



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

DCLE

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

21 AGO 2024

PROYECTO DE ORDENANZA N°

159/24
21 AGO 2024

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: APRUEBA PLAN DE COMPOSICIÓN URBANA
PARCELA 19-2-F-017-03.

ANTECEDENTES

- Carta Orgánica Municipal de San Carlos de Bariloche (COM).
- Código de Planeamiento, (Ordenanza 169-I-79 T.O)
- Código de Edificación, (Ordenanza 211-I-79 T.O)
- 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
- Ordenanza 1744-CM-07, 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.
- 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.-
- Nota N° 108-SADU-2021
- Nota N° 110-SADU-2021
- Nota N° 129-SADU-2021
- Nota N° 099-DEA-2021
- Nota N° 118-DEA-2021
- Plancheta catastral NC 19-2-F-017-03.

MAGDA MARIASOFÍA
Secretaría de Planeamiento Territorial
Municipalidad S.C. de Bariloche

WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche.

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

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

Resolución 3107-I-2021, Convocando a Audiencia Pública para el tratamiento de la propuesta de urbanización "El Arroyo"; notas de convocatorias, autorización de convocatoria de la Secretaría 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.

Dictamen N°18 de la Secretaría Legal y Técnica MSCB, del 18 de enero de 2022.

Informe de Tasación Inmobiliaria de fecha 01/06/2023

Informe de Tasación Inmobiliaria de fecha 22/04/2023.-

Informe de Valuación Fiscal de la parcela 19-2-F-017-03, emitido por la Agencia de Recaudación Tributaria de la provincia de Río Negro en fecha 02/05/2024.-

Informe de Titularidad y Condiciones de Dominio de la parcela 19-2-F-017-03 emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de fecha 30/04/2024.-

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



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

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

DCLE

territorio; y en la actualidad, conforme la normativa de planeamiento municipal establece como criterio de zonificación para el área el uso predominante "agrícola - forestal".

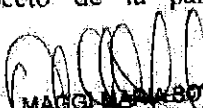
Sin embargo, a partir de los años '90 esta porción de la ciudad se encuentra urbanizada con barrios sociales y emprendimientos particulares, modificando la característica rural que tuvo el sector al momento de aprobarse el Código de Planeamiento del año 1980 y el Código Urbano del año 1995.

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 comprensivo plan para la ciudad, y en función a la realidad de su ocupación actual y la aptitud del suelo, el ordenamiento y gestión del territorio en el sector del arroyo Nireco 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.


MAGALI NOVAKOVIC
Secretaría de Planeamiento Territorial
Municipalidad S. C. de Bariloche


WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche



DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

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

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 Secretaría Legal y Técnica ha realizado el correspondiente Dictamen, dando por concluido el proceso de tramitación por Rango Temático III.

Que la modificación del uso de suelo, así como la subdivisión del suelo establecidos por la normativa municipal constituyen hechos generadores del Derecho de Participación de la Renta Urbana Diferencial previsto en la Ordenanza 2773-CM-16.-

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.



DCLE

Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

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

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 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.

Que asimismo la concreción del presente proyecto, además de aportar soluciones habitacionales, implica la cesión de una calle que permitirá dar continuidad a la nueva arteria de conexión proyectada en Bajada de Los Colihues que crea un nuevo acceso a la zona desde el sector este.-

AUTOR: Intendente Municipal, Walter Enrique Cortés.-

COLABORADORES: Secretaría de Planeamiento Territorial Sofía Maggi.-

El proyecto original N.º / fue aprobado en la sesión del día de de 2024, 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.


MAGALENA SOFIA
Secretaría de Planeamiento Territorial
Municipalidad S.C. de Bariloche


WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche



DCLE



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. 1º) Se APRUEBA PLAN DE COMPOSICIÓN URBANA y subdivisión de la parcela 19-2-F-017-03, 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*".-
- Art. 2º) Se AUTORIZA al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir convenio urbanístico por aplicación de la Ordenanza 2733-CM-16 "Derecho de Participación de la Renta Diferencial Urbana".-
- Art. 3º) ESTABLECER la ejecución de las siguientes obras de infraestructura a cargo del propietario:
1. Apertura de calles con ejecución de cordón cuneta, abovedamiento y enripiado.
 2. 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.
 3. Ejecución del sistema de red de recolección de líquidos cloacales, con conexión a la red general de saneamiento.-
 4. Ejecución de sistema de provisión de agua potable y de servicio contra incendios.
 5. Ejecución de red de energía eléctrica y alumbrado público.
 6. Forestación urbana y de espacios verdes, según requerimientos que determine la Dirección Municipal de Parques y Jardines.



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


DCLE

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

7. Cesiones de acceso y transitabilidad a bordes de cursos de agua.
8. Ejecución talud contrafrontal.-

Art. 4º) ENCOMENDAR 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. 5º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.


MAGLIETTA
Secretaría de Planeamiento Territorial
Municipalidad S.C. de Bariloche


WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche