0 8 SEP 2025

Proyecto de Ordenanza

Nº. 419 · 25

CONCEJO MUNICIPAL FOLIO 1

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: AUTORIZA PLANTEO URBANÍSTICO "ALLFLAGS" 19-2-P-P10-02B-0000. APRUEBA PARÁMETROS URBANÍSTICOS. FIJA RDU. AUTORIZA CONVENIOS -

ANTECEDENTES

Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza 169-I-79: Código de Planeamiento.

Ordenanza 211-I-79: Código de Edificación.

Ordenanza 217-C-89: Regula la realización de la Evaluación del Impacto Ambiental. Proyecto. Pautas Obligatorias. Estudio de Impacto Ambiental. Costo. Autoridad de Aplicación.

Ordenanza 418-CM-94: Consejo de Planificación Municipal.

Ordenanza 470-CM-95: Se aprueba el reglamento de la Ordenanza 418-CM-94.

Ordenanza 546-CM-95: Código Urbano.

Ordenanza 1744-CM-07: Reglamentación de audiencias públicas.

Ordenanza 2450-CM-14: Aprobar Plan de Desarrollo Urbano área Ruta Nacional N° 40.

Ordenanza 2733-CM-16: Establece derecho de participación municipal en la Renta Diferencial Urbana.

Ordenanza 2802-CM-16: Tratamiento previo infiltración de efluentes cloacales. Modifica Código de Edificación ordenanza 211-79.

VANINA ANDREA SANCHEZ
Secretaria Legal y Técnica
Municipalidad de Río Grande

Resolución: 1389-I-94: Reglamentación ordenanza 217-CM-89. Impacto Ambiental.

Expediente CONSULTA PRELIMINAR Nº CP 028/2020

Dictamen Técnico N°4-2024 de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal, emitido el día 16 de Octubre de 2024.

Resoluciones Nº 968-I-2025 y 1201-I-2025 Convocatoria a audiencia pública.

Desgrabación Audiencia pública del día 06 de junio de 2025 desarrollada en Sala de SUM Polimodal Delegación Sur Pampa de Huenuleo.

Dictamen de Asesoría Letrada 184-AL-2025.

FUNDAMENTOS

Que en fecha 21 de agosto de 2020, Sr. Claudio José Roccatagliata DNI 16.171.306, en su carácter de presidente de la firma All Flags S.A. y titular dominial del inmueble 19-2-P-P10-02B- con una superficie de 17.5 Ha junto con el Arq. Christian Almeida, Mat. CARN 1295-3, presentan la solicitud de tratamiento de un proyecto de urbanización al expediente administrativo Consulta Preliminar Nº 028/2020.

Descripción del proyecto

Que el proyecto trata de una urbanización abierta con usos principalmente residenciales localizado en el cruce de las Ruta de Circunvalación y Ruta Nacional 40 Sur; asimismo contempla usos comerciales y de servicio en las plantas bajas de las manzanas perimetrales.

La propuesta se compone de 119 lotes de 300m2 para vivienda múltiple ubicados en el

centro de la urbanización y 19 lotes para vivienda individual. Por otro lado, habrá 49 lotes para usos mixtos (comercios, servicios, vivienda, etc) ubicados en el perímetro de la urbanización sobre las colectoras.

La red vial, compuesta por calles que se ceden al dominio público municipal, se estructura a partir de una arteria principal de acceso al barrio (25 m de ancho total) conectada a la Ruta de Circunvalación. El acceso a los lotes residenciales se realiza por calles secundarias (15m de ancho total). Dos calles de distribución externa (20m de ancho total) que median las casas con las manzanas de usos mixtos y comercial. Los anchos de calles y sus componentes fueron pensados para garantizar la seguridad vial, priorizando al peatón, mantener una escala de vida cotidiana barrial y permitir la movilidad interna de manera fluida.

En cuanto a las cesiones obligatorias en concepto de Espacio Verde y Reserva Fiscal, las superficies a ceder se emplazan dentro del emprendimiento. Respecto a la Reserva Fiscal (área para Infraestructura Social), se computó el 10% de la superficie total a urbanizar dando como resultado un total de 17.388 m2. Los usos e indicadores están señalados en el plan, pero no se admitirá utilizar la Reserva Fiscal para destino de vivienda. Respecto del área destinada a Espacio Verde, se ceden 8.720 m2 equivalente al 5% de la superficie total de la fracción de origen, con mobiliario urbano.

Teniendo en cuenta que el proyecto está enmarcado como Acción Urbanística y que se encuentra en zonificación AOC lo cual requiere subdivisión con asignación de indicadores urbanísticos y parámetros a las parcelas creadas, es de aplicación la Ord. 2733-CM-16 (Renta Diferencial Urbana) siendo de apllicación el Artículo 3° inc. d). El cálculo se realizó según lo definido en el Artículo 4°, Inciso 3, el cual expresa:

El cálculo del Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana (RDU), determinada en el inciso d) del artículo 3º de la presente Ordenanza, tomará como base la superficie neta comercializable de parcelas, calculándose de la siguiente manera:

RDU = m2 comercializables x Índice

Donde: RDU: Renta Diferencial Urbana. m2 comercializables: superficie neta comercializable de la parcela, descontadas las cesiones obligatorias correspondientes y calles. Índice: es el índice de participación municipal establecido en un 12%

La superficie comercializable, deducidas las cesiones obligatorias antes expuestas, se calcula en 89.665,45 m2. Aplicando la fórmula descrita en la mencionada Ordenanza

VANINA ANDREA SANCHEZ
Secretaria Legal y Técnica
Municipalidad de Villa Carlos Paz

CONCEJO MUNICIPAL FOLIO 4

(89.665,45m2 x 12%) se obtiene la superficie a pagar en carácter de RDU, es decir 10.759,85 m2.

Respecto a la forma de pago de la RDU y de acuerdo a lo establecido por el Artículo 5° de la Ordenanza mencionada anteriormente, el pago será destinado a la construcción de un gimnasio municipal para la Delegación Sur, mejorando así la infraestructura deportiva del sector.-

Para la valoración económica de las obras de infraestructura a realizar se solicitó una tasación oficial, realizada por la Martillera y Corredora Pública Laura Pérez Lavallén. La tasación realizada indica un valor del suelo rústico de 8 USD/m2 (Ocho dólares estadounidenses por cada metro cuadrado).

El monto dinerario correspondiente a la RDU a pagar por el propietario será:

$/m2 RDU = (m2 RDU x valor tierra bruta) + ((m2 RDU / superficie mínima lote según propuesta) x Costo Infraestructuras Básicas por lote)).

El precio promedio de la tierra (suelo sin infraestructuras) para la zona es de 10.880 $/m2. (8 U$s/m²). El área de RDU calculada en el Anexo II del presente convenio es 10759,85 m2. Por otro lado, el costo de producción de la infraestructura básica para un lote de 300m2 es de $3.264.000 equivalente a 8 Dólares estadounidenses el m².

Tratamiento y análisis

Que el proyecto se tramitó por expediente CP N° 028/2020 y en fecha 02 de febrero de 2020 la Subsecretaría de Gestión Urbana informó que analizados los informes técnicos de la Dirección de Planeamiento y la Dirección de Evaluación Ambiental, y habiéndose cumplimentado por parte del Profesional con los requerimientos y observaciones que surgieron de los mismos. Se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones: La Consulta se encuandró en el tratamiento por RANGO TEMÁTICO III. Esta CP se encuentra enmarcada en los términos de la Disposición 027-SADU-16 por lo que analizada como ACCIÓN URBANÍSTICA, en su ETAPA 1. La Etapa 1 de Tramitación de Acción Urbanística, comprende las primeras instancias de análisis de Pre factibilidad de la Propuesta, con consideración de la sensibilidad ambiental, informe urbano, evaluación de Aptitud y la

CONCEJO MUNICIPAL
FOLIO
5

formulación de la IDEA PRELIMINAR, aspectos que fueron debidamente cumplimentados durante la tramitación.

Que en octubre de 2021, la ex Secretaría de Ambiente y Desarrollo Urbano elevó informe del área técnica de la Dirección de Planeamiento donde se analizan detalladamente todos los aspectos relacionados a la escala urbana, se realizan indicaciones y se solicitan ajustes a la propuesta.

A tal efecto, se señaló que la presentación debe contener: Análisis urbano y ambiental (ISA) – determinación de la aptitud del suelo. Adecuación a las políticas de desarrollo urbano vigentes – relación con el PEID, la Agenda Urbano Ambiental 2030 y el Modelo Territorial (aspectos incluidos en los informes previos de la DP). Zonificación -caracterización de cada zona e indicadores urbanísticos (UR, FOS, FOT, FIT, Altura, retiros, usos del suelo, etc. Estructura Vial – estructura vial principal, patrones de calles. Áreas a ceder – Área Verde y Reserva Fiscal, porcentajes a ceder y criterios para su localización y equipamiento. Cesión en tierras u obras. Disposiciones Particulares (en caso de corresponder) Renta Diferencial Urbana – propuesta de implementación.

Asimismo, indicó que el nivel de definición deberá corresponderse a un Plan de Estructuración Urbana dejando las definiciones de proyecto ejecutivo para la etapa siguiente a la aprobación de la Ordenanza, teniendo en cuenta que muchas de las observaciones realizadas corresponden a esa etapa de análisis. Todos los aspectos solicitados fueron cumplimentados y constan en el expediente.

Que en fecha 08 de febrero de 2022, la Subsecretaría de Planeamiento y Sustentabilidad Urbana informa que se considera FACTIBLE la propuesta, con algunas observaciones que deberán ser cumplimentadas previo a dar inicio al tratamiento por Rango Temático 3 del Manual de Gestión Técnico Administrativo, ingresando a la Unidad Coordinadora.

Que el 19 de abril de 2022 la Dirección de Planeamiento por Nota Nº 34-SSPySU-22 emite informe por el cual refiere que "el documento PROPUESTA ZONIFICACIÓN PARA INDICADORES URBANÍSTICOS - PLAN ESPECIAL 17 HECTÁREAS (marzo 2022) se ha dado cumplimiento adecuado a los requerimientos realizados oportunamente. Por lo tanto, se considera finalizada la Consulta Preliminar y en condiciones de iniciar el tratamiento por Rango Temático 3 del Manual de Gestión Técnico Administrativo, ingresando a la Unidad Coordinadora.". Por nota 004-DP-2022, la Dirección de Planeamiento informó los lineamientos y pautas a cumplimentar para dar continuidad a la gestión por Rango

YANINA ANDREA SANCHEZ
Asistente Legal y Técnica
Municipalidad de Tres de Febrero

Temático III.-

Posteriormente, en fecha 11 de mayo de 2023, la Dirección de Obras Particulares informó las consideraciones realizadas por la Dirección de Planeamiento y la División de Evaluación Ambiental, a partir del análisis de la "Propuesta Zonificación para Indicadores Urbanísticos Plan Especial 17 Hectáreas Ruta 40 y Circunvalación San Carlos de Bariloche", ingresada en el sistema el día 07 de marzo de 2023, en sus aspectos urbanos y naturales.

Que en fecha 12 de mayo de 2023, la Subsecretaría de Planeamiento indicó que atento a las consideraciones realizadas por las áreas técnicas por DEA - Nota 026-DEA-2023 - y DP - Nota Pase 09-SsPySU-23, se realizaron sobre la ambos informes aclaraciones y consideraciones tendientes a clarificar la gestión y dar curso al análisis del proyecto en el marco de la Unidad Coordinadora y su tratamiento como Rango Temático III y adjuntó nota indicando aclaraciones en negrita sobre nota 09-SsPySU-23, destacándose que:

"Mza. 16 - Coronamiento del Talud: resulta imperioso el tratamiento efectivo de estabilización del sector mencionado de la manzana 16 que garantice la capacidad portante del suelo para recibir carga edilicia con el correspondiente informe geotécnico firmado por un profesional cuyas incumbencias lo habiliten a tal fin.

La documentación presentada por los proponentes así como los informes técnicos de las áreas reúnen la información suficiente para que el proyecto de "Propuesta Zonificación para Indicadores Urbanísticos Plan Especial 17 Hectáreas Ruta 40 y Circunvalación San Carlos de Bariloche" se remita a la Unidad Coordinadora a fin de ser analizado por los profesionales que la integran. Las aspectos analizados por parte de los equipos técnicos serán de consideración en las etapas posteriores y aquellas que se consideren pertinentes incorporadas en el Convenio Urbanístico."

Que el proyecto fue tratado en el ámbito de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal para su análisis y cuenta con Dictamen de Opinión Técnica N° 04/2024. En fecha 16 de octubre de 2024, la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal, elaboró el Dictamen Técnico N°4-2024 y en cuanto a los aspectos normativos señala que:

"La fracción es alcanzada parcialmente por dos zonas urbanas a considerar: Por un lado, un sector al sur corresponde a la Ord.767-CM-97 Art 3° y 4°. Se refiere a un accesorio

de la ordenanza de Centro de Servicios que expresa "...sólo se admiten usos de carácter residencial y residencial transitorio (turístico) y aquellos de servicios al turismo que previo dictamen del Consejo de Planificación Municipal..." Por otro lado, un sector de mayor superficie es AOC Ordenanza 2540-CM-14. En un caso, la norma habilita usos específicos y excluyentes; mientras en otro caso, habilita a incorporar otros usos y una propuesta urbana acorde al sitio de localización (una de las entradas de la ciudad). Se considera admisible asimilar la fracción a la zona AOC con el objeto de dar un tratamiento coherente y real a la situación existente del lugar.-

En relación a los "Aspectos ambientales", surge del Dictamen que *"Es un sitio apto para la urbanización rodeada de una trama vial, requiere remediación del sector relacionado a las canteras. La explotación extractiva dentro del tejido urbano es un suceso inconveniente para la vida de la ciudad. La regulación de la actividad es jurisdicción provincial, y es un claro ejemplo del inconveniente a nivel de planificación y regulaciones a los usos urbanos. Se observa que la responsabilidad de remediación corresponde al vecino. No obstante, el municipio debe tomar acciones de gestión institucional para abordar este problema en todas las canteras que operan dentro del ejido. Es menester precisar aquí que la existencia y aprobación de las canteras datan de tiempos en que la trama urbana no se extendía hasta el sector.*

Remediación de taludes de la cantera al sur de la propuesta. Se restringe y se limita la urbanización en el borde colindante con la explotación de la cantera vecina Hidraco, hasta tanto se ejecute la remediación sobre ese límite y se resguarde de posible riesgo estructural. La medida de prohibición de habilitar la creación de lotes en el borde, afecta negativamente a la generación de lotes en el emprendimiento propuesto, pero no constituye en sí mismo una limitación a la explotación de la cantera vecina, en la medida que toda explotación debe mantenerse con un retiro mínimo de 15 metros de los límites de la parcela. El Estado debe observar cuales son los límites de explotación, con el objeto de evitar perjudicar a los vecinos. Ocupación de la planicie y de la terraza superior. El ISA arroja el resultado de dos partes con mejor aptitud de urbanizar, situadas en las partes baja y alta del terreno. Se acuerda con la ocupación de las mismas, teniendo en cuenta la restricción estructural antes mencionada. Preservación del suelo con mayor pendiente entre planicies. El talud con matorral cerrado entre la planicie y la terraza se propone mayormente como espacio verde y reserva fiscal. Una nota de opinión del área de medio ambiente expresa que se debe preservar el talud. Se acuerda con la propuesta que tiene por objeto evitar la erosión del talud minimizando la ocupación con construcciones sobre dichas áreas. Proporción de espacios verdes Se cumple con el requerimiento normativo de

CONCEJO MUNICIPAL FOLIO

SABRINA ANJUELA SANCHEZ
Abogada Legal y Técnica
Municipalidad de Villa Carlos Paz

ceder el 5% para espacio verde. Se acuerda con que una parte del mismo sea con pendiente menor al 10%.

Estudio de Impacto Ambiental Los proyectos de estas características deben cumplir con la presentación de un EIA según lo indique la autoridad de aplicación a través de los Términos de Referencia correspondientes. Una vez que se acuerden los parámetros e indicadores, el requirente, a través de su equipo técnico multidisciplinario, deberá solicitar TDR para la realización del correspondiente EIA. El mismo se elaborará al momento de la presentación del Proyecto Ejecutivo ante la Secretaría de Planeamiento Territorial.

Del análisis de los aspectos urbanos, se destaca que el cruce de rutas es la puerta Sur de la ciudad. La propuesta presenta una mayor altura en manzanas de borde y se acuerda con la definición formal para dar carácter al sitio. Asimismo, el uso mixto con planta baja destinada para comercios y servicios aportará una dinámica de centralidad local que influirá en los barrios vecinos. Cada arteria colectora tiene un punto de vinculación con las rutas, aspecto que el Municipio deberá gestionar con otra jurisdicción como Vialidad Nacional.

En cuanto a su relación con barrios vecinos y futuras intervenciones, si bien la fracción está flanqueada por canteras, el trazado de la propuesta prevé la continuidad de arterias con futuras urbanizaciones vecinas. El proyecto presenta perfiles tipológicos de las calles con sus características particulares en tanto ocupación y funcionalidad. Se acuerda con la propuesta y con los anchos de arterias previstos.

En relación a la Reserva Fiscal y necesidades locales. Las superficies que se ceden como Reserva Fiscal y Espacio Verde; presentan sectores que tienen una pendiente menor o igual al 10%. Dichos sectores alcanzan al 38% del total y permiten localizar edificaciones o usos destinados a infraestructura social destinados a educación, seguridad, salud o deportes. Dichas actividades ubicadas en urbanización abierta permitirán mejorar el equipamiento público de toda la zona y afectará positivamente a barrios vecinos. Se acuerda con el criterio adoptado que cumple la petición del Departamento Ejecutivo.

En cuanto a los parámetros e indicadores urbanísticos, consideraron que se proponen zonas con diversos usos y valores de indicadores para la construcción. Los mismos se ajustan a las características deseadas para el lugar. Se acuerda con los usos propuestos y su ocupación en el suelo, los cuales serán los lineamientos de crecimiento y desarrollo para el lugar. Las superficies de las parcelas oscilan entre 300m2 y 800m2,

CONCEJO MUNICIPAL
FOLIO
9

dimensiones que se ajustan a las densidades propuestas y que se complementan a los usos propuestos según cada zona. La localización de dichas parcelas es acorde al trazado urbano previsto así como su relación con la estructura urbana existente.

Por último la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal concluyó que: *"Se acuerda con la propuesta de parámetros e indicadores para la fracción ubicada en zona AOC. Se acuerda con el planteo urbanístico propuesto, el cual; tras ejecutar la obra de infraestructura del convenio, contendrá diversos lotes urbanos para unidades residenciales que permitirán mitigar la falta de acceso a la vivienda en el Sur de la ciudad.*

Es condición para el progreso de dicho desarrollo además de contar con la factibilidad de los servicios para el lugar, resolver la ejecución y la prestación de los mismos, lo cual es hoy en día la mayor carencia del sector.

Considerando que una zona AOC es un mecanismo entre el sector privado(realiza la inversión y propone el plan particularizado), el público(controlador e intermediario con las empresas de servicios para la infraestructura) y la población(beneficiada) es una herramienta que admite un desarrollo propositivo de acuerdo a las necesidades del área.

Frente a la necesidad habitacional existente en la ciudad, se considera que la generación de parcelas de tamaño acotado (300 m2) para dos unidades residenciales, facilitará el acceso al suelo con valores de referencia asequibles. Se observa además el alto porcentaje de ocupación de suelo en los barrios linderos, aproximadamente el 100%, por lo que se entiende un mejor ordenamiento de la ocupación en el terreno.

La existencia de una cantera vecina a remediar, amerita un estudio particularizado y la limitación de la urbanización en el sector demarcado; con el objeto de minimizar riesgos asociados a perfiles y taludes.

Se acuerda con el compromiso de la entrega de proyectos ejecutivos para las obras de infraestructura y la ejecución de los mismos, pretendiendo su concreción con la incorporación de dar prioridad para la contratación de mano de obra local.

Que en fecha 12 de octubre de 2024 se expuso el proyecto en la reunión del Consejo de Planificación Municipal en Sala de SUM Polimodal de la Delegación Sur Pampa de Huenuleo, conforme surge del Acta N°01/2024.

Posteriormente mediante las Resoluciones 968-I-2025 y 1201-I-2025 se efectuó la convocatoria a audiencia pública para dar tratamiento al proyecto, de acuerdo al procedimiento técnico administrativo de Rango Temático III y Ordenanza N° 1744-CM-07 que se realizó el 06 de junio de 2025 en Sala de SUM Polimodal Delegación Sur Pampa de Huenuleo.

Por dictamen 184-AL-2025 de fecha 27/06/2025, la Asesora Letrada del

YANINA ANDREA SANCHEZ
Secretaria Legal y Técnica
Municipalidad de Huiliches

Departamento Ejecutivo Dra. Yanina Sánchez, dictamina la continuidad del trámite.

Por todo lo expuesto, se eleva el presente proyecto de ordenanza de acuerdo a lo establecido por Ordenanza 470-CM-95 para el tratamiento de proyectos por Rango Temático III, Manual de Gestión Técnico–Administrativa.

AUTOR: Intendente Municipal. Sr. Walter E. Cortes.
COLABORADORES: Secretaria de Planeamiento Territorial, Abg. María Sofía Maggi.

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

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

Art. 1°) Se autoriza el planteo urbanístico "ALL FLAGS" a desarrollarse en la parcela NC 19-2-P-P10-02B- de una superficie total de 17,5 Ha, se autorizan los usos del suelo y parámetros urbanísticos de acuerdo al *Anexo I* que se aprueba y forma parte de la presente. Se condiciona el desarrollo de la Etapa II al total cumplimiento de la Etapa I del planteo.-
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. 2°) Se acepta la localización y cesión al dominio privado municipal de 17.388,92 m2 como Reserva Fiscal; y la localización y cesión al dominio público municipal de 8.720,93 m2 en concepto de los Espacios Verdes y de 57.700,21m2 con destino a calles, de acuerdo al *Anexo I*.-

CONCEJO MUNICIPAL
FOLIO
11

Art. 3°) Se fija el Derecho de Participación de la Renta Diferencial Urbana en los términos del Art. 3°, inciso d) de la Ordenanza 2733-CM-16, estableciendo que la superficie comercializable resulta de 89.665,45m2 y que el valor por metro cuadrado resulta en DIECISÉIS DÓLARES ESTADOUNIDENSES, compuesto por el valor del m2 de suelo bruto OCHO DÓLARES ESTADOUNIDENSES (U$D 7), de acuerdo a tasación inmobiliaria que se adjunta a la presente, más OCHO DÓLARES (8 U$D) por m2 en concepto de infraestructura .-

RDU= 89.665,45 m2 x 12%
RDU= 10.759,85 m2

RDU= 10.759,85 m2 * U$D 16
RDU= U$D 172.157,60

Se autoriza al Departamento Ejecutivo a suscribir el correspondiente Convenio de Renta Diferencial Urbana de acuerdo al modelo que se acompaña como *Anexo II* .-

Art. 4°) Se autoriza al Departamento Ejecutivo a suscribir el correspondiente Convenio de Infraestructura de Servicios Obligatorias, que como *Anexo III* se adjunta al presente.

Art. 5º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

ALTER ENRIQUE CORTES
Presidente Municipal
de Bariloche

Secretaria Legislativa
Concejo Municipal
Municipalidad de S.C. de Bariloche