

**MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE**  
Provincia de Río Negro

**DISPOSICIÓN N° 11 -SPT-2025**

**VISTO:** Las presentaciones realizadas por el profesional Arquitecto Juan Manuel Valcarcel, bajo número de registro GOP 22236, la Ordenanza N° 3443-CM-2024, la Resolución N° 1166-I-2024 y;

**CONSIDERANDO:**

- Que la Ordenanza N° 3443-CM-2014, declara el estado de emergencia en materia económica, financiera, de servicios públicos y fiscal por seis (6) meses: y habitacional, por doce (12) meses, en la ciudad de San Carlos de Bariloche, desde la promulgación de la presente, pudiendo ser prorrogadas, ambas emergencias, por el Concejo Municipal a solicitud del Departamento Ejecutivo, debiendo informar y justificar su solicitud de prórroga treinta (30) días antes de la finalización de los plazos fijados en la presente. TÍTULO I DE LO ECONÓMICO, FINANCIERO, FISCAL y SERVICIOS;
- Que, en cuanto a lo habitacional, dicha norma establece como autoridad de aplicación de la presente a la Secretaría de Planeamiento Territorial o la que a futuro la remplace;
- Asimismo, establece el alcance de la emergencia a los proyectos urbanísticos a desarrollarse en las delegaciones El Cóndor, Pampa de Huenuleo, y Ladera Sur Cerro Otto, desarrollados por el Estado Municipal en parcelas existentes en el Banco de Tierras o en lotes cedidos por otras entidades estatales o privados a tal fin y aquellos planteos urbanísticos impulsados por privados que adhieran a la presente;
- Que se establece que los planteos urbanísticos iniciados por privados, que propongan parámetros especiales con el objeto de satisfacer la demanda habitacional de la población, deberán ser ingresados a la Secretaría de Planeamiento Territorial con el objeto de evaluar su factibilidad, quedando exceptuados de la aplicación del procedimiento técnico administrativo previsto en la ordenanza 470-CM-95 de Rango III (Anexo II) y ordenanza 418-CM-94;

- Que evaluada la factibilidad, la autoridad de aplicación emitirá un dictamen con la rúbrica de los profesionales intervinientes en representación del Estado municipal y dictamen adjunto de la Unidad Coordinadora, desarrollándose ambas evaluaciones técnicas en forma paralela;
- Que la autoridad de aplicación será la encargada, previo dictamen de factibilidad, de la elaboración del proyecto de ordenanza, el mismo, ingresará al Concejo en los términos de urgente tratamiento dispuesto en el artículo 44° de la Carta Orgánica Municipal;
- Que los planteos urbanísticos impulsados por privados deberán contemplar las siguientes cesiones: Reserva Fiscal: 8 % - podrá evaluarse según el emplazamiento del proyecto y en caso de contar con suelo municipal en el sector que responde a las necesidades de equipamiento urbano, destinar la reserva fiscal a lotes de carácter social. Vivienda Social: 15 % del suelo comercializable destinado a loteo social, el cual deberá ser transferido al dominio privado municipal para formar parte del Banco de Tierras del Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social (IMTVHS), dicha cesión podrá realizarse en forma extra-predial, eximiéndose del pago correspondiente a la renta diferencial urbana en un todo de acuerdo a la ordenanza correspondiente y sus modificatorias. Espacio Verde: 3 %;
- Establece que los planteos urbanísticos impulsados por privados deberán garantizar a su cargo la ejecución de las obras de infraestructura necesarias para el emprendimiento, ejecutando simultáneamente, tanto las obras de los espacios cedidos como en aquellos espacios restantes. A los fines de garantizar las obras de infraestructura, el privado pondrá a disposición de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche el 15% de la tierra comercializable en forma de garantía real.
- Que del mismo modo, la Resolución N° 1166-I-2024 viene a reglamentar la Ordenanza en cuestión, en su título II “Emergencia Habitacional”;
- Asimismo, su artículo 17 establece que la adhesión a la Ordenanza N° 3443-CM-2024 deberá ajustarse al siguiente “Procedimiento Especial”: 17.1. SOLICITUD DE ADHESIÓN: Se deberá presentar: 17.1.1. Nota la solicitud de adhesión a la Ordenanza suscripta por los proponentes, conceptualizado por Ordenanza N° 1697-CM-07, y el/los profesionales a cargo del proyecto.- 17.1.2. Planteo urbanístico privado y planteo urbanístico social, que deberá incluir: 17.1.2.1. Planos con curvas de nivel y distribución esquemática de fracciones, manzanas, y lotes.- 17.1.2.2. Detalle de superficies con destino a Calles, Reserva Fiscal y Espacio Verde.- 17.1.2.3. Propuesta de usos e indicadores urbanísticos aplicables al emprendimiento privado y social.- 17.1.3. Documentación dominial de la/s parcela/s conforme Ord. 1697-CM-07 17.1.4. Informe de Sensibilidad Ambiental del proyecto 17.1.5. Memoria técnica de las obras de infraestructura. 17.2. SOLICITUD DE PRE-ADHESIÓN: En caso que exista la voluntad de adherirse al régimen previsto por la Ordenanza N° 3443-CM-2024 y el/la proponente carezca de la documentación indicada en el punto 17.1, se admitirá la presentación de una solicitud de pre-adhesión que deberán contener, como mínimo, la propuesta esquemática de Planteo Urbanístico Privado y Social. La autoridad de aplicación tendrá un plazo de cinco (5) días hábiles para aceptar o rechazar dicha solicitud. En caso de aceptación, el interesado dispondrá de un plazo perentorio de 30 (treinta) días hábiles para dar total cumplimiento con los requisitos establecidos en el Art. 17.1, bajo

apercibimiento de considerar desistida la propuesta sin más trámite. Dicho plazo sólo podrá ser prorrogado por la autoridad de aplicación si se acreditan reales dificultades técnicas, y con previa solicitud del proponente.

Que el profesional, Juan Manuel Valcarcel, realizó presentación mediante registro GOP N° 22236, dando total y acabado cumplimiento a lo establecido para la presentación inicial de adhesión a lo norma antes descripta;

- Que en fecha 13 de febrero del corriente, adjunta nota y documentación de los proyectos privados y sociales. En relación al planteo urbanístico privado y planteo urbanístico social, acompaña: Nota de Adhesión, Memoria descriptiva urbanización Avenida Patagonia, Propuesta de Zonificación, Informe Urbano y plateo con Anexos gráficos, Informes de sensibilidad ambiental, Localización de los proyectos, Escrituras de compraventa, Declarativo técnico registral, Certificados Habilitación profesional
- que por ello y en uso las atribuciones que le confiere por la Resolución Nro. 100-I-89

**LA SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE**

**DISPONE**

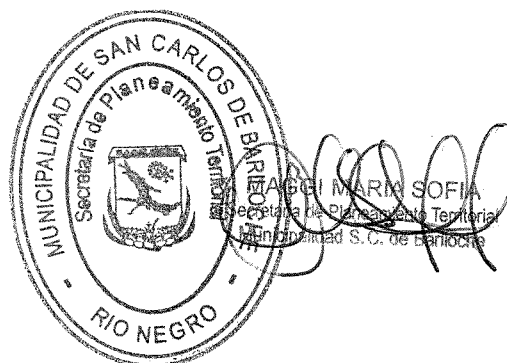
**Art. 1º) ADMITIR** el trámite registrado en sistema GOP N° 22236, según lo establecido en la Ordenanza N° 3443-CM-2024 y la Resolución 1166-I-2024,

**Art. 2º) HACER SABER** al profesional interviniente que deberá cumplimentar con la presentación del Libre Deuda Municipal.-

**Art. 3º) DAR CURSO** al trámite GOP N° 22236, de acuerdo a lo establecido en la Resolución 1166-I-2024.

**Art. 4º)** Comuníquese, Publíquese, tómese razón, Cumplido, archívese.

**San Carlos de Bariloche, 20 de febrero de 2025.-**



**ES COPIA FIEL**