

PROYECTO DE INICIATIVA PRIVADA DE PARQUES INDUSTRIALES
EN PLANTAS URBANAS DE SAN ANTONIO OESTE Y SAN ANTONIO ESTE

ANÁLISIS CRÍTICO

FUNDACIÓN INALAFQUEN

AGOSTO DE 2026

SOBRE EL PROYECTO DE INICIATIVA PRIVADA:

PARQUE INDUSTRIAL EN SAN ANTONIO ESTE

OBSERVACIONES:

- **Desde el punto de vista urbanístico**

El desarrollo propuesto para el “Parque Industrial y Logístico San Antonio Este”, que exige una superficie equivalente al 75% de la actual planta urbana, bloquea el crecimiento del área residencial y comercial de la localidad, interponiendo un espacio territorial que no puede ser atravesado por calles públicas entre la actual planta urbana y el Parque Público Punta Villarino.

Así, el Parque Industrial oficia como tapón, consumiendo prácticamente la totalidad del suelo fiscal potencialmente urbanizable en el Puerto del Este. Las consecuencias de esta situación son gravísimas de cara al futuro desarrollo de la Localidad.

- **Desde el punto de vista ambiental**

El proyecto omite cualquier mención a su ubicación dentro del Área Natural Protegida Bahía de San Antonio y a su plan de manejo, incumpliendo además la Ordenanza 3723 de Iniciativa Privada, que en su art. 5º, inc. 8) establece la obligación de presentar la declaración jurada ambiental o el estudio de impacto ambiental segunda corresponda como insumo imprescindible previo al tratamiento del proyecto en el Concejo Deliberante. Existen antecedentes de Ordenanzas municipales que violaron la normativa ambiental y fueron luego declaradas nulas por el Superior Tribunal de Justicia de Río Negro.

La superficial e imprecisa descripción del tratamiento de desagües cloacales e industriales o del manejo de residuos, la ridícula elección de especies para la “barrera forestal” (algunas de ellas invasoras como el olmo y las casuarinas y otras imposibles de sostener en esos ambientes como el roble de los pantanos), e incluso la desafortunada referencia al uso de desmalezantes químicos, dan cuenta del nulo conocimiento de la naturaleza del sitio en el que proponen instalar el proyecto y las normas de aplicación.

- **Desde el punto de vista turístico**

El turismo es una de las actividades económicas fundamentales de nuestras comunidades, y se basa exclusivamente en las características naturales que nos hacen competitivos frente a otros centros turísticos.

Hoy la característica que destaca al Puerto SAE es de un pueblo que se integra a la naturaleza, y ésta es la visión que se ha trabajado desde los espacios interinstitucionales que puso en marcha el propio Municipio de San Antonio Oeste. El trabajo compartido y la visión construida colectivamente deben ser política del estado y no estar sujetos a los cambios de humor de los gobiernos de turno.

Precisamente el Municipio de San Antonio Oeste construyó de manera participativa un Plan de Desarrollo Turístico con la siguiente visión:

“Las Grutas, San Antonio Oeste y San Antonio Este son localidades integradas al mercado turístico regional e internacional, valoradas por generar experiencias auténticas e inolvidables, sostenidas en la diversidad de sus atractivos, la calidad de los servicios ofrecidos y la hospitalidad de su gente. Con una fuerte identidad asociada tanto al Área Natural Protegida Bahía de San Antonio y a la conservación de sus recursos naturales, como a su historia y su diversidad cultural. Un destino turístico sustentable que impulsa la innovación permanente, la accesibilidad universal y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.” Cita: PLAN 2030: FUTURO TURÍSTICO SUSTENTABLE PARA LAS GRUTAS, SAN ANTONIO OESTE Y SAN ANTONIO ESTE. MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO OESTE (p. 160).

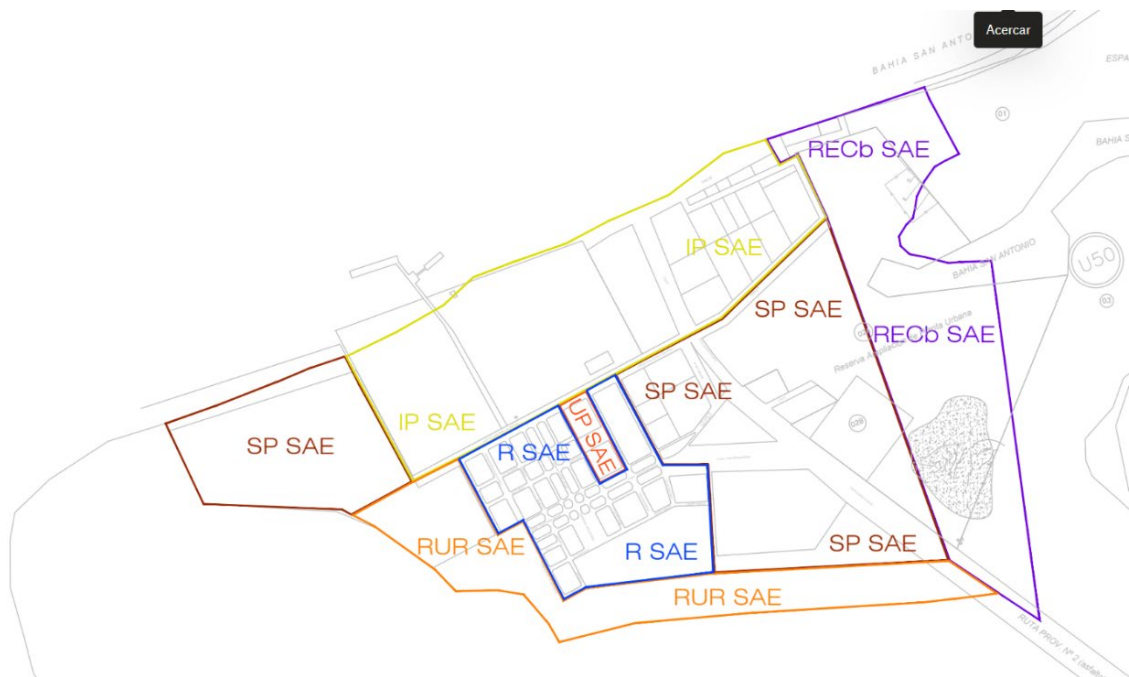
Los ruidos, la circulación y maniobras de vehículos de gran porte, el aire contaminado por combustión u otros procesos industriales, todo aquello que puede esperarse de un Parque Industrial de tan importantes dimensiones como el que se plantea para San Antonio Este, es incompatible con una experiencia turística satisfactoria y contradice el espíritu del Plan de Desarrollo Turístico.

- **Desde el punto de vista de la articulación con otras actividades**

No se incluye en la documentación presentada, ni se exigió por parte de la autoridad municipal hasta el presente, el análisis de impacto del proyecto sobre la actividad portuaria, la actividad pesquera o el turismo, que han sustentado y podrían seguir sustentando la economía en la localidad.

La proyección de nuevas actividades no puede ni debe ir en contra de las ya desarrolladas, las cuales forman parte de la economía local y nos identifican como comunidad. La inobservancia de este principio deriva en una escasa o nula previsibilidad y la consecuente falta de seguridad jurídica en el Municipio de San Antonio Oeste, perjudicando tanto a quienes han invertido en el pasado y hoy se encuentran frente a una situación de incertidumbre, como a quienes podrían invertir en el futuro.

- **Desde el punto de vista normativo:**



Tal como puede observarse, el proyecto ocuparía áreas territoriales definidas como R SAE (residencial de densidad media), RUR SAE (a poner en servicio como suelo exclusivamente residencial cuando el sector colindante esté consolidado) y SP SAE (servicios portuarios). Todas estas zonas de la planta urbana de San Antonio Este cuentan con regulación específica en el Código de Ordenamiento Territorial.

Pero para el desarrollo del Parque los interesados proponen un conjunto inmobiliario con zonificación especial, diferente de las establecidas por el Código. Surge de la documentación presentada:

III. ZONIFICACIÓN

El parque industrial se encuentra ubicado en zona apta para el desarrollo de este, su zonificación debería determinarse como es: AREA RURAL (AR) – ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA conforme se establezca en el Código de Planeamiento del Municipio de San Antonio Este.

Zonificación según usos:

- Partido: San Antonio Este
- Descripción: ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA.
- Designación:
- Uso Dominante: Industrial Zona destinada a la localización de Industrias de primera y segunda categoría de la normativa vigente.
- FOS: a determinar
- FOT: a determinar

Dado que el llamado “Parque Industrial y Logístico San Antonio Este” es incompatible con el Código de Ordenamiento Territorial, para avanzar con el proyecto se requeriría:

- una modificación del COT, y
- el establecimiento de un régimen especial de uso para el emprendimiento.

Debería entonces aplicarse lo establecido en el art. 1.7.6. y subsiguientes del COT y convocar a una audiencia pública.

SOBRE EL PROYECTO DE INICIATIVA PRIVADA:

PARQUE INDUSTRIAL EN SAN ANTONIO OESTE

OBSERVACIONES:

- **Desde el punto de vista urbanístico:**

El desarrollo propuesto para el “Parque Industrial San Antonio Oeste”, bloquea por un período indeterminado de tiempo una extensión de suelo que es equivalente a la mitad de la superficie actual de la planta urbana, en un sector que, por su ubicación, presenta una importancia logística como ningún otro.

Son 256 has. de suelo fiscal que el Municipio está resignando a favor de particulares que ofrecen pagar un valor irrisorio, obscenamente inferior al precio de mercado.

- **Desde el punto de vista del manejo de la tierra fiscal municipal:**

De acuerdo con la Ordenanza de Tierras, el producido por la venta de ese suelo podría ser utilizado para la ejecución de obra pública. Aprobando esta iniciativa, el Municipio está resignando la posibilidad de ejecutar obras que tanto en el presente como en el futuro beneficiarían al conjunto de los sanantonienses.

- **Desde el punto de vista del desarrollo:**

Los presentantes de la iniciativa exigen:

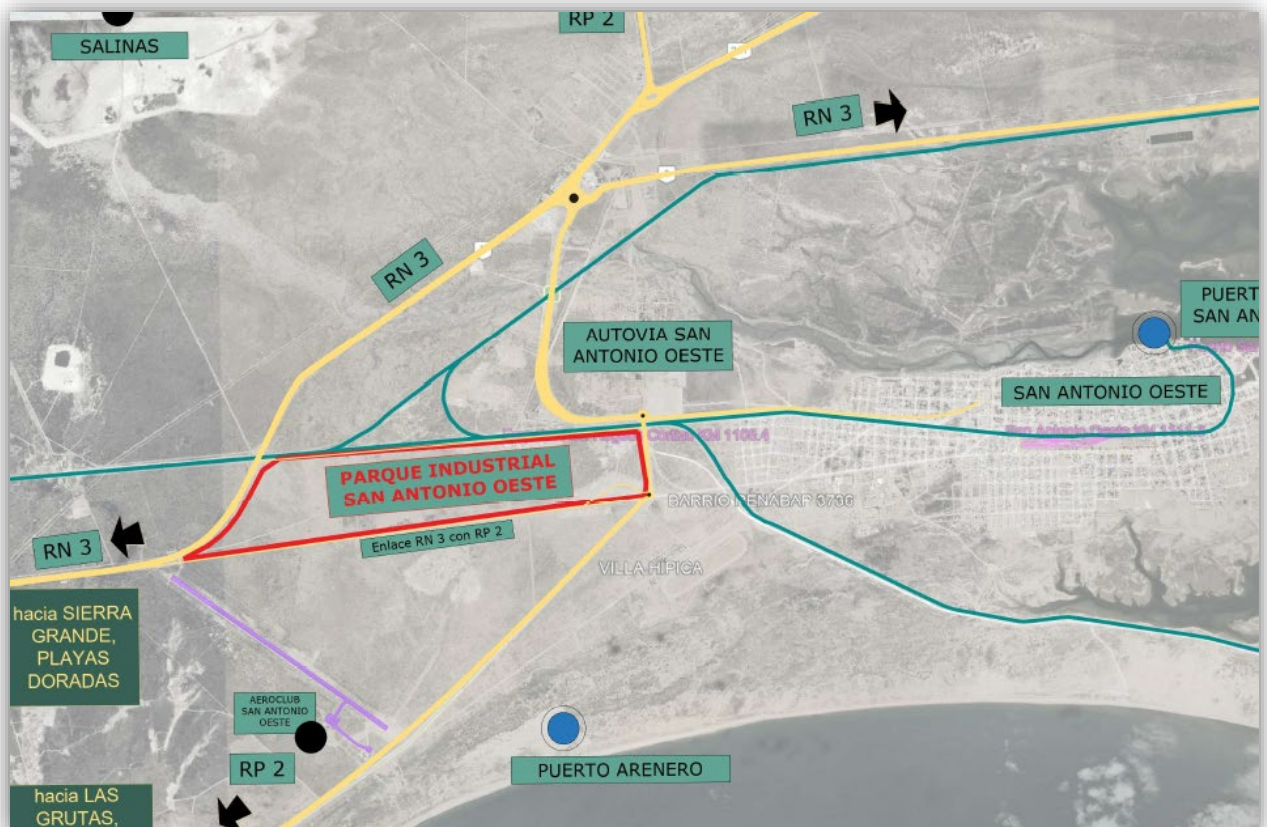
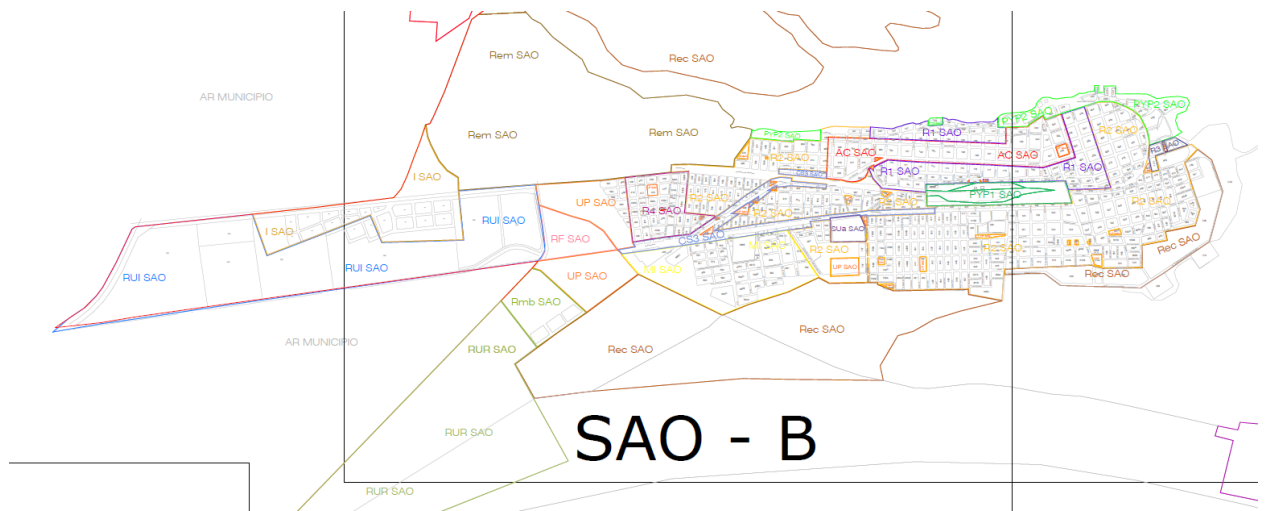
“5) Para mantener un ordenamiento urbano y territorial adecuado, dado el crecimiento previsto, toda industria o logística a radicarse en el municipio, deberá hacerlo dentro del futuro PARQUE INDUSTRIAL SAN ANTONIO OESTE o dentro del futuro PARQUE INDUSTRIAL SANANTONIO ESTE.”, y que:

“6) A los efectos de re zonificar una zona industrial nueva por fuera de esta zona Industrial/Logística generada, solo podrá hacerse cuando la misma se encuentre cubierta en un 90% de ocupación con sus naves industriales/logísticas construidas.”,

De este modo, el Municipio no sólo está entregando patrimonio de todos los sanantonienses; está resignando también su capacidad para generar políticas públicas para el desarrollo, lo cual es un mandato de la Carta Orgánica para la

gestión del suelo fiscal municipal. Por un plazo indeterminado, el Municipio no podrá definir ni qué tipo de empresas conviene que se radiquen en San Antonio, ni en qué condiciones; no podrá destinar ese suelo para crear urbanizaciones, o para implementar proyectos turísticos. En definitiva, se quedará sin la capacidad de responder a las necesidades de los sanantonienses o promover al desarrollo según sea más conveniente para el bien común.

- Desde el punto de vista normativo:



Tal como puede observarse en la imagen extraída del expediente, el Parque Industrial San Antonio Oeste ocuparía las zonas del Código de Ordenamiento Territorial definidas como Industrial SAO (I SAO) y Reserva Urbana Industrial SAO (RUI SAO). Estas zonas de la planta urbana de San Antonio Este cuentan con regulación específica en el Código de Ordenamiento Territorial.

Pero para el desarrollo del Parque los interesados exigen una zonificación especial, con parámetros urbanísticos diferentes de los establecidos por el Código.

Por ello, para avanzar con el proyecto se requeriría:

- una modificación del COT, y
- el establecimiento de un régimen especial de uso para el emprendimiento.

Como sucede en el caso del Parque Industrial propuesto para San Antonio Este, debería haberse realizado lo establecido en el art. 1.7.6. y subsiguientes del COT y convocar a una audiencia pública.

SOBRE LAS AUDIENCIAS PÚBLICAS REQUERIDAS

Dado que, según se ha visto, tanto el llamado “Parque Industrial y Logístico San Antonio Este” como el “Parque Industrial San Antonio Oeste” son incompatibles con los parámetros del Código de Ordenamiento Territorial vigente, para que estos proyectos fueran posibles se requeriría:

- una modificación del COT, y
- el establecimiento de un régimen especial de uso para el emprendimiento.

Debería entonces aplicarse lo establecido en el art. 1.7.6. y subsiguientes del COT y convocar a una audiencia pública.

1.7.6. Audiencia Pública.

La misma será requerida para la modificación del presente código y/o la generación de normas especiales cuya superficie exceda 1 Ha, de modo previo a la aprobación de Convenios Urbanísticos y en los otros casos especialmente mencionados en el presente Código.

La Audiencia Pública constituye una instancia de participación en el proceso de toma de decisión administrativa o legislativa en el cual la autoridad responsable de la misma habilita un espacio institucional para que todos aquellos que puedan verse afectados o tengan un interés particular expresen su opinión respecto de ella. El objetivo de esta instancia es que la autoridad responsable de tomar la decisión acceda a las distintas opiniones sobre el tema en forma simultánea y en pie de igualdad a través del contacto directo con los interesados, no constituyendo sus opiniones carácter vinculante y siendo siempre de carácter consultivo.-

La opinión de los ciudadanos, aún con carácter no vinculante, es -según establece el Código- un insumo imprescindible para la toma de decisión por parte de la autoridad municipal, por lo que el proyecto debería haber sido sometido a audiencia pública antes de analizar la declaración de interés municipal.

Pero la autoridad responsable del área de Planificación no sólo no habilitó el procedimiento de audiencia pública exigido por la norma sino que ni siquiera permitió el tratamiento del proyecto en el ámbito del Consejo de Planificación, cuyo Reglamento Interno establece:

ARTÍCULO 13: Los dictámenes del CPyPC deberán ser tenidos en cuenta a los efectos de la evaluación o definición de las políticas a llevar adelante por el Ejecutivo Municipal u ordenanzas emitidas por el Concejo Deliberante, serán de carácter no vinculante y se definirán tomando en cuenta exclusivamente las opiniones de los miembros presentes con derecho a voto.

Más aún, de acuerdo con lo consignado en el Art. 16, las sesiones extraordinarias pueden ser convocadas a pedido de dos entidades integrantes del cuerpo.

ARTÍCULO 16: Se llevarán a cabo fuera de los días designados para las sesiones ordinarias.

Podrán convocarse únicamente por el Presidente del Consejo por motus propio inherente a su función y/o a pedido de dos entidades integrantes del CPyPC especificados en el art 3 de la Ord 5948/20. Las demás cuestiones se regirán por lo dispuesto en el Título anterior.

El tratamiento del proyecto en el Consejo de Planificación fue solicitado reiteradamente por tres de las instituciones miembros a partir del 24 de junio ppdo., sin respuesta del Presidente del cuerpo, que incumple así sus funciones como tal.

Una salvedad respecto de las audiencias públicas

Las audiencias públicas desarrolladas recientemente en San Antonio Oeste fueron distorsionadas a través de diferentes mecanismos que obstaculizaron la libre expresión de la opinión de los ciudadanos, dando lugar incluso a presentaciones judiciales a través de las cuales se solicitó dictar la nulidad de los procedimientos. Ante tal antecedente, entendemos imprescindible la participación de veedores externos que den cuenta de la legitimidad del proceso y la validez de las actuaciones en las audiencias públicas que se convoquen.

SOBRE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES

Por otro lado, es necesario analizar el tipo de régimen (Conjuntos Habitacionales, PH especial) que los proponentes especifican para el proyecto.

Artículo 1°.- Autorízase la creación y transferencia de parcelas por el Régimen de Consorcio Parcelario que se establece en la presente ley.

Artículo 2°.- El Régimen de Consorcio Parcelario podrá aplicarse sobre un área territorial continua, siempre que se cumplan las siguientes condiciones y exigencias mínimas:

- a) Que se fije para el Consorcio Parcelario respectivo, destino determinado.
- b) Que la afectación al Régimen de Consorcio Parcelario y destino del mismo, cuente con la conformidad de la autoridad territorial correspondiente. En tiéndose por autoridad territorial, el municipio respectivo o, en su defecto la provincia, de no existir para el caso jurisdicción municipal.

La Ley Provincial N° 3086 de Consorcios Parcelarios refiere en su Art. 2° b) la incumbencia de los Municipios en la afectación al Régimen de Consorcio Parcelario y destino del mismo.

En consonancia, la Municipalidad analizó en el ámbito del Consejo de Planificación la aplicación de este tipo de régimen en el territorio del ejido municipal. Las decisiones tomadas fueron volcadas en el **DECRETO REGLAMENTARIO ORDENANZA 7400 DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS** (según fue definido en el Consejo de Planificación y comunicado por la Secretaría de Planificación como versión definitiva).

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ANTONIO OESTE

DECRETA

ARTÍCULO 1°. – AMBITO DE APLICACION

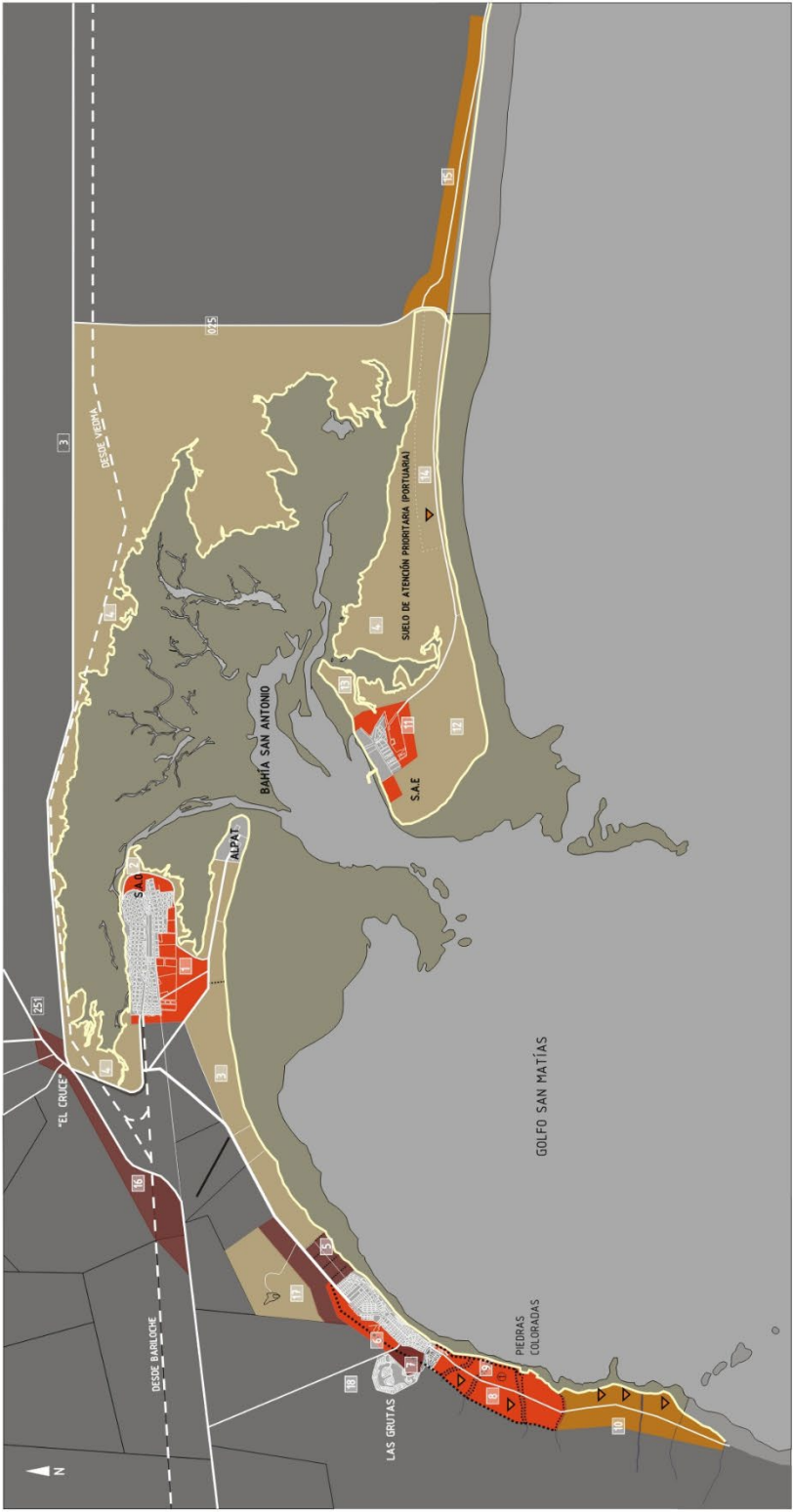
Se establecen los requisitos y condiciones para el desarrollo de proyectos de urbanización bajo el Régimen de Conjuntos Inmobiliarios (PH Especiales), particularmente los clubes de campo, barrios parques, parques náuticos y chacras productivas.

En consonancia con lo dispuesto por la Ordenanza 2402 del Plan Director de Ordenamiento Territorial y la Ordenanza 5624 del Código de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Antonio Oeste, no podrán desarrollarse proyectos de urbanización bajo el Régimen de Conjuntos Inmobiliarios (PH especiales) en el ámbito de la Macrozona de la Costa, quedando los mismos habilitados exclusivamente para las zonas urbanizables de la Macrozona de la Estepa.

La Península Villarino se encuentra totalmente incluida en la Macrozona de la Costa y por lo tanto, según surge del Decreto, no resulta viable allí la constitución de emprendimiento alguno bajo el régimen de de Conjuntos Inmobiliarios.

PLAN DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: ZONIFICACIÓN

PLANO I ZONIFICACIÓN



ZONIFICACIÓN TERRITORIAL MACROZONA DE LA COSTA

- A-ZONA DE SAN ANTONIO OESTE
- 1-EXPANSIÓN DE SAN ANTONIO OESTE
- 2-PUNTA VERDE
- 3-LA PUNTA GRANDE
- B-ZONA BAHÍA SAN ANTONIO
- 4-BAHÍA INTERIOR
- C-ZONA LAS GRUTAS
- 5-LA BALCONADA
- 6-ALTOS DE LAS GRUTAS
- 7-LAS GRUTAS
- 8-SUMITAS DE SAN MATÍAS
- 9-LAS GRUTAS-PIEDRAS COLORADAS
- 10-EL BUQUE
- D-ZONA PENÍNSULA VILLARINO
- 11-EXPANSIÓN DE SAN ANTONIO ESTE
- 12-PUNTA VILLARINO
- 13-PIEDRAS COLORADAS
- 14-PLAYAS DEL ESTE
- E-ZONA CAMINO DE LA COSTA
- 15-VILLA DEL ESTE-CAMINO DE LA COSTA

ZONIFICACIÓN TERRITORIAL MACROZONA DE LA ESTEPA

- 16-ÁREA EL CRUCE
- 17-ÁREA PARQUE BANDERITA
- 18-ÁREA ACCESO NORTE LAS GRUTAS

PROPUESTA DETALLADA DE REGULACIÓN DEL SUELO

- CLASIFICACIÓN PRIMARIA DEL SUELO MUNICIPAL
 - SUELO URBANIZADO
 - SUELO POTENCIALMENTE URBANIZABLE
 - SUELO DE URBANIZACIÓN RESTRICTA
 - SUELO NO URBANIZABLE
 - SUELO RURAL
 - SUELO DE POTENCIAL URBANIZACIÓN DEFERIDA
- CLASIFICACIÓN SECUNDARIA DEL SUELO MUNICIPAL
 - SUELO DE ATENCIÓN PRIORITARIA
 - REGULACIÓN, SANEAMIENTO O DESAFECTACIÓN
 - MACROTRAZADO VIAL ESPECIAL
- CLASIFICACIÓN DE SUELO PROVINCIAL
 - ÁREA NATURAL PROTEGIDA BAHÍA SAN ANTONIO

Las zonas denominadas superficies son las urbanizables aunque se encuentren en un suelo clasificado como potencialmente urbanizable

El presente esquema gráfico es meramente indicativo, rigiendo la zonificación territorial en la ordenanza institucional del plan.

