

INCLUYENDO
BARILOCHE

ORDENANZA



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



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

20 FEB 2026

PROYECTO DE ORDENANZA N° . . 527-26

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: RATIFICA EL CARÁCTER INALIENABLE DE LAS
TIERRAS PÚBLICAS EN EL CERRO CATEDRAL.

ANTECEDENTES

Constitución de la Nación

Ley Nacional N° 23.251: Transferencia de dominio de tierras de la Nación a la provincia.

Ley General del Ambiente N° 25.675

Constitución de la Provincia de Rio Negro

Ley de la Provincia de Rio Negro N° 2.517: Carta Ambiental de Rio Negro.

Ley de la Provincia de Rio Negro N° 3787: Incorpora al ejido municipal de San Carlos de Bariloche, superficie de 1920 hectáreas aledañas al Cerro Catedral.

Ley de la Provincia de Rio Negro N° 4.184: Autoriza al Poder Ejecutivo a transferir a título gratuito a favor de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, una superficie de 1920 hectáreas ubicadas en el Cerro Catedral.

Carta Orgánica Municipal

Ordenanza 1640-CM-2006: Guía de peligros geológicos y modificación ordenanza 217-

CM-89 impacto ambiental

INCLUYENDO
BARILOCHE

ORDENANZA



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

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



Ordenanza 3285-CM-21: Se aprueba primer esquema Plan Estratégico e Integral de Desarrollo de Bariloche. Da cumplimiento artículo 22º, disposiciones complementarias, Carta Orgánica Municipal

Plan Director de Desarrollo Urbano Ambiental del Cerro Catedral - Rango I

Expediente Proyecto 774/18 Audiencia Pública Fj 638. Nota Dr. Dario Rodriguez Dutch

Mínuta Técnica - Rango 1 Cerro Catedral. Colegio de Arquitectos de Río Negro (CARN)

Nota 1042-MEySV-2025 SILVIA UBER

Exposición de la Lic. Silvia Uber en la Banca del Vecino del Concejo Municipal del día 12 de junio de 2025

Fallo Completo del Supremo Tribunal de Justicia de Río Negro N°4. Expediente VI-00017-O-2025 - ASOCIACIÓN CIVIL ÁRBOL DE PIE Y OTRO S/ MANDAMUS. 3 de octubre de 2025

"El Superior Tribunal aprobó el plan para actualizar el mapa de bosques nativos de Río Negro". Baribache3000, 6 de octubre de 2026;

<https://baribache3000.com.ar/nota/2341/el-superior-tribunal-aprobo-el-plan-para-actualizar-el-mapa-de-bosques-nativos-de-rio-negro/>

FUNDAMENTOS

Fundamentan este proyecto la Carta Orgánica Municipal de San Carlos de Bariloche, la Ley General del Ambiente N° 25.675, la normativa ambiental vigente, el carácter estratégico, ambiental, turístico y económico del área del Cerro Catedral y la obligación municipal de proteger el patrimonio público.

INCLUYENDO
BARILOCHE

ORDENANZA



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

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



El Cerro Catedral constituye uno de los principales patrimonios naturales, ambientales, paisajísticos, turísticos y económicos de la ciudad, siendo un territorio estratégico cuya preservación resulta esencial para el desarrollo sustentable de la comunidad.

La Carta Orgánica Municipal reconoce la autonomía institucional, política, administrativa y financiera del Municipio, estableciendo como deber indelegable la protección del ambiente, los recursos naturales, el paisaje y el patrimonio público, garantizando su administración conforme al interés general y al principio de equidad intergeneracional.

Las tierras públicas municipales ubicadas en el área del Cerro Catedral integran el patrimonio colectivo de la comunidad y cumplen funciones ambientales, recreativas, sociales, económicas y estratégicas que exceden cualquier consideración meramente inmobiliaria.

El carácter de "Patrimonio Inalienable del Pueblo de Bariloche" reconocido al área del Cerro Catedral por la Disposición 18 de la COM, torna en jurídicamente complejo, por no decir imposible, la incorporación de las 70 has. a urbanizar al futuro fideicomiso que se está proponiendo, el que tendrá fines inmobiliarios y que, por tanto, implicaría la futura venta de dichas tierras a propietarios privados.

La eventual enajenación o disposición de tierras públicas en áreas con estas características no constituye una simple decisión patrimonial, sino una determinación estructural sobre el modelo de desarrollo urbano-ambiental de la ciudad.

En virtud de la propuesta presentadas por el departamento ejecutivo e intenciones de disposición de tierras públicas municipales en el área del Cerro Catedral bajo esquemas que implicaría la percepción de apenas un ocho por ciento (8%) del producido neto posterior a su comercialización, valores estimados en torno a diez dólares estadounidenses (USD 10) por metro cuadrado, o mecanismos de canje por lotes sociales.

INCLUYENDO
BARILOCHE

ORDENANZA



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

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



"Cualquier intento de "transferencia" representa una violación a la soberanía patrimonial de la comunidad. Cualquier esquema de transferencia que implique el traspaso de dominio es nulo de nulidad absoluta. La Carta Orgánica sólo permite el uso y goce bajo concesión, pero prohíbe la enajenación del suelo público"

Por otra parte, de confirmarse los parámetros urbanísticos, podrían resultar manifiestamente desventajosos para el Municipio, comprometiendo el valor real de mercado, el valor estratégico territorial y el valor ambiental de dichas tierras, configurando una potencial afectación del patrimonio público municipal.

El Cerro Catedral no constituye un activo inmobiliario ordinario susceptible de valorización exclusivamente comercial, sino un territorio de relevancia ambiental, económica, social y paisajística cuya protección responde a principios de sustentabilidad, razonabilidad administrativa y responsabilidad institucional.

"La Ordenanza 1640-CM-2006, que aprueba el informe del SEGEMAR (Servicio Geológico Minero Argentino) brinda plena validez al Estudio Geocientífico destinado al Ordenamiento Territorial a través del cual se desaconseja la apertura de nuevas pistas, a la vez que declara que las tierras colindantes con las pistas de Esquí del Cerro Catedral resultan "no aptas para su urbanización". Entre otras razones porque: 1.- La zona presenta un grado de peligrosidad geológica alta a muy alta, dada sus características naturales y el grado de presión antrópica; 2.- La inestabilidad de las pendientes es muy alta y se producen frecuentes caídas de rocas, deslizamientos y flujos densos; 3.- En la parte media y baja del faldeo, existen problemas importantes de erosión hídrica. La deforestación y el reemplazo de vegetación natural por especies exóticas son altos y constituyen un factor de intensificación de la peligrosidad natural."

Comunicaciones con profesionales de la ciencias geológicas indican que los principales problemas desde el punto de vista geológico para una urbanización en el Cerro Catedral, como lo señala el trabajo del SEGEMAR, lo constituyen los altos peligros o amenazas a los deslizamientos y flujos densos, avalanchas de nieve, caída de rocas, y la erosión hídrica. Esta situación es debido a pendientes pronunciadas, la presencia de rocas

INCLUYENDO
BARILOCHE

ORDENANZA



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



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

fracturadas y meteorizadas, sedimentos y suelos poco consolidados e inestables, y abundantes precipitaciones (1.500 mm/año en la base y 2000 mm/a en la cumbre). Aunque el trabajo del SEGEMAR no es de una escala de detalle para este problema, sus evaluaciones regionales son válidas para el área. Un problema olvidado es el pasivo ambiental del Cerro Catedral tras más de 60 años de uso intensivo que se manifiesta fundamentalmente por la degradación y pérdida de la vegetación y la erosión y compactación de los suelos.

Dichas condiciones determinan una especial fragilidad ecosistémica, con presencia de bosque andino-patagónico nativo y protector, funciones de regulación hídrica natural, conservación de cuencas y equilibrio ambiental, lo cual exige planificación territorial precautoria y criterios estrictos de preservación.

Por otra parte, la Ordenanza 1640-CM-06 encomienda al departamento ejecutivo la confección del código de peligros geológicos, en base al estudio geocientífico del SEGEMAR, el cual nunca se completó.

Para delinear políticas de desarrollo y de protección ambiental, es necesario contar con un diagnóstico expeditivo de la realidad socio ambiental. La Carta Orgánica Municipal encomienda la realización del Código ambiental, o según Ley provincial una carta ambiental, para el ordenamiento ecológico y la gestión ambiental. El Ordenamiento ecológico y ambiental es un instrumento de política ambiental cuyo objeto es regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los bienes naturales.

El Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos (OTBN) es una herramienta fundamental para la planificación del territorio y para la conservación del bosque andino patagónico. La Provincia adhirió a través de las leyes 4.366 y 4.552 a la Ley Nacional 26.331 de presupuestos mínimos y aprobó un primer mapa en 2010 y 2011. No obstante, nunca más lo actualizó ni incorporó en la ley, lo que deja en un estado de indefensión a los bosques nativos de nuestra provincia. El único mapa aprobado para San Carlos de Bariloche en 2011 tiene enormes vacíos sin clasificar, como las laderas boscosas de los Cerros Otto, Catedral y Carbón. En octubre de 2025, el Superior

INCLUYENDO
BARILOCHE

ORDENANZA



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

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



Tribunal de Justicia de Río Negro aprobó el plan de trabajo que presentó el gobierno provincial para revisar el OTBN. El gobierno de la provincia de Río Negro debe cumplir con la obligación legal de completar el mapa y mantener actualizada esta información ambiental previo a la toma de decisiones de la gestión urbana y ambiental del territorio.

El principio precautorio consagrado en la Ley General del Ambiente N° 25.675 establece que cuando haya peligro de daño grave o irreversible, la ausencia de información o certeza científica no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces para impedir la degradación del ambiente.

El principio de progresividad y no regresividad ambiental impide adoptar decisiones que impliquen una disminución del estándar de protección existente sobre bienes naturales estratégicos.

La urbanización o disposición inadecuada de áreas con pendientes pronunciadas y condicionantes geológicos podría generar futuros pasivos ambientales, riesgos para la seguridad pública y eventuales responsabilidades patrimoniales para el Estado Municipal.

"La Disposición Complementaria 22 de la Carta Orgánica Municipal suspende los loteos y la subdivisiones parcelarias desde el km cero hacia el oeste hasta tanto se apruebe un Plan de Desarrollo Estratégico e Integral (PEID). Entendemos que estaba dentro del espíritu de los constituyentes el garantizar que las áreas más delicadas y sensibles para el desarrollo de la comunidad de Bariloche, como sin duda lo constituye el área del Cerro Catedral, pudieran contar con un desarrollo armónico y en el marco de un planeamiento estratégico e integral".

La Ordenanza 3285-CM-21 en su Art. 9°. Planes de desarrollo urbano; encomienda al Departamento Ejecutivo Municipal la elaboración del Plan de desarrollo urbano para la Delegación Catedral con participación del CPE según lo dispuesto por el artículo 29° incisos 8) y 14) de la Carta Orgánica Municipal. Sin embargo este Plan no se ha completado. Además, *"El PEID ratifica en su página 25 que el área de concesión del*

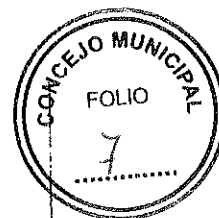
**INCLUYENDO
BARILOCHE**

ORDENANZA



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

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



completado. Además, "El PEID ratifica en su página 25 que el área de concesión del cerro catedral corresponde a suelo no urbanizable y con valor ambiental (conforme al Plan de Ordenamiento Territorial 2011)"

Se presenta claramente la necesidad de que un desarrollo del Cerro Catedral se enmarque dentro del Plan Estratégico e Integral de Desarrollo de San Carlos de Bariloche, que oriente adecuadamente los esfuerzos públicos y privados.

La política habitacional y el acceso a la tierra deben abordarse mediante instrumentos de planificación urbana integral, equitativa y ambientalmente sostenible, sin comprometer áreas de alto valor ambiental y turístico pertenecientes al patrimonio público municipal.

Corresponde al Concejo Municipal establecer un marco normativo claro, estable y jurídicamente sólido que garantice la inalienabilidad de las tierras públicas municipales en el área del Cerro Catedral, sometiendo cualquier eventual excepción a mecanismos institucionales agravados y de participación ciudadana directa.

AUTOR: Leandro Costa Bruten. Incluyendo Bariloche

LEANDRO COSTA BRUTEN
Concejo Municipal - Bariloche
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

COLABORADORES: Dra. Eugenia Bogazzi, Luciano Celsi, Alejandra Riolfi, Dante Paz

El proyecto original N.º / fue aprobado en la sesión del día de de 2026, 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,

INCLUYENDO
BARILOCHE

ORDENANZA



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



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

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

ORDENANZA

- Art. 1°) Se ratifica la Disposición Complementaria 18 de la Carta Orgánica Municipal y se establece el carácter inalienable de las 1920 hectáreas de tierras públicas ubicadas en el Cerro Catedral, que se encuentran determinadas en el artículo 1° de la Ley de la Provincia de Río Negro N° 4184.
- Art. 2°) Se establece que las tierras públicas mencionadas en el artículo 1° de la presente cumplen una función estratégica ambiental, paisajística, turística, recreativa, hídrica y social para la comunidad de San Carlos de Bariloche
- Art. 3°) Las tierras comprendidas en el artículo 1° de la presente, no podrán ser vendidas, cedidas, permutadas, transferidas ni objeto de disposición que implique pérdida de dominio o afectación permanente o transitoria del patrimonio municipal, ni destinarse a desarrollos inmobiliarios que alteren su función pública, ambiental o social.
- Art. 4°) Se suspende toda tramitación de documentación relativa a la asignación o zonificación, cambio de uso y/o parámetros urbanísticos para el sector identificado en el artículo 1° de la presente, hasta tanto se produzca la aprobación del Código Ambiental establecido en el artículo 181° inciso 2 de la Carta Orgánica Municipal, el código de peligros geológicos establecido en el artículo 4° de la Ordenanza 1640-CM-06, el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de la Delegación Cerro Catedral y la inscripción definitiva en el registro de la propiedad del inmueble.
- Art. 5°) Se encomienda al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar el acto administrativo correspondiente a la inscripción en el registro de la propiedad del inmueble de las tierras públicas establecidas en el artículo 1° de la presente.
- Art. 6°) La presente ordenanza se dicta en aplicación del principio precautorio, del

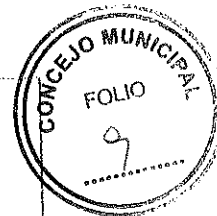
**INCLUYENDO
BARILOCHE**

ORDENANZA



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

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



constituyendo norma de orden público local.

Art. 7º) Se comunica a Catastro de la Provincia de Río Negro la necesidad de finalizar el trámite administrativo, actualizando la titularidad catastral y el registro de afectaciones en favor de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, para el sector identificado en el artículo 1º de la presente.

Art. 8º) La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación.

Art. 9º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.