



DCLE	 <b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche "Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida" (Ordenanza 1421-CM-04)
------	---

01 OCT 2024

PROYECTO DE ORDENANZA N.º

-CM-24

. . 196 / 24

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: "AUTORIZA REDISTRIBUCIÓN PREDIAL 19-2-H-H10-02A Y 19-2-H10-003. AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO PRIVADO Y SOCIAL. APRUEBA PARÁMETROS URBANÍSTICOS. ORD. 3443-CM-2024..-"

**ANTECEDENTES:**

Constitución Nacional Argentina, Artículo 123º.

Constitución de la Provincia de Río Negro, Artículo 225º.

Carta Orgánica Municipal, artículos 11º y 38º Inciso 7º.

Ordenanza Nº 546-CM-95 "Código Urbano"

Ordenanza 3285-CM-21 "Aprueba el primer esquema Plan Estratégico e Integral de Desarrollo de Bariloche".

Ordenanza Nº 3443-CM-2024. "Declara el estado de emergencia en materia económica, financiera, de servicios públicos y fiscal por seis (6) meses: y habitacional, por doce (12) meses, en la ciudad de San Carlos de Bariloche."-

Resolución Nº 1166-I-2024.

Expediente Administrativo Consulta Preliminar PUEH Nº 18861/2024.-

Disposición Nº 66-SPT-2024

Dictamen de factibilidad Dpto. Ejecutivo Municipal Nº 01/2024 s/ Ordenanza Nº 3443-CM-2024.-

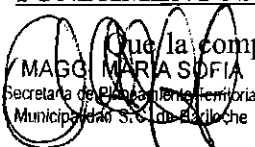
Dictamen de Opinión Técnica Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal Nº 02/2024.-

Plancheta catastral NC 19-2-H-H10-02A y 19-2-H10-003.-

Plano de Mensura Nº 21073/2024.-

Dictamen Nº266-AL-2024, de la Asesoría Letrada MSCB

**FUNDAMENTOS:**

  
MARGARITA MARIA SOFIA  
Secretaria de Planeamiento Territorial  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

  
WALTER ENRIQUE CORTES  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche



DCLE



**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)

Bariloche en materia habitacional, evidenciada en la falta de acceso a la tierra y a la vivienda, sea ésta propia o incluso alquilada, ha requerido el despliegue de políticas públicas asertivas por parte del Estado Municipal en su conjunto que promuevan la generación de nuevas soluciones habitacionales.-

Que las medidas adoptadas en torno a brindar soluciones a la problemática expuesta deben no pueden eludir como dato objetivo que la mayoría de los territorios susceptibles de ser urbanizados en nuestra Ciudad son propiedades privadas, no del Estado.

En el marco expuesto, el Concejo Deliberante Municipal aprobó por unanimidad la Ordenanza N° 3443-CM-2024 que, entre otros aspectos, declaró el estado de emergencia en materia habitacional por el término de un (1) año con el objetivo de implementar medidas urgentes que garanticen el derecho a la vivienda; alcanzando a los proyectos urbanísticos a desarrollarse en las delegaciones El Cóndor, Pampa de Huenuleo, y Ladera Sur Cerro Otto, desarrollados por el Estado Municipal en parcelas existentes en el Banco de Tierras o en lotes cedidos por otras entidades estatales o privados a tal fin y aquellos planteos urbanísticos impulsados por privados que adhieran a la ordenanza.-

Que el Art. 14° de la Ordenanza N° 3443-CM-2024 estableció que los planteos urbanísticos iniciados por privados, que propongan parámetros especiales con el objeto de satisfacer la demanda habitacional de la población, deberán ser ingresados a la Secretaria de Planeamiento Territorial con el objeto de evaluar su factibilidad, quedando exceptuados de la aplicación del procedimiento técnico administrativo previsto en la ordenanza 470-CM-95 de Rango III (Anexo II) y ordenanza 418-CM-94. El procedimiento especial en el marco de la emergencia, se ajustará al procedimiento fijado en la misma.-

Por su parte, el Art. 18° estableció que los planteos urbanísticos impulsados por privados deberán contemplar las siguientes cesiones: Reserva Fiscal: 8 % - pudiendo evaluarse según el emplazamiento del proyecto y en caso de contar con suelo municipal en el sector que responde a las necesidades de equipamiento urbano, destinar la reserva fiscal a lotes de carácter social; y Espacio Verde: 3 %.-

Que puntualmente, a los fines de materializar soluciones de acceso a la tierra y como

DCLE



**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)

mecanismo de contraprestación al Estado por la solicitud de nuevos parámetros urbanísticos para el desarrollo de proyectos privados, el artículo precitado estableció la obligación de ceder el quince por ciento (15 %) del suelo comercializable destinado a loteo social, el cual deberá ser transferido al dominio privado municipal para formar parte del Banco de Tierras del Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social (IMTVHS), dicha cesión podrá realizarse en forma extra-predial, eximiéndose del pago correspondiente a la renta diferencial urbana en un todo de acuerdo a la ordenanza correspondiente y sus modificatorias.

En lo que respecta al desarrollo de infraestructura para cubrir las necesidades de servicios básicos de la población, y frente a la necesidad de promover un desenvolvimiento de la trama urbana de manera sostenible con el ambiente, el Art. 19º de la Ordenanza de Emergencia estableció que los planteos urbanísticos impulsados por privados deberán garantizar a su cargo la ejecución de las obras de infraestructura necesarias para el emprendimiento, ejecutando simultáneamente, tanto las obras de los espacios cedidos como en aquellos espacios restantes; debiendo poner a disposición de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche el 15% de la tierra comercializable en forma de garantía real a los fines de afianzar la ejecución de las obras de infraestructura.-

Que en relación al procedimiento previsto para la materialización de lo normado por la Ordenanza de Emergencia, la misma estableció que evaluada la factibilidad, la autoridad de aplicación (Secretaría de Planeamiento Territorial) emitirá un dictamen con la rúbrica de los profesionales intervinientes en representación del Estado municipal y dictamen adjunto de la Unidad Coordinadora, desarrollándose ambas evaluaciones técnicas en forma paralela.

Que por expediente administrativo Consulta Preliminar PUEH N° 18861/2024 se solicitó la adhesión a la Ordenanza N° 3443-CM-2024 con el objeto de someter a tratamiento el proyecto urbanístico privado sobre las parcelas NC 19-2-H-H10-02A y 19-2-H10-003, que versa sobre una propuesta de redistribución predial que daría como resultado siete (7) "nuevas parcelas" y que como principal aspecto de análisis se centra en la parcela identificada como "PHE Fideicomiso Nuevo Bariloche" (E) que, de aprobarse, resultará en una superficie total de 216.97 ha.

El proyecto urbanístico contempla desarrollar 574 parcelas destinadas a vivienda individual y módulos destinados a residencial múltiple, dando así respuesta a la necesidad de suelo y vivienda

MAGGI MARIA SOFIA  
Secretaría de Planeamiento Territorial  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

WALTER ENRIQUE CORTES  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche



DCLE



**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)

que atraviesa la ciudad. Además de la generación de suelo y vivienda, la propuesta contempla destinar una fracción de 13 ha. de usos múltiples, conformando una micro centralidad en la intersección de las calles Prayel y Miramar para el desarrollo de un centro de comercios y servicios con modalidad semi pública que permita abastecer tanto a los condóminos como a los residentes del sector.

En cuanto a la trama vial, se prevé el trazado de una circulación principal que vincule los accesos de 25,00 mts de ancho, circulaciones secundarias desde la principal a los módulos de 17,50 mts de ancho y, a nivel interno, cada módulo tendrá un trazado vial propio con calles de 12,00 m y 15,00 m de ancho.

Que en cumplimiento del Art. 18° de la ordenanza, la iniciativa contempla el proyecto de planteo urbanístico social ubicado en una parcela resultante 11-02 del Plano de mensura N° 21073-2024, que cuenta con Visto Bueno municipal de la fracción de origen 19-6-500604.-

En cuanto a la fracción destinada al planteo urbanístico social que incluye parcelas que permanecen bajo dominio privado, el mismo se proyecta sobre la parcela provisoriamente denominada como 11-02 de la mencionada mensura, de un total de 12.08 ha. Puntualmente, la superficie destinada a lotes resulta un total de 90.211,76 m<sup>2</sup>, proponiéndose 274 lotes de 200 m<sup>2</sup> promedio, mientras que las parcelas de dominio privado abarcan una superficie total de 19.728,48 m<sup>2</sup> (Corresponden parcelas indicadas como A, B y Q).-

Las 10.11 ha del planteo urbanístico social comprenden: Espacio Verde 3% - 2.943,00 m<sup>2</sup> ( 98.100,00 m<sup>2</sup> x 3%) y Reserva fiscal 8% - 7.848,00 m<sup>2</sup> (98.100,00 m<sup>2</sup> x 8%). La superficie destinada a calles asciende a un total de 34.041,04 m<sup>2</sup>. Se optó por diseñar calles internas de 12 mts. Circulación principal de 15 mts de ancho, vinculada a colectora. Se prevé ceder media calle hacia parcelas linderas a fin de optimizar que se logre materializar con los proyectos linderos una traza de 12 mts entre planteos urbanísticos.

Sobre la propuesta en trámite por Expte. GOP N° 3443-CM-2024, la Secretaría de Planeamiento Territorial dió curso a los análisis ambientales, de planeamiento y catastro municipal.

Del Informe Ambiental elaborado por la Lic. en Gestión Ambiental Alma López Hanak surge que el mismo versa en el análisis de los Informes de Sensibilidad Ambiental (ISA), tanto para

DCLE



**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)

el Planteo Urbanístico Privado como respecto a la superficie con destino de Loteo Social, elaborados por los profesionales Mg. Horacio Fernández, Lic. Carlos Bianchi, Dra. Flavia Quintana y Lic. Julián Cantero; los contenidos incorporados en los relevamientos, la descripción ambiental integral de las parcelas, y las observaciones realizadas in situ en los relevamientos realizados los días 23/08/2024 (ladera sur del Cerro Otto) y 28/08/2024 (parcela Circunvalación).

El Informe ambiental indicó que el relevamiento y descripción ambiental realizados por los profesionales intervinientes, cumplen con los contenidos de análisis, la información presentada y su desarrollo son adecuados en relación a la escala de la parcela y son consistentes con lo observado en el relevamiento del sitio (23/8/2024).

En relación al PLANTEO URBANÍSTICO VIVIENDA SOCIAL (Art. 18 Ord. 3443-CM-24), la Lic. señala que el relevamiento y descripción ambiental realizados por los profesionales intervinientes, cumplen con los contenidos de análisis, la información presentada y su desarrollo son adecuados en relación a la escala de la parcela y son consistentes con lo observado en el relevamiento del sitio (28/8/2024).

Con respecto a la metodología de análisis, concuerda con la valoración otorgada a los componentes ambientales de la parcela, por lo que se consideran válidos los resultados del ISA y el Mapa de Sensibilidad Ambiental resultante del mismo.

El informe ambiental concluye que es indudable que la Ciudad de Bariloche cuenta, por un lado, con un déficit habitacional que requiere la promoción del desarrollo de zonas aptas y con infraestructura de servicios necesarios para abastecer a la población y, por otro lado, con un contexto ambiental complejo que requiere un profundo análisis y responsabilidad en la toma de decisiones. La descripción de las condiciones ambientales observadas en las parcelas actualmente, indica que son colindantes con áreas urbanizadas de la ciudad, presentan evidencias de impactos de origen antrópico que han modificado sus características naturales, tales como actividades agrícolas, explotaciones forestales, usos deportivos y actuaciones de tipo urbano, tala clandestina de ejemplares arbóreos; hay evidencias de ocurrencia de incendios, extracción de suelo orgánico e incluso la ocupación no autorizada de numerosos sectores con la instalación de viviendas. El

completamiento urbano planificado es beneficioso para el medio ambiente en tanto ordena el

**ANABEL MARIA SOFIA**  
Secretaría de Planeamiento Territorial  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

**WALTER ENRIQUE CORTES**  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche

DCLE



**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)



desarrollo urbano mientras controla la presión desmedida aplicada sobre áreas frágiles. Asimismo, es una oportunidad para la preservación de áreas con valor de conservación, implementando acciones de Manejo Integral y evitando los impactos originados por las condiciones citadas en el párrafo anterior.

Asimismo, de forma preliminar, concluye que el proyecto es compatible con el medio, siempre que se asegure la ejecución, cumplimiento y seguimiento de los condicionamientos y recomendaciones planteados en el presente informe, la implementación del Plan de Gestión Ambiental y las sugerencias establecidas en el ISA.

Por su parte, el informe elaborado por la Dirección de Planeamiento en relación a los aspectos urbanísticos de la propuesta urbanística "privada", refiere que la redistribución predial abarca un territorio considerable en términos de su extensión y que por lo tanto requiere de un análisis de la vinculación de esta pieza con el entorno en virtud de su significación, más teniendo en cuenta que la localización de la misma se inserta en un sector urbano característico y tradicional de Bariloche. La relación entre superficie intervenida y de reserva contribuye a la conservación y puesta en valor de un sector degradado en el tiempo.-

En cuanto a la localización del Planteo Urbanístico Privado estima que la generación de propuestas en un sector vacante de la ciudad guarda plena correspondencia con las premisas y los lineamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT de 2011. Dicho instrumento indica el sector intervenido en la propuesta como suelo urbanizable: "Aprovechamiento y Amortiguación (nivel I): de áreas o sectores con aptitud para la urbanización con condicionamiento, donde se permite la construcción con restricciones de las áreas de implantación, el desarrollo de la infraestructura de servicios y el equipamiento, exigiéndose soluciones autosuficientes", y el Plan Estratégico Integral de Desarrollo Bariloche 2015 - PEID que establece líneas de actuación respecto de las zonas "Paisajes y Bordes", caracterización del sector del proyecto, y se considera que la propuesta verifica al respecto, destacándose las premisas: "Evitar la fragmentación de la matriz de paisaje, a fin de mantener y mejorar la calidad e integridad del ambiente natural"

"Gestionar la interfaz "medio natural - medio urbano" (incendios, fragmentación, ocupación del



DCLE



**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)

bosque, etc.)” “Generar corredores biológicos de diferente magnitud y promover la gestión de las “islas verdes”.

Por último, se señala que en ambos casos, se considera que la propuesta cumple con lo mencionado alineándose con los lineamientos de planificación y desarrollo establecidos para la ciudad en la última década.

En base a los informes técnicos, en fecha 13/09/24 se requirió al tramitador la presentación de un informe urbano acerca del proyecto urbanístico privado, plano altimétrico con indicación de cotas, memorias de proyectos de infraestructura, cumplimentando con dicha presentación con la ampliación de información requerida en los informes técnicos previos.-

En fecha 13/09/2024 se dió ingreso al trámite en la Unidad Coordinadora del CPM para su tratamiento y el 18/09/2024 tuvo lugar un encuentro con los tramitadores y los miembros de la Unidad Coordinadora del CPM en el que se expuso el proyecto, se abordaron los aspectos señalados por los informes antes mencionados y posteriormente se concurrió a la parcela objeto del proyecto para su recorrido.-

Que, por su parte, el dictamen de opinión técnica emanado de la Unidad Coordinadora del CPM N° 02/2024 señala que el proyecto urbanístico privado y social ha sido tramitado en Exp. 18861/2024 según lo establece la Ordenanza N° 3443-CM-2024, y se acuerda con el contenido del análisis realizado por el Departamento Ejecutivo dado que el mismo es una síntesis descriptiva que contiene todos los elementos necesarios para poder emitir una opinión técnica.

Asimismo, agrega que de la aplicación de la ordenanza surge la propuesta de dos planteos urbanísticos, uno ubicado en la ladera sur del Cerro Otto, de carácter privado, el otro sector sobre la Ruta 40 (Avenida de Circunvalación) el planteo social.

En cuanto al Planteo Urbanístico Privado (PUP), se indica que surge a partir de un proyecto de redistribución predial se propone desarrollar 574 parcelas en un predio cerrado con acceso exclusivo, en el cual se designan usos predominantes como vivienda individual/múltiple y complementarios uso comercial y servicios, condicionados a la aprobación del consorcio. Se indican de acuerdo a los usos los parámetros urbanísticos de fos, fot, altura máxima y retiros que se ajustan a la superficie de cada parcela. Se observa que la superficie menor de la parcela es de

MAGGI MARIA SOFIA  
Secretaría de Planeamiento Territorial  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

WALTER ENRIQUE CORTES  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche

DCLE



**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)



600m<sup>2</sup> y que se propone una baja ocupación del suelo. -

En relación al Planteo Urbanístico Social (PUS), en concepto de aplicación de la ordenanza, es obligación ceder el 15% de superficie comercializable del planteo urbanístico privado para uso social, destinado a vivienda además de la superficie destinada a Reserva Fiscal, Espacio Verde y superficie de circulación. De ello se destinan 10,11 has ubicados en Av. De Circunvalación, de los cuales 9021,76m<sup>2</sup> son destinados a 274 lotes de 200m<sup>2</sup> cada uno aprox. Se establecen parámetros urbanísticos, FOS, FOT, retiros, altura máxima de acuerdo a los usos propuestos, siendo prioritaria la vivienda individual y múltiple.

El método de análisis para ambos planteos urbanísticos surge de la superposición entre el mapa de Sensibilidad Ambiental y la propuesta de cada planteo urbanístico. Se destacan así las zonas más o menos aptas para el desarrollo urbanístico y que con infraestructura de servicios puedan abastecer a la población.

Del análisis se observa que los proyectos Planteo Urbanístico Privado (P.U.P) y Planteo Urbanístico Social (P.U.S) desde los puntos de vista ambiental y urbano son factibles. Ambos planteos urbanísticos se desarrollan alineados con las estrategias planificadas de crecimiento para la ciudad, resultando áreas aptas para el asentamiento poblacional y con servicios, equipamiento e infraestructura disponible.

El Planteo Urbanístico Privado dada su conformación y formato de barrio cerrado constituye un elemento de borde que funciona como límite de crecimiento, evitando desborde u ocupación sin control sobre la ladera Sur del Co. Otto. Se trata de una pieza urbana que promueve una diversidad tipológica que incluirá una referencia tanto para el residente del conjunto propuesto, así como de los habitantes locales vecinos. Por lo tanto, desde el punto de vista socio-ambiental es una propuesta que aporta soluciones ordenadas a este sector que conforma el límite entre Alto Botánico y El Frutillar, ambos espacios con escasa cobertura de equipamientos y comercios.

El Planteo Urbanístico Social es una propuesta que tiende a maximizar la cantidad resultante de 274 lotes sociales, condición prioritaria para la Ord. 3443-CM-24, decisión que permitirá acceder a una mayor cantidad de beneficiarios. Como contraparte, los dominios públicos como la Reserva Fiscal y Espacio Verde se localizan sobre espacios con mayores pendientes. Se



DCLE



**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)

considera como un valor positivo la existencia de parcelas privadas con usos mixtos y vivienda colectiva, lo que revitaliza el área y favorece la construcción de ciudad.

Se acuerda con el contenido del Convenio Urbanístico propuesto por el Departamento Ejecutivo Municipal en tanto contenidos como plazos previstos; y se sugiere considerar agregar al mismo los siguientes puntos:

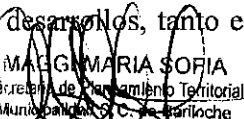
1- Lugar: PUP. Abrir un acceso al público del sector comercial o mixto sobre la cercanía de Cacique Prayel y Miramar. Dicha apertura sobre destinos de servicio y/o comerciales permitirán la consolidación de una micro centralidad, a 300 metros de lo que el PEID refiere como Centralidad Pampa de Huenuleo. En este sentido, la proximidad anticipa un desarrollo a la propuesta programática del PEID.

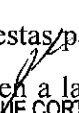
2- Lugar: PUP. Es necesario un análisis de la situación hidrológica del área, en relación a las condiciones actuales del sistema pluvial del barrio Frutillar. De este modo, el proyecto deberá procurar una resolución de la conducción de la escorrentía superficial y su atenuación "dentro" de los límites del proyecto, evitando sobrecargar el sistema pluvial de la ciudad abierta. En este sentido se recomienda evaluar el concepto de "FOS hidráulico" que consiste en que el agua excedente producto de las superficies impermeabilizadas se resuelva dentro de cada parcela, ya sea por infiltración o bien mediante el uso de cisternas para posterior utilización para riego.

3- Lugar PUP y PUS. Se deberá cumplir el mandato establecido en Art. 19 de la Ordenanza 3443-CM-24 en relación con las obras de infraestructura. Los proyectos ejecutivos resultantes deberán gestionar factibilidades y/o garantizar la provisión de servicios de los sectores a lotear.

Por otro lado, a nivel general del planteo, se sugiere el diseño de las llamadas "Infraestructuras Verdes" también llamados Sistemas de desagües urbanos sustentables (SDUS), en lugar de los sistemas pluviales tradicionales por cuanto se prioriza la atenuación e infiltración de las escorrentías superficiales. Según lo que se aprecia en el ISA, que en el sector sudeste del conjunto existen las condiciones adecuadas para este tipo de soluciones en virtud de la condición natural del sitio.

Por último, del Dictamen mencionado surge que se acuerda con las propuestas para ambos

desarrollos, tanto el privado como el social cumplen con las necesidades que hacen a la dinámica  
  
MARIA SOFIA  
Directora de Planeamiento Territorial  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

  
WALTER ENRIQUE CORTES  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche

DCLE



**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)



de crecimiento de la ciudad sin dejar de tener en cuenta las condiciones particulares que se indican en los análisis y relevamientos realizados en cada sector.

La presente iniciativa, que se presenta como resultado fruto del trabajo mancomunado del Estado Municipal en su conjunto y del sector privado, constituye una primera respuesta a la problemática habitacional de nuestra Ciudad, proponiendo alternativas de acceso a la tierra para diferentes segmentos socio económicos de nuestra población que contribuirá a incrementar la oferta que se transformarán en nuevos hogares de familias barilochenses.

Que de acuerdo a lo establecido por el Art. 17° de la Ordenanza 3443-CM-2024, la autoridad de aplicación es la encargada, previo dictamen de factibilidad de la elaboración del proyecto de ordenanza, ingresando al Concejo en los términos de urgente tratamiento dispuesto en el artículo 44° de la Carta Orgánica Municipal.

AUTOR: Intendente Municipal, Walter Enrique Cortés.-

COLABORADORES: Secretaria de Planeamiento Territorial, Abg. María Sofía Maggi.-

El proyecto original N° / fue aprobado en la sesión del día de de 2024, según consta en el Acta N° / . 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 autoriza la redistribución predial de las parcelas NC 19-2-H-H10-02A y 19-2-H10-003, que forma parte de la presente como Anexo I. La superficie definitiva de las parcelas resultantes será ajustada al momento de la presentación de la mensura ante la Dirección de Catastro para el Visto Bueno Municipal.

Art.2º) Se autoriza el Planteo Urbanístico Privado, bajo la modalidad de propiedad

DCLE



**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)



horizontal especial, denominado "PHE Fideicomiso Nuevo Bariloche" en el marco de la Ordenanza N° 3443-CM-2024 a desarrollarse en la parcela (E) de 216.97 ha resultante de la redistribución predial de las parcelas 19-2-H-H10-02A y 19-2-H10-003. Las superficies definitivas de los polígonos serán ajustadas al momento de la presentación de la mensura ante la Dirección de Catastro para el Visto Bueno Municipal.

Art. 3°) Se autorizan los usos del suelo y parámetros urbanísticos propuestos para el Planteo Urbanístico Privado denominado "PHE Fideicomiso Nuevo Bariloche" en el marco de la Ordenanza N° 3443-CM-2024 , Se incorpora en Anexo II "*Guía de Zonificación de Usos del Suelo y Parámetros Urbanos*" para "PHE Fideicomiso Nuevo Bariloche"

Art. 4°) Se autoriza el Planteo Urbanístico Social en el marco de la Ordenanza N° 3443-CM-2024, a desarrollarse en la fracción 11-02 resultante del Plano de Mensura N° 21073-2024 con Visto Bueno Municipal. Las superficies definitivas de los polígonos serán ajustadas al momento de la presentación de la mensura ante la Dirección de Catastro para el Visto Bueno Municipal.

Art. 5°) Se autorizan los usos del suelo y parámetros urbanísticos propuestos para el Planteo Urbanístico Social. Se incorpora en Anexo III "*Planilla de Zonificación de Usos del Suelo y Parámetros Urbanos*" para Planteo Urbanístico Social.

Art. 6°) Se establece que la evaluación de la Licencia para Construir de obras arquitectónicas en el Proyecto Urbanístico Privado deberá observar:

1. Que la densidad de cada parcela deberá estar sujeta a la superficie disponible para la infiltración de efluentes, siempre que no exista conexión a red cloacal..

2. Para cada parcela Multifamiliar: la implantación de las edificaciones y

MAGG. MARIA SOFIA  
Secretaria de Planeamiento Territorial  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

WALTER ENRIQUE CORTES  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche

DCLE



**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)



complementos arquitectónicos (cisternas, accesos, estacionamientos, sistema integral de tratamiento e infiltración de efluentes, etc.) será determinados por un mapa de sensibilidad ambiental, resultante de la evaluación de un Informe de Sensibilidad Ambiental, que deberán ser presentados para cada parcela en particular. Deberá implantarse en áreas aptas y medio aptas. En caso de no contar con conexión a la red cloacal, la densidad poblacional deberá limitarse a la superficie necesaria y apta para la infiltración de efluentes.

3. En aquellas parcelas unifamiliares que presenten más del 50% con aptitud baja (rojo), según el mapa de aptitud final del PHE, se deberá presentar en instancia de Licencia para Construir, un ISA sintético (los términos de referencia serán incluidos en el Plan de Gestión Ambiental del PHE) que justifique la implantación en función de la sensibilidad ambiental de la parcela. Este ISA sintético, deberá evaluar los factores: pendiente, hidrología y vegetación (cobertura, valor de conservación, contención de pendientes); y definir la mejor implantación dentro de la parcela.

Art. 7º) Se autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir Convenio Urbanístico por aplicación de la Ordenanza 3443-CM-2024, de acuerdo al modelo que se agrega como Anexo IV.-

Art. 8º) Se encomienda a la Dirección de Obras Particulares que incluya en la carátula de los planos la mención a la presente Ordenanza y a la Ordenanza 3443-CM-2024.

Art. 9º) Se encomienda a la Dirección de Parques y Jardines el diseño y ejecución de tareas de forestación urbana y de espacios verdes en el Planteo Urbanístico Social autorizado por el Art. 4º de la presente.-

Art. 10º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese.