



Municipalidad de San Carlos de Bariloche

16 NOV 2016

PROYECTO DE ORDENANZA N° 322-16

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: APROBAR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA 19-2-K-K10-02A

ANTECEDENTES

Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza 418-CM-94: Consejo de Planificación.

Ordenanza 470-CM-95: Se aprueba el reglamento de la Ordenanza 418-CM-94.

Código de Planeamiento.

Código Urbano.

Ordenanza 2733-CM-16: Establecer derecho de participación municipal en la renta diferencial urbana.

Ordenanza 1744-CM-07: Reglamentación de Audiencias Públicas.

Expte. Municipal según Consulta preliminar N° 228-2-13,

Dictamen Técnico N° 01 del 16 de mayo de 2016 de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal.

Resolución N° 3117-I-16 (07-07-16) Convocatoria a Audiencia Pública.

Audiencia pública día 29 de julio de 2016 en Sala de Sesiones del Concejo Deliberante

Dictamen de Asesoría Letrada N° 498-AL-16, (22-08-16).

FUNDAMENTOS

La firma DESARROLLADORA DEL LIMAY SA en su carácter de propietaria, por Consulta preliminar N° 228-2-13, realiza la presentación de un proyecto de "Urbanización" en la parcela 19-2-K-K10-02^a.

Esta parcela se ubica, de acuerdo a lo establecido por el Código Urbano, en la Delegación Urbana, Unidad Ambiental de Gestión Pampa de Huenuleo, área EU/ AOC 3.b; y en área GE/E según el Código de Planeamiento, y en el área AOC del Plan de Desarrollo Urbano de la Ruta de Circunvalación.

Dado que la propuesta se encuentra en un Área de Ocupación Concertada (AOC) queda su tratamiento asimilado a lo dispuesto por el Manual Técnico Administrativo del Código Urbano, dentro de los lineamientos del denominado Rango Temático III en el seno del Consejo de Planificación.

Se solicita dentro del mencionado marco el análisis de:

1. USO propuesto
2. Asignación de PARAMETROS URBANÍSTICOS para dicho uso
3. Aprobación de la SUBDIVISION DEL SUELO propuesto.

Ing. MARCELO GUERRERO RIVERO
Secretario de Planeamiento Urbano
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Lic. PABLO CHAMATROPULOS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



Por Nota N° 534-SDE-15 de fecha 23 de octubre de 2015, la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano remite el Estudio de Impacto Ambiental realizado para ser analizado por la Unidad Coordinadora del Concejo de Planificación Municipal.

La Subsecretaría de Medio Ambiente por Nota N° 106-SSMA-15 informa a los propiciantes el detalle de los aspectos a ser cumplimentados dentro del EIA que fuera presentado, por Nota N° 710, Mesa de Entrada N° 12, se elevan las respuestas a dichas observaciones.

La SSMA por Notas N° 150-SSMA-15, y 266-SSMA-15 solicita para cumplir el Visado Ambiental correspondiente el aporte de documentación que se especifica en las mismas, la cual por Nota 388-SSMA-15 se dan por cumplimentados dichos aspectos brindando alguna recomendación al respecto.

El día 18 de enero del 2016 los Subsecretarios de Planeamiento Urbano y el de Gestión Urbana como coordinadores de la Unidad Coordinadora del CPM, hacen la presentación ante el Consejo de Planificación Municipal, para que se realice el análisis de la documentación y emita opinión técnica, la cual se manifiesta el día 27 de enero de 2016; cumplimentando así con lo descripto en las ordenanzas 470-CM-95 y 418-CM-94 y lo establecido por Código Urbano en su Art. 17.4.2ª.

La U.C. del C.P.M., realiza el Dictamen Técnico N° 1, de fecha 27 de mayo de 2016 emite su "Opinión Técnica" en los siguientes términos:

OPINIÓN TÉCNICA

ASPECTOS GENERALES

Se tuvieron en cuenta las observaciones de los participantes a la reunión del C.P.M. que se expidieron mediante un escrito sobre el proyecto de referencia. Se observó que tanto la CEB como el DPA expresan la necesidad de contar con criterios unificados con la Municipalidad sobre la visión y la planificación con el fin de generar un desarrollo coordinado. Se señala que aún cuando la ciudad cuenta con un vasto cuerpo normativo, y sucesivos planes sectoriales y generales que permiten trazar una prospectiva de crecimiento; las empresas de servicio y los organismos provinciales, no tienen en cuenta dichos elementos como para prever planes e inversiones que permitan abastecer los servicios públicos a la población.

En el mismo sentido, las Juntas Vecinales, expresan su preocupación por los servicios que actualmente tiene el sector y aquellos que demandará la nueva urbanización, y si el crecimiento prevé también el aumento de trazas, dotación y dimensionamiento de los servicios públicos.

Cualquier otro aspecto técnico no fundamentado, no ha sido tenido en cuenta en éste Dictamen.

ASPECTOS NORMATIVOS

Este cuerpo técnico recomienda la aplicación del convenio AOC propuesto en la normativa vigente con el contenido acorde al presente proyecto.

Se observa la necesidad de tratar el proyecto mediante el Rango III en razón de que se modifican los usos previstos y se incorporan indicadores urbanísticos.



Es de aplicación la Ordenanza 2733-CM-16 Derecho de participación municipal en renta urbana diferencial generada por acciones urbanísticas.

ZONIFICACIÓN Y PROPUESTA URBANA

Se observa que el proyecto ha tenido una evolución en cuanto a la propuesta objeto del intercambio de opiniones y sucesivas observaciones y apreciaciones por parte de la Administración. Situación que probablemente ha enriquecido la propuesta la cual contiene no sólo la mirada interesada del propietario y/o desarrollador privado, sino que también es resultado de la mirada del Estado sobre el destino final del territorio.

La propuesta no intenta la asimilación a otras subáreas de planeamiento que poseen un contexto y emplazamientos diferentes al sitio de la propuesta, lo cual es correcto desde lo metodológico y desde un abordaje técnico que permitirá la conformación de un lugar con características propias dentro de una estructura urbana general con algunos lineamientos que la ordenan.

Es correcta la identificación de sectores de borde configurando una zona comercial mixta sobre la Avenida Herman, y otros sectores con usos residencial y mixto de densidades variables en el interior de la propuesta. En el mismo sentido se prevé desde la zonificación, la organización, la traza y los posibles destinos de la RF como situación de límite y borde hacia la Ruta de Circunvalación. En ese sentido se deberá garantizar que la única posibilidad de vincular la RF con dicha arteria primaria será a través de una calle colectora mediante y nunca en forma directa.

Es correcta la propuesta de zonificar con tejido residencial el borde de contacto con el barrio vecino, así como aquel borde de contacto con la fracción vecina aún sin una propuesta consolidada.

USOS E INDICADORES URBANOS

Se recomienda adherir a la descripción y conceptualización de usos propuestos en el Plan de Desarrollo Urbano Área Ruta Nacional N° 40, tramo Circunvalación de Bariloche, Ordenanza 2540-CM-2014. Dicha recomendación se fundamenta en que es una norma reciente y es superadora de los componentes técnicos establecidos en el C.U.

Los indicadores propuestos para la fracción prevén como densidad bruta promedio 160 habitantes/ha., aspecto que es consistente en razón de observar lo que sucede en el entorno: la necesidad de suelo urbano con infraestructura con equipamiento de calidad en la zona.

Se recomienda establecer que para parcelas y/o lotes de 250m² de superficie, se localice una unidad de vivienda unifamiliar.

ING. MARCELO HERNÁNDEZ REVAL
Secretaría de Desarrollo Urbano
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

LIC. PABLO CHAMARTROPULOS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



CALLES

Se recomienda resolver o incluir la traza de la colectora de la Avenida Juan Marcos Herman en la propuesta; especialmente en el sector de la fracción que tiene un retiro mayor respecto de la arteria primaria.

Respecto de las calles y arterias propuestas, existe un perfil de las mismas, así como una materialización y espacialización que permiten inferir un desarrollo constructivo y espacial de calidad. En el mismo sentido se recomienda abordar un programa para ejecutar los espacios públicos entre los que están las calles.

Se recomienda detallar la toda la infraestructura a ejecutar y determinar los plazos de realización de la misma.

INFRAESTRUCTURA

Según lo menciona el C.U. es de cumplimiento obligatorio la provisión de los servicios, previa subdivisión. Para ello se recomienda la ejecución de: apertura de calles, desagües pluviales, cloacas, provisión de agua potable, red de energía eléctrica, red de gas, alumbrado público, forestación del espacio público y espacios verdes y servicios contra incendios.

Tal como lo exige el C.U. para la resolución de cualquier fraccionamiento o loteo, una vez concluido el planteo urbanístico; deberá realizar un proyecto ejecutivo de pluviales de acuerdo a la superficie a impermeabilizar, el aporte de caudal de aguas arriba, la ubicación y materialidad de las canalizaciones así como bocas de tormenta, bocas de registro y accesos. Todos aspectos descriptos en el Plan Maestro de Pluviales (Adler 2005).

Se observa con preocupación que la CEB (nota 160316-02) expresa que la demanda de la urbanización se estima en 500KVA (estimados para iluminación y tomas generales, sin incluir el uso de energía eléctrica para cocción, calefacción y agua caliente; y que la misma no podría ser suministrada en la actualidad, por no contar con un transformador de media tensión. Debería ejecutarse una nueva línea de media tensión subterránea hasta la estación transformadora Cipresales.

Respecto de la respuesta brindada por el DPA (nota 205/16) se observa que no se cuenta con un Plan Director de provisión de agua potable actualizado. La nota no especifica si podrá o no, proveer la demanda generada por el proyecto (se infiere que podría alcanzar 700 m3/día), así como se omiten las condiciones para la provisión.

Se sugiere incluir en el Convenio Urbano AOC detalles sobre el seguro de caución a favor del Municipio.

SISTEMA EFLUENTES

Técnicamente, el problema de los residuos cloacales tiene dos aspectos: Uno tiene relación con la dimensión de la cañería principal y el traslado de efluentes, la cual deberá contemplar el caudal previsto para los barrios vecinos, aguas arriba. Por otro lado está el problema de la factibilidad del vuelco del efluente y su disposición final. Ambos aspectos deberán calcularse previendo la cantidad de habitantes nuevos a servir.

Se entiende que el Municipio no es la única autoridad de aplicación en materia de disposición final, tratamiento y distribución de los efluentes. Por tal motivo debería resolverse en el convenio AOC, aquellas disposiciones y dispositivos que el desarrollador se compromete a ejecutar para resolver los efluentes cloacales en cada una de las etapas de evolución.



Según el DPA, el loteo no cuenta con factibilidad de cloacas o la misma estará condicionada, "por lo que se deberá evaluar la factibilidad de uso del suelo en función de la capacidad de infiltración de cada lote". En relación con éste aspecto no se coincide con el contenido en tanto y en cuanto para el proyecto presentado bajo las características de la urbanización expuesta; no se considera otra solución para los efluentes que no sea una red cloacal.

El DPA expone que existe un Plan Director de Manejo de Aguas Pluviales (Adler 2005), el cual deberá ser una referencia para resolver las obras pluviales de forma tal de asegurar el escurrimiento eficiente de la cuenca. Independientemente de prever el Espacio Verde central como desagüe natural, se reconoce como necesario el diseño y ejecución de las obras pluviales en todo el desarrollo.

CONCLUSIÓN

Independientemente de la resolución del planteo urbanístico, se recomienda permitir la subdivisión, previa presentación de los proyectos de infraestructura y sus correspondientes factibilidades de provisión de servicios en forma excluyente.

En San Carlos de Bariloche, a los 27 días del Mes de Mayo de 2016, de conformidad,

Continuando con el proceso de "Gestión Técnica - Política" determinado para el Rango Temático III, y según lo establece la Ord. N° 1744-CM-07, se convocó a Audiencia Pública para dar tratamiento al Proyecto; la que se realizó el día 29 de julio de 2016 y de la que participaron como oradores, el Arq. Eduardo Reddy, Subsecretario de Gestión Urbana, el Arq. Ricardo Lerchundi en su condición de Proyectista, y el Sr. Leonardo Desideri en representación de la firma propiciante "DESARROLLADORA DEL LIMAY SA."

Por Dictamen N° 498-AL-16, de fecha 22 de agosto del 2016, la Asesora Letrada del Departamento Ejecutivo Dra. Paula Fagioli dictamina que habiéndose cumplido con los requisitos legales previos y posteriores a la celebración de la Audiencia Pública, no existe objeción alguna desde lo legal para proseguir con el trámite administrativo del expediente de obra.-

Asimismo, el Proyecto de Urbanización presentado por Consulta preliminar N° 228-2-13, , que fuera expuesto en la "Audiencia Pública" cumplimenta con los requerimientos realizados oportunamente por la Secretaría de Desarrollo Urbano y las subsecretarías que le competen como así la Unidad Coordinadora del C.P.M.

Por todo lo expuesto, se concluye que se ha cumplimentado con todo el procedimiento y requisitos que establece el MANUAL DE GESTIÓN TÉCNICO - ADMINISTRATIVA, establecido por Ord. N° 470-CM-95, para el tratamiento de proyectos por RANGO TEMÁTICO III.

AUTOR: Intendente Municipal, Ing. Gustavo Gennuso.

COLABORADORES: Secretario de Desarrollo Urbano, Ing. Marcelo Ruival.

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

Art. 1º) Se APRUEBA el Planteo Urbanístico desarrollado para la parcela 19-2-K-K10-02A propiedad de la firma DESARROLLADORA DE EL LIMAY S.A, que se adjunta como Anexo I.

Art. 2º) Se APRUEBA, para las zonas definidas en el Planteo Urbanístico, los Indicadores Urbanísticos que se adjuntan como Anexo II.

Art. 3º) Se condiciona la aprobación del fraccionamiento, a la ejecución de las siguientes obras.

- Apertura y nivelación de calles.
- Ejecución del sistema de desagües pluviales.
- Ejecución de sistema de recolección de líquidos cloacales con conexión a la red general administrada por la empresa C.E.B. Saneamiento.
- Ejecución de red de agua potable y servicio "contra incendios".
- Ejecución de red de energía eléctrica y alumbrado público.
- Arbolado urbano, de calles y espacios verdes, según los requerimientos y condiciones que establezca la Subsecretaría de Medio Ambiente y la Dirección de Parques y Jardines.

Art. 4º) Se AUTORIZA al Departamento Ejecutivo a suscribir con DESARROLLADORA DEL LIMAY S.A. el Convenio Urbanístico que establece la Ordenanza 2733-CM-16 de "Participación Municipal en Renta Urbana Diferencial Urbana", que como Anexo III se adjunta a la presente.

Art. 5º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese.

Ing. MARCELO HERRERO RIVERO
Secretaría de Planeación Urbanística
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

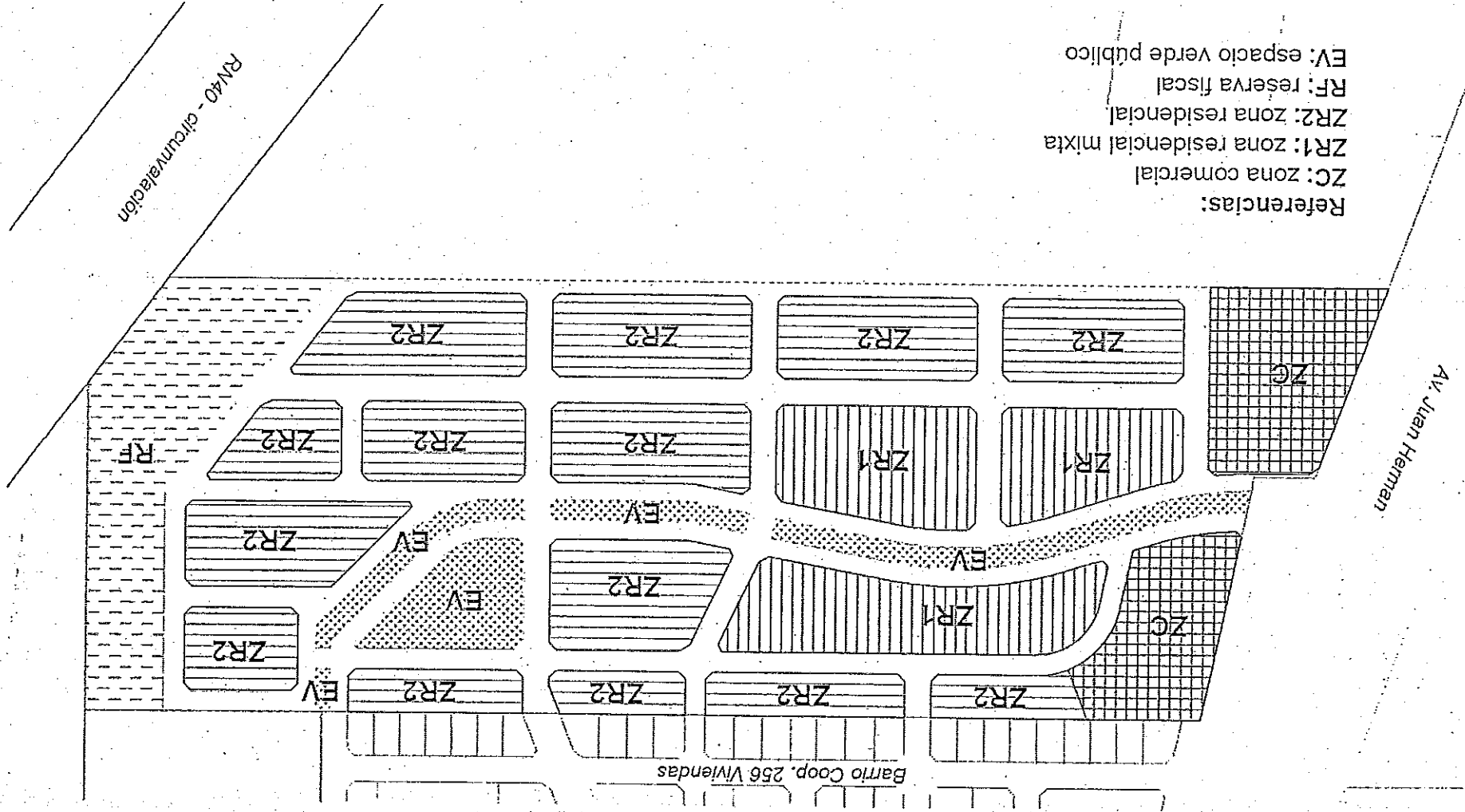
Lic. PABLO CHAMINTROPULOS
Jefe de Gobierno
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Ing. ENRIQUE GUSTAVO GENIUSO
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

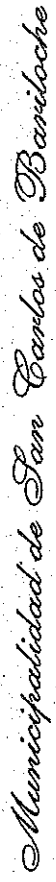


ANEXO I

PLANTEO URBANÍSTICO



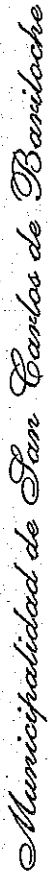
Referencias:
ZC: zona comercial
ZR1: zona residencial mixta
ZR2: zona residencial
RF: reserva fiscal
EV: espacio verde público



Zona	C1	Comercial Mixto	Observaciones	Usos									
				predominante	complementario								
					1. USO RESIDENCIAL: Permanente: Multifamiliar Colectiva. Transitorio: Turístico. 2. EQUIPAMIENTO URBANO: Educativo: Educación Infantil / Educación Primaria / Educación Media / Educación Especial / Educación Superior / Educación Extracurricular. Investigación: Instituciones Científicas. Salud: Establecimientos sin internación (Consultorio Individual - Consultorios aggrupados - Centro de Diagnóstico y Tratamiento de Baja y Mediana Complejidad (Clínica o grupo de Consultorios) - Laboratorio - Sala de primeros auxilios - Hogares de día) / Establecimientos con internación (Establecimientos monovalentes con internación y con prestación quirúrgica - Establecimientos monovalentes con internación) / Atención de Animales (Atención de pequeños animales - Veterinaria Social) y Deportes: Clubes Sociales, Sociedades de Fomento, Agrupaciones Tradicionales, Juntas Vecinales, Sociedades Chiles. Cultural: Cine, Teatro, Auditorio / Estudio de Grabación, Sala de Ensayos / Exposiciones, Conferencias, Galería de Arte / Biblioteca, Museo / Espectáculos. Cubos Regiosos. Gubernamental. Seguridad: Fregueta y mediana escala. Artesanal. 4. COMERCIAL: Comercios relacionados al automóvil: Venta de Vehículos excepto maquinaria agrícola y transportes pasados / Venta de Transportes Pasados, Maquinaria Agrícola y Val / Taller de Mantenimiento de Vehículos excepto de maquinaria agrícola y transportes pesados. Comercios minoristas de comestibles y asociados: De pequeña escala / De mediana escala / Grandes superficies comerciales. Comercios minoristas en general: De pequeña escala / De mediana escala / Grandes superficies comerciales / Especiales. 5. SERVICIOS Administrativos: Institucional o Empresarial / Servicios Profesionales. Recreativo: Clase I / Clase II / Clase III. Gastronómico: Clase I / Clase II / Clase III. Transporte logístico y comunicación: Clase I / Clase II / Clase III / Clase IV / Servicio de Arrendamiento. Depósitos: Clase IV / Clase V. Estaciones de Servicio. Servicios Financieros: De pequeña y mediana escala. Predio de estacionamiento: Sin Servicios Complementarios (Estacionamiento de vehículos de pequeña porte).								
Altura	Frente (m)	7.50 Total	Retiros	Fondo (m)	7.50	Estado actual: dentro de la parcela, cantidad en lotes según actividad, No se permite acceso vehicular central ni sobre frente (fincha máx. 5.00m)							
	Base (m)	2.00		2.00									
Lote	Frente (m)	12.50	FOS	Fondo (m)	1.00	FOS							
	Base (m)	0.60		0.60	0.60								
Hab. total	Sup. M ² (m ²)	500	FOS	Fondo (m)	20.00	FOS							
	Base (m)	480		480	480								



Zona		Residencial de Media Densidad		RF					
Observaciones	Retiros	1. RESIDENCIAL Multifamiliar Agrupada.		Reserva Fiscal					
		1. RESIDENCIAL Permanente; Unifamiliar.		1. EQUIPAMIENTO URBANO					
		3. PRODUCTIVO Artesanal. 4. COMERCIAL Comercio minoristas de comestibles y asociados. De pequeña escala. 5. SERVICIOS Administrativos: Servicios Profesionales.		Educación e Investigación: Educación Infantil / Educación Primaria / Educación Media / Educación Especial / Educación Superior / Educación Extracurricular. Investigación: Instalaciones Generales. Salud: Establecimientos sin internación (Consultorio individual - Consultorios agrupados - Centro de Diagnóstico y Tratamiento de Baja y Mediana Complejidad (Clínica o grupo de Consultorios) - Laboratorio - Sala de primeros auxilios - Hogares de día) / Establecimientos con internación (Establecimientos monovalentes con internación y con prestación quirúrgica - Establecimientos polyvalentes con internación) / Atención de Emergencias (Atención de pequeños animales). Cultural: Cine, Teatro, Auditorio / Exposiciones, Conferencias, Galería de Arte / Biblioteca, Museo. Culios Religiosos. Seguridad: Pequeña y mediana escala.					
Densidad	Altura Máxima	FOS	POT	Frente (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Baseamiento (m)	Parcela, No se permite asentamiento en red de frente.	Parcela, No se permite asentamiento dentro de la parcela.



Estadamentes: deuro de la
partida. No se permite acceso
vehicular continua sobre frente
[ancha mtr. 6,00m]

Anexo III Ordenanza

CONVENIO URBANÍSTICO

s/ORDENANZA 2733-CM-16

En San Carlos de Bariloche, a los días del mes de noviembre de 2016, entre la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, en adelante "La Municipalidad", domiciliada en el Centro Cívico de la ciudad de Bariloche y representada en este acto por su Intendente Municipal, Sr. Gustavo Gennuso, DNI 13.172.873, por una parte; y por la firma Desarrolladora del Limay S.A., representada en el presente acto por el Presidente Sr. Leonardo Desideri, DNI 21.780.202, constituyendo domicilio legal en la calle Frey 82 de esta ciudad, en adelante "El Propietario", convienen en celebrar el presente CONVENIO URBANÍSTICO dentro de las pautas establecidas por la Ordenanza 2733-CM-16 de ESTABLECIMIENTO DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA RENTA DIFERENCIAL URBANA, el que se encuentra sujeto a las cláusulas que a continuación se detallan:

Considerandos

- Que ha sido tramitada la presentación formal del proyecto nomenclatura catastral 19-2-K-K10-02-A.
- Que producto de dicha presentación, se realizó el análisis por medio de la tramitación administrativa conforme lo establecido por las ordenanzas vigentes, conforme rango 3.
- Que esta tramitación dio como resultado la Ordenanza n°.... por la cual se aprueba el proyecto y se autoriza al ejecutivo a realizar el convenio de Área de Ocupación Concertada y Renta Diferencial Urbana con el propietario.-
- Que del análisis de las condiciones establecidas, y conforme la aplicación de la Ordenanza 2733-CM-16 "Participación Municipal en la Renta Diferencial Urbana" (RDU) se calculó la Renta Diferencial Urbana correspondiente al proyecto de acuerdo a los lineamientos establecidos en dicha norma.-
- Que dicha RDU se estableció en el valor de 177.508 U\$S los que deberán ser liquidados conforme lo establecido en obras, y/o equipamiento a afectar al ámbito municipal, según Cálculo de la RDU, Anexo I del presente convenio.-
- Que se evalúa la ejecución de una serie de obras dentro del proyecto, las que se presupuestan en el Anexo II del presente Convenio, y de las que se afectarían al pago parcial de la RDU establecida.-

De forma de dar curso a la aprobación del proyecto y autorizar el inicio de ejecución del mismo, se establece el presente convenio entre el Municipio de San Carlos de Bariloche y el propietario del proyecto denominado "Tierra Joven" de la firma Desarrolladora del Limay S.A., en pago de RDU conforme las siguientes cláusulas:

PRIMERA: ANTECEDENTES: Con fecha 12/03/13, ingresó la Consulta Preliminar – Nota n° 228-2-13, correspondiente al desarrollo urbanístico, el que encontrándose dentro de las previsiones realizadas en los avances del Plan Estratégico Integral, y luego de haber transitado favorablemente el Rango Temático 3 del Manual de Gestión Técnico Administrativo del Código Urbano de San Carlos de Bariloche, derivó en la sanción de la ordenanza respectiva que autoriza la firma del presente Convenio Urbanístico.-

SEGUNDA: CARÁCTER: Se deja constancia que la firma Desarrolladora del Limay es propietario de las parcelas de denominación catastral 19-2-K-K10-02-A localizadas en San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, las que adquiriera bajo la condición suspensiva de la obtención de la previa conformidad de la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad.-

TERCERA: MARCO LEGAL APLICABLE: Las Partes suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO a los fines de brindar fiel cumplimiento a lo normado por la Ordenanza 2733-CM-16 de PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA RENTA DIFERENCIAL URBANA en función de la aprobación definitiva otorgada por parte del Concejo Municipal de los Indicadores Urbanísticos concedidos en su parcela.-

CUARTA: CESION: El Particular cede al Dominio Público Municipal las porciones de la parcela de referencia que constan en los croquis y planos del proyecto presentados en el expediente de referencia a saber:

- Espacio Verde Público: por una superficie aproximada de 11.064 metros cuadrados.-
- Reserva Fiscal: por una superficie aproximada de 16.014 metros cuadrados.-
- Calles y vías de circulación: Por una superficie aproximada de 47.698 metros cuadrados.-

QUINTA: OBRAS A REALIZAR POR CUENTA DEL PROPIETARIO:

En base a los Parámetros Urbanísticos el Particular deberá realizar los siguientes proyectos ejecutivos y convenios:

- Apertura, consolidación y compactación de calles.-
- Obras de infraestructura para la provisión de los servicios de energía eléctrica, agua y gas a la fracción conforme convenio que suscribirá con las empresas prestadoras de dichos servicios.-
- El Particular no podrá solicitar reintegro ni compensación en concepto de dichos servicios, los que beneficiarán a las fracciones y zonas linderas.-

SEXTA: OBRAS A REALIZAR POR EL PROPIETARIO COMO CONTRAPRESTACIÓN DEL CÁLCULO DE RDU: En base a los Parámetros Urbanísticos y/o "Mayor aprovechamiento del suelo", aprobados por el Concejo Municipal, el Propietario se compromete a realizar las obras que se describen a continuación, las que se adecuan al valor liquidado en virtud de lo evaluado como renta diferencial urbana y cuyas especificaciones técnicas se detallan en anexos complementarios al presente Convenio.-

- A. El particular, cede a favor de dominio público, la servidumbre de paso de la Colectora Cloacal por el predio del particular, y de conformidad al plano aprobado por la Cooperativa de Electricidad Bariloche, área Saneamiento, identificado como plano N° Tres, de fecha 11/11/10, expediente N° 343 y sus modificaciones conforme nota de fecha 14-11-13, suscripta por el ingeniero Miguel Elias, que incorpora el cálculo en el servicio a ochocientas (800) unidades habitacionales según proyecto urbanístico de Desarrolladora del Limay SA, y contempla una cañería de 315 mm. Dicha cesión facilita la conexión de los

barrios periféricos a la ladera del cerro y la eventual sustitución de la estación de bombeo existente. La afectación y tramitación de dicha servidumbre será efectuada por cuenta y cargo del organismo o ente público que corresponda.-

B. El particular, se compromete a entubar y efectuar las obras de arte necesarias del arroyo existente que cursa el predio desde la banquina sur de la ruta 258 hasta el ingreso al predio propiedad del particular, conforme croquis que se adjunta al presente y se identifica como anexo II.-

C. Área de transferencia de transporte público y estacionamiento. El particular se compromete a realizar a su costo y cargo y ceder a favor del Municipio la obra de transferencia de transporte público a ubicarse entre la colectora sur de la Ruta 258 y el predio del Particular, sobre terreno municipal, todo conforme al croquis y proyecto que hace parte del presente y se identifica como anexo II.-

SÉPTIMA: El Particular se compromete a efectuar las obras de infraestructura necesarias para el desarrollo del proyecto conforme el siguiente cronograma: 1) Urbanización de 100 lotes a partir de la aprobación de los proyectos de infraestructura en un plazo máximo de un año. 2) La segunda etapa se desarrollará a partir del segundo año contado desde la aprobación de los proyectos comprendiendo la urbanización de otros 100 lotes. 3) La tercera etapa, a partir del tercer año, contará con la culminación total del emprendimiento. Estos plazos se establecen como máximos, pudiendo el particular acortar los mismos conforme demanda y necesidad del emprendimiento. 4) Las obras indicadas en apartado SÉPTIMO inc. C.- se ejecutarán a partir de la aprobación de los proyectos de infraestructura, con un plazo máximo de ejecución de 1 año.-

OCTAVA: El Particular se compromete a contratar mano de obra con empresas radicadas en la localidad para realizar los trabajos infraestructura detallados en el presente.-

NOVENA: RESPONSABILIDAD POR SUBCONTRATOS: El Propietario podrá realizar las obras precisadas por sí mismo o por intermedio de terceros contratistas, con quienes celebrará los contratos de locación de obra o similares necesarios para su efectiva ejecución, siendo todas las obligaciones que asuma el Propietario respecto a sus subcontratistas o terceros exclusivamente por su cuenta y riesgo. La fiscalización y dirección de las obras estarán a cargo del Propietario y bajo su exclusiva responsabilidad, debiendo cumplir con las exigencias de contralor por parte de la Municipalidad.-

DÉCIMA: MATERIALES: Los materiales, herramientas y equipos necesarios para la realización de las obras estarán exclusivamente a cargo del Propietario.-

DÉCIMO PRIMERA: ENTREGA PROVISORIA DE LAS OBRAS: Una vez concluida cada una de las obras, conforme los plazos establecidos en las especificaciones que se incorporan como anexos al presente Convenio Urbanístico, las mismas serán entregadas a la Municipalidad, la que firmará en cada caso el correspondiente Certificado Provisorio de Recepción. Luego de la recepción provisoria el Propietario garantizará cada obra entregada durante los 12 meses posteriores, plazo en el cual la Municipalidad verificará la correcta ejecución de las obras y su adecuación a las especificaciones técnicas detalladas, ordenando la reparación de todas las fallas o defectos detectados, a exclusivo costo del Propietario. Para el caso del equipamiento a proveer, el mismo

se entregará dentro de un plazo de 60 días de aprobados los proyectos de infraestructura y otorgado el inicio de obra.-

DÉCIMO SEGUNDA: AUTORIDAD DE CONTRALOR: Las aprobaciones, fiscalizaciones, recepciones provisionales y definitivas se efectuarán a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, mediante el personal dependiente del Área de Obras por Contratos y/o del que defina formalmente el Departamento Ejecutivo Municipal.-

DÉCIMO TERCERA: RECEPCIÓN DEFINITIVA: Cumplido el plazo de garantía detallado en el artículo anterior, la Municipalidad deberá realizar la recepción definitiva de la obra, así como los actos necesarios tendientes a su afectación al dominio público o privado municipal, no pudiendo negar tal recepción cuando las obras se adecuen a las especificaciones técnicas previstas.-

DÉCIMA CUARTA: RESPONSABILIDAD ULTERIOR: La recepción definitiva de las obras liberará al Propietario por la responsabilidad emergente de los vicios aparentes que pudieran existir en las mismas.-

DÉCIMA QUINTA: CESIÓN DE PARCELAS: El Propietario cede en propiedad a la Municipalidad un sector de las parcelas indicado en plano correspondiente a espacios verdes, reserva fiscal, calles que se cedan y ochavas que se cedan con una superficie total aproximada de 74.763 metros cuadrados, y se compromete a realizar, dentro de los 90 días de suscripto el presente Convenio, el deslinde, mensura y escritura correspondientes a dicha área bajo su exclusivo costo.-

DÉCIMA SEXTA: INDIVISIBILIDAD: Si cualquier cláusula del presente Convenio, o parte de su contenido, resultara decretada nula o inejecutable por un juez o autoridad competente, dicha nulidad no afectará la validez o ejecutoriedad de las demás cláusulas del Convenio.-

DÉCIMO SEPTIMA: CESIÓN DEL CONVENIO: Ninguna de las Partes podrá ceder los derechos y obligaciones emanados del presente Convenio Urbanístico sin el consentimiento por escrito de la otra.

DÉCIMA OCTAVA: INTERPRETACIÓN. JURISDICCIÓN: El presente Convenio se regirá y se interpretará de acuerdo con las leyes nacionales y por la Ordenanza 2733-CM-16 de ESTABLECIMIENTO DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN RENTA URBANA DIFERENCIAL de San Carlos de Bariloche. Toda controversia que se suscite entre las Partes con relación a este Convenio, su existencia, validez, interpretación o cumplimiento, se someterá en forma exclusiva y excluyente a los Tribunales Ordinarios de la III Circunscripción de la Provincia de Río Negro establecidos en la ciudad de San Carlos de Bariloche, renunciando a cualquier otro fuero y/o jurisdicción, resultando válidas las notificaciones realizadas en los domicilios *ut supra* mencionados.-

En prueba de conformidad, las partes suscriben dos ejemplares del presente de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de San Carlos de Bariloche, a los ... días de noviembre de 2016.-

Ing. MARCELO JUAN RÍO RUIBAL
Secretario de Planeación Urbana
San Carlos de Bariloche

Lic. PABLO CLEMENTE MORALES
Jefe de Gabinete
Municipalidad de C. de Bariloche

www.bariloche.gov.ar
Municipalidad de Bariloche

"No a la Violencia de Género. Ni Una Menos" (Ordenanza 2711-CM-2015)

Anexo I Convenio
Cálculo de RDU

CÁLCULO RDU TIERRA JOVEN			
DATOS BASE			
Superficie Fracción Total	171,297 m ²		
Valor E ólar	15.4 \$		
Precio nfra por lote	3,000 US	referencia: Valle Azul	
Lote referencia	300 m ²	referencia: Valle Azul	
Costo Tierra Bruto	3.00 US/m ²	según escritura	
COMP JTO RDU			
Superficie Neta Comercializable	96,534 m ²		
RDU aplicable por subdivisión	12%	según ordenanza vigente	
Superficie a transferir por RDU	11,584 m ²		
COSTO PRODUCCIÓN LOTE			
Incidencia Tierra en Lote	5.32 US/m ²		
Incidencia Infra en lote	10.00 US/m ²		
Costo m ² comercializable	15.32 US/m ²		
VALOR REFERENCIA RDU			
Cotización RDU	177,508 US		
	2,733,619 \$		

DR. PABLO CHAMARTIN RIVERA
Lote de Casapueblo
Ministerio del Interior
C. de la Democracia

VALOR REFERENCIAL
Cotización RDU
C. de la Democracia

Anexo II Convenio:

La Obra consiste en la ejecución de un área de transferencia vehicular para transporte público y áreas de estacionamiento para soporte de vehículos menores: taxis, remises, transportes escolares.

Se realizará un movimiento de suelos, con aporte de material proveniente del mismo terreno para nivelar el acceso con la cota de la Av. Juan Marcos Herman.

Sobre la nivelación de suelos se ejecutará un área pavimentada y enmarcada por cordones cunetas y veredas para la circulación y estacionamiento.

Las dársenas de ascenso y descenso de pasajeros tendrán una cubierta metálica para resguardo de los mismos.

Se realizará el pintado de sendas y sentidos de circulación y la protección por guarda rail lindante a futura colectora.

DR. MARCELO HERNÁNDEZ RUMAL
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de C.C. de Bariloche

Lt. PABLO CHINATTONI RUIZ
Jefe de Gabinete
Municipalidad de C.C. de Bariloche

No a la Violencia de Género. Ni Una Menos (Ordenanza 2711-CM-2015)

www.bariloche.gov.ar
@MunicipalidadDeBariloche

