



PROYECTO DE ORDENANZA



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

28 FEB 2025

PROYECTO DE ORDENANZA N.º

-CM-25 . . 268 . 25

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: AUTORIZA PROYECTO URBANÍSTICO PRIVADO Y SOCIAL 19-3-A-A11-10, 19-3-A-395-01, 19-3-A-396-01 Y 19-3-A-049-004. APRUEBA PARÁMETROS URBANÍSTICOS. ORDENANZA 3443-CM-24

ANTECEDENTES

- Constitución Nacional, artículo 123°.
- Constitución de la Provincia de Río Negro.
- Carta Orgánica Municipal.
- Ordenanza N°217-CM-89: Impacto Ambiental.
- Ordenanza N° 546-CM-95: Código Urbano.
- Ordenanza N° 2540-CM-14 que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano Área Ruta Nacional N° 40, tramo Circunvalación de Bariloche dando cumplimiento al artículo 21, Disposiciones Complementarias, Carta Orgánica Municipal.
- Ordenanza N° 2802-CM-16: Tratamiento de Efluentes.-
- Ordenanza 3285-CM-21: Se aprueba primer esquema Plan Estratégico Integral de Desarrollo de Bariloche. Da cumplimiento artículo 22°, disposiciones complementarias, Carta Orgánica Municipal.
- Ordenanza 3443-CM-24: Se declara el Estado de Emergencia en materia Económica, Financiera, Fiscal, de Servicios Públicos y Habitacional.
- Resolución 1166-I-24.
- Expediente Administrativo Consulta Preliminar PUEH N° 20003/24.-
- Disposición 86-SPT-2024.
- Escritura N° 58 de Compraventa entre Fideicomiso Terrazas del Este y Tanco S.A. (Terrazas del Este).
- Poder General Folio 507/2024
- Escritura N° 239 de Compraventa entre Fiduciaria Patagónica de Tierras S.A.S. a favor de Livia Raquel Celio, en carácter de Fiduciaria del Fideicomiso Inmobiliario Fideicomiso Rincon del Este.-
- Escritura Pública N° 12 de compraventa de la parcela 19-3-A-049-004, con fecha 19/02/2025 en favor de FIDEICOMISO TERRAZAS DEL ESTE.-
- Informe de Sensibilidad Ambiental Urbanización Terrazas del Este – Ing. Lucila Lantschner
- Plano curvas de nivel Urbanización Terrazas del Este – Agrimensor Palomeque
- Proyecto Urbanización Terrazas del Este sobre la parcela 19-3-A-A.11-10 – Coordinación Arq. Raúl Ferrari
- Informe Preliminar Desagües Pluviales Urbanización Terrazas del Este – Ing. Daniel Peña
- Informe de Sensibilidad Ambiental Urbanización 6H de Este – Ing. Lucila Lantschner
- Plano curvas de nivel Urbanización 6H del Este – Agrimensor Gabriel Antolin

MAESTRANZA SOFIA
Secretaría de Asesoramiento Territorial
Municipalidad de Bariloche

SECRETARÍA DE ASesoramiento TERRITORIAL
Municipalidad de Bariloche

NO DESPACHO INTENDENCIA



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

Proyecto Urbanización 6H del Este sobre la parcela 19-3-A-049-004 – Coordinación Arq. Raúl Ferrari
Informe Preliminar Desagües Pluviales Urbanización 6H de Este – Ing. Daniel Peña
Informe Evaluación Ambiental - Lic. Alma López Hánack
Informe Área Técnica Planeamiento - Arq. Carolina Costa
Informe Dirección de Obras por Contrato .-
Nota de fecha 14/01/2025 presentada por el Arq. Raúl Ferrari
Informe Evaluación Ambiental ampliado - Lic. Alma López Hánack
Dictamen de factibilidad Departamento Ejecutivo Municipal 01/25 s/ ordenanza 3443-CM-24.
Dictámenes de opinión técnica Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal 01/25.

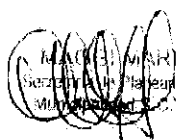
FUNDAMENTOS

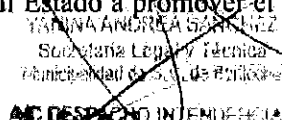
Que la compleja situación que desde hace tiempo experimenta la ciudad de San Carlos de Bariloche en materia habitacional, evidenciada en la falta de acceso a la tierra y a la vivienda, sea ésta propia o incluso alquilada, ha requerido el despliegue de políticas públicas asertivas por parte del Estado municipal en su conjunto que promuevan la generación de nuevas soluciones habitacionales.

En el marco expuesto, el Concejo Municipal aprobó por unanimidad la Ordenanza 3443-CM-24 que, entre otros aspectos, declaró el estado de emergencia en materia habitacional por el término de un 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 la normativa ha sido dictada en consecuencia de la realidad habitacional que presenta nuestra Ciudad, que desde hace años es receptora de un fuerte y constante crecimiento demográfico que no ha sido acompañado por el desarrollo de nuevos espacios urbanos ni de la infraestructura necesaria para dar respuesta a las necesidades habitacionales insatisfechas, calculando que más de 6000 personas conforman el registro de demanda del Instituto Municipal de Tierras y Viviendas.

Nuestra Ciudad ha atravesado procesos de desarrollo que han puesto énfasis en multiplicar la oferta turística o residencial transitoria, restando posibilidades de acceso a la tierra para vivienda, que obligan al Estado a promover el crecimiento en sectores donde la ocupación


MARIANA SOFÍA
Secretaría de Planeamiento Territorial
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


YANINA ANDREA SANCHEZ
Secretaría Legal y Técnica
Municipalidad de San Carlos de Bariloche
AC DESPACHO INEJECUCIA



PROYECTO DE
ORDENANZA

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



es baja, las condiciones ambientales son aptas y exista suelo disponible, en ejercicio de sus funciones y competencias en materia de promover el acceso a la tierra y a una vivienda digna, priorizando los sectores de menores ingresos. (Art. 29° Inc. 36).

A partir de la implementación de medidas como la emergencia habitacional (Ord. 3443-CM-2024), se habilitó la posibilidad de que desarrolladores privados participen junto con el Estado en la co-creación de soluciones habitacionales dirigidas a personas de distintos segmentos económicos estableciéndose un mecanismo de contraprestación en lotes sociales con servicios que pretende ser un punto de equilibrio para un crecimiento justo y equitativo, en línea con lo establecido por la Carta Orgánica Municipal en cuanto a que la Municipalidad promueve el acceso a una vivienda digna. Asegurar su distribución equitativa, con especial atención a los sectores de menores recursos. Planificar y ejecutar políticas de vivienda, su infraestructura de servicios y equipamiento social, procurando los mecanismos para la financiación y la participación de los interesados. (Art. 191).-

El artículo 14° de la ordenanza 3443-CM-24 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 Secretaría 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. Estableciéndose también que los planteos urbanísticos impulsados por privados deberán contemplar cesiones en materia de Reserva Fiscal, Espacio Verde y Calles.-

Puntualmente, la normativa de emergencia prevé que a los fines de materializar soluciones de acceso a la tierra y como 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 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).

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 artículo. 19° 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

MARÍA SOFÍA
Secretaría de Planeamiento Territorial
Municipalidad de S. C. de Bariloche

YANINA ANDREA GARCÍA
Secretaría Legal y Técnica
Municipalidad de S. C. de Bariloche

SECRETARÍA DE EMERGENCIA



San Carlos de Bariloche el quince por ciento de la tierra comercializable en forma de garantía real a los fines de afianzar la ejecución de las obras de infraestructura.

Que la propuesta urbanística privada tiene lugar en la Delegación El Cóndor, vinculada a un sector poco urbanizado que se encuentra en desarrollo, proyectada de forma que exista una continuidad de la trama urbana existente tanto en su aspecto vial como en la disposición de comercios y servicios de cercano acceso para los vecinos y vecinas.-

Asimismo, la propuesta de loteo social se encuentra vinculada con otras urbanizaciones de carácter social y privada, tal como la autorizada por Ordenanza N° 3483-CM-2024 que generó 304 lotes sociales con servicios, así como con otro proyecto en tratamiento que permiten pensar el sector de un modo más amplio, contemplando el desarrollo de una trama urbana ordenada con comercios y servicios de cercanía que permitan resolver necesidades sin mayores desplazamientos.

Esta iniciativa constituye otra respuesta a la problemática habitacional de Bariloche, que implica esfuerzos tanto del sector privado como del sector público para su real concreción y atiende a la necesidad de acceso a la tierra en un marco de emergencia pero que también se ha sido elaborada en relación a su entorno y de acuerdo a las condiciones del suelo.

Descripción del Proyecto

La propuesta se emplaza en la Delegación Municipal El Cóndor, al Sur del barrio Los Coirones, comprende a los planteos urbanísticos privados denominados "Rincón del Este 1 y 2" y "Terrazas del Este" computándose entre ellos un total de 455 parcelas y 41 unidades funcionales que abarcan una superficie comercializable de 29102 m². Asimismo, todos los proyectos contemplan las cesiones obligatorias en concepto de Reserva Fiscal, Espacio Verde y calles.-

En cumplimiento del Art. 18° de la Ordenanza N° 3443-CM-2024, el proponente FIDEICOMISO LAS TERRAZAS acompaña proyecto de Planteo Urbanístico Social ubicado en la parcela 19-3-B-011-04, que contempla la creación de 129 lotes sociales con servicios de 200 m² y, más Reserva Fiscal y Espacio Verde que alcanzan una superficie total de 4004 m². Dentro del mismo predio, el tramitador propone la creación de 30 parcelas de dominio privado, que computan un total de 1412m² de superficie comercializable.-

Urbanización "Terrazas del Este"

Situada en la Delegación Municipal El Cóndor, tiene como linderos al Barrio Los Coirones y Altos del Pinar. Contiene parte de la arteria Av. Patagonia, que es estructurante en



PROYECTO DE ORDENANZA

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



sentido Norte-Sur del sector que abarca desde la Ruta 237 hasta la RN40, y que se complementa con la Av. Del Este, también de 30 m de ancho en dirección Este-Oeste.

La propuesta plantea la urbanización de la parcela 19-3-A-A11-10 de 254.369 m2 (25,4 ha) de superficie, no posee ocupantes y no registra otra actividad que la silvopastoril. El proyecto consiste en una subdivisión simple a través de la cual se generan veintidós (22) manzanas que se distribuyen en un total de cuatrocientos veintiocho (428) polígonos, de los cuales cuatrocientos veinte (420) se proponen de entre 300 a 500m2 de superficie con destino "Viviendas Unifamiliares", cinco (5) parcelas de 2.544m2 de superficie con destino a "Usos Mixtos.

En cuanto a las cesiones obligatorias, el proyecto prevé la cesión al Estado Municipal de un total de cinco (5) polígonos a generarse de la parcela 19-3-A-A11-10: dos (2) polígonos de 3.412m2 y 4.224m2 de superficie que se ceden con destino de Reserva Fiscal, equivalente al 3,46% del total de la parcela y dos (2) polígonos de 3.716m2 y 4.111m2 de superficie a Espacio Verde, que representa el 3% del total.- Por su parte, la superficie a ceder con destino a calles resulta en un total de 65146 m2, que equivale al 25,61% del total de la parcela a urbanizar.-

Respecto a las obras de infraestructura, la propuesta contempla la ejecución a cargo del desarrollador de la red de agua, red de energía eléctrica subterránea, alumbrado público, pluviales y cordón cuneta.

Puntualmente, en cuanto a la provisión del servicio de agua, la propuesta elaborada por el profesional Arq. Raúl Ferrari señala que se deberá realizar desde red pública, la factibilidad de provisión está a cargo de Aguas Rionegrinas S.A. Agrega que en estas instancias se ha dado factibilidad a urbanizaciones vecinas, la construcción de perforaciones para obtener el recurso y luego inyectarla a la red. No se descarta que esta modalidad se aplique también a este proyecto, que se encuentran a la espera de la construcción de la Planta Potabilizadora del Este y sus acueductos, definidos en el Plan Director, que ya cuenta con el proyecto terminado. Este proyecto de infraestructura de servicio es absolutamente necesario para toda el área Este de la ciudad.

Para la descarga de los efluentes cloacales a la red pública, se deberá pedir factibilidad de provisión a la CEB. De no existir factibilidad al momento de la construcción de los emprendimientos se podrá optar por tratamientos individuales de acuerdo a la escala de cada proyecto, según la normativa para estos casos.

Urbanización "Rincón del Este"

MAGS Y MARIA SOFIA
Secretaría de Planeamiento Territorial
Municipalidad S.C. de Bariloche

JULIANA ANDREA GONZALEZ
Secretaría Legal y Técnica
Municipalidad S.C. de Bariloche

MAC ISABEL...



PROYECTO DE ORDENANZA

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



En relación a la trama vial propuesta, el proyecto pretende dar continuidad en dirección norte-sur y este-oeste con arterias que se ceden, con un ancho de 15 m. La cesión con destino a calles representa el 32.83% de la superficie total de la parcela 19-3-A-049-004.

Proyectos de infraestructura a ejecutar: red de agua, red de energía eléctrica, alumbrado público, pluviales y cordón cuneta.-

Que se han presentado los Informe de Sensibilidad Ambiental, elaborados por la Ing. Lucila Lantschner, asimismo se presentó un informe de "Desagüe Pluvial" elaborado por el Ing. Peña que consistió en "analizar la viabilidad de trazas de calles y las posibles vías de evacuación de efluentes de aguas pluviales para las 6,53 hectáreas del anteproyecto de urbanización."

Que fin de dar cumplimiento al Art. 19 de la Ordenanza 3443, el proponente ofrece afectar como superficie en garantía para las obras de infraestructura, las parcelas de dominio privado propuestas en la Urbanización 6H del Este y parte de la superficie comercializable correspondiente a la Urbanización Terrazas del Este hasta completar dicha superficie, propiedad de la desarrolladora conforme se acredita con Escritura Pública N° 12 de compraventa de la parcela 19-3-A-049-004, con fecha 19/02/2025 en favor de FIDEICOMISO TERRAZAS DEL ESTE.-

TRAMITACIÓN DEL PROYECTO

Que en fecha 04/11/2024 el profesional Arq. Raúl Ferrari presentó la propuesta por el sistema GOP como Consulta Preliminar tramitada bajo expediente PUEH 20003/2024, posteriormente por Disposición N° 86-SPT-2024 la Secretaría de Planeamiento dió formal admisión al trámite, dando curso a los informes técnicos ambientales y de planeamiento por parte del Dpto. Ejecutivo.

En fecha 13/11/2024 se dió ingreso la Unidad Coordinadora del CPM para su tratamiento, conforme lo establecido por la Resolución N° 1166-I-2024, reglamentaria de la Ordenanza N° 3443-CM-2024 y en fecha 20/11/2024 el profesional Arq. Ferrari realizó la exposición del proyecto. En fecha 21/01/2025 se realizó vista a las parcelas objeto de la propuesta para su recorrido in situ junto con los técnicos de Unidad Coordinadora y el profesional interviniente, Arq. Raúl Ferrari.

Que la propuesta tuvo su análisis técnico ambiental elaborado por la Lic. en Gestión Ambiental Alma López Narak (Resolución N° 1531-I-2024) y de planeamiento suscripto por las Arq. Carolina Costa y Laura Valeo, por parte del Dpto. Ejecutivo que señalaron una

ERINCE ANTONIO GARCÍA
Escribana Legal y Técnica
Municipalidad de S.C. de Bariloche

AC DESPACHO INTENDENCIA

MARCELA MARÍA SÓFIA
Escribana de Planeamiento Territorial
Municipalidad S.C. de Bariloche



ORDENANZA



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

serie de aspectos y recomendaciones a implementar en el proyecto. Por su parte, la Dirección de Obras por Contrato realizó informe acerca de las obras de infraestructura.

Que a partir de los análisis técnicos mencionados y lo analizado por la Unidad Coordinadora de CPM se plantearon adecuaciones al proyecto a las que el Arq. Raúl Ferrari ha dado respuesta, considerando la modificación de tramas viales, denominaciones y explicando los motivos de sostener algunas propuestas que derivaron en la propuesta final es el objeto de la presente iniciativa.

Que en fecha 05/02/2024, la Secretaría de Planeamiento Territorial emitió Dictámen N° 01/25 opinando que la propuesta resulta factible con condicionamientos y expuso los aspectos a incluir en el convenio urbanístico así como aquellos que deben tenerse en cuenta para la tramitación de licencias para construir.-

Por su parte, la Unidad Coordinadora del CPM emitió Dictámen de Opinión Técnica N° 01/2025, no unificado. Se presentó dictámen suscripto por los técnicos asesores del Bloque "PUL", "Juntos Somos Río Negro" y "Juntos por el Cambio". Por otra parte, se presentaron los dictámenes de los Bloques "Primero Río Negro", "Incluyendo Bariloche" y "Nos Une", por separado, con sus consideraciones.-

De acuerdo a lo establecido por el artículo 17° de la ordenanza 3443-CM-24, la autoridad de aplicación es la encargada, previo dictamen de factibilidad de la elaboración del proyecto de ordenanza, ingresando el presente 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 Sofia Maggi.-

El proyecto original N° /25, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de 2025, según consta en el Acta N° /25.

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

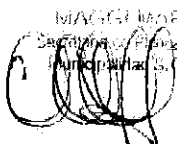
SANCIONA CON CARÁCTER

DE ORDENANZA

ROSA ANDRÉS SANCIONEZ
Secretaría Legal y Técnica
Municipalidad de S.C. de Bariloche

AG. DESPACHO INTENDENCIA

MAGGI MARÍA SOFÍA
Secretaría de Planeamiento Territorial
Municipalidad de S.C. de Bariloche



Art. 1º)	Se autoriza el planteo urbanístico privado denominado TERRAZAS DEL ESTE en el marco de la Ordenanza 3443-CM-24 a desarrollarse en la parcela 19-3-A-A11-10. 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. 2º)	Se acepta la cesión al dominio municipal en un total de 65146 m2 de superficie la parcela 19-3-A-A11-10 con destino a calles, de acuerdo al planteo urbanístico autorizado por el artículo anterior.
Art. 3º)	Se acepta la cesión y localización de Reserva Fiscal con una superficie total de 7.636 m2, y de Espacio Verde con superficie total de 8.028 m2, resultantes del planteo urbanístico privado denominado TERRAZAS DEL ESTE cedidas al dominio municipal, de acuerdo al anexo I que se aprueba y forma parte de la presente.
Art. 4º)	Se autorizan los usos del suelo y parámetros urbanísticos propuestos para el planteo urbanístico privado denominado TERRAZAS DEL ESTE en el marco de la Ordenanza 3443-CM-24 a desarrollarse en la parcela 19-3-A-A11-10, de acuerdo al Anexo I.-
Art. 5º)	Se autoriza el planteo urbanístico privado denominado "RINCÓN DEL ESTE I Y 2" en modalidad PH ESPECIAL, en el marco de la Ordenanza 3443-CM-24, a desarrollarse en las parcelas 19-3-A-395-01 y 19-3-A-396-01, respectivamente. 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. 6º)	Se acepta la cesión al dominio municipal de 313 m2 con destino a Espacio Verde y 1092 m2 con destino de Reserva Fiscal, de forma extrapredial, resultantes del planteo urbanístico privado denominado RINCÓN DEL ESTE I Y 2, de acuerdo al Anexo II que se aprueba y forma parte de la presente.
Art. 7º)	Se autorizan los usos del suelo y parámetros urbanísticos propuestos para el planteo urbanístico privado denominado "RINCÓN DEL ESTE I Y 2" en modalidad PH ESPECIAL, en el marco de la Ordenanza 3443-CM-24, a desarrollarse en las parcelas 19-3-A-395-01 y 19-3-A-396-01, respectivamente, de acuerdo al Anexo II.-
Art. 8º)	Se autoriza el planteo urbanístico social y privado "6Ha del Este" en el marco de la ordenanza 3443-CM-24, a desarrollarse en la fracción catastralmente denominada como 19-3-A-049-004 y se acepta la cesión de 29.009 m2 equivalente a ciento veintinueve (129) lotes sociales con servicios de mínimo

SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
Municipalidad de Bariloche

AC DESPACHO INTENDENCIA

10132



ORDENANZA



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

	200m2 al Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social (IMTVHS). Las superficies definitivas de los polígonos serán ajustadas al momento de la presentación de la mensura ante la Dirección de Catastró para el visto bueno municipal.
Art. 9º)	Se acepta la cesión al dominio municipal 22.729 m2 de calles resultantes del planteo urbanístico social autorizado en la parcela 19-3-A-049-004.
Art. 10º)	Se acepta la localización de la reserva fiscal de 2002 m2 y espacio verde de 2002 m2 que se ceden a dominio municipal resultantes del planteo urbanístico social en parcela 19-3-A-049-004 autorizado en el artículo 8º de la presente.
Art. 11º)	Se autorizan los usos del suelo y parámetros urbanísticos propuestos para el planteo urbanístico privado y social autorizado en el artículo 8º, de acuerdo al Anexo III que forma parte del presente.-
Art. 12º)	<p>Se establece que la evaluación de las Licencias para Construir de obras arquitectónicas en el proyecto urbanístico privado deberá observar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) La presentación del estudio de impacto ambiental de acuerdo a lo previsto por la Ordenanza 217-CM-89. 2) 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. 3) Para cada parcela multifamiliar: la implantación de las edificaciones y complementos arquitectónicos (cisternas, accesos, estacionamientos, sistema integral de tratamiento e infiltración de efluentes, etc.) serán 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. 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. 4) La implantación de las edificaciones y complementos arquitectónicos (accesos, caminos internos, estacionamientos, etc.) deberán estar determinados por el mapa de sensibilidad ambiental, de acuerdo al punto anterior. Deberá implantarse en áreas aptas, priorizando la implantación en áreas de sensibilidad ambiental baja. 5) En las manzanas de aptitud media, asociada a un posible nivel freático con profundidad menor a 2 metros, se deberá realizar un sondeo de profundidad freática en época de recarga. Deberán tenerse presente las siguientes recomendaciones: <ol style="list-style-type: none"> a) Enfocar la intervención en zonas de aptitud alta, utilizando en menor medida zonas de aptitud media y evitando afectar a <u>vegetación arborea nativa</u>. No realizar intervenciones de ningún

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL
Municipio de Bariloche

AG. DESPACHO INTER. DEPENDENCIA



	<p>tipo a menos de 10 m del mallín y evitar interferir con las líneas de drenaje subterráneo a lo largo del bajo elongado.</p> <p>b) Evitar interferir las líneas de drenaje subsuperficiales a lo largo del bajo elongado (evitar drenaje o depresión de napa freática o barreras impermeables).</p> <p>c) Realizar estudios de suelos/ geotécnicos apropiados e implementar medidas de estabilización adecuadas según la pendiente del terreno y características del subsuelo.</p> <p>d) Restaurar vegetación en áreas afectadas por obras, priorizando el uso de especies autóctonas, adaptadas a las condiciones climáticas de la parcela.-</p>
Art. 13°)	Obras de infraestructura planteo urbanístico social. Se establece que el desarrollador deberá presentar los proyectos y ejecutar las obras de infraestructura obligatorias: 1) Apertura de calles con abovedamiento. 2) Red de agua potable: abastecimiento, distribución y sistema contra incendios. 3) Red de energía eléctrica y alumbrado público. 4) Red pluvial con desagües y drenajes de aguas con todos sus canales, entubamientos y tratamiento para la atenuación o conducción de pluviales. Las obras a realizar en calles podrán realizarse de forma concertada con otros desarrolladores linderos y con la colaboración de la Municipalidad.
Art. 14°)	Obras de infraestructura planteo urbanístico privado. Se establece que el desarrollador deberá presentar los proyectos y ejecutar las obras de infraestructura obligatorias: 1) Red de agua potable completa: abastecimiento, distribución y sistema contra incendios. 2) Red de energía eléctrica y alumbrado público subterráneo. 3) Red cloacal o tipo de tratamiento de efluentes cloacales en función de la carga del suelo y la cantidad de usuarios. 4) Red pluvial con desagües y drenajes de aguas con todos sus canales, entubamientos y tratamiento para la atenuación o conducción de pluviales.
Art. 15°)	Se establece que las obras previstas en el artículo anterior, correspondientes al loteo social, deberán ejecutarse en su totalidad antes de la finalización de las obras de infraestructura de las urbanizaciones privadas autorizadas por los Art. 1° y 5° de la presente.-
Art. 16°)	Se establece que la Dirección de Obras por Contrato únicamente podrá emitir permisos de ejecución de las obras del proyecto urbanístico privado una vez que haya otorgado los permisos para ejecutar las obras de infraestructura correspondiente al planteo urbanístico social.
Art. 17°)	Se autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir convenio urbanístico por aplicación de la ordenanza 3443-CM-24, de acuerdo al modelo que se agrega como Anexo IV, que deberá incluir como obligación el diseño de

12 32



ORDENANZA



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

	un sistema que maximice la infiltración del drenaje pluvial y minimice las erogaciones a la red pública.
Art. 18º)	Se encomienda a la Dirección de Obras Particulares que incluya en la carátula de los planos la mención a la presente y a la Ordenanza 3443-CM-24.
Art. 19º)	Se encomienda a la Dirección de Parques y Jardines el diseño y ejecución de tareas de forestación urbana en el planteo urbanístico social autorizado por el artículo 6º de la presente.
Art. 20º)	Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese.

SECRETARÍA
 Municipal de Bariloche
 Municipalidad de Bariloche

SECRETARÍA MUNICIPAL
 Municipalidad de Bariloche
 Municipalidad de Bariloche