
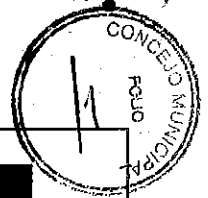
 <p>"1983-2023. "40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
--	--------------------------------------	--



26 SEP 2023

PROYECTO DE ORDENANZA N.º

-CM-23-770/23

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: MODIFICA USO DEL SUELO Y APRUEBA PLAN DE COMPOSICIÓN URBANA PARCELA 19-2-F-017-03.

ANTECEDENTES:

Carta Orgánica Municipal de San Carlos de Bariloche (COM).

Código de Planeamiento, aprobado por Ordenanza 169-I-79 y sus correspondientes ordenanzas complementarias y modificatorias.

Código de Edificación, aprobado por Ordenanza 211-I-79 y sus correspondientes ordenanzas complementarias y modificatorias (actual 2380-CM-13).

Ordenanza 418-CM-94, Creación del Consejo de Planificación Municipal.

Ordenanza 470-CM-94, Reglamentación del Consejo de Planificación Municipal.

Código Urbano, aprobado por Ordenanza 546-CM-95 y sus correspondientes ordenanzas complementarias y modificatorias.

Ordenanza 1744-CM-07 y sus modificatorias, Reglamentación de las Audiencias Públicas.



Ordenanza 2198-CM-11, Cartografía de Zonificación de los Códigos de Planeamiento y Urbano de San Carlos de Bariloche.

Ordenanza 2733-CM-16 Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana

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

Expediente Administrativo Consulta Preliminar N° 2980-2-2017 / N°700-2-2018.-

Enlaces N° 1968-EN-2019, 164-EN-2020, 709-EN-2020, 795-EN-2020.-

 <p>"1983-2023. "40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
--	--------------------------------------	--



Plancheta catastral NC 19-2-F-017-03.-

Resolución 3107-I-2021, Convocando a Audiencia Pública para el tratamiento de la propuesta de urbanización "El Arroyo"; notas convocatorias, autorización de convocatoria de la Secretaria Legal y Técnica MSCB, registro de oradores y planilla de asistencia.

Dictamen de Opinión Técnica de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal N° 001/21 de fecha 24 de noviembre de 2021.

FUNDAMENTOS:

El presente proyecto de Ordenanza tiene por objeto modificar el uso del suelo y aprobar el Plan de Composición Urbana de la parcela designada catastralmente como 19-2-F-017-03, de 31.117 m2 superficie total, propiedad de las Sras. Alicia F. Dozo y Diana Usandizaga.



Área de intervención:

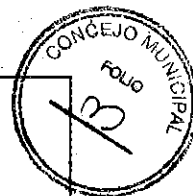
La parcela 19-2-F-017-03 se encuentra en una franja de territorio situada entre la zona conocida como "Barda del Ñireco" y el cauce del arroyo Ñireco, dentro de la Delegación Municipal "El Cóndor", e identificada como Subárea de Planeamiento P/CH AF 1 5 d.2. del Código Urbano (Ordenanza 546-CM-95); entre las urbanizaciones residenciales declaradas de interés social y desarrolladas por planes de gobierno denominadas "Calfu Ruca" y "112 Viviendas".

Según el Artículo 9° de la Carta Orgánica Municipal de Bariloche, es la Municipalidad la que determina las zonas urbanas, suburbanas y demás áreas en las que se organiza el territorio; y en la actualidad, conforme la normativa de planeamiento municipal establece como criterio de zonificación para el área el uso predominante "agrícola – forestal".

Sin embargo, a partir de los años '90 esta porción de la ciudad se encuentra urbanizada con barrios sociales y emprendimientos particulares, modificando la característica rural que tuvo el sector al momento de aprobarse el Código de Planeamiento del año 1980 y el Código Urbano del año 1995.

Desde el punto de vista del planeamiento urbano, la transformación del uso del suelo de agrícola a residencial está contemplada en el primer esquema Plan Estratégico e Integral de Desarrollo de Bariloche "P.E.I.D.", aprobado por Ordenanza 3285-CM-21. Según este comprehensivo plan para la ciudad, y en función a la realidad de su ocupación actual y la

 <p>"1983-2023. "40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
--	--------------------------------------	--



aptitud del suelo, el ordenamiento y gestión del territorio en el sector del arroyo Ñireco presenta condiciones aptas para su desarrollo urbano.

Que mediante la Consulta Preliminar N° 2980-2-17 presentada por los profesionales Arq. Carlos R. Gariglio y Arq. José López Baquero, se solicitó generar en la parcela un hábitat urbano argumentando la palmaria contradicción del uso del suelo agrícola forestal en un sector de la ciudad que actualmente presenta características urbanas. En función de ello, solicitaron el cambio de uso de agrícola forestal a residencial y la aprobación de un plan urbanístico para subdividir la parcela 19-2-F-017-03 en parcelas menores.

En atención a que el Departamento Ejecutivo Municipal consideró pertinente la tramitación de la solicitud de cambio de uso de suelo de agrícola – forestal a residencial complementado con usos comerciales y de servicios, se dió curso al procedimiento técnico y administrativo de Rango Temático III a efectos de solicitar la aplicación de nuevos indicadores urbanísticos para emprendimientos especiales, en el marco de lo dispuesto en el Anexo II de la Ordenanza 470-CM-95, reglamentaria de la Ordenanza 418-CM-94.

La tramitación del procedimiento técnico y administrativo de Rango Temático III respecto de la parcela se desarrolló conforme lo dispuesto por normativa vigente, cumplimentándose los pasos requeridos con los informes técnicos correspondientes de las áreas intervinientes.



La propuesta fue analizada por la Unidad Coordinadora del Consejo Planificación Municipal, tal como surge del Dictamen de Opinión CPM N°01, de fecha 24 de Noviembre de 2021, el que expresa taxativamente que “se acuerda con el cambio de uso del suelo de Agrícola Forestal a Residencial Permanente”, objeto principal en tratamiento; expresando que “la revisión, modificación y aprobación del proyecto será potestad de las Áreas técnicas que correspondan”.

Posteriormente, y según lo establecido por Ordenanza 418-CM-94, se desarrolló la presentación y explicación de la propuesta ante el Consejo de Planificación Municipal, con la participación de los miembros activos y consultivos convocados, cuyas opiniones fueron recepcionadas.

La continuidad de la tramitación administrativa tuvo lugar con el dictado de la Resolución N° 3107-I-2021, mediante la cual se efectuó la convocatoria a la Audiencia Pública para el tratamiento de la propuesta de urbanización “El Arroyo” y que se desarrolló el día 20 de diciembre de 2021 en la Sala de Prensa del Centro Cívico. De dicha instancia no surgió oposición ni impugnación alguna al proyecto.

Por su parte, la Secretaria Legal y Técnica ha realizado el correspondiente Dictamen, dando por concluido el proceso de tramitación por Rango Temático III.



 <p>"1983-2023. "40 años de Democracia ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
--	--------------------------------------	--

Que la modificación del uso de suelo, así como la subdivisión del suelo y el otorgamiento de indicadores urbanísticos establecidos por la normativa municipal constituyen hechos generadores del Derecho de Participación de la Renta Urbana Diferencial previsto en el Art. 3° Inc. d) de la Ordenanza 2773-CM-16; en línea con ello las evaluaciones de las áreas técnicas de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Urbano, así como el Dictamen 01-2021 de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación, señalan que corresponde la aplicación el Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana a la propuesta de urbanización con la que se interviene la parcela.

En cuanto al Cálculo del Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana, la norma antes mencionada establece en su Art. 4° Inc. 3. que se tomará como base la superficie neta comercializable de parcelas, que debe calcularse de la siguiente manera: "RDU = m2 comercializables x Índice". Donde: RDU: Renta Diferencial Urbana y los 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%"

Que el presente proyecto dispone de 14.754 m2 comercializables, representando el 47,41% de la superficie total de la parcela; resultando el cálculo de la RDU el siguiente:

$$\text{RDU} = 14754 \text{ m}^2 \times 12\%$$

$$\text{RDU} = 1770,48 \text{ m}^2$$



En cuanto a la forma de pago, y de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 5° de la Ord. 2733-CM-16, el Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana (RDU) será satisfecho mediante la transferencia de un inmueble dentro del ejido municipal, de acuerdo a lo establecido en el Convenio Urbanístico a suscribir entre el responsable y el Municipio.-

Asimismo, conforme lo dispuesto en la Ordenanza 3285-CM-21 que aprobó el Primer Esquema del Plan Estratégico e Integral de Desarrollo de Bariloche, tratándose de una propuesta de urbanización de una parcela, con subdivisiones y aperturas de calles, corresponde la obligación de proyectar y ejecutar obras de infraestructura de servicios públicos.

Usos del Suelo: Para la definición y caracterización de los usos del suelo propuestos, se utilizaron los conceptos y clasificación dispuesta en el Plan de Desarrollo Urbano Ambiental Oeste – PDUA Oeste, aprobado por ordenanza 3134-CN-19.

En virtud de los antecedentes reseñados y considerando que el territorio donde se emplaza la parcela resulta apto para su uso residencial, que existen urbanizaciones colindantes con la parcela, con una apropiada conectividad y accesos a servicios públicos urbanos, susceptible de alcanzar adecuadas condiciones de habitabilidad humana y de integración



 <p>"1983-2023. "40 años de Democracia Ininterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
--	--------------------------------------	--

económica y social con su entorno que a su vez propician la resolución de problemas de fragmentación territorial; se solicita al Concejo Municipal la aprobación del presente proyecto de Ordenanza.

AUTOR: Intendente Municipal, Gustavo Gennuso.-

GENNUSO
Enrique
Gustavo

Firmado digitalmente por
GENNUSO Enrique Gustavo
Fecha: 2023.09.26
13:36:09 -03'00'



COLABORADORES: Jefa de Gabinete Marcela Gonzalez Abdala; Secretario de Ambiente y Desarrollo Urbano Claudio Otano; Subsecretario de Planeamiento y Sustentabilidad Urbana Claudio Romero.

El proyecto original N° /23, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de 2023, según consta en el Acta N° /23.

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

Art.1º) Se modifican los usos de suelo para el inmueble denominado catastralmente 19-2-F-017-03, admitiéndose como permitido el Uso Residencial y como accesorios los Usos Comercial, Productivo, Servicios y Equipamiento, de acuerdo con la zonificación que se aprueba y forma parte de la presente como Anexo I, "Planilla de Zonificación de Usos del Suelo y Parámetros Urbanos".-



 <p>"1983-2023. "40 años de Democracia inInterrumpida" (Ordenanza 3371-CM-23)</p>	<p>PROYECTO DE ORDENANZA</p>	 <p>BARILOCHE</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
--	--------------------------------------	--

Art. 2º) Se autoriza la subdivisión parcelaria y se aprueba el Plan de Composición Urbana de la parcela 19-2-F-017-03, que forma parte de la presente como Anexo II denominado "Plano de Zonificación y Parcelamiento".-

Art. 3º) Se aprueban los perfiles de las diferentes tipologías de calles públicas establecidas en el Anexo III que forma parte de la presente ordenanza.

Art. 4º) Se autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir el convenio urbanístico con los propietarios del inmueble de acuerdo al texto que se adjunta a la presente ordenanza como Anexo IV, aceptando la transferencia de tierra por aplicación de la Ordenanza 2733-CM-16 "Derecho de Participación de la Renta Diferencial Urbana" en los términos del Art. 4º inc. 3 cuya fórmula resulta "RDU = m2 comercializables x Índice".

RDU= 14754 m2 x 12%

RDU= 1770,48 m2

Art. 5º) Las autorizaciones conferidas en los artículos 1º y 2º de la presente ordenanza, están condicionadas a la ejecución de las siguientes obras de infraestructura a cargo del propietario:

- Apertura de calles con ejecución de cordón cuneta, abovedamiento y enripiado;
- Ejecución del sistema de desagües pluviales, con desagües y drenajes de aguas con todos sus canales, entubamientos y tratamiento para la atenuación o conducción de pluviales;
- Ejecución del sistema de red de recolección de líquidos cloacales, con conexión a la red general administrada por la Cooperativa de Electricidad Bariloche, Saneamiento;
- Ejecución de sistema de provisión de agua potable y de servicio contra incendios;
- Ejecución de red de energía eléctrica y alumbrado público;
- Forestación urbana y de espacios verdes, según requerimientos que determine la Dirección Municipal de Parques y Jardines;
- Cesiones de acceso y transitabilidad a bordes de cursos de agua;
- Ejecución de talud contrafrontal.

Art. 6º) Se encomienda a la Dirección de Obras Particulares que incluya en la carátula de los planos la mención a la presente Ordenanza y a la Ordenanza 2733-CM-16.

Art. 7º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómesese razón. Cumplido, archívese.

GONZÁLEZ
ABDALA
Marcela
Haydee

Firmado digitalmente por
GONZÁLEZ ABDALA
Marcela Haydee
Fecha: 2023.09.26
13:41:26 -03'00'