:

La construcción que se levante por encima del basamento deberá observar retiro anterior respecto a la altura de basamento arquitectónico en los mismos términos que los previstos en artículos 4.1.1.3, 4.1.1.6 y 4.1.1.7.

4.4.3. Ventilación de locales a patios de aire y luz: Rige lo dispuesto en el Art. 4° de la presente.

4.4.4. Techado de las edificaciones. Derogado por Ordenanza 2106-CM-10

4.4.4.1 Deróguese artículo 4.4.4.1

4.4.5. Cuerpos Salientes. Rige lo dispuesto en el Art. 6° de la presente.

Conforme el artículo 2 de Ordenanza 6-I-83 "Se amplía el Área residencial I (área C) a los predios con frente a las siguientes calles:

1. Ambos frentes calle 20 de Febrero desde límite con Área A2 hasta calle Campichuelo.

2. Ambos frentes calle 24 de Septiembre desde límite con Área A2 hasta calle Campichuelo



3. Ambos frentes calle Belgrano desde límite con Área A2 hasta calle Campichuelo

4. Ambos frentes calle 20 de Junio desde límite con Área A2 al Norte hasta calle 20 de Febrero

5. Ambos frentes calle Campichuelo desde calle Belgrano hasta calle 20 de Febrero”.

4.4.6. Edificaciones entre calle 9 de julio Este en toda su extensión incluida en Área C, segundo sombra Norte, Los Ñires, Arroyo Ñireco, y Tiscornia. Deberán cumplimentar las siguientes condiciones:

Retiro obligatorio de 4m de la línea municipal. El cual no podrá ser ocupado con dársenas de estacionamiento.

Ancho mínimo de parcela: 12,5 m (pudiendo unificarse las existentes).

- Art. 4º) Ventilación de locales a patios de aire y luz, para el Área Urbana. Los locales de segunda categoría podrán ventilar a patios de aire y luz de 10,00 m² de superficie y de lado mínimo de 2,50 m. Hasta el 33 % de superficie de todos los locales de primera categoría de una unidad habitacional, podrán ventilar a patios de 20,00 m² de superficie mínima y de lado menor de 3,50 m, con la excepción de salas de estar de uso exclusivo o múltiple. Asimismo cuando se trate de uso residencial, se seguirá el mismo criterio con respecto al total de las habitaciones por planta. Hasta el 66 % de superficie de todos los locales de primera categoría de una unidad habitacional, podrán ventilar a patios de 30,00 m² de superficie mínima y de lado menor de 4.75 m, con la excepción de salas de estar de uso exclusivo o múltiple. El 100% de las salas de estar y todos los otros tipos de locales de primera categoría de una unidad residencial, podrán ventilar a patios, si estos tuvieran una superficie mínima de 40,00 m² y de 6,00 metros de lado mínimo. Ver gráfico 4.2.1.2.
- Art. 5º) Se deroga para el área urbana, lo dispuesto por el artículo 12.3. Número de pisos en terrenos de pendiente mayor de 10º, del Código de Planeamiento.
- Art. 6º) Cuerpos salientes para Área Urbana. Se modifica para el área urbana, lo dispuesto por el artículo 4.1.1.3.
Se podrán construir cuerpos salientes en las fachadas de las edificaciones de acuerdo a los puntos que a continuación se detallan:
- A. En fachadas y contrafrentes hasta el máximo nivel de basamento urbano, una saliente de:
Hasta 0,75 m si se tratare de cuerpos cerrados, con una longitud máxima equivalente al tercio de la longitud correspondiente a la fachada y
De 1,20 m si fueran balcones abiertos, desde una altura libre no menor de 3 m en cualquier punto de su desarrollo separados 0.60 m de los ejes medianeros.
- B. En los terrenos de esquina donde la edificación no observa retiro de línea municipal en ninguno de sus frentes, a partir de los 3 m de altura en el plano de la ochava la edificación podrá avanzar (con cuerpos cerrados o abiertos), hasta un máximo de 0,75 m medidos sobre la bisectriz del ángulo de esquina y a

partir de la línea municipal de ochava (ver gráfico 4.1.1.3.)

C. Los cuerpos salientes citados en párrafos anteriores no serán considerados en el F.O.S o cómputo de tercio libre.

D. En fachadas desarrolladas por encima del nivel del basamento urbano una saliente máxima de 1,50 m y un desarrollo de hasta $\frac{1}{2}$ de la longitud de fachada.

E. En contrafrentes desarrollados por encima del nivel de basamento cuando el retiro exigido sea de 1,50 m una saliente máxima de 0,75 m y cuando dicho retiro sea de 4 m una saliente no mayor de 1,50 m. En ambos casos el desarrollo no será a $\frac{1}{2}$ de la longitud de la fachada del contrafrente.

F. Se admitirá la construcción de cuerpos salientes en el frente de las edificaciones en torre, siempre que se respete:

1. Para el frente y contrafrente lo estipulado en los puntos c) y d) .
2. Para los costados de la torre, no sobrepasando un desarrollo de $\frac{1}{3}$ de la longitud de la fachada considerada, y a condición de respetar las medidas mínimas de patios que surjan de las demás disposiciones de este Código y de los estipulados en 12.1.1. del Código de Planeamiento.

Art. 7º) Se modifica lo dispuesto por el artículo 2.3.2 fachadas secundarias, tanques, chimeneas, conductos y otras construcciones auxiliares, el que quedará redactado de la siguiente manera:

2.3.3. Fachadas secundarias, tanques, chimeneas, conductos y otras construcciones auxiliares en área Urbana:

Una fachada secundaria conectada con la fachada principal será tratada siguiendo el mismo motivo arquitectónico de ésta.

Los tanques, chimeneas, salas de máquinas, conductos y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aislados, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública se tratarán en armonía con la fachada principal. Los materiales serán concordantes con esta fachada y podrán sobrepasar la altura máxima establecida para área urbana en hasta 4m.

Art. 8º) Se modifica lo dispuesto por el artículo Art. 6.1.1.b. Avenidas Urbanas - Porcentaje de Retiro de Frente para las calles Güemes, Juan José Paso, Tiscornia, Morales, Quaglia, Villegas, Rolando, Palacios, Frey, J. O'Connor, O.Goedecke, Albarracín, Curuzú Cuatiá , el que quedará redactado de la siguiente manera: Porcentaje de Retiro: 100%.

Art. 9º) Retiros Frontales.
En el área urbana, el retiro de frente, ya sea optativo u obligatorio podrá compensarse con el tercio libre de fondo hasta una superficie equivalente a la de tomar como máximo un retiro frontal de 5 metros. El retiro frontal no podrá ser utilizado a nivel de Planta baja para estacionamientos o depósito de mercaderías. Podrá contener hasta un acceso vehicular por frente.

Podrá utilizarse el subsuelo correspondiente al retiro opcional u obligatorio en los términos establecidos en el Artículo 10 de la presente.

Art. 10º) Utilización en subsuelo superficie tercio libre: (Modifica Artículo 4.8.1 C.E.).



Podrá ser utilizado el espacio de subsuelo correspondiente al tercio interior hasta 1/3 de su superficie únicamente en el caso de que fuera necesario para dar cabida a locales no habitacionales, de servicio, mantenimiento, bauleras, etc., o bien para incrementar la superficie destinada a estacionamiento. Se deberá asegurar la continuidad de tratamiento verde que se exige para estos espacios sobre la losa del subsuelo.

En los lotes de menos de 450 m² de superficie o de menos de 30 metros de fondo donde se podrá ocupar al 100% del subsuelo para estacionamiento (idem ordenanza 481-90).

Prohibición de estacionamiento automotor:

El espacio de tercio interior a nivel de Planta Baja no podrá ser utilizado para estacionamiento de automóviles, salvo en terrenos de menos de 450 m² ó de menos de 30 metros de fondo, donde se permitirá la ocupación total del tercio con estacionamiento descubierto y suelo permeable; en estos casos de ocupación del tercio libre en Planta Baja queda excluida la ocupación del mismo en subsuelo. Del mismo modo, si la ocupación del tercio libre es total en subsuelo, queda excluida la ocupación de ese espacio en Planta Baja.

Art. 11°) Se modifica el artículo 4.12. del Código de Edificación, Ord. 211-I-19; modificado por el art. 10 de la Ordenanza 2106-CM-10, y el artículo 8.2.1 del Código Urbano, al que se incorpora el siguiente texto:

4.12.5. Se establece que a fin de realizar el cálculo de superficies destinada a estacionamiento se deberán descontar del total de la superficie a edificar:

- De los espacios de uso común: muros, circulaciones horizontales y verticales, halls, palieres y salas de máquinas.

- De los espacios propios de cada unidad: muros, baños, toilettes, superficies semi cubiertas, balcones y terrazas.

4.12.6. Determinar para las áreas urbanas respecto de ACCESOS Y SALIDAS, que cada edificio, predio, local o espacio destinado a estacionamiento o cocheras, deberá disponer como máximo de un acceso por cada frente, el que podrá ser de hasta 6.00m de ancho. No se permitirán dársenas de estacionamientos en la línea municipal, ni en la vereda. En caso de parcelas con frente en pendiente, se admitirán hasta dos accesos vehiculares de un máximo de 3m de ancho, distanciados al menos 5 m. entre sí.

En caso de acceso y salidas coincidentes de dos predios podrán llegar a un máximo de 6,00 metros entre ambos accesos.

Cuando el acceso y la salida de cocheras o playas de estacionamiento no sean coincidentes deberá dejarse entre ellos un espacio no menor de 2 metros.

4.12.7. Establecer para el Cálculo de unidades de cocheras: en los casos en que el resultado no fuera un número entero, se tomará el valor inferior cuando el resultado sea menor a la mitad de la unidad (menor a 0,50) y el valor superior para aquellos casos que resulten mayores o iguales a esa



fracción.

Art. 12º) **CÁLCULO DEL DERECHO DE PARTICIPACIÓN EN LA RENTA DIFERENCIAL URBANA:** El cálculo del Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana (RDU), se efectuará sobre el valor del excedente en metros cuadrados que resulten de comparar los parámetros urbanísticos establecidos en la normativa vigente y los nuevos parámetros urbanísticos generados a partir de los Art. 1, 2 y 3 de la presente, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$RDU = m2 \text{ excedentes} \times \text{Índice} \times \text{valor } m2 \text{ de construcción}$$

Donde:

RDU: Renta Diferencial Urbana

m2 excedentes: son los metros cuadrados excedentes resultantes de la modificación o establecimiento de nuevos parámetros según artículos 1, 2 y 3.

Índice: es el índice de participación municipal, establecido según el área a razón de:

- ÁREA C : en un 6%.
- ÁREA 2: en un 9%
- AREA O'Connor - Tramo 01: 12%
- AREA O'Connor - Tramo 02: 14%
- AREA Juan Manuel de Rosas (sur): 14%

Valor m2 de construcción: se basará en el tipo de construcción y valor, que determine la Cámara Argentina de la Construcción o el organismo o entidad que lo sustituya en el futuro.

CUADRO COMPARATIVO				
ZONIFICACIÓN	ORD 211-I-19	ACTUAL	ORD 169-79	ACTUAL
ÁREA 2	13.70m	19.75m	PB +4P	PB +6P
ÁREA C	13.70m	16.75m	PB +4P	PB +5P
O'CONNOR 1	16.30m	21.90m	PB +5P	PB +7P
O'CONNOR 2	16.30m	19.75m	PB +5P	PB +6P
J.M. DE ROSAS (S)	16.30m	21.90m	PB +5P	PB +7P

Art. 13º) Se crea un fondo específico con destino a un Programa de Promoción de Vivienda de carácter permanente, conformado por el, 40% de los tributos generados en el artículo 6to de la presente y el 60% restante con destino a un Programa de Renovación y Ampliación de redes de infraestructura para San Carlos de Bariloche.

Art. 14º) Se autoriza al Ejecutivo Municipal a incluir las modificaciones expresadas en la presente Ordenanza en el Código de Edificación y Planeamiento y Ordenanza 2198-CM-11 de Cartografía de zonificación, a efectos de su posterior publicación.

Art. 15º) Se deroga toda otra disposición que se oponga a la presente.



Art. 16º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.