
 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	--------------------------------------	--

15 MAY 2023

PROYECTO DE ORDENANZA N.º

- 6 9 9 / 2 3

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: CREA PROGRAMA DE NORMALIZACIÓN DE OBRAS PRIVADAS CONSTRUIDAS SIN PERMISO MUNICIPAL O ANTIRREGLAMENTARIAS. PRONORMA.

ANTECEDENTES

Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza N° 169-I-1979- Código de Planeamiento.

Ordenanza N° 211-I-1979 - Código de Edificación Municipal

Ordenanza N°146-CM-1992: Plazo para la regularización de obras sin permiso municipal.

Ordenanza N° 276-CM-1993: Plazo para la regularización de obras sin permiso municipal y obras antirreglamentarias.

Ordenanza 546-CM-1995: Sanciona el Código Urbano 1995.

Ordenanza 767-CM-1997: Determina y define Centros de Servicios y Sectores Comerciales. Afecta Áreas de Acuerdo con el Código Urbano y modifica los usos permitidos

Ordenanza N° 879-CM-1998: Exime del pago de multas por obras sin permiso municipal y por obras antirreglamentarias en cooperativas de viviendas.

Ordenanza N° 1825-CM-2008: Declaración del "Estado de Emergencia Habitacional" en San Carlos de Bariloche.



Ordenanza N° 1971-CM-2009: Declaración de la continuidad del "Estado de Emergencia Habitacional" en San Carlos de Bariloche.

Ordenanza N° 2374 - CM-2012: Ordenanza Fiscal.

Ordenanza N° 2375-CM-2012 - Tarifaria y Libro de Infracciones

Ordenanza N° 2494-CM-2013 - Aprobar un Régimen especial y excepcional de empadronamiento



 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	--------------------------------------	--

para edificaciones existentes sin licencia para construir.

Ordenanza N° 2733-CM-2016 - Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana

Ordenanza N° 3018-CM-2018 - Código Único de Habilitaciones Comerciales.

Ordenanza 3134-CM-2019: Aprueba Plan Desarrollo Urbano Ambiental Oeste para Delegación Lago Moreno.

FUNDAMENTOS



El ejido urbano de nuestra ciudad es uno de los más extensos del país. Cuenta con aproximadamente 40.500 parcelas en distintos barrios de la ciudad. Se estima que más del 50% de las mismas poseen metros cuadrados construidos de manera irregular.

Dentro de esta condición, existen diferentes situaciones: obras declaradas pero que no han finalizado el trámite hasta obtener el final de obra correspondiente; obras no declaradas en su totalidad, por lo que sus parcelas, registradas como baldíos sin construcciones, distan en gran medida de la realidad. En muchos casos, este estado de situación se torna un serio obstáculo para el emprendimiento de actividades económicas como la habilitación municipal, el acceso a la conexión de servicios básicos, entre otros, generando inconvenientes que con el transcurso del tiempo aumentan en complejidad.

Que, para el mejoramiento de la planificación urbana de la ciudad, se necesita disponer de manera ágil y eficaz los datos actualizados de las construcciones de cada una de las Delegaciones de la ciudad, con el fin de poder planificar a futuro en base a datos genuinos y así promover la ejecución de las distintas obras de servicios esenciales: cloacas, pavimentación, servicios públicos como agua, luz, gas, entre otros.

Que en cuanto al régimen edilicio municipal, la Ordenanza N° 211-C-79 establece el Código de Edificación de nuestra ciudad, previendo que sus disposiciones se aplicarán a las obras que se construyen en cualquier punto del Ejido Municipal y a todos los asuntos que se relacionen con: la construcción, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones mecánicas, eléctricas, electromecánicas, sanitarias, térmicas y de inflamables o partes de ellas; la ocupación, uso, mantenimiento e inspección de predios, edificios, estructuras e instalaciones; las propiedades gubernamentales y particulares, siendo dicha enumeración enunciativa y no taxativa.

Asimismo, en el marco de las atribuciones y funciones municipales en la materia que

 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	--	--

dispone la Carta Orgánica en su art. 29 incisos 7, 8 y cc, se establece en el mentado Código de Edificación la obligatoriedad de mantener al frente de cada obra un profesional de categoría acorde con la misma, quien es el encargado de velar por el cumplimiento de todas las disposiciones de carácter técnico, contemplándose también las inspecciones pertinentes para verificar el fiel cumplimiento de las normas y concordancia con la documentación de obra presentada y autorizada; como así también las penalidades que de las infracciones resultaren, independientemente de la clasificación de la obra.

Por su parte también, el Código de Edificación tiene establecido que para otorgar las Licencias para Construir, la Municipalidad de San Carlos de Bariloche adopta un "Sistema de Registro con Verificación" en el que el Municipio actúa en el contralor de los parámetros establecidos por la normativa referida a aspectos Urbano-Ambientales que emanan del Código Urbano, Código de Planeamiento, Plan de Desarrollo Urbano Ambiental para la Delegación Lago Moreno, entre otras normativas particulares (Ej: Ord. 767-CM-97).

Resulta de interés destacar que nuestra normativa en materia de edificación es de cumplimiento obligatorio y de exclusiva responsabilidad de los profesionales, usuarios, propietarios y empresas intervinientes, y su incumplimiento los hace pasibles de las sanciones que correspondan; quedando en cabeza de la actual Secretaría de Ambiente y Desarrollo Urbano - a través de sus subsecretarías y direcciones dependientes- controlar la observancia de las normas tendiente a asegurar la habitabilidad, eficiencia y seguridad de las edificaciones, infraestructura y equipamiento urbano.-

Que por su parte, el Código Único de actividades económicas, establecido en el anexo I de la Ordenanza 3018-CM-2018, incorporó el siguiente requisito a los fines de la obtención de las habilitaciones comerciales:

"Documentación edilicia del inmueble

Art. 77º) El solicitante debe presentar planos aprobados y certificado final de obra o parcial de obra para la actividad que se pretende desarrollar, en los términos establecidos en el Código de Edificación, sus modificaciones y concordantes.

La documentación presentada debe incluir el uso del suelo, según la zona en la que se encuentra ubicada el establecimiento, correspondiente con la actividad a desarrollar.

Asimismo, según el nivel de riesgo de la actividad, la autoridad de aplicación exigirá plano de obra con indicación de destino específico.



"1983-2023.
40 años de Democracia ininterrumpida"
(Ordenanza 3371-CM-23)

PROYECTO DE ORDENANZA



BARILOCHE

No a la violencia de género.
Ni una menos
(Ordenanza 3029-CM-18)

En caso de corresponder, se debe realizar el cambio de destino en la Dirección de Obras Particulares.

Excepción riesgo moderado

78º) En actividades de riesgo moderado, en las que no es posible obtener planos aprobados o final de obra por voluntad ajena al solicitante, se puede dar inicio al trámite presentando el certificado de aptitud técnica, (conforme lo dispuesto por la resolución 652-I-07, modificada por resolución 116-I-12) en los términos dispuestos por el Código de Edificación, sus modificatorias y concordantes, otorgado por la Dirección de Obras Particulares o la que a futuro la reemplace.



Excepción riesgo bajo

79º) En actividades de riesgo bajo, en las que no es posible obtener planos aprobados, final de obra o certificado de aptitud técnica se requiere la verificación estructural edilicia, realizada por profesional matriculado."

Pese al plexo normativo vigente en la materia, la realidad da cuenta de que existe una importante cantidad de metros cuadrados que se construyen sin ser declarados en el Municipio, tratándose de edificaciones existentes, ampliaciones o mejoras, y aquellas construcciones que no cuentan con final de obra, extremo susceptible de representar inconvenientes no solo a nivel comunitario sino para los responsables del cumplimiento de las normas.-. A ello, se adiciona que el requisito incorporado por el art. 77º del anexo I de la Ordenanza 3018-CM-2018 resulta de imposible cumplimiento para más del 50 % de los establecimientos que pretendan iniciar el trámite de habilitación comercial; razón que demanda de forma urgente el arbitrio de medidas que propicien la posibilidad de obtener la validación de las obras para la tramitación posterior de las habilitaciones comerciales.

Que, para el fortalecimiento de una convivencia urbana armoniosa y sostenible, deviene necesario promover medidas que promuevan la existencia de edificaciones aptas en términos de condiciones de salubridad, de habitabilidad, de normas constructivas básicas y mínimas; advirtiéndose como consecuencia positiva el conocimiento y actualización del catastro municipal y de las obras particulares para una adecuada planificación urbana, así como una justa distribución de cargas tributarias.-

Debe considerarse también que la emergencia sanitaria producto de la pandemia Covid-19 generó condiciones económicas, administrativas y procedimentales para el contribuyente que dificultaron el cumplimiento regular de las obligaciones;

 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	--------------------------------------	--

Que, para un adecuado desarrollo urbano es menester reconocer estos efectos sobre las Obras privadas y/o particulares y mitigarlos. En función de ello, el Departamento Ejecutivo propone el presente programa de normalización de obras construidas sin permiso o antirreglamentarias "PRONORMA" de las obras particulares existentes en el éjido a la fecha de su sanción, que comprende:

- la suspensión de la aplicación de sanciones establecidas en el Código de Edificación que implican la derivación de expedientes al Juzgado Municipal de Faltas;
- morigerar los aranceles en concepto de derechos de construcción, y a su vez;
- lograr el apoyo de las entidades que agrupan a los matriculados intervinientes, con el objetivo de establecer honorarios diferenciales y reducción en las tasas por aportes.

Que, como parte de las acciones de acompañamiento a la comunidad, la Municipalidad de San Carlos de Bariloche pretende alcanzar conjuntos poblacionales con ingresos bajos y medios con viviendas unifamiliares de hasta 120 m² que no se encuentran declaradas ante el municipio, promoviendo la posibilidad de acceder al PRONORMA, mediante la flexibilización del concepto de "propietario" a los efectos de la presente, alcanzando a adjudicatarios de créditos PROCREAR o similares, así como aquellos beneficiarios de la conocida "Ley Pierri", entre otros supuestos;

Que asimismo, se propone aplicar una disminución en la tasa impuesta al pago de los derechos de obras a empadronar como incentivo para su regularización a la vez que se reconoce la necesidad de permitir a los contribuyentes el pago, en mejores condiciones, de los derechos de construcción devengados, no abonados y que a la fecha incrementan las deudas agravadas por la aplicación de multas e intereses;

Que, para facilitar la regularización de deudas, se implementarán nuevas condiciones en cuanto a formas de pago y financiación;

Que, como respuesta a la problemática, se propone la creación del PRONORMA de carácter excepcional y transitorio, que prevé su vigencia desde la promulgación de la presente hasta el 31 de diciembre del corriente, estableciéndose un escalonamiento en el acceso a las morigeraciones arancelarias: y cuyo trámite se deberá efectuar mediante el procedimiento de empadronamiento, a partir de la presentación de una Declaración Jurada suscripta por el propietario y profesional competente en la materia a efectos de relevar los aspectos técnicos-estructurales de la obra.-

Esta iniciativa permitirá la declaración de aquellas obras que se hubieren ejecutado sin la correspondiente licencia para construir, obras ya declaradas pero que carecen del correspondiente final de obra y que no pueden acceder a éste, y aquellas edificaciones antirreglamentarias que



"1983-2023.
40 años de Democracia ininterrumpida"
(Ordenanza 3371-CM-23)

PROYECTO
DE
ORDENANZA



BARILOCHE

No a la violencia de género.
Ni una menos
(Ordenanza 3029-CM-18)

pretendan acceder a una habilitación comercial.

Que, en cuanto al acceso a las morigeraciones arancelarias, se propone establecer una quita escalonada respecto de los derechos de construcción, la cual variará en función del tiempo en que el/la contribuyente se adhiera al régimen, el tipo de obra que se trate (Obras de menor y mayor escala) y su condición reglamentaria o antirreglamentaria. Dicha quita se calculará sobre el ítem "empadronamiento" previsto en el Art. 38 previsto en el anexo I de la Ordenanza Tarifaria 2374-CM-12 -modificatorias y complementarias; y el acogimiento al régimen propuesto tiene como objeto final obtener el certificado de Regularización Administrativa y, aquellos que así lo deseen, posteriormente puedan acceder a tramitar la correspondiente habilitación comercial.-

En cuanto aquellas edificaciones comprendidas en la categoría "mayor escala" y que resulten antirreglamentarias por exceder los indicadores urbanísticos, usos del suelo o modificaciones en trazas de AIM, que pretendan obtener el Certificado de Regularización Administrativo deberán abonar el equivalente a lo establecido por los art. 3º y 4º de la Ord. 2733-CM-16, Derecho de participación en la Renta Urbana.

Que, en el caso de obras antirreglamentarias, o aquellas edificaciones de carácter antirreglamentario previamente regularizadas por Ordenanzas 276-CM-1993 o 2494-CM-2013, y que requieran realizar modificaciones internas respecto las cuales se pretenda acceder al Certificado de Finalización Administrativo, se deberá dar cumplimiento a los siguientes requisitos: 1) Verificar estructuras sismo resistente. 2) Verificar cumplimiento de normativa eléctrica. 3) Detallar el correcto funcionamiento del sistema de efluentes cloacales.

Para el supuesto de aquellas edificaciones presentadas en el marco de la Ordenanza 2494-CM-2013 y que no hayan finalizados las gestiones a la fecha de la promulgación de la presente ordenanza, obligatoriamente deberán regularizar las edificaciones existentes conforme lo previsto en el presente régimen dentro del plazo único e improrrogable de 365 días. Vencido el plazo antes expuesto, se reanudarán las diligencias de inspección y el eventual labrado de las actas de infracción correspondientes.

Que, respecto a Edificaciones que invadan retiros de costa lago; Edificaciones con invasiones en vía pública, Edificaciones con invasiones a linderos, las mismas quedan excluidas del presente régimen. En caso de que la/s obra/s a declarar reúnan algunas de las condiciones anteriores, las mismas podrán acceder al régimen sólo si previamente se efectúa la correspondiente demolición, conforme a lo estipulado por el art 1.1.2.6.1. De las Obras Antirreglamentarias del Código de Edificación o el que lo reemplace, la cual deberá ser debidamente constatada por la autoridad municipal.-



"1983-2023.
40 años de Democracia ininterrumpida"
(Ordenanza 3371-CM-23)

PROYECTO
DE
ORDENANZA



BARILOCHE

No a la violencia de género.
Ni una menos
(Ordenanza 3029-CM-18)

Por medio del presente, y en virtud de los fundamentos expuestos, se remite iniciativa para someter a vuestro tratamiento la aprobación del Régimen de Declaración Edilicia Técnica Administrativa.

AUTOR: Intendente Municipal interina Marcela Gonzalez Abdala.

GONZÁLEZ
ABDALA
Marcela
Haydee

Firmado digitalmente
por GONZÁLEZ
ABDALA Marcela
Haydee
Fecha: 2023.05.12
12:31:47 -03'00'



COLABORADORES: Vicejefa de Gabinete Gabriela Rosemberg, Secretario de Ambiente y Desarrollo Urbano Tec. Claudio F. Otano, Secretario de Fiscalización Sr. Sebastian Rodríguez; y Secretario de Hacienda, Cdor. Diego Quintana.

ROSEMBERG
Gabriela
Marisa

Firmado digitalmente
por ROSEMBERG
Gabriela Marisa
Fecha: 2023.05.12
11:28:22 -03'00'

El proyecto original N.º, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día, 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,



 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	--------------------------------------	--

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

ORDENANZA

Art. 1º) PRONORMA. Se aprueba el PROGRAMA DE NORMALIZACIÓN DE OBRAS PRIVADAS CONSTRUIDAS SIN PERMISOS O ANTIRREGLAMENTARIAS (PRONORMA) para la regularización de Obras Particulares, el que tiene por objeto promover el empadronamiento de aquellas construcciones ejecutadas sin autorización municipal.

Art. 2º) SUPUESTOS APLICABLES. Se establece que el presente régimen es de aplicación respecto de aquellas obras edilicias existentes en el ejido municipal a la fecha de promulgación de la presente ordenanza y que cumplan alguna de las siguientes condiciones:



- a) se hubieren ejecutado sin la correspondiente licencia para construir;
- b) obras ejecutadas con la correspondiente licencia para construir y que no puedan acceder al certificado de final de obra.-
- c) edificaciones antirreglamentarias que pretendan acceder a una habilitación municipal en los términos de lo dispuesto por el Código Único de Habilitaciones aprobado por ordenanza 3018-CM-19.

Quedan expresamente excluidas de la aplicación de la presente, todas las obras existentes en parcelas emplazadas dentro de los límites de las Reservas Naturales Urbanas y/o comprendidas por zonificación denominada "ZPF" conforme Ordenanza N° 3134-CM-2019.-

Art. 3º) PROFESIONAL MATRICULADO. Para adherir al presente Régimen, los interesados deberán presentarse con profesional matriculado de categoría acorde con la obra a empadronar.

Art. 4º) DOCUMENTACIÓN SOBRE EL INMUEBLE. El solicitante debe presentar, sin perjuicio de los requisitos específicos de cada supuesto en particular, la siguiente documentación que acredite el derecho a construir sobre el inmueble:

- i) escritura de dominio; o
- ii) copia certificada de sentencias firmes de asignación de inmuebles en juicios sucesorios, de declaratoria de herederos o juicios de divorcio u cualquier otra forma de adjudicación judicial de propiedad no prevista en los demás incisos de la presente; o
- iii) copia certificada de sentencias firmes de prescripción adquisitiva.
- iv) certificado de escritura en trámite con dominio bloqueado a tal efecto.
- v) Boleto de compraventa con las formalidades que marque la ley vigente, con un informe de

 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	--------------------------------------	--

dominio del Registro de la Propiedad Inmueble que acredite la propiedad del vendedor, o en su caso, acreditar la cadena ininterrumpida de cesiones de derechos correspondientes, autenticado y sellado por la Dirección de Rentas.

vi) Certificado de inicio de trámite de regularización dominial bajo ley 24374, ley provincial 3396 y decreto reglamentario 1167 (Ley Pierrri, emitido por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de la Provincia de Río Negro (IPPV).

vii) Adjudicación de lotes por ordenanza.

En caso de actuar en representación del/los propietarios del inmueble, deberá acreditar poder con facultades suficientes expedido por escritura pública.-

En caso de matrimonio, en el que difiere el titular del contrato del que realiza el trámite, se solicita libreta, acta o certificado de matrimonio y asentimiento conyugal.

En caso de condominio, en el que difiere el titular del contrato del que realiza el trámite,, debe existir consentimiento expreso de la mayoría.

Art. 4º) BONIFICACIÓN ESPECIAL DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN. Se aprueba la siguiente bonificación especial sobre los derechos de construcción a pagar por el/la interesado/a, de acuerdo al siguiente escalonamiento:

a) dentro de los primeros noventa días (90) días de entrada en vigencia de la presente, se abonarán los derechos de construcción con una quita del:



- i.- cincuenta por ciento (50%) respecto de obras de menor escala reglamentarias
- ii.- veinticinco (25%) respecto a obras de menor escala antirreglamentarias
- iii.- veinticinco (25%) respecto obras de mayor escala reglamentarias;
- iv.- quince (15%) respecto a obras de mayor escala antirreglamentarias.

b) A partir del día noventa y uno (91) de entrada en vigencia de la presente, se abonarán los derechos de construcción con una quita del:

- i.- treinta por ciento (30%) respecto obras de menor escala reglamentarias
- ii.- quince (15%) respecto a obras de menor escala antirreglamentarias
- iii.- quince (15%) de mayor escala reglamentarias
- iv.- diez (10%) de mayor escala antirreglamentaria;

En todos los casos, la quita se calcula sobre el ítem "empadronamiento" conforme lo dispuesto en el



 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	--------------------------------------	--

art. 38 del anexo I de la Ordenanza Tarifaria 2375-CM-12 -modificatorias y complementarias-.

Art. 5º) SOLICITUD DE ADHESIÓN. Se establece que para adherir a los beneficios previstos en el artículo anterior, los propietarios de las edificaciones a declarar deberán efectuar una Solicitud de Adhesión al PRONORMA mediante el Sistema de Gestión de Obras Particulares (G.O.P) y tramitarse expediente de empadronamiento, según la clasificación de edificaciones y condiciones que se definen en la presente norma.

Art. 6º) PROCEDIMIENTO. Los interesados en adherir al presente Régimen deberán efectuar la inscripción al mismo mediante el FORMULARIO DE SOLICITUD DE ADHESIÓN AL PRONORMA mediante el sistema G.O.P., el que se aprueba adjunta como Anexo I, y reviste carácter de Declaración Jurada.



Para su inscripción, el contribuyente deberá declarar, y en su caso, acreditar:

- a) Datos Catastrales completos;
- b) Esquema de obra a empadronar;
- c) Relevamiento Fotográfico completo de la edificación;
- d) Documentación que acredite el carácter de propietario de acuerdo a lo establecido en el artículo 3º de la presente;
- e) Declaración jurada por la superficie y obra a declarar, la que implica el consentimiento expreso de adhesión a las prescripciones de la presente Ordenanza;
- f) abonar el diez (10%) por ciento de los derechos previstos en el Art. 4º de la presente al inicio del trámite. El saldo restante deberá ser íntegramente cancelado antes de la entrega del certificado de regularización de obra empadronada por parte de la Dirección de Obras Particulares o el organismo que a futuro la reemplace.

Art. 8º) EXPEDIENTE PRONORMA: Una vez admitido el trámite, el solicitante a través del profesional con incumbencia deberá presentar dentro de los noventa días (90) a contar desde la notificación de admisión, la siguiente documentación técnica al sistema G.O.P:

- a) Documentación correspondiente al art. 1.2.3.2. Planos del Código de Edificación, Ord. 211-I-1979;
- b) Libre deuda municipal, o certificado de deuda no exigible, o suscripción a plan de facilidades de pagos vigente.

En todos los casos la Municipalidad a través de la Dirección de Obras Particulares se reserva el derecho de requerir la adecuación de las edificaciones a la normativa vigente o bien rechazar el Expediente de Empadronamiento de aquellas obras que presenten perjuicios comprobables a

 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	--------------------------------------	--

terceros y/o riesgos de seguridad a las personas.

Art. 9º) CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES: Se establecen dos (2) categorías de edificación a los efectos de la presente:

- a) Edificaciones de menor escala;
- b) Edificaciones de mayor escala.-



Art. 10º) EDIFICACIONES DE MENOR ESCALA: Son consideradas edificaciones de menor escala:

- a) Categoría A: Vivienda individual:
 - A1. Vivienda individual. Superficie construída de hasta ciento veinte metros cuadrados (120 m2).
 - A3: Tinglados y cobertizos destinados a depósitos, cocheras cubiertas de uso particular, invernaderos, y usos similares que no posean instalaciones especiales, con cerramientos y cubiertas livianas, y con luces menores de seis (6) metros. Hasta 50 m2 construídos.
- b) Categoría B: Vivienda Colectiva:
 - B1. Vivienda colectiva. Superficie construída total a declarar en la parcela hasta trescientos metros cuadrados (300 m2).
- c) Categoría C: Edificaciones generales de uso no intensivo:
 - C1: Galpones y otro tipo de edificaciones similares, con o sin instalaciones y sin límite de luces, destinados a industria, depósitos, cocheras colectivas, talleres, lavaderos de vehículos, y usos asimilables. Hasta 50 m2.
 - C2: Locales comerciales, consultorios u oficinas únicas en la parcela y de superficie máxima construída de cincuenta metros cuadrados (50 m2).

Art. 12º) EDIFICACIONES DE MAYOR ESCALA. Son consideradas edificaciones de mayor escala:

- a) Categoría A: Vivienda individual:
 - A2. Vivienda individual. Superficie construída de más de ciento veinte metros cuadrados (120 m²).
 - A3: Tinglados y cobertizos destinados a depósitos, cocheras cubiertas de uso particular,



 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	--------------------------------------	--

invernaderos, y usos similares que no posean instalaciones especiales, con cerramientos y cubiertas livianas, y con luces menores de seis (6) metros. Más de 50 m2 construídos.

b) Categoría B: Vivienda Colectiva:

- B2. Vivienda colectiva. Superficie total construída mayor a trescientos metros cuadrados (300m2).

c) Categoría C: Edificaciones generales de uso no intensivo:

- C1: Galpones y otro tipo de edificaciones similares, con o sin instalaciones y sin límite de luces, destinados a industria, depósitos, cocheras colectivas, talleres, lavaderos de vehículos, y usos asimilables. Más de 50 m2 construídos.
- C3: Locales comerciales, consultorios u oficinas. Gimnasios y otras edificaciones de uso deportivo, recreativo y educacionales. Salas de usos múltiples de carácter comercial. Uso Salud. De superficie máxima de quinientos metros cuadrados construídos (500 m2).

d) Categoría D: Edificaciones generales de uso intensivo:

- D: Locales comerciales, consultorios u oficinas, restaurantes, confiterías, edificios de uso recreativo, deportivo y/o cultural, bancos y similares, estaciones de servicio, uso salud; con superficie mayor a quinientos metros cuadrados construídos (500 m2).



e) Categoría E: Edificaciones cuyo destino sea para alojamiento turístico:

- E1. Edificaciones destinadas a alojamiento turístico. Superficie total a declarar en la parcela hasta trescientos metros cuadrados construídos (300 m2).
- E2. Edificaciones destinadas a alojamiento turístico. Superficie total a declarar en la parcela mayor a trescientos metros cuadrados construídos (300 m2).

f) Categoría F. Playas de estacionamiento, delimitación de zonas o lugares para depósito o exhibición de mercadería al aire libre.

g) Categoría H. Muelles y otras edificaciones ejecutadas en espacio público, con excepción de recovas y otras que la Secretaría de Desarrollo Estratégico considere de interés público.

Art. 14º) OBRAS DE MAYOR ESCALA ANTIRREGLAMENTARIAS. Cuando la obra de mayor escala empadronada no cumplimente con las condiciones urbanísticas o edilicias que establecen las normas vigente, la misma será considerada ANTIRREGLAMENTARIA. Cuando se pretenda

 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	--------------------------------------	--



obtener el Certificado de Regularización Administrativa, deberán abonar el equivalente a lo establecido por los art. 3° y 4° de la Ord. 2733-CM-16 o la que a futuro la reemplace.

Art. 15°) OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS PREVIAMENTE REGULARIZADAS: Para las edificaciones de carácter Antirreglamentario previamente regularizadas por Ordenanzas 276-CM-1993 o 2494-CM-20013 y que requieran realizar modificaciones o ampliaciones internas, podrán hacerlo previa acreditación de las siguientes condiciones:

- a) Verificar Estructura Sismoresistente;
- b) Verificar cumplimiento de normativa Eléctrica;
- c) Correcto funcionamiento del sistema de Efluentes cloacales;
- d) En caso de corresponder, verificar el correcto cumplimiento de normativa para conexiones de gas de red.

Art. 16°) OBRAS CON TRÁMITE DE EMPADRONAMIENTO PENDIENTE SEGÚN ORDENANZA 2494-CM-2013: Aquellas obras que fueron presentadas oportunamente para la regularización mediante el procedimiento establecido en la Ordenanza 2494-CM-2013 y que no hubieran cumplimentado el empadronamiento para edificaciones sin licencia para construir, deberán realizar la regularización de las mismas por el proceso establecido en la presente ordenanza en el plazo perentorio e improrrogable de un (1) año a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza.

En caso de incumplimiento por parte del propietario de lo establecido en el párrafo anterior, la autoridad de aplicación realizará las notificaciones y las correspondientes actas de infracción, no pudiendo acceder a los beneficios establecidos en los artículos 11° y 13° de la presente ordenanza.

Art. 17°) SUPUESTOS EXCLUIDOS. EXCEPCIONES. Quedan excluidos del presente régimen la declaración de edificaciones que invadan retiros de costa lago; edificaciones con invasiones en vía pública y las edificaciones con invasiones a linderos.

En caso de que la/s obra/s a declarar reúnan algunas de las condiciones anteriores, las mismas únicamente podrán acceder al régimen si previamente se acredita la correspondiente demolición, conforme a lo estipulado por el art 1.1.2.6.1. De las Obras Antirreglamentarias del Código de Edificación (Ord. 211-C-79) o el que lo reemplace. La autoridad de aplicación se reserva el derecho de efectuar las constataciones que estime convenientes.-

Art. 18°) HABILITACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS. Se modifican los artículos 77°, 78° y 79° del Anexo I de la Ordenanza 3018-CM-18, los que quedan redactados de la siguiente manera:



"1983-2023.
40 años de Democracia ininterrumpida"
(Ordenanza 3371-CM-23)

PROYECTO
DE
ORDENANZA



BARILOCHE

No a la violencia de género.
Ni una menos
(Ordenanza 3029-CM-18)

"Documentación edilicia del inmueble"

Art. 77º) *El solicitante debe presentar planos aprobados y certificado final de obra o parcial de obra para la actividad que se pretende desarrollar o certificado de Regularización Administrativa expedido en el marco de la Ordenanza N° _____-CM-_____.*

La documentación presentada debe incluir el uso del suelo, según la zona en la que se encuentra ubicada el establecimiento, correspondiente con la actividad a desarrollar.

Asimismo, según el nivel de riesgo de la actividad, la autoridad de aplicación exigirá plano de obra con indicación de destino específico.

En caso de corresponder, se debe realizar el cambio de destino en la Dirección de Obras Particulares.



Excepción riesgo moderado

Art. 78º) *En actividades de riesgo moderado, en las que no es posible obtener planos aprobados o final de obra, o parcial de obra para la actividad que se pretende desarrollar, o certificado de Regularización Administrativa expedido en el marco de la Ordenanza N° _____-CM-_____, se puede dar inicio al trámite presentando el certificado de aptitud técnica, (conforme lo dispuesto por la resolución 652-I-07, modificada por resolución 116-I-12) en los términos dispuestos por el Código de Edificación, sus modificatorias y concordantes, otorgado por la Dirección de Obras Particulares o la que a futuro la reemplace.*

Excepción riesgo bajo

Art. 79º) *En actividades de riesgo bajo, en las que no es posible obtener planos aprobados, final de obra, o parcial de obra para la actividad que se pretende desarrollar, o certificado de Regularización Administrativa expedido en el marco de la Ordenanza N° _____-CM-_____, o certificado de aptitud técnica, se requiere la verificación estructural edilicia realizada por profesional matriculado."*

Art 19º) **SUSPENSIÓN DE SANCIONES.** Se suspende la aplicación de sanciones establecidas en el Código de Edificación, aprobado por ordenanza 211-I-79, sus modificatorias y complementarias, así como aquellas previstas en el Libro Segundo de las Infracciones, anexo II de la ordenanza 2375-CM-12 únicamente para quienes se acojan al PRONORMA y cumplan con la totalidad del

 <p>"1983-2023. 40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
---	--------------------------------------	--

procedimiento previsto por la presente.

Art. 20°) Se autoriza al Intendente Municipal a suscribir convenios de colaboración con los colegios profesionales relacionados a la materia a fin de consensuar honorarios preferenciales y reducción de tasas para quienes se acojan al PRONORMA.

Art. 19°) AUTORIDAD DE APLICACIÓN. Se establece como autoridad de aplicación de la presente a la Secretaría de Ambiente y Planificación Urbana, o la que a futuro la reemplace.-

Art. 20°) VIGENCIA. La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación hasta el 31 de diciembre del corriente año, pudiendo renovarse o extenderse el plazo mediante ordenanza a dichos fines.

Art. 21°) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.