

EMSCB	ORDENANZA	No a l  Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 271 CM-2015)
-------	-----------	--

23 MAY 2017

PROYECTO DE ORDENANZA N° -CM-17

516.17

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: AUTORIZAR PLANTEO URBANÍSTICO, CONVENIO RENTA DIFERENCIAL URBANA. LOCALIZACIÓN TERMINAL DE OMNIBUS

ANTECEDENTES

Carta Orgánica Municipal

Ordenanza 169-I-79: Código de Planeamiento.

Ordenanza 211-I-79: Código de Edificación.

Ordenanza 005-I-83: Amplía, modifica y corrige el Código Planeamiento.

Ordenanza 006-I-83: Amplía, modifica y corrige el Código de Edificación.

Ordenanza 418-CM-94: Modifica el Código de Edificación. Creación del Consejo de Planificación Municipal y su Reglamentación, y su modificatoria Ordenanza 551-CM-96.

Ordenanza 419-CM-94: Aprueba la vigencia del Régimen de Reordenamiento Administrativo y Desarrollo Territorial y Social para San Carlos de Bariloche.

Ordenanza 470-CM-95: Aprueba Reglamento de la Ordenanza 418-CM-94 Anexos 1, 2 y 3. Consejo de Planificación Municipal.

Ordenanza 546-CM-95: Aprobación del Código Urbano. Ordenanza 1741-CM-07. Deroга Rango Temático 2. Ordenanza 1744-CM-07. Audiencias Públicas y su modificatoria Ordenanza 2285-CM-12.

Ordenanza 1994-CM-09. Reglamenta funcionamiento del Consejo de Planeamiento Estratégico (CPE) y de la Unidad de Planeamiento Estratégico (UPE). Plan Estratégico e Integral de Desarrollo de San Carlos de Bariloche.

Ordenanza 2106-CM-10: Modificación del Código de Edificación.

Ordenanza 2198-CM-11: Cartografía de Zonificación de los Códigos de Planeamiento '80 y Urbano '95 de San Carlos de Bariloche.

Ordenanza 2540-CM-14. Plan de Desarrollo Urbano Área Ruta Nacional N° 40. Tramo Circunvalación de Bariloche. Art. 21 Disposiciones Complementarias Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza 2674-CM-15. Se declara Área de desarrollo prioritario Bariloche del Este.

Ordenanza 2733-CM-16. Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana, Registro, Fondo de Desarrollo Urbano.

Convenio marco de colaboración entre la Municipalidad de San Carlos de Bariloche y la Provincia de Río Negro firmado el día 26 de abril de 2017.

Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles para todos. Nueva Agenda Urbana. Hábitat III. Asamblea General. Naciones Unidas. Octubre 2016.

EMSCB	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
-------	-----------	---

Plan Estratégico Territorial, República Argentina, Poder Ejecutivo Nacional, Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. Edición síntesis. Tomo II. Año 2011.

Agenda de Actuación Territorial para la Provincia de Río Negro. IGC Consejo Federal de Inversiones. 2013.

Primer Esquema del Plan Estratégico e Integral de Desarrollo de San Carlos de Bariloche. Octubre 2015.

Estudio de Movilidad Urbana Sustentable (EMUS).

Opinión técnica Nro. 01/17 elaborado por la Unidad Coordinadora (UC) del Consejo de Planificación (CPM).

Dictamen Nro. 02/17 de la Unidad Coordinadora (UC) del Consejo de Planificación (CPM) con la firma de los presidentes de los distintos bloques del Concejo Municipal.

Resolución 1514-I-2017- Convocatoria a Audiencia Pública.

Transcripción del registro del audio de la Audiencia Pública.

Dictamen 248-AL-2017 de Asesoría Letrada respecto a la Audiencia Pública de 17/04/2017.

FUNDAMENTOS

Las necesidades de ampliación y reubicación de la Terminal de Ómnibus fueron detectadas desde el Código de Planeamiento 1980 y se presentaron diversas propuestas para su concreción a lo largo de las últimas décadas y en los diferentes gobiernos.

En este sentido y atento a la necesidad de contar con una terminal de ómnibus a la altura de una ciudad turística internacional como la nuestra, el Gobierno de la Provincia de Río Negro, tomó la decisión de obtener los recursos económicos para la concreción de tan anhelado sueño barilocheño.

En virtud de ello y en el marco de la renovación de la concesión de los casinos de la Provincia, el Gobierno de Río Negro le solicitó a la empresa Entrenamientos Patagónicos SRL, la construcción de una nueva terminal para Bariloche, como parte de la contraprestación para renovar dicha concesión. Queda a cargo de la empresa la concreción de la obra y una vez finalizada pasa a propiedad de la Municipalidad.

Habiendo ese acuerdo entre la provincia y la empresa, la provincia necesita un predio para la instalación, por ende, le solicita a la Municipalidad de Bariloche que ceda una parcela, con una superficie entre 2 ha y 4 ha para la construcción de la nueva terminal de la ciudad.

Es aquí donde el Ejecutivo Municipal a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Municipalidad, realiza un estudio para definir la mejor localización de la nueva terminal de ómnibus de larga distancia.

Para determinar la ubicación más apropiada, se desarrolló una evaluación multicriterio que permitió realizar un análisis amplio e integral de las localizaciones propuestas, tanto en aspectos cualitativos como cuantitativos; entendiendo que la toma de decisiones relacionadas a la localización de grandes equipamientos de alto impacto socio-ambiental, deben responder a políticas de desarrollo urbano.

EMSCB	ORDENANZA	No a l  Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 271 CM-2015)
-------	-----------	--

Las localizaciones evaluadas fueron seleccionadas teniendo en cuenta una visión de la ciudad con proyección de 30 años bajo las actuales estrategias de desarrollo. Se incluyeron además algunas otras localizaciones que fueron motivo, en los últimos 10 años, de propuestas tanto públicas como privadas, aunque éstas no concuerden con los Planes Urbanos en elaboración.

Los 'Planes especiales' son el instrumento técnico utilizado para programar la transformación física y funcional de un determinado sector de la ciudad, conjunto de parcelas y/o ámbitos públicos (calles, avenidas, plazas). Los 'Planes Especiales' son estudios parciales del territorio municipal cuya finalidad es ofrecer propuestas de planificación en una escala más reducida que los Planes de Desarrollo o Planes Urbanos. Se refirieron en general a renovación, protección, estructuración, reestructuración y consolidación de sectores, así como al desarrollo de una propuesta integral en una zona o sector previamente delimitado.

Existen diversos antecedentes de actos de gobierno que demuestran la voluntad del Estado municipal, e incluso del Estado provincial de propiciar de manera especial el desarrollo del sector. Esta iniciativa atraviesa varias gestiones de gobierno de diferente signo político, que incorporan distintos elementos técnicos y modelos de gestión y refuerzan la concomitancia de intenciones en desarrollar el sector completando la estructura urbana.

La presente propuesta brindará diversos beneficios a la ciudad en su conjunto, desde la posibilidad de controlar la dirección de las dinámicas urbanas expansivas hacia zonas con aptitud para la urbanización hasta la racionalización de las inversiones públicas y privadas. Con la creación de la Zona de Desarrollo Prioritario se pretende incentivar la urbanización del área con el objeto de localizar equipamientos urbanos especiales, atender el déficit habitacional y dar carácter de urbanidad al área Este de la ciudad. En una escala mayor, espacial y temporal, se pretende ordenar de forma concreta el crecimiento de la ciudad hacia áreas sin fragilidades ambientales.

El desarrollo del sector, con la creación de una Zona de Desarrollo Prioritario, se fundamenta en los siguientes conceptos:

Las características físicas del área

☐ No presenta fragilidad ambiental. Desde el punto de vista geomorfológico, se observa que se trata de un sitio con aptitud para la urbanización. No existe en el sector ni en área de influencia cercana, un bosque nativo a proteger, así como tampoco hay escorrentías ni arroyos temporales dentro del área de las 130 hectáreas. La zona ubicada al Este del casco urbano es la que presenta una mayor aptitud para la urbanización y contener las áreas residenciales y productivas, visto que es la que posee una menor complejidad ambiental.

☐ Es un sector que se encuentra rodeado de infraestructuras y servicios instalados. El sitio requiere de una red de infraestructura y servicios públicos que está previsto en el proyecto.

☐ El área circundante está poblada con una mayor densidad sobre el borde Sud-Oeste, no obstante ello, el área poblada no alcanza los máximos potenciales previstos por la norma. La ciudad posee una curva de crecimiento poblacional que es mayor durante los últimos años. Dicho crecimiento tiene diversos orígenes, pero sin lugar a dudas, un posible cambio en la matriz productiva de la ciudad una vez que se instale el Parque Productivo Tecnológico Industrial de Bariloche generará una mayor aceleración en el desarrollo poblacional. Dicho desarrollo debería tener la posibilidad de acceder a suelo urbano apto.

Ordenamiento territorial

EMSCB	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
-------	-----------	---

- ☐ Se planifica y gestiona el territorio a gran escala, en contraposición a las intervenciones urbanas fragmentarias.
- ☐ Se controla la expansión de la ciudad, reemplazando la matriz suburbana extendida a lo largo de toda la ciudad por una matriz urbana sustentable, implementando políticas de crecimiento a través de la consolidación y completamiento.
- ☐ Se propicia la instalación de grandes equipamientos urbanos (terminal de ómnibus) y sus actividades comerciales relacionadas en el sector de la ciudad más apto para su desarrollo con un horizonte de 50 años.
- ☐ Se evita la degradación ambiental de sectores con fragilidades en otras zonas, protegiendo sus recursos naturales de manera directa e indirecta.

Estructuración urbana

- ☐ El Plan Especial permite al Estado Municipal obtener tierras (como pago en concepto de renta diferencial) de gran valor dentro del ejido.
- ☐ Permite un aprovechamiento racional de las inversiones en redes de servicios y en equipamientos urbano, estando todo el perímetro del área de la propuesta ya urbanizado y con un alto grado de consolidación.
- ☐ Genera terrenos fiscales con buena ubicación para la instalación de equipamiento social y comunitario esencial.

La Ordenanza 2489-CM-14 prevé equipamiento de escala urbana tal como el Edificio de Tribunales, el Mercado Municipal, un predio previsto para centralizar la Sede Administrativa Municipal y una fracción de 10.000m2 del mismo fue afectado a una Escuela transfiriendo el bien al Consejo Provincial de Educación de la Provincia de Río Negro mediante la Ordenanza 2539-CM-14.

Fomento de la Integración urbana

- ☐ La propuesta de tejido sobre una estructura vial que garantiza la conectividad entre barrios permite resolver situaciones de fragmentación territorial.
- ☐ La creación de un corredor vial Este-Oeste mejora las condiciones de conectividad, mientras que su integración con la Av. Esandí colabora en la resolución de la accesibilidad entre el Centro, Sur y Este de la ciudad.

El Plan Especial para el Área de Desarrollo Prioritario Nueva Terminal de Ómnibus se enmarca en estas estrategias y lineamientos orientándose a la construcción de una ciudad sustentable ambientalmente y justa socialmente, a través de sistemas de gestión mixta y con la presencia del Estado municipal como líder del proceso de desarrollo urbano.

Por las características del presente proyecto urbanístico, el mismo ingresa al Concejo de Planificación Municipal, para su tratamiento por Rango Temático I, tal lo dispone el Manual de Gestión Técnico- Administrativa, Anexo II de la Ordenanza 470-CM-95.

El presente proyecto se basa en una modificación de un fraccionamiento autorizado existente y en la propuesta de nuevos indicadores para el área. El objeto de la modificación de los parámetros previstos y el planteo urbanístico autorizado, es la adquisición del lote para albergar un equipamiento urbano fundamental para la ciudad. Para ello el Estado prevé hacerlo mediante el mecanismo de recuperación de la Renta Diferencial Urbana (RDU), aplicando la

EMSCB	ORDENANZA	No a l  Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 271 CM-2015)
-------	-----------	--

ordenanza 2733-CM-2016; para lo cual propone aumentar los indicadores urbanísticos del sector y la modificación de la traza de un fraccionamiento previamente autorizado. El mismo fue autorizado por la Dirección de Catastro el 22-07-2010 bajo las definiciones del Mini Código de Las Victorias, Disposición 265-SOySP-94.

La Unidad Coordinadora emite Dictamen 02-UC-2017, donde expresa que acuerda y acepta con lo propuesto, la modificación de fraccionamiento y nuevos indicadores urbanístico, y acuerdan con el objeto de la renta diferencial urbana. Entendiendo que el nuevo proyecto a autorizarse contendrá la información técnica de las infraestructuras de servicio, como cloacales calles, que reemplazaran a lo autorizado actualmente en planteo urbanístico 22485/08 y que será acorde a la nueva densidad que se propone.

Continuando con el proceso de Rango Temático I, y a efectos de dar cumplimiento al Art. 164° de la Carta Orgánica Municipal y Ordenanza 1744-CM-07, se realizó el llamado a Audiencia Pública Obligatoria por la resolución 1514-I-2017. Por consiguiente, la misma se llevó a cabo el día lunes 17 de Abril de 2017, a las 13:00 horas, en el Auditorio "Juan Carlos Cornelio" de la Secretaría de Turismo, siendo la autoridad convocante el Departamento Ejecutivo, con el fin de dar tratamiento al proyecto de reconversión del planteo urbanístico autorizado por Expediente 22485/08, y la asignación de nuevos indicadores urbanísticos para la localización de la nueva Terminal de Ómnibus para la ciudad de San Carlos de Bariloche.

En la misma se presentaron tres oradores, quienes coincidieron en la inquietud acerca de la provisión de servicios para el área, puesto que como vecinos del Barrio Las Victorias entienden que ello es fundamental, a la hora de pensar en la instalación de la terminal en dicho espacio. En este sentido, desde las autoridades de la audiencia se les aclaró que se encuentra previsto en el proyecto todas las obras de infraestructuras necesarias, para que la zona cuente con los servicios necesarios.

En virtud de lo expuesto, entendemos que estamos frente a un hecho histórico y una posibilidad única para nuestra ciudad, puesto que en la actualidad se cuentan con los recursos económicos para la construcción de la terminal de ómnibus y terminar de una vez con esta vieja carencia de la ciudad. Entendemos que es una obra emblemática que queremos y necesitamos todos los bariloichenses, un elemento fundamental de la actividad turística de nuestra ciudad.

AUTORES: Intendente Municipal, Ing. Gustavo Enrique Gennuso.

COLABORADORES: Secretario de Desarrollo Urbano Ing. Marcelo Ruival, Subsecretario de Planeamiento Urbano Arq. Pablo Bullaude.

El proyecto original N° /, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de de 2016, según consta en el Acta N° /16. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

EMSCB	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
-------	-----------	---

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

- Art. 1º) Se autoriza el cambio de parámetros urbanísticos y el establecimiento de nuevas zonificaciones en el espacio territorial integrado por las parcelas designadas catastralmente como 19-3A-41-01, 19-3A-42-01A, 19-3A-42-01D y 19-3A-42-02A, de propiedad de Las Victorias S.R.L., que abarcan a una superficie de 432.031,67 m2 del suelo del ejido municipal de la ciudad de San Carlos de Bariloche, según Anexo I.
- Art. 2º) Se establece como Área de Desarrollo Prioritario al espacio territorial consignado en el Art. 1º de la presente.
- Art. 3º) En el espacio territorial delimitado anteriormente, se sustentan de manera prioritaria las acciones que tienen como eje principal el completamiento y la consolidación de las áreas urbanizadas, la generación de nuevas centralidades y la eficiencia en el uso de los recursos de infraestructura y equipamiento urbano, en el marco de la sustentabilidad, el interés público y el bienestar de la población en general.
- Art. 4º) Se autoriza la redistribución predial y subdivisión de las parcelas mencionadas en el Artículo 1º de la presente Ordenanza, modificando el planteo urbanístico autorizado oportunamente por expediente 22485-08, según nota 428-ssgu-10, de fecha 1º de Julio de 2010.
- Art. 5º) Se aprueba la cartografía de zonificación correspondiente a los cambios autorizados en el artículo 1º, que como Anexo I integra y forma parte de la presente Ordenanza.
- Art. 6º) Se autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir convenio con la firma Las Victorias S.R.L., aceptando la transferencia de tierra por aplicación de la Ordenanza 2733-CM-16 "Derecho de Participación de la Renta Diferencial Urbana", de acuerdo al texto que se adjunta a la presente Ordenanza como Anexo II.
- Art. 7º) Se afecta una superficie de 31,622 m2 aproximadamente del suelo transferido a la Municipalidad, para el emplazamiento de la nueva terminal de Ómnibus de San Carlos de Bariloche.
- Art. 8º) Se autoriza al Departamento Ejecutivo a determinar el esquema de servicios y costos del transporte urbano de pasajeros en función de la nueva localización de la Terminal de Ómnibus.
- Art. 9º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

ANEXO I

INDICADORES URBANOS

La definición de nuevos indicadores urbanos tiene como objetivo orientar el desarrollo del sector de manera acorde a la actividad que se propone desarrollar, de manera que los usos del suelo y los parámetros para la construcción edilicia permitirán la concreción de un área comercial y de servicios en torno a la terminal, un sector comercial mixto sobre Av. Esandi y áreas residenciales de distintas densidades (según ubicación en la trama vial) en las manzanas internas.

Se crean 4 zonas urbanas a las que se le asignan indicadores urbanos relacionados a las características definidas para cada una. En el caso particular del frente sobre Av. Esandi, y con el objetivo de compatibilizar áreas con características homogéneas, se asigna la zona C3a correspondiente al Plan de Estructuración Urbana para Bariloche del Este. Las zonas restantes se denominan según sus características principales.

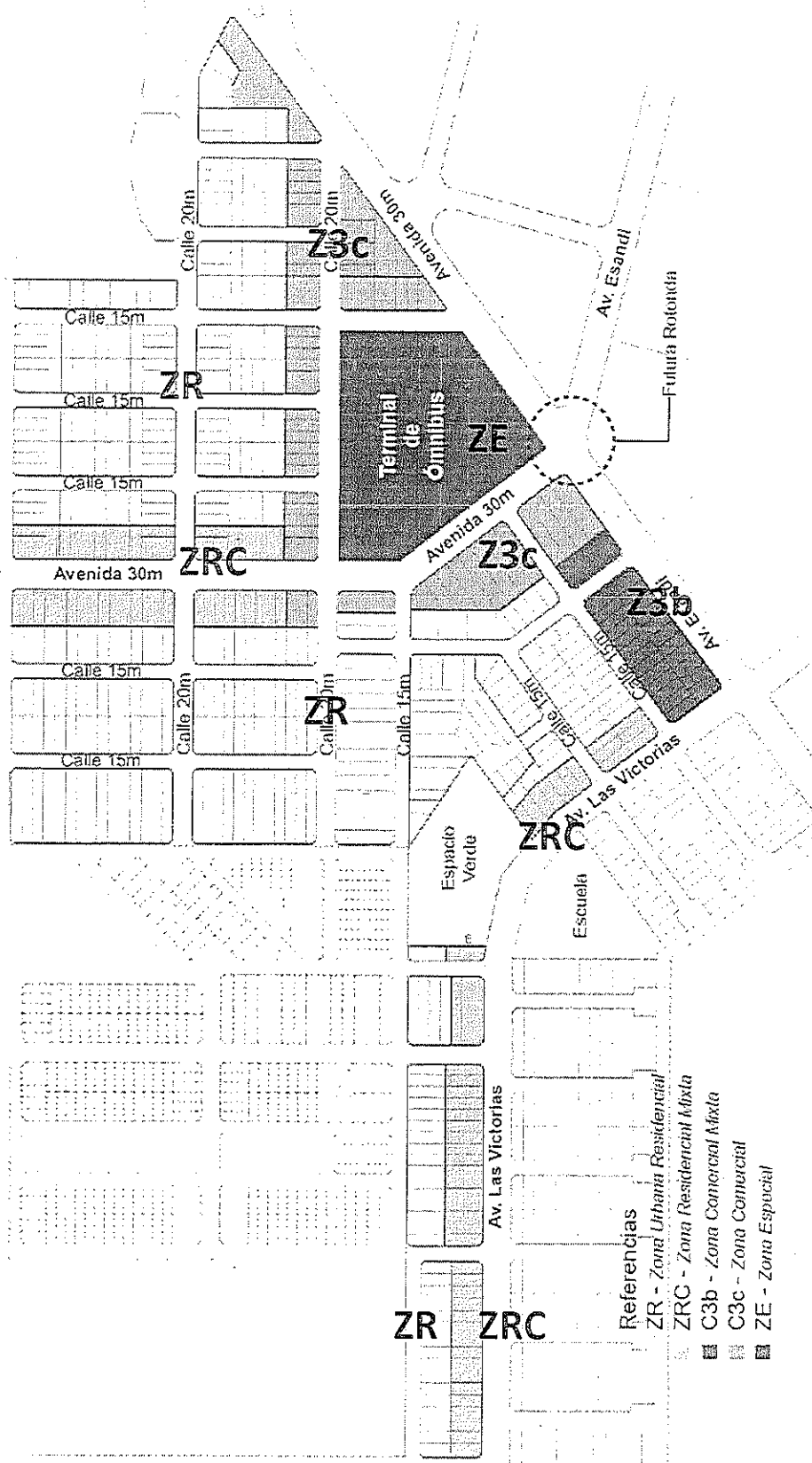
Los indicadores urbanos, compuestos por los usos del suelo y los parámetros urbanísticos, asignados a cada zona se describen a continuación. Las definiciones de los usos del suelo son las mismas que las utilizadas para el Plan de Estructuración Urbana de Bariloche del Este (allí podrá consultarse la descripción de cada uso mencionado).

El proyecto urbano original, autorizado por la Dirección de Catastro, cedió oportunamente los porcentajes de tierras destinados a Áreas Verdes y Reserva Fiscal según lo determinado por la normativa vigente. Por dicho motivo, y tratándose simplemente de la reconversión del fraccionamiento en cuanto a traza vial e indicadores urbanos, se dan por cumplidas las cesiones obligatorias en lo relacionado a Reserva Fiscal y Áreas Verdes.

ENRIQUE FALLO
Secretario de Planeación Urbana
Municipalidad de G.O. de Bariloche

Lt. PABLO CHAMATROPULOS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de G.O. de Bariloche

PLANO DE ZONIFICACIÓN



BULLAQUE PABLO
Subsecretaría de Planeamiento Urbano
Ministerio de Obras Públicas y Transportes

Ud. PABLO CHACOTROFUTOS
Calle 15m, Calle 20m
Ministerio de Obras Públicas y Transportes

ZONA ZR-Las Victorias

Zona Urbana Residencial de Densidad Media/Baja.

Usos

- **Predominante:**
 - Residencial Permanente: *Unifamiliar / Multifamiliar Agrupado*
 - Educación: *Inicial/Primaria.*
 - Sanitario sin internación: *sala de primeros auxilios.*
 - Social y Deportivo: *Clubes Sociales, Sociedades de Fomento, Agrupaciones tradicionalistas, Juntas Vecinales, Sociedades Civiles / Clubes Deportivos / Canchas, Playones Deportivos y actividades al aire libre sin edificaciones complementarias /*
 - *Gimnasios y Piscinas.*
 - Cultural: *Biblioteca, Museo.*
 - Culto
 - Seguridad: *de pequeña y mediana escala*
 - Área Verde: *Barrial*
- **Complementario**
 - Educación: *Extracurricular.*
 - Sanitario sin internación: *consultorio individual.*
 - Productivo Artesanal
 - Comercios Minoristas de Comestibles y Asociados: *de pequeña escala.*
 - Comercios Minoristas en Gral.: *de pequeña escala.*
 - Servicios Administrativos: *servicios profesionales*
- **Condicionado:**
 - Residencial Permanente Multifamiliar Colectiva y Agrupada: solo ante unificación o englobamiento de parcelas con superficie resultante mayores a 1000m².
 - Sanitario sin internación Hogares de Día: solo ante unificación o englobamiento de parcelas con superficie resultante mayores a 1000m².
 - Servicios Gastronómicos Clase I (Locales menores de 300 m² de salón): exclusivamente como uso complementario de una actividad distinta a la residencial Ej.: buffet de club
 - Infraestructura: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.

Indicadores Urbanísticos

- **Subdivisión del Suelo:**
 - Parcela mínima: 400,00m²
 - Frente mínimo: 10,00m
- **Edificación:**
 - FOS: 0,40
 - FOT: 0,80
 - Altura: 8,50m (máxima)
 - Retiros
 - Frente: 3,00m
 - Lateral: no exigible
 - Fondo: 5,00m.
 - Densidad Neta Habitacional: 120 hab/Ha.

ZONA ZRC-Las Victorias

Zona Residencial Mixta.

Usos

BULLAIDE PABLO
Subsecretario de Planeación Urbana
Municipalidad de Q.C. de Guayaquil

Lt. PABLO CHAMBERGOS
Jefe de Oficina
Municipalidad de Q.C. de Guayaquil

- **Predominante:**

- Residencial Permanente Multifamiliar: *Colectiva/ Agrupada*
- Residencial Transitorio Turístico: *Hoteles/Apart Hotel/Bed & Breakfast u Hospedaje/Albergues o Hostels o Hostales.*
- Educación: *Inicial/Primaria/Media/Especial/Superior/Extracurricular*
- Investigación: *Instalaciones Generales*
- Sanitario sin internación: *consultorios agrupados, centro de diagnóstico y tratamiento debaja y mediana complejidad.*
- Sanitario con internación: *establecimientos polivalentes con Internación y con prestaciónquirúrgica de mínima, de media y de alta complejidad.*
- Sanitario con internación: *establecimientos monovalentes con y sin prestación quirúrgica.*
- Social y Deportivo: *Clubes Sociales, Sociedades de Fomento, Agrupaciones tradicionalistas, Juntas Vecinales, Sociedades Civiles/ Clubes Deportivos/ Gimnasios y Piscinas.*
- Cultural: *Cine, Teatro, Auditorio/Estudio de grabación, sala de ensayos/Exposiciones, Conferencias, Galerías de Arte/Biblioteca, Museo.*
- Gubernamental
- Culto
- Seguridad: *de pequeña y mediana escala*
- Comercio Minorista de Comestibles y Asociados: *grandes superficies comerciales.*
- Comercios Minoristas en Gral.: *grandes superficies comerciales.*
- Servicios Recreativos: *Clase II (Locales mayores de 300 m2 de salón)*
- Servicios Gastronómicos: *Clase II (Locales mayores de 300 m2 de salón)*
- Servicios Fúnebres: *de pequeña y mediana escala (menores a 500m2)*
- Área Verde: *Barrial y Urbana*

- **Complementario**

- Sanitario sin internación: *consultorio individual, laboratorio, sala de primeros auxilios.*
- Atención de Animales: *establecimientos para la atención de pequeños animales.*
- Productivo Industrial: *CLASE V – Industrias Inocuas*
- Productivo Artesanal
- Comercios Relacionados al Automotor: *venta de vehículos excepto maquinaria agrícola y transportes pesados.*
- Comercios Relacionados al Automotor: *Taller de Mantenimiento de Vehículos excepto de maquinaria agrícola y transportes pesados.*
- Comercios Minoristas de Comestibles y Asociados: *de pequeña y mediana escala.*
- Comercios Minoristas en Gral.: *de pequeña y mediana escala.*
- Comercios Mayoristas en Gral.: *de pequeña escala, de mediana escala.*
- Servicios Administrativos: *Institucional o Empresario /servicios profesionales*
- Servicios Recreativos: *clase I (locales menores a 300m2 de salón).*
- Servicios Gastronómicos: *clase I (locales menores a 300m2 de salón).*
- Servicios Transporte, Logística y Comunicación: *Clase I (menores a 100m2 con estacionamiento propio)/ Servicio de ambulancias, Servicio de traslado programado de pacientes en situación crítica de vida, Servicio de emergencias médicas móviles.*
- Servicios Predios Estacionamientos sin servicios complementarios: *Estacionamiento de vehículos de pequeño porte.*

- **Condicionado:**

EULIANE PAOLO
Subsecretaría de Integración Urbana
C.A. de Integración Urbana

Lic. PAOLO CAMARINOPULOS
Jefe de Oficina
Municipalidad de C.A. de Bariloche

- Social y/o Deportivo Especial: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Cultural Especial: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Comercios Minoristas en General: Especiales. condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Centros Comerciales: según condiciones establecidas en Disposiciones Especiales – Centros Comerciales.
- Servicios Recreativos: locales especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Servicios Gastronómicos: locales especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Estaciones de Servicio: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Infraestructura: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.

Indicadores Urbanísticos

- Subdivisión del Suelo:
 - Parcela mínima: 400,00m²
 - Frente mínimo: 10,00m
- Edificación:
 - FOS: 0,50
 - FOT: 2,00
 - Altura: 14,00m (máxima)
 - Retiros
 - Frente: 5,00m
 - Lateral: no exigible
 - Fondo: 5,00m
 - Densidad Neta Habitacional: 700 hab/Ha.

ZONA C3b

Zona Comercial Mixta (Esandi).

Usos

- Predominante:
 - Residencial Permanente Multifamiliar: *Colectiva/ Agrupada*
 - Residencial Transitorio Turístico: *Hoteles/Apart Hotel/Bed & Breakfast u Hospedaje/Albergues o Hostels o Hostales.*
 - Educación: *Media / Especial / Superior*
 - Investigación: *Instalaciones Generales*
 - Sanitario sin internación: *consultorios agrupados, centro de diagnóstico y tratamiento de baja y mediana complejidad.*
 - Sanitario con internación: *establecimientos polivalentes con Internación y con prestación quirúrgica de mínima, de media y de alta complejidad.*
 - Sanitario con internación: *establecimientos monovalentes con y sin prestación quirúrgica.*
 - Social y Deportivo: *Clubes Sociales, Sociedades de Fomento, Agrupaciones tradicionalistas, Juntas Vecinales, Sociedades Civiles/ Clubes Deportivos/ Gimnasios y Piscinas.*

- Cultural: *Cine, Teatro, Auditorio/Estudio de grabación, sala de ensayos/Exposiciones, Conferencias, Galerías de Arte/Biblioteca, Museo.*
- Culto
- Gubernamental
- Seguridad: *de pequeña y mediana escala*
- Productivo Industrial: *CLASE V – Industrias Inocuas / CLASE IV – Industrias Molestas.*
- Productivo Artesanal
- Comercio Relacionado al Automotor: *Venta de Vehículos excepto maquinaria agrícola y transportes pesado / Venta de Transportes Pesados, Maquinaria Agrícola y Vial / Taller de Mantenimiento de Vehículos excepto de maquinaria agrícola y transportes pesados / Taller de Mantenimiento de Transportes Pesados, Maquinaria Agrícola y Vial.*
- Comercio Minorista de Comestibles y Asociados: *de pequeña escala / mediana escala.*
- Comercios Minoristas en Gral.: *pequeña escala / mediana escala.*
- Comercios Mayoristas en General: *pequeña escala / mediana escala.*
- Centros Comerciales.-
- Servicios Administrativos: *Institucional o Empresario.-*
- Servicios Gastronómicos: *Clase I / Clase II.-*
- Servicios Transporte, Logística y Comunicación: *Clase I / Clase II / Clase III / Clase IV / Clase IV / Servicio de Ambulancias.-*
- Servicios Depósitos: *Clase V – Mercancías Inocuas / Clase IV – Mercancías Incómodas*
- Servicios Predio de Estacionamiento sin servicios complementarios: *Estacionamiento de vehículos de pequeño porte / Estacionamiento de vehículos de mediano porte*
- Servicios Predio de Estacionamiento con servicios complementarios: *Estacionamiento de vehículos de pequeño porte / Estacionamiento de vehículos de mediano y gran porte.*
- Área Verde: *Barrial y Urbana*
- **Complementario**
 - Educación: *extracurricular*
 - Sanitario sin internación: *consultorio individual, laboratorio, sala de primeros auxilios.*
 - Atención de Animales: *establecimientos para la atención de pequeños animales.*
- **Condicionado:**
 - Social y/o Deportivo Especial: *condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*
 - Cultural Especial: *condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*
 - Comercios Minoristas en General: *Especiales. condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*
 - Comercios Mayoristas en Gral. Especiales. *Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*
 - Servicios Gastronómicos: *locales especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.*

BULLANDER PABLO
Subsecretario de Desarrollo Urbano
Municipio de San Carlos de Bariloche

Lic. PABLO CHAMBERGUELOS
Jefe de Gabinete
Municipio de San Carlos de Bariloche

- Comercios Minoristas en General: Especiales. condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Comercios Mayoristas en Gral. Especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Centros Comerciales: según condiciones establecidas en Disposiciones Especiales – Centros Comerciales.
- Servicios Recreativos: locales especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Servicios Gastronómicos: locales especiales. Condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Estaciones de Servicio: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Infraestructura: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.

Indicadores Urbanísticos

- Subdivisión del Suelo:
 - Parcela mínima: 500,00m²
 - Frente mínimo: 15,00m
- Edificación:
 - FOS: 0,60
 - FOT: 2,40
 - Altura:
 - Total: 12,50m (máxima sobre línea de frente)
 - Retiros
 - Frente: 5,00m
 - Lateral: no exigible
 - Fondo: no exigible
 - Densidad Neta Habitacional: 750 hab/Ha.

ZONA C3c

Zona Comercial.

Usos

- Predominante:
 - Residencial Permanente Multifamiliar: *Colectiva.-*
 - Residencial Transitorio Turístico: *Hoteles/Apart Hotel/Bed & Breakfast u Hospedaje/Albergues o Hostels o Hostales.*
 - Educación: *Media / Especial / Superior*
 - Investigación: *Instalaciones Generales*
 - Sanitario sin internación: *consultorios agrupados, centro de diagnóstico y tratamiento de baja y mediana complejidad.*
 - Sanitario con internación: *establecimientos polivalentes con Internación y con prestación quirúrgica de mínima, de media y de alta complejidad.*
 - Sanitario con internación: *establecimientos monovalentes con y sin prestación quirúrgica.*
 - Social y Deportivo: *Clubes Sociales, Sociedades de Fomento, Agrupaciones tradicionalistas, Juntas Vecinales, Sociedades Civiles/ Clubes Deportivos/ Gimnasios y Piscinas.*

BULLAQUE PABLO
Subsecretaría de Planeación Urbana
Municipalidad de C.O. El Cardicho

Lta. PABLO CHANATROPULOS
Jefe de Oficina
Municipalidad de C.O. El Cardicho

- Estaciones de Servicio: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.
- Infraestructura: condicionado a evaluación de impacto urbano y ambiental a ser evaluado por las Secretaría de Desarrollo Estratégico.

Indicadores Urbanísticos

- **Subdivisión del Suelo:**
 - Parcela mínima: 400,00m²
 - Frente mínimo: 15,00m
- **Edificación:**
 - FOS: 0,60
 - FOT: 2,40
 - Altura:
 - Total: 12,50m (máxima sobre línea de frente)
 - Retiros
 - Frente: 5,00m
 - Lateral: no exigible
 - Fondo: no exigible
 - Densidad Neta Habitacional: 750 hab/Ha.

ZONA ZE

Zona Especial.

Usos

- **Predominante:**
 - Servicios Transporte, Logística y Comunicación: *Clase V.-*
- **Complementarios:**
 - Salud Establecimientos sin Internación: *Sala de Primeros Auxilios.-*
 - Cultural: *Cine, Teatro, Auditorio / Exposiciones, Conferencias, Galería de Arte / Biblioteca, Museo.-*
 - Cultos Religiosos.-
 - Gubernamental.-
 - Seguridad: *pequeña y mediana escala.-*
 - Comercios minoristas de comestibles y asociados: *pequeña escala / mediana escala.-*
 - Comercios minoristas en general: *pequeña escala / mediana escala.-*
 - Centros Comerciales.-
 - Servicios Administrativos: *Institucional o Empresario.-*
 - Servicios Gastronómicos: *Clase I / Clase II.-*
 - Servicios Transporte, Logística y Comunicación: *Clase I / Clase II.-*
 - Servicios Predio de Estacionamiento con servicios complementarios: *Estacionamiento de vehículos de mediano y gran porte.*

Indicadores Urbanísticos

Según proyecto.-

GULLANDE PACHE
Subsecretario de Planeación Urbana
Municipalidad del G.O. de Berleche

Lic. PABLO CHAMATROPULOS
Jefe de Gabinete
Municipalidad del G.O. de Berleche



ANEXO II

CONVENIO URBANÍSTICO

s/ORDENANZA 2733-CM-16

En San Carlos de Bariloche, a los XXXXXXX de 2017, entre la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, en adelante "La Municipalidad", constituyendo domicilio a todos los efectos del presente en el Centro Cívico de la ciudad de Bariloche y representada en este acto por su Intendente Municipal, Sr. Gustavo Gennuso, DNI 13.172.873, por una parte; y por la otra Las Victorias SRL, representada en el presente acto por XXXXXX, DNI XXXXXXX, constituyendo domicilio a todos los efectos del presente en la calle XXXXXXX, en adelante "El Propietario", convienen en celebrar el presente CONVENIO URBANÍSTICO dentro de las pautas establecidas por la Ordenanza 2733-CM-16 de ESTABLECIMIENTO DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA RENTA DIFERENCIAL URBANA, el que se encuentra sujeto a las cláusulas que a continuación se detallan:

Considerandos

- Que existe un acuerdo entre la Provincia y la Empresa de Casinos - Entretenimientos Patagonia SA para la renovación de la Concesión que los relaciona;
- Que como contraprestación se ha definido que la Empresa de Casinos - Entretenimientos Patagonia SA aporte la construcción de la nueva terminal de ómnibus para la ciudad de San Carlos de Bariloche;
- Que el Municipio, como forma de contribuir a su ejecución, prevé la disposición de un lote de aproximadamente 30.000m2 (3 Has) a destinar para la ubicación de la Terminal de Ómnibus;
- Que el Municipio se ha abocado a la obtención de un predio para la ubicación de la futura Terminal de ómnibus de la ciudad;
- Que se ha realizado el estudio que analiza las posibles locaciones en función de su aptitud el que se ha llevado a cabo por profesionales del área de Planeamiento, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Municipalidad;
- Que luego de cotejar información y evaluar las disponibilidades de tierra existente, se ha identificado un lote de propiedad de la firma Las Victorias SRL, sito en calle Esandi - nomenclatura catastral 19-3-A-042-02A - con potencialidad para contener y emplazar el proyecto de la terminal de ómnibus y sobre el cual existe junto con los inmuebles identificados con nomenclatura catastral 19-3-A-041-01, 19-3-A-042-01A y 19-3-A-042-01D un proyecto de fraccionamiento autorizado por el Municipio mediante nota N°429-ssgu-10 del 1/07/10 de la Subsecretaría de Gestión Urbana, obrante en foja 27 del Expediente 22485-08;
- Que el propietario, ante diversas reuniones de trabajo, accede a analizar la posibilidad que dicho fraccionamiento sea modificado con el objeto de planificar dentro de la misma un área para la terminal de ómnibus para la ciudad, sus servicios conexos y la circulación necesaria;
- Que a estos efectos, se convino una redistribución parcelaria sobre el planteo ya aprobado, que ubica y da posibilidad al deslinde de un área de aproximadamente 3 Has con destino futuro de emplazamiento de la nueva terminal;

BULLAIDE FIELO
Subsecretario de Planeamiento Urbano
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"No a la Violencia de Género. Ni Una Menos" (Ordenanza 2711-CM-2015)

LIC. PABLO CHARTROPULOS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

www.bariloche.gov.ar
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



- Que se llevó adelante el procedimiento técnico administrativo Rango 1, establecido en la normativa vigente.
- Que el Concejo Municipal aprobó la Ordenanza XX-CM-2017 autorizando la modificación del planteo urbanístico existente y el establecimiento de nuevos indicadores urbanísticos para el sector.
- Que del análisis de las nuevas condiciones establecidas, y conforme la aplicación de la Ordenanza 2733-CM-16 "Participación Municipal en la Renta Diferencial Urbana" (RDU) se calculó la Renta Diferencial Urbana correspondiente al proyecto y cuyo planteo y calculo se adjunta al presente como Anexo I;
- Que si bien el valor establecido como RDU, según la aplicación de la Ordenanza 2733-CM-16 y sus resoluciones reglamentarias, es igual a 85.606 m² (8.56 Ha), el responsable de pago de la misma, la firma Las Victorias SRL, accede a la cesión de una superficie mayor con el objeto de transferir al dominio municipal el total de los AREE que la empresa mantiene en el Barrio Las Victorias.
- Que la inteligencia de lo anterior obedece a la importancia que reviste el proyecto de la terminal para la ciudad en su conjunto, siendo el mayor aporte por parte del responsable de pago una contribución unilateral en tal sentido.
- A estos efectos, la superficie a ceder en forma total, estará integrada por una fracción de aproximadamente 30.000m² (3Ha) localizadas sobre Av. Esandi - dentro de los límites del fraccionamiento a modificar y que se identifica en el Anexo I de la Ordenanza XX-CM-17 - donde se emplazará y se ejecutará el proyecto de la terminal de ómnibus de la ciudad de San Carlos de Bariloche y el resto será completada con la cesión de parcelas cuyas Nomenclaturas Catastrales son: 19-3A-022-01C, 19-3A-021-04C, 19-3A-020-02, 19-3A-0A10-03, 19-3A-0A10-04, 19-3A-021-06A, 19-3A-041-004. , todas fracciones cuyo titular dominial el Propietario .-

De forma de dar curso a la aprobación del proyecto y con ello autorizar el inicio de ejecución del mismo, se establece y suscribe el presente convenio entre el Municipio de San Carlos de Bariloche y la firma Las Victoria SRL, en pago de RDU conforme las siguientes cláusulas:

PRIMERA: ANTECEDENTES: Con fecha XXXXX, el Concejo Deliberante Municipal, aprobó la ordenanza XX-CM-17 autorizando la modificación del planteo urbanístico existente y el establecimiento de nuevos indicadores urbanísticos para el sector..

SEGUNDA: CARÁCTER: Se deja constancia que la firma Las Victorias SRL es titular dominial y propietaria de las parcelas que comprende el presente acuerdo y plan de urbanización integral, las que se encuentran localizadas en San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro. Manifestando el Propietario encontrarse en plenas facultades de disposición sobre las mismas.

TERCERA: MARCO LEGAL APLICABLE: Las Partes suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO a los fines de proseguir administrativamente lo normado por la Ordenanza 2733-CM-16 de PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA RENTA DIFERENCIAL URBANA.

CUARTA: Calculo: El cálculo de la renta diferencial Urbana, según lo establecido en la ordenanza 2733-CM-17, y su resolución reglamentaria, se indica en Anexo I siendo el mismo parte integrante del presente convenio.

QUINTA: CESION: Como forma de pago de lo determinado por la RDU correspondiente, el



Particular acepta ceder al Dominio Municipal la superficie total de 148.102 m2 (14.8 ha) de su propiedad, integrada por una fracción de aproximadamente 30.000m2 (3Ha) localizada sobre Av. Esandi sobre la cual se emplazará y se ejecutará el proyecto de la terminal de ómnibus de la ciudad de San Carlos de Bariloche, indentificada en plano Anexo I de la Ordenanza XX-CM-17 , siendo el saldo completado con la superficie de las parcelas cuya NC son: 19-3-A-020-02, 19-3-A-022-01C, 19-3-A-A10-03, 19-3-A-A10-04, 19-3-A-021-04C, 19-3-A-021-06A y 19-3-A-041-04.

SEXTA: OBLIGACIONES A CUENTA DEL PROPIETARIO:

El propietario se compromete a llevar adelante las gestiones técnicas y administrativas necesarias para la inscripción de los inmuebles mencionados en el art. 5° a favor de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche. Siendo a su costo los gastos de escrituración que demanden los mismos.

SEXTA: Si cualquier cláusula del presente Convenio resultara decretada nula o inejecutable por un juez , dicha nulidad no afectará la validez o ejecutoriedad de las demás cláusulas del Convenio.-En tal caso, la parte perjudicada tendrá derecho a que la otra parte (quien tendrá la obligación) de compensar y reparar el perjuicio económico que se le genere a la parte perjudicada con la referida nulidad .-

SÉPTIMA: CESIÓN DEL CONVENIO: Ninguna de las Partes podrá ceder los derechos y obligaciones emanados del presente Convenio Urbanístico sin el consentimiento por escrito de la otra.

OCTAVA: INTERPRETACIÓN. JURISDICCIÓN: El presente Convenio deberá ser incorporado al tratamiento particular, se registrará y se interpretará de acuerdo con las leyes nacionales y por la Ordenanza 2733-CM-16 de ESTABLECIMIENTO DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN RENTA URBANA DIFERENCIAL de San Carlos de Bariloche. Toda controversia que se suscite entre las Partes con relación a este Convenio, su existencia, validez, interpretación o cumplimiento, se someterá en forma exclusiva y excluyente a los Tribunales Ordinarios de la III Circunscripción de la Provincia de Río Negro establecidos en la ciudad de San Carlos de Bariloche, renunciando a cualquier otro fuero y/o jurisdicción, resultando válidas las notificaciones realizadas en los domicilios *ut supra* mencionados.-

En prueba de conformidad, las partes suscriben dos ejemplares del presente de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de San Carlos de Bariloche, a los xxxxxxxx de 2017.-

BULLANTE FIDLO
Subsecretario de Gobierno y Justicia
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Lic. PABLO CHAMITROPULOS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche

www.bariloche.gov.ar
Municipalidad de Bariloche

"No a la Violencia de Género. Ni Una Menos" (Ordenanza 2711-CM-2015)





ANEXO 1

De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Municipal 2733-CM-16 PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA RENTA DIFERENCIAL URBANA, y su resolución reglamentaria, el plusvalor obtenido en la reconversión del fraccionamiento deberá calcularse según los siguientes puntos:

1. Plusvalor obtenido por la modificación de los parámetros urbanos, particularmente el FOT.

Cómputo: diferencia de metros cuadrados construibles (derivados del FOT) entre el potencial total máximo obtenible del fraccionamiento autorizado y la propuesta de reconversión. El valor económico de referencia se obtuvo a través de tasaciones sobre metros cuadrados de lotes de la zona.

2. Plusvalor obtenido por la autorización para la subdivisión del AREE.

Cómputo: sobre la autorización de subdivisión del AREE proyectado mediante la reconversión se aplica el 12% sobre los metros cuadrados netos de parcelas vendibles/comercializables.

De acuerdo a lo establecido en la resolución reglamentaria se solicitó al Colegio de Martilleros y Corredores Públicos la tasación del valor del metro cuadrado de tierra en la zona. Para tal motivo el se designó al Martillero Corredor Público Nacional Ricardo Remiro (MP 050-RPC-09) quien, *después de haber compulsado las zonas urbanizadas linderas y/o más próximas al lugar donde se emplazará la Terminal de Ómnibus y haber tenido en cuenta para ello las operaciones de compraventa concretadas en los últimos 24 meses*, fija el precio del m2 en U\$S 44,00 (Dólares Cuarenta y Cuatro). Dicho valor fue informado mediante nota con fecha 15 de mayo de 2017, firmada por el profesional.

BULLAQUE PABLO
Subsecretario de Finanzas y Fomento
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Lt. PABLO CHARATROPULOS
Jefe de Control
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

www.bariloche.gov.ar
Municipalidad de Bariloche

"No a la Violencia de Género. Ni Una Menos" (Ordenanza 2711-CM-2015)

Municipalidad de San Carlos de
Bariloche

Planillas de cálculo y cómputo de RDU

PROYECTO ORIGINAL

	ZONA	SUP.	FOS	POT. PB	FOT	POT. TOTAL
Cómputo RDU por nuevos parámetros	AREE	24.011,19	0,00	0,00	0,00	0,00
	AREE SERV.	107.395,08	0,75	80.546,31	1,50	161.092,62
	LOTES	118.513,88	0,37	43.850,14	0,86	101.921,94
	TOTAL	249.920,15	0,50	124.396,45	1,05	263.014,56

PROYECTO NUEVO

	ZONA	SUP.	FOS	POT. PB	FOT	POT. TOTAL
Cómputo RDU por nuevos parámetros	R1	105.986,74	0,40	42.394,70	0,80	84.789,39
	R2	41.290,10	0,50	20.645,05	2,00	82.580,20
	C1	16.682,41	0,60	10.009,45	2,40	40.037,78
	C2	32.265,05	0,60	19.359,03	2,40	77.436,12
	TOTAL	196.224,30	0,47	92.408,22	1,45	284.843,50

	ZONA	SUP. LOTES	RDU	SUP. RDU
Cómputo RDU por reconversión AREE	R1	81.359,23	12%	9.763,11

RDU	
RDU por subdivisión	9.763,11 m2 tierra
RDU por parámetros	21.828,94 m2 ganados
	12.230,00 \$/m2 construcción
	266.967.926,42 \$ ganados
	20% Participación RDU
	53.393.585,28 \$ RDU
	44,00 U\$/m2 costo tierra
	16,00 \$ por dólar
	75.843,16 m2 tierra RDU

RDU TOTAL	85.606,27 m2 8,56 Ha
------------------	---------------------------------------