



DCLE	ORDENANZA	Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2825-CM-17)
------	-----------	---

Proyecto de Ordenanza

12 SEP 2025

..423.25

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: AUTORIZA PLANTEO URBANÍSTICO "CODISTEL" 19-2-K-K20-02A, 19-2-K-K20-02B y 19-2-K-K20-03. APRUEBA PARÁMETROS URBANÍSTICOS. FIJA RENTA DIFERENCIAL URBANA. AUTORIZA CONVENIO INFRAESTRUCTURA.-

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.

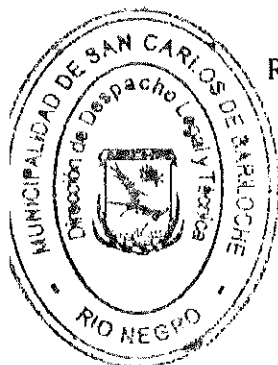
Ordenanza 1744-CM-07: Reglamentación de audiencias públicas.

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.

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



BARBARA ANJUREA SANCHEZ
Secretaría Legal y Técnica
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche, Río Negro



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 2825-CM-17)

DCLE

ORDENANZA

Expediente CONSULTA PRELIMINAR N° CP 10923/2023

Dictamen Técnico N°3-2024 de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal, emitido el día 16 de Octubre de 2024.

Resolución 169-I-2025 Convocatoria a audiencia pública.

Desgrabación Audiencia pública del día 20 de febrero de 2025 desarrollada en Sala de SUM Polimodal Delegación Sur Pampa de Huenuleo.

Dictamen de Asesoría Letrada N° 52-AL-2025.

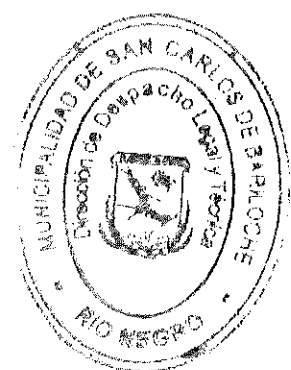
FUNDAMENTOS

Que en fecha 12 de mayo de 2023, el Sr. Pablo Guillermo Luzzardi, DNI 17.336.632, en su carácter titular dominial de las parcelas 19-2-K-K20-02A, 19-2-K-K20-02B y 19-2-K-K20-03, y el Arquitecto Pablo Bullaude, Matrícula Profesional CARN 1515/3, en carácter de representante técnico, inicial, presentan la solicitud de tratamiento de un proyecto de urbanización a desarrollarse en inmuebles mencionados, dando origen al expediente administrativo Consulta Preliminar N° 10923/2023.

Debido a que la propuesta se enmarca como "Emprendimiento Especial" en los términos de la Ordenanza N° 418-CM-94, Ordenanza 470-CM-95 y cc., por la solicitud de parámetros especiales (Arts. 17.2.A-17.2.C): Cambio de uso del suelo, Asignación de nuevos parámetros urbanísticos para dichos usos y aprobación de la subdivisión del suelo bajo tipología urbanización abierta con cesión de calles, áreas verdes y reserva fiscal; corresponde su tratamiento de acuerdo al procedimiento técnico Administrativo del Código Urbano, denominado Rango Temático III en el seno del Consejo de Planificación Municipal (CPM).

Descripción del Proyecto

El proyecto se trata de una urbanización abierta con usos principalmente residenciales localizado entre la margen noroeste del Arroyo Ñireco, la Ruta de Circunvalación, barrio Omega III y el Barrio Nahuel Hue.





Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

DCLE

ORDENANZA

No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 2825-CM-17)

La propuesta se compone de 286 lotes de 300m² para viviendas individuales, 1 lote de aproximadamente 30.000m² para vivienda colectiva, 8 lotes de 400m² a 2500m² para usos mixtos (comercios, servicios, vivienda, etc) y 5 lotes de 1400m² a 14500m² para usos de ruta (comercios, servicios, estación de servicio, logística).

La red vial, compuesta por calles que se ceden al dominio público municipal, se estructura a partir de una avenida principal de acceso al barrio (20 m de ancho total) que conecta la Ruta de Circunvalación con la Calle Peñi en el barrio Nahuel Hue. El acceso a los lotes residenciales se realiza por calles secundarias (12m de ancho total) a partir de la avenida principal. Una calle parque (17m de ancho total) de características especiales (incluye bicisenda y vereda peatonal ancha), propuesta como un paseo costero, se desarrolla a lo largo de la margen noroeste del Arroyo Ñireco. 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.

Las cesiones obligatorias de espacio verde y reserva fiscal se componen de una parte cedida como suelo público dentro del emprendimiento y otra pagada como obra pública. Para la valoración económica de las obras a realizar se tomó la tasación realizada para el pago de la RDU. Las áreas verdes a ceder se calcularon según la fórmula utilizada para tal fin en el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de la Delegación Lago Moreno (Ord. 3134-CM-19) la cual computa el 3% de la superficie total a urbanizar más 23m² por cada unidad funcional potencial, lo cual da como resultado la suma total de 24.178m² de los cuales 13.681m² se ceden dentro del emprendimiento para la conformación del primer tramo del Parque Arroyo Ñireco y 10.497m² se convierten en obra pública aplicada también a la construcción del Parque mencionado. Respecto a la reserva fiscal, se computó como el 10% de la superficie total a urbanizar dando como resultado un total de 22.500m² de los cuales 5.200m² se ceden como una parcela ubicada sobre la avenida principal, dentro de la urbanización, y 17.300m² se convierten en obra pública aplicable a equipamiento urbano. La superficie de la parcela a ceder como reserva fiscal fue calculada a partir del potencial constructivo que la misma podría tener y la aplicación del mismo como edificación, resultando una superficie que podría albergar un hospital público con capacidad para toda la población de Pampa de Huenuleo, o una escuela completa con todos los niveles educativos, o un gimnasio idéntico al Gimnasio Municipal 3, o un conjunto administrativo con policía, bomberos y una sede municipal.



YANINA ANURKA SANCHEZ
Secretaría Legal y Técnica
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



DCLE

ORDENANZA


Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 2825-CM-17)

Teniendo en cuenta que el proyecto solicita autorización para subdividir en un sector que la normativa vigente anteriormente no lo permitía, y la asignación de indicadores urbanísticos a las parcelas creadas, es de aplicación la Ord. 2733-CM-16 (Renta Diferencial Urbana), en los términos del Art. 3° Inc. d) y el cálculo deberá realizarse 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 3° de la presente Ordenanza, tomará como base la superficie neta comercializable de parcelas, calculándose de la siguiente manera:

$$RDU = m2 \text{ comercializables} \times \text{Índice}$$

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 se calcula como la suma de las superficies de las parcelas privadas, dando un resultado igual a 152.805,80m². Aplicando la fórmula descrita en la mencionada ordenanza (18.336,82m² x 12%) se obtiene la superficie a pagar en carácter de RDU, es decir 18.336,82m².

Que en cuanto la forma de pago de la RDU, se opta por aceptar el pago mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos, ajenas a las que corresponde por obligación, áreas de recreación y equipamiento urbano, por un monto equivalente (Art. 5°, Inc. 2 de la Ord. 2733-CM-2016.-

Para la valoración económica de las obras de infraestructura a realizar se solicitó una tasación oficial, realizada por la Martillera y Corredora Pública Laura Perez Lavallén. La tasación realizada indica un valor del suelo de 7 USD/m² (siete dólares estadounidenses por cada metro cuadrado).

Tratamiento





Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

DCLE

ORDENANZA

No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 2825-CM-17)

Que analizado el proyecto por las áreas técnicas competentes de la Secretaría de Planeamiento Territorial, se formularon las siguientes observaciones y reformulaciones:

Sector ZUM 150: Evaluar la posibilidad de eliminar el Expendio de combustible, se considera que por el tipo de movimiento vehicular que genera, vehículos pesados y los riesgos por proximidad de viviendas y una única vía de salida ante alguna situación de riesgo la localización no es la adecuada

Se eliminó el uso del suelo "expendio de combustible". El mismo, figura como "uso prohibido" (N) en la presentación actual.

Sector ZUR 35: Se caracteriza el área como residencial de baja densidad, viviendas individuales, se sugiere eliminar vivienda Múltiple, ídem Usos comerciales; Servicios todos con excepción del Profesional que debe quedar como Accesorio. Productivos ninguno e incluir en el grupo Infraestructura a Nivel Inicial y Primario.

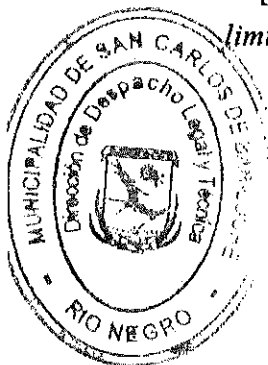
Se eliminó el uso del suelo "residencial múltiple". El mismo, figura como "uso prohibido" (N) en la presentación actual. Se dejaron solamente los usos del suelo generales para comercio minorista y servicios, eliminando el resto de los usos comerciales y de servicios para la zona. En este caso se optó por mantener algunos usos comerciales básicos como posibilidad de segundo ingreso para las familias permitiéndoles instalar en sus viviendas comercios o servicios de escala barrial (quiosco, peluquería, reparación de indumentaria, etc). Los usos "comercio minorista en general" y "servicios en general" figuran como "uso accesorio" (A).

Se incluyeron los usos del suelo relacionado con infraestructuras como "uso condicionado" (C) en la presentación actual.

Sector ZUC: esta zona tiene dos áreas una a cada lado de Circunvalación, deberá modificarse los usos Depósitos de Mercancías Peligrosas y ubicarse del lado sur de la ruta y dejar del lado norte colindante a las áreas residenciales los usos de infraestructura social.

Se modificó la asignación del uso "servicios, depósitos, mercancías peligrosas" figurando ahora como "uso condicionado" cuya condición es que solo puede instalarse en la parcela 305 del planteo urbanístico (situada al sur de la Ruta de Circunvalación).

Se elaboró una disposición especial para el uso "alojamiento turístico" estableciendo limitaciones y condiciones para su instalación (reducción del FOS y FOT)



YANIRA ANDRÉS SANCHEZ
Secretaría Legal y Técnica
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

ALBERTO RIQUE CORTES
Secretario Municipal
San Carlos de Bariloche

DCLE

ORDENANZA


Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 2825-CM-17)

En cuanto a la solicitud de aumentar el porcentaje de RF y la propuesta de compensar los la superficie en obra de infraestructura; se estima razonable lo expuesto por el proponente en cuanto a que en base a las necesidades de la población local en relación a los espacios verdes de calidad, que la propuesta realizada originalmente es superadora en tanto garantizará a los vecinos, y población general en un radio aproximado de 5 km, un espacio verde de alta calidad (Parque Lineal Ñireco).

Que resultando de aplicación la Ord. 2733-CM-16, que establece la Renta Diferencial Urbana calculada en un doce por ciento (12%) de los m² comercializables (Art. 4° Inc. 3), ponderados sobre el proyecto definitivo en virtud de las superficies resultantes de las cesiones definitivas, utilizándose para el cómputo la superficie neta comercializable, en este caso la sumatoria de las superficies de las zonas ZUM150, ZUR35, ZUR110 y ZUC.

Que formuladas las observaciones y habiéndose cumplido con las adecuaciones y requerimiento de las mismas, el Departamento Ejecutivo considera que su desarrollo resulta coherente con los lineamientos urbanos establecidos por el Plan Estratégico Integral de Desarrollo, se remitió el expediente del proyecto a la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal para su análisis.-

Que en fecha 16 de octubre de 2024, la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal, elaboró el Dictamen Técnico N°3-2024 cuyo análisis alcanzó aspectos normativos, ambientales y urbanos; concluyendo que:

- *Se acuerda con el cambio de normativa para la ejecución de una nueva urbanización, en el cual las parcelas con indicadores urbanísticos son la resultante de la propuesta. Dichos indicadores son los que a futuro regularán los proyectos propuestos para el lugar, y que deberán ajustarse a su correspondiente definición.*
- *Se entiende que éste procedimiento, es con el fin de un ordenamiento territorial organizado evitando así el crecimiento desmedido y no planificado. Situación, esta última, que se da y se repite en barrios aledaños.*
- *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.*





DCLE	ORDENANZA
------	-----------

Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 2825-CM-17)

- Se pretende que el recorrido ribereño sea una propuesta que se concrete no únicamente en el sector, sino que permita ser un modelo a seguir para los barrios aledaños
- Frente a la necesidad habitacional existente en la ciudad, se considera que la generación de parcelas de tamaño acotado (300 m2) facilita el acceso al suelo con valores de referencia asequibles.
- La existencia de una cantera a remediar, amerita un estudio particularizado de proyectos objetivos, en relación con los perfiles y taludes a contener. Si bien en ésta instancia no hay una definición de proyecto ejecutivo para la zona propuesta, corresponderá analizar el detalle en el momento de presentación de la acción urbanística correspondiente.

El día 12 de noviembre de 2024 en Sala de SUM Polimodal Delegación Sur Pampa de Huenuleo, tuvo lugar la reunión del Concejo de Planificación Municipal con la presencia de los miembros permanentes e invitados donde el proponente expuso el proyecto objeto del presente.

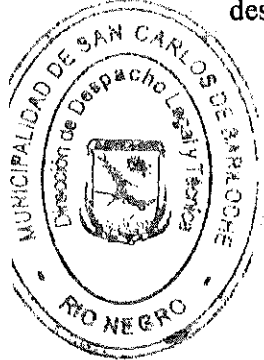
Que por Resolución 169-I-2025 se convocó a audiencia pública para dar tratamiento al Proyecto que se realizó el 20 de febrero de 2025 en Sala de SUM Polimodal Delegación Sur Pampa de Huenuleo, de acuerdo al procedimiento técnico administrativo de Rango Temático III, y según lo establece la ordenanza 1744-CM-07.-

Por Dictamen 52-AL-25, de fecha 28 de febrero de 2025, la Asesora Letrada del Departamento Ejecutivo Dra. Yanina Andrea Sanchez dictamina que por lo argumentado se de continuidad del trámite.

Que el presente proyecto tiene por objeto el desarrollo urbanístico de un sector históricamente utilizado como cantera, que pretende su conversión a un entorno urbano de modalidad de barrio abierto, vinculado con los barrios existentes y que ofrece la generación de nueva oferta habitacional accesibles para personas que actualmente se ven impedidos de acceder a la tierra.

Por otra parte, la propuesta se ha elaborado considerando las condiciones ambientales del área y contempla la ejecución de obras de infraestructura necesarias para su desarrollo sostenible

En su dimensión económica, el proyecto promueve la generación de empleo directo así como la conformación de nuevos sectores de usos mixtos, comunitarios y comerciales que permitirán satisfacer necesidades inmediatas de la población, aportando al desarrollo económico de la zona sur de nuestra ciudad.-



YANINA ANDREA SANCHEZ
Asesora Letrada y Técnica
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

BERNARDO CORRES
Departamento Municipal
de Planeamiento y Desarrollo

DCLE

ORDENANZA

Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 2825-CM-17)



Que la propuesta se corresponde con lo previsto por la Carta Orgánica Municipal en cuanto establece que son Funciones y Competencias Municipales "*Promover el acceso a la tierra y a una vivienda digna, priorizando los sectores de menores ingresos*" (Art. 29 Inc.36.) "*La Municipalidad promueve el acceso a una vivienda digna, coordinando con los gobiernos provincial y nacional programas para su concreción. Asegura su distribución equitativa, con especial atención a los sectores de menores recursos. Planifica y ejecuta políticas de vivienda, su infraestructura de servicios y equipamiento social, procurando los mecanismos para la financiación y la participación de los interesados.* (Art. 191)

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

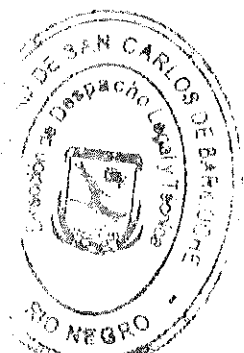
AUTOR: Intendente Municipal, Sr. Walter Enrique Cortes.

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



DCLE	ORDENANZA
------	-----------



No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 2825-CM-17)

Art. 1º) Se autoriza el planteo urbanístico CODISTEL a desarrollarse en las parcelas NC 19-2-K-K20-02A, 19-2-K-K20-02B y 19-2-K-K20-03 de superficie total de 22,54 Ha, de acuerdo al *Anexo I* que se aprueba y forma parte de la presente.

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 localización y cesión al dominio privado municipal de de 5.230,44 m2 como Reserva Fiscal; y la localización y cesión al dominio público municipal de 13.681,41 m2 en concepto de los Espacios Verdes, de acuerdo al *Anexo I* que se aprueba y forma parte de la presente. Se acepta compensar la superficie de 10.497 m2 en concepto de área verde, y 17.300m2 en concepto de reserva fiscal con obras de infraestructura para desarrollos urbanísticos sociales, valorándose en SIETE DÓLARES ESTADOUNIDENSES (USD7) el m2, conforme tasación inmobiliaria.-

Art. 3º) Se autorizan los usos del suelo y parámetros urbanísticos del planteo urbanístico CODISTEL, de acuerdo al *Anexo II Zonificación* y *Anexo III Guía de Usos del Suelo y Parámetros Urbanísticos* que se aprueba y forma parte de la presente.

Art. 4º) Se establece que el desarrollo de la Zona Urbana Residencial 110 (ZUR110) se encuentra condicionado al cumplimiento de las indicaciones descritas en el presente artículo. Para alcanzar la valoración correspondiente a un Área de Aptitud Alta es obligatorio el cumplimiento de los siguientes requerimientos, establecidos en el Informe de Sensibilidad Ambiental:

- Remoción del suelo impermeabilizado afectado por la presencia de lechadas de hormigón.
- Reconstitución de los perfiles de suelo natural.
- Estabilización de taludes artificiales. Una vez ejecutadas esas tareas, el sector será considerado con alta aptitud para la urbanización.

Los parámetros urbanísticos para la zona ZUR110 serán computados tomando la superficie total de la parcela. Las edificaciones no podrán localizarse en los taludes.

Art. 5º) Se permite el estacionamiento en los retiros de las edificaciones en todas las zonas. Se permite la construcción de cubiertas livianas como protección de los



VERONICA ALBERTA SANCHEZ
Secretaría Legal y Técnica
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche



DCLE

ORDENANZA

Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 2825-CM-17)

estacionamientos en los retiros laterales de edificaciones. El desagüe pluvial de los techos deberá realizarse dentro de la propia parcela garantizando que las aguas desaguadas no sean conducidas superficialmente hacia los predios vecinos. Se prohíbe el cerramiento vertical de las cubiertas de estacionamientos, salvo cuando los mismos coincidan con la edificación principal fuera del espacio de retiro.

- Art. 6º) Se fija el Derecho de Participación de la Renta Diferencial Urbana en los términos del Art. 4º, inciso 3 de la Ordenanza 2733-CM-16, estableciendo que la superficie comercializable resulta de 18336,62 m², calculada en base a la suma de las superficies de las parcelas privadas que asciende a 152805,80 m². Se fija el valor del m² en la suma de SIETE DÓLARES ESTADOUNIDENSES (USD 7) de acuerdo a tasación inmobiliaria.-

$$\text{RDU} = 152.805,80\text{m}^2 \times 12\%$$

$$\text{RDU} = 18336,62 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor m}^2 = \text{USD } 7$$

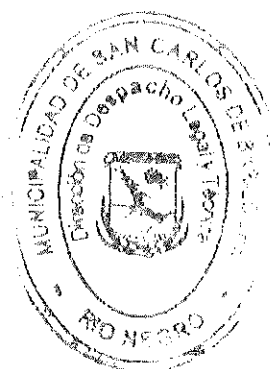
$$\text{RDU} = 18336,62 * 7$$

$$\text{RDU} = \text{USD } 128.356,34$$

Se autoriza al Departamento Ejecutivo a suscribir el correspondiente Convenio que como Anexo IV se adjunta al presente.

- Art. 7º) Se autoriza al Departamento Ejecutivo a suscribir el correspondiente Convenio de Infraestructura de Servicios en compensación por la suma total de DÓLARES ESTADOUNIDENSES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE (USD 194.579.-) en concepto de compensación conforme al Art. 2º, como Anexo V se adjunta al presente.

- Art. 8º) Se autoriza al Departamento Ejecutivo a suscribir con el propietario de las parcelas 19-2-K-K20-02A, 19-2-K-K20-02B y 19-2-K-K20-03, el correspondiente Convenio de Ejecución de Obras de Infraestructura en el que se establecen las obras obligatorias a ejecutarse por el propietario, que como Anexo VI se adjunta a la presente.



DCLE	ORDENANZA
------	-----------



No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 2825-CM-17)

Art. 9º) Las autorizaciones conferidas en los artículos 1º, 2º y 3º de la presente ordenanza, están condicionadas al cumplimiento de los términos de los convenios mencionados en los artículos 6º, 7º y 8º de la presente Ordenanza por parte del propietario.

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

VERÓNICA VANUJA SANCHEZ
Secretaría Legal y Técnica
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche