

Reglamento de Edificación y Paisajismo.

Aprobado por Disposición Municipal

Código de composición urbana y arquitectónica

Normas particulares reglamentarias para aplicación en espacios privados y públicos

... es un barrio diseñado con criterio de sustentabilidad ambiental. El cuidado de este conjunto de disposiciones hace al cuidado del ambiente, así como de los recursos y energía que caracterizarán al espacio urbano y construirán una identidad del mismo. El horizonte buscado es un sitio que provea de valores comunitarios, ordenamiento y cuidado ambiental que tiendan a mejorar el valor de las propiedades. Se trata de una urbanización abierta que posee atributos de ordenamiento que mejoran la calidad de vida y criterios de habitabilidad de la propuesta.

1. Disposiciones Generales

1.1. El presente reglamento tiene por objeto establecer un complemento normativo reglamentario y criterios para la edificación dentro de la urbanización, a fin de garantizar la calidad arquitectónica, urbanística, ambiental y paisajística del conjunto. En la normativa local es equivalente a los Códigos de Composición Urbana y Arquitectónica (mini-códigos) y será reglamentado a través de la herramienta de la Disposición Municipal.

1.2. Todos los propietarios y constructores deberán respetar las obligaciones establecidas en la Ordenanza 3565-CM-25 así como las disposiciones aquí establecidas que la reglamentan, sin perjuicio del resto de las normas municipales, provinciales o nacionales vigentes.

1.3. Cualquier proyecto de obra nueva o ampliación deberá cumplir el objeto del presente. En caso de tramitarse cualquier obra pública o privada para uso colectivo, el presentante contará con el acuerdo de la Junta Vecinal o institución equivalente, previa a la tramitación municipal.

1.4. Zonificación. Hay 4 zonas urbanas que integran 2 grandes sectores: Un sector residencial ubicado en el interior y un sector de centralidad ubicado en los bordes hacia las rutas. Este sector tiene 2 Zonas Urbanas Mixtas (ZUM): una denominada ZUM50 y otra ZUM200. El sector residencial tiene 2 Zonas Urbana Residencial (ZUR): una denominada ZUR30 y otra ZUR60.

2. Objetivos y Obligatoriedad

2.1. El presente conjunto de normas tiene por objeto definir y establecer las ideas que en materia de imagen urbana regirán al barrio, articulando la estética con el marco y entorno natural del lugar, en beneficio de la comodidad y confort de los propietarios manteniendo y/o mejorando el valor de las propiedades.

Este reglamento es de aplicación obligatoria a toda obra y edificación, ya sea nueva, de refacción o ampliación, a realizarse en el barrio, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa vigente en la ciudad.

2.2. Este reglamento deberá ser ratificado expresamente en todas las escrituras traslativas de dominio de las parcelas, formando parte de las mismas. Los adquirentes deberán manifestar expresamente que se

someten a sus términos y aceptan su cumplimiento, siendo esto condición esencial para el ejercicio de sus derechos como titulares de dominio.

3. Uso del Suelo

3.1. Los lotes en Zonas ZUR30 y ZUR60 tendrán **uso residencial**. En ZUR30 es **residencial unifamiliar** y en ZUR60 es **residencial multifamiliar**, salvo los que expresamente estén designados para otro fin en el plano de urbanización aprobado.

3.2. En Zona ZUR30 se permite la construcción de una (1) vivienda principal por lote, pudiendo incorporar una unidad anexa (ej.: quincho, estudio o dependencia) siempre que no supere el 15% de la superficie construida de la vivienda principal.

3.3. En Zona ZUR60 se permite la construcción de dos (2) casas por lote, pudiendo someter el mismo a propiedad horizontal.

3.4. El uso comercial o de servicios está permitido en la zonificación ZUM50 y ZUM200 según la regulación específica para esos casos. En el caso de Zona ZUM200 es posible combinar el uso comercial o de servicios en PB y el uso residencial múltiple en el resto de las plantas.



4. Parámetros Urbanísticos según zonas.

4.1. Unidades Residenciales UR/UA por lote

ZUR30= 1	ZUR60= 2
ZUM50= 4	ZUM200= 16

4.2. FOS (Factor Ocupación del Suelo):

ZUR30= 0,25	ZUR60= 0,40
ZUM50= 0,40	ZUM200= 0,40

4.3. FOT (Factor Ocupación Total):

ZUR30= 0,35	ZUR60= 0,60
ZUM50= 0,70	ZUM200= 1,45

4.4. Altura máxima permitida:

ZUR30= 8,50 m.	ZUR60= 8,50 m.
ZUM50= 15 m.	ZUM200= 15 m.

4.5. Retiro frontal mínimo:

ZUR30= 3m.	ZUR60= 3m.
ZUM50= 5m.	ZUM200= 5m.

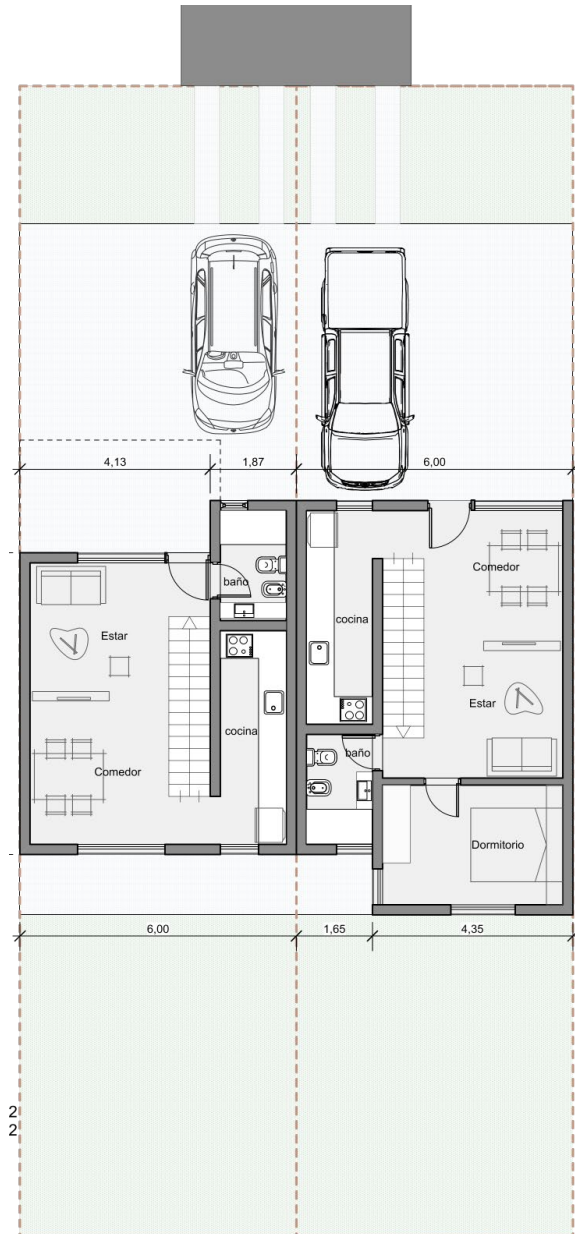
4.6. Retiro lateral mínimo (línea separativa):

ZUR30= 0	ZUR60= 0
ZUM50= 3	ZUM200= 0

4.7. **Retiro de fondo:** según ocupación.

4.8. Los retiros deben mantenerse libres de construcciones con espacios habitables. Se permite vegetación, caminos internos y otros elementos paisajísticos.

5. Diseño Arquitectónico y Materialidad



5.1. El diseño deberá responder a criterios de integración paisajística, armonía formal y calidad constructiva.

5.2. Se recomienda el uso de materiales tradicionales tales como madera y piedra o bien sistemas constructivos integrales. Está permitido el uso de chapa, vidrio y revoques neutros.

5.3. Los colores deben ser sobrios, en la gama de tonos tierra, grisáceos, beige, verdes o neutros. No se recomienda usar colores estridentes, revestimientos reflectivos y materiales plásticos a la vista.

5.5. Los techos pueden ser planos o inclinados. Los salientes tales como tanques o chimeneas deben estar integrados a la volumetría de las edificaciones.

5.6. No se permiten viviendas tipo contenedor ni estructuras provisionales como construcciones definitivas. No se entregarán finales de obra parciales ni se habilitarán actividades sobre obras incompletas.

6. Límites y cercos entre lotes

6.1. Se permitirá el uso de cercos vivos, piedra o de madera. Está permitido los cercos de alambre con tejido romboidal. Está prohibido el uso de materiales plásticos como delimitación entre parcelas y hacia la línea municipal.

6.2. Está permitida la construcción de muros ciegos o cercos opacos en el perímetro frontal siempre y cuando cumplan con los parámetros del Código de Edificación.

6.3. Se permiten cercos ciegos de madera, hacia los fondos de lote, con una altura máxima de 1,80 m.

6.4. Se fomenta la continuidad visual, la transparencia y el uso de vegetación nativa como separación.

6.5. Caniles. Los caniles deberán ejecutarse dentro del lote, y su diseño deberá garantizar la seguridad y el respeto hacia los vecinos.

Materiales permitidos:

- Madera entablonada, machihembrada o enlistonada
- Alambre romboidal sobre estructura metálica firme y anclada a una base de hormigón. En caso de utilizar alambre, se deberá incorporar una barrera de contención enterrada (viga, loseta o vigueta de hormigón) para evitar que el animal pueda excavar y escapar. Los caniles deben mantenerse limpios, cuidados y protegidos por vegetación en los límites linderos.

Queda prohibido el uso de materiales precarios como bolsas, chapas sueltas, restos de placas, media sombra o cualquier elemento no especificado.

- Los caniles deben ejecutarse dejando un retiro mínimo de los límites con lotes vecinos de 1,50 metros. Está prohibido ubicar caniles en la línea divisoria de los lotes.
- Todo canil debe construirse respetando este reglamento y las normas municipales vigentes. No se permitirán instalaciones que puedan implicar maltrato animal, directa o indirectamente.

6.7. Referirse al gráfico del Anexo 1. "Cercos".

7. Estacionamiento y veredas.

Si bien el objetivo de cada usuario es la ejecución de su espacio privado, el objetivo general común a todos los vecinos es hacer de su barrio un sitio digno para vivir que constituya identidad. De modo tal que el cuidado del espacio público (calles, veredas, plazas) es tan importante como cada una de las casas que componen el barrio.

7.1. Cada vivienda debe prever al menos un espacio de estacionamiento dentro del lote.

7.2. Los garajes y cocheras deberán integrarse arquitectónicamente con la vivienda.

7.3. Está prohibido el uso de la vía pública como espacio de estacionamiento permanente. En caso de permanecer un vehículo estacionado por más de 48hs. continuas, el mismo será removido por grúa y el propietario pasible de multas.

7.4. Cada parcela deberá ejecutar una vereda peatonal. Su construcción es obligatoria y no se dará final de obra parcial o final hasta tanto se verifique y fiscalice su ejecución.

7.5. Las veredas, deberán permitir la continuidad vegetal del entorno. Se permite su construcción con materiales drenantes (lajas con juntas abiertas, gravilla, etc.). Pueden ejecutarse veredas con baldosas de cemento 40 x 60 cm. con junta abierta o cerrada.

7.6. Materiales impermeables. Es posible ejecutar parte o la totalidad de veredas con hormigón peinado.

7.6. La incorporación de accesos vehiculares (rampas de entrada) deberá ser compatible con los sistemas de escurrimiento pluvial y no podrá obstruir desagües naturales ni canalizaciones del barrio. En caso de que la obra de una propiedad interfiera las obras de infraestructura del barrio, el responsable correrá exclusivamente con todos los gastos de reparación, caso contrario se le aplicará multa, además de los gastos de reparaciones.

7.7. Referirse al gráfico del Anexo 1. "Veredas".

8. Instalaciones y Servicios

- 8.1. Toda construcción deberá conectarse a las redes de infraestructura urbana cuando estén disponibles: agua potable, energía eléctrica, gas y cloacas.
- 8.2. Las instalaciones deberán cumplir con las normas IRAM y demás reglamentaciones técnicas locales.
- 8.3. Instalación eléctrica. Todas las instalaciones eléctricas deberán ejecutarse de manera subterránea sin excepción, cumpliendo con la debida protección y las normas técnicas vigentes. No se permitirán instalaciones eléctricas aéreas en ningún sector del barrio, ya sea para alimentación domiciliaria, alumbrado o provisión de servicios complementarios.

9. Normas Ambientales y Paisajismo

- 9.1. Se deberá preservar la vegetación autóctona en la mayor medida posible. En caso de apeo de árboles existentes, deberá replantar nativos.
- 9.2. Toda vivienda deberá contar con un plan básico de paisajismo, con especies nativas o adaptadas al clima de Bariloche.
- 9.3. Está prohibida la tala indiscriminada, la quema de residuos vegetales sin permiso de la dependencia que corresponda o cualquier acción que afecte el equilibrio ecológico.
- 9.4. Se recomienda incorporar prácticas de bajo impacto ambiental, tales como:
- Captación de aguas pluviales para riego.
 - Calefacción eficiente o renovable.
 - Cubiertas verdes.
 - Compostaje domiciliario.
 - Separación de residuos.
- 9.5. Energía y Sustentabilidad
- Energías renovables. Se recomienda fuertemente la incorporación de sistemas de captación solar (fotovoltaica o térmica) para reducir el impacto ambiental y aumentar la eficiencia energética de las viviendas.
 - Aislación térmica. Todos los proyectos deberán incorporar soluciones constructivas que reduzcan la pérdida de calor (doble vidrioado hermético, aislantes en muros o cerramientos y cubiertas, orientación adecuada, etc.), priorizando el uso eficiente de calefacción.
 - Materiales sustentables. Se alienta el uso de materiales locales, reciclables, de bajo impacto ambiental y producidos con procesos responsables.
 - Captación de agua de lluvia. Se recomienda incorporar sistemas de recolección de agua pluvial para riego o usos no potables.
 - Tratamiento pasivo de residuos. La disposición final de residuos domiciliarios deberá contemplar la separación de residuos reciclables y compostables.
- Cada casa tiene la obligación de construir un gabinete accesible desde el exterior depositar los residuos con señalización de reciclables y domiciliarios comunes.
- En el caso de los edificios en ZUM50 y ZUM200 deben construir un gabinete común por edificio accesible desde el exterior depositar los residuos con señalización de reciclables y domiciliarios comunes.
- Los gabinetes para residuos o receptáculos deberán ser resistentes a animales, estar integrados visualmente al entorno y situados dentro del límite del lote, en cercanía a la línea municipal. No se permitirá el acopio visible de bolsas de basura sobre la vía pública sin contenedor ni estructura que la contenga de forma higiénica y visualmente adecuada.
- 9.6. Referirse al gráfico del Anexo 1. "Gabinete Residuos".



10. Control Técnico y Calidad Constructiva

10.1. Toda obra, sin excepción, deberá contar con la dirección técnica de un profesional matriculado habilitado en la Provincia de Río Negro, quien será responsable del cumplimiento de las normas técnicas y del presente reglamento.

10.2. No se permitirá la autoconstrucción sin supervisión profesional, entendida como la ejecución de obra por parte del propietario o terceros no matriculados, sin control técnico acreditado.

Cualquier ampliación, modificación o reforma deberá contar con el permiso correspondiente ante las autoridades municipales y, en su caso, de las empresas proveedoras de servicios públicos. No se autoriza el inicio de obras sin el permiso municipal vigente.

10.3. No se permiten sistemas alternativos a los sistemas tradicionales, industrializados o racionalizados. Quedan expresamente prohibidas:

- Las construcciones realizadas con contenedores.
- Vehículos reciclados o refuncionalizados como vivienda
- Construcciones precarias o instalaciones temporales, salvo durante el transcurso de una obra y con autorización previa y por un plazo no mayor a 18 meses.

10.4. Se permiten sistemas de construcción sustentable enunciados en la normativa local.

10.5. Equipos complementarios. Los equipos de aire acondicionado frío o caliente con partes visibles al exterior deberán estar colocados en lugares no visibles desde la vía pública y retirados de los linderos para evitar vibraciones y ruidos molestos. Se recomienda integrarlos dentro de los volúmenes construidos u ocultarlos mediante elementos arquitectónicos fijos, como celosías, gabinetes o revestimientos. Queda prohibido el uso de media sombra, film de polietileno u otros materiales textiles o plásticos como recurso permanente o provisorio, salvo durante el período de ejecución de obras.

11. Construcciones Complementarias

11.1. Locales auxiliares. Los locales de uso complementario tales como depósitos de herramientas, garajes, leñeras, entre otros, deberán ser diseñados con el mismo tratamiento arquitectónico que la vivienda principal, utilizando los mismos materiales, colores y detalles constructivos. Estas construcciones deberán estar integradas al volumen principal de la vivienda.

11.2. Asadores, parrillas y quinchos. Estos espacios deberán integrarse arquitectónicamente a la vivienda, respetando criterios de diseño, estética y materiales en coherencia con el resto de la construcción.

11.3. Depósito de elementos y vehículos menores. Cada vivienda deberá prever un espacio de guardado específico y no visible para herramientas, leña, embarcaciones (kayaks, botes, tablas, etc.), bicicletas, cuatriciclos, motocicletas y equipos de jardinería. Ninguno de estos elementos podrá estar estibado, estacionado o ubicado a la vista de linderos, calles públicas o fuera de cada lote o fracción.

12. Sustentabilidad

12.1. Pluviales. El manejo de aguas pluviales dentro de cada lote será responsabilidad exclusiva del propietario, quien deberá resolver la infiltración o escurrimiento sin afectar lotes vecinos ni el espacio público.

No está permitido derivar pluviales en forma directa hacia la calle ni hacia predios linderos. Para resolver el efluente pluvial, cada propietario puede elegir alguna de las dos opciones presentadas:

- a) Tanque de recuperación de aguas pluviales para riego. Puede contar con un tanque de recuperación de agua pluvial. El mismo debe recoger agua de las cubiertas y de las áreas impermeables. El tanque debe tener un mínimo de capacidad de 850 litros y flotante automático para disponer de un mínimo de agua para riego. En caso de recuperación de aguas grises para riego, la misma puede sumar al volumen de recuperación y se ubicará una cámara de decantación/retención de jabones o enfriamiento, previo al tanque de recuperación. El sistema de riego podrá o no contar con equipo de bombeo y válvulas solenoides, dependiendo de los tipos de riego a incorporar. Se recomienda regar con éste o cualquier otro mecanismo sustentable.
- b) En caso de no utilizar riego, o de evacuar el excedente, se puede contar con pozo de infiltración en las zonas ZUM50 y ZUM200. El pozo de infiltración es un dispositivo a donde evacuar el efluente pluvial. El mismo será dimensionado de acuerdo al gráfico y fórmula provista en el Anexo 1 "Infiltración".

13. Proceso de Construcción

13.1. Obrador. El obrador deberá ser implantado respetando los retiros mínimos obligatorios establecidos por el presente reglamento urbanístico.

Deberá contar con un baño químico o, en su defecto, un gabinete sanitario de madera conectado al lecho nitrificante definitivo de la vivienda. En este último caso, el sistema deberá estar ejecutado al inicio de la obra, simultáneamente con las tareas preliminares, y en funcionamiento al término del replanteo, antes del inicio de fundaciones. El gabinete sanitario deberá estar pintado de color verde, integrándose al paisaje y reduciendo su impacto visual. No se permitirá la residencia ni permanencia de serenos o personal de obra en el interior del obrador ni de la obra en construcción en ningún momento del proceso de ejecución de casas o edificios.

13.2. Baños químicos. Durante el transcurso de la obra está permitido el uso de baños químicos para garantizar un servicio digno a los trabajadores. Los mismos deberán estar en buenas condiciones higiénicas y recibir mantenimiento periódico. El servicio de limpieza deberá estar previsto y acreditado en la nómina de ingreso a cada obra.

13.3. Responsabilidad. El constructor, contratista o responsable de la obra deberá firmar copia de este Reglamento, comprometiéndose a su cumplimiento. Será solidariamente responsable junto con el propietario ante cualquier incumplimiento.

13.4. Materiales. No se permitirá depositar materiales de construcción o de cualquier otro tipo fuera del cerco de obra. Todo material ubicado en la vía pública, calle, cuneta o vereda deberá ser retirado de inmediato por el propietario. Se deberá mantener estricta limpieza fuera del cerco, libre de basura y con el terreno en buen estado.

13.5. Entorno. El propietario será responsable por la preservación del entorno natural, incluyendo árboles, plantas, formaciones rocosas, cursos o escorrentías.

Queda prohibido el desmonte total o parcial sin justificación técnica y autorización expresa municipal. Toda violación será penalizada y deberá ser reparada inmediatamente. El daño ambiental causado por terceros (personal, vehículos, maquinaria) también será imputable al propietario.

13.6. Accesos al exterior. Los propietarios de parcelas ubicadas en el perímetro del barrio no podrán abrir accesos directos al exterior de la fracción ni conexiones no previstas por el proyecto urbanístico.

13.7. Cargas máximas y circulación. Los camiones que ingresen al barrio no podrán superar los 4.000 kg por eje. Está prohibido el tránsito de camiones en días de nieve o lluvia intensa. Esta restricción será notificada adecuadamente a todos los propietarios.

13.8. Cerco de obra. Toda obra deberá estar rodeada por un cerco perimetral, manteniendo un retiro mínimo de 1 metro respecto de los límites del lote. El cerco deberá realizarse en madera pintada de verde. Se permite temporalmente el uso de media sombra verde con estructura de madera firme. El cerco deberá mantenerse en perfectas condiciones durante toda la obra. Su incumplimiento será motivo de penalización al propietario.

13.9. Orden de ejecución. Queda prohibido construir quinchos, piletas u otras construcciones complementarias antes que la vivienda principal.

13.10. Deterioro de obras comunes. En caso de que una obra ocasione daños en obras comunes, espacios públicos o infraestructura del barrio, el propietario deberá restituirlas a su estado original, bajo supervisión de la Junta Vecinal o, en su defecto, de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

Si no lo hiciera en el plazo establecido, se ejecutará la restitución de forma subsidiaria y el costo será cargado al propietario, sumado a la multa correspondiente.

14. Espacio público

14.1. Calles. Excepto la calle central del barrio y las calles colectoras, el resto de las arterias tendrán sentido unidireccional a determinar por parte de la autoridad de aplicación.

Las calzadas tendrán un límite de conformación compuesto por una cuneta en "V". La misma permite conducir un mayor caudal de agua y al mismo tiempo evitar tener que demoler partes del cordón para acceder a las viviendas. El diseño de las cunetas permite la conducción y el confinamiento del excedente pluvial para direccionarlo hacia el escurrimiento de la zanja central del boulevard y eventualmente hacia el espacio verde.

En caso de producir daños a la obra pública durante las obras o cuando éstas estén concluidas, el frentista deberá reparar adecuadamente, o bien pagar una multa al Municipio para su reparación.

Las calles fueron diseñadas para ubicar de un lado canteros con el arbolado urbano, y del otro lado ubicar postes para luminaria urbana. Cualquier alteración que requiera la revisión de interferencias de servicios públicos deberá consultarse en la Dirección de Obras por Contrato del Municipio.

14.2. Los espacios para estacionar vehículos a diario en forma temporaria siempre se realizarán del lado de los postes de luminarias. Está prohibido estacionar del lado opuesto. El control del estacionamiento en la vía pública, así como la penalización por incumplimiento es una tarea que forma parte de la autoridad de aplicación.

14.3. Referirse a los gráficos del Anexo 1. "Calles".

