

DCLE

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

ANEXO IV - CONVENIO URBANÍSTICO

Ordenanza N° 3483-CM-2024

Entre la MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE, representada en éste acto por su Intendente Municipal; Walter Enrique Cortés, DNI 16.170.378, con domicilio en el Centro Cívico, Edificio de Intendencia, Primer Piso, de la ciudad de San Carlos de Bariloche, en adelante denominada como LA MUNICIPALIDAD, indistintamente; y Martín Ignacio Sánchez Calvete, DNI. 25.021.691, con domicilio legal en calle Libertad 299 1° Piso Dpto. A, de la ciudad de San Carlos de Bariloche actuando en su calidad de propietario de la parcela 19-2H-H10-03, apoderado por parte de los propietarios (Roberto Stella y Carla Valentina Stella) de la parcela 19-2-H-H10-02A y de Fiduciario del Fideicomiso Nuevo Bariloche propietario de la parcela 19-3-A-049-03, todos los inmuebles objeto de la consulta preliminar tramitada bajo Expediente CP PUEH N° 18861/2024, carácter debidamente acreditado en las actuaciones mencionadas y en adelante denominado como EL DESARROLLADOR; convienen en suscribir el presente convenio urbanístico en el marco de la ordenanza 3443-CM-24 y de acuerdo a lo establecido por la ordenanza 3483-CM-2024; sujeto a los antecedentes, cláusulas y condiciones que más abajo se estipulan:

ANTECEDENTES:

- Carta Orgánica Municipal.
- Ordenanza 3443-CM-24.
- Ordenanza 3483-CM-24.
- Consulta Preliminar PUEH 18861/24.

Plano de Mensura 21073-24.

CONSIDERACIONES:

Por expediente administrativo consulta preliminar PUEH 18861/24 se solicitó la adhesión a la ordenanza 3443-CM-24 con el objeto de someter a tratamiento el proyecto urbanístico privado sobre una fracción resultante de la redistribución predial de las parcelas NC 19-2-H-H10-02A y 19-2H-H10-03, que daría como resultado siete (7) o nuevas parcelas.

Como principal aspecto de análisis se centra en la parcela a generarse identificada como PHE Fideicomiso Nuevo Bariloche (E) que, de aprobarse, resultará en una superficie total de 216,97 ha, y el desarrollo recaerá en una superficie de 100,62 ha urbanizables, que incluye una fracción de 13 ha, con destino a usos múltiples, que permitirá la consolidación de una micro centralidad en la intersección de las calles Prayel y Miramar para el desarrollo de un centro de comercios y servicios con modalidad semi pública que permita abastecer tanto a los condóminos como a los residentes del sector respetando en un todo los reglamentos internos del consorcio.

Por su parte, la superficie restante que asciende a 116.35 ha, representa el 54% del total

WALTER ENRIQUE CORTÉS
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

DCLE

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

de la parcela a crear y se destina como reserva.

El proyecto urbanístico, bajo modalidad de propiedad horizontal especial PHE, contempla desarrollar 574 parcelas destinadas a vivienda individual y módulos destinados a residencial múltiple, dando así respuesta a la necesidad de suelo y vivienda que atraviesa la ciudad.

En cuanto a la trama vial, se prevé el trazado de una circulación principal que vincule los accesos de 25 m de ancho, circulaciones secundarias desde la principal a los módulos de 17,5 mts de ancho y, a nivel interno, cada módulo tendrá un trazado vial propio con calles de 12 m y 15 m de ancho. En cumplimiento del artículo 18º de la ordenanza 3443-CM-24, la iniciativa contempla la cesión de suelo con destino a lotes sociales, en el marco de un planteo urbanístico social a desarrollarse en la parcela catastralmente identificada como 19-3-A-049-003 de 12 has 08 As 63 Cas que incluye parcelas que quedarán en dominio del desarrollador y serán destinadas a usos mixtos, de modo de favorecer la consolidación de trama urbana en el sector.-

La superficie destinada al planteo urbanístico social resulta un total de 107.426,6 m², mientras que las parcelas de dominio privado abarcan una superficie total de 13.373,40 m² (Corresponden parcelas indicadas como A y B).

Las 10,74 ha del planteo urbanístico social comprenden: 304 Lotes de 200 m² promedio, espacio verde 3.25 % 3.500 m² y reserva fiscal 8.83 % 9.489.98 m². La superficie destinada a calles asciende a un total de 32.652,68 m². Las superficies se ajustarán en la correspondiente mensura.

Los proyectos y ejecución de las obras de infraestructura obligatorias para el planteo urbanístico social se encuentran a cargo del desarrollador y comprende: 1) Apertura de calles con abovedamiento. 2) Red de agua potable: abastecimiento, distribución y sistema contra incendios. 3) Red de energía eléctrica y alumbrado público. 4) Red pluvial con desagües y drenajes de aguas con todos sus canales, entubamientos y tratamiento para la atenuación o conducción de pluviales.

A los efectos de garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas a cargo del desarrollador, se afectará como garantía real un total de 14,83 ha equivalentes al 23% de la superficie comercializable del proyecto privado, superando ampliamente la exigencia prevista por la ordenanza 3443-CM-24. La Ordenanza 3483-CM-24 aprobó el proyecto urbanístico privado y social, así como autoriza al Departamento. Ejecutivo la suscripción del presente convenio.

En virtud de los antecedentes y consideraciones precedentes, las partes acuerdan:

PRIMERA: OBJETO. El presente convenio tiene por objeto establecer las pautas temporales para la presentación de la documentación y los proyectos necesarios para el desarrollo del planteo urbanístico privado y social, de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza 3483-CM-24, sancionada en el marco de la ordenanza 3443-CM-24.

SEGUNDO: DEL PLANTEO URBANÍSTICO SOCIAL. A fin de dar cumplimiento con lo normado por el artículo 18º de la ordenanza 3443-CM-24, EL

DCLE

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

DESARROLLADOR se obliga a ceder al Banco de Tierras Municipal, la superficie total de 10.74 ha de la parcela catastralmente identificada como 19-3-A-049-003, con destino específico a lotes sociales, así como las cesiones obligatorias en concepto de espacio verde y reserva fiscal de acuerdo al planteo urbanístico social autorizado por el artículo 6° de la ordenanza 3483-CM-24.

EL DESARROLLADOR se obliga a otorgar el instrumento público de cesión dentro de los noventa (90) días hábiles, a contar desde la ratificación del presente por resolución del intendente. En caso de incumplimiento, EL DESARROLLADOR deberá abonar una multa de mil (1000) módulos fiscales por cada día de retardo y acarreará la paralización de toda actuación administrativa promovida en el marco de la ordenanza 3483-CM-24.

TERCERO: DEL PLANTEO URBANÍSTICO PRIVADO. En relación al planteo urbanístico privado a desarrollarse en la parcela resultante (E) de 216,97 ha de la redistribución predial de los inmuebles 19-2-H-H10-02A y 19-2H-H10-03, EL DESARROLLADOR se obliga:

- a) Tramitación de mensuras: De acuerdo a lo establecido por la ordenanza 3483-CM-24, EL DESARROLLADOR se obliga a efectuar la redistribución predial de los inmuebles catastralmente identificados como 19-2H-H10-03 y 19-2-H-H10-02A A tal efecto, se obliga a presentar el plano de mensura correspondiente ante la Municipalidad de San Carlos de Bariloche dentro de los treinta (90) días hábiles, a contar desde la ratificación del presente por resolución municipal.
- b) Presentar los proyectos ejecutivos de las obras de infraestructura a su cargo ante la Dirección de Obras por Contrato o a quien corresponda. Los proyectos ejecutivos resultantes deberán gestionar factibilidades y/o garantizar la provisión de servicios de los sectores a lotear.
- c) Ejecutar obras que resuelvan la conducción de la escorrentía superficial y su atenuación dentro de la superficie a objeto del proyecto, minimizando la carga sobre el sistema pluvial de la ciudad abierta.
- d) Efectuar la cesión de reserva fiscal del 3%, con destino a continuidad del Parque Cerro Lindo de acuerdo al planteo urbanístico autorizado.

CUARTO: PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL. EL DESARROLLADOR se obliga a realizar el Plan de Gestión Ambiental, de acuerdo a los términos de referencia que se agregan como anexo III y que forma parte del presente. Dicho Plan deberá ser presentado ante la Secretaría de Planeamiento Territorial dentro de los treinta (30) días hábiles de obtenida la aprobación de los proyectos de infraestructura a cargo DEL DESARROLLADOR por la Dirección de Obras por Contrato y los entes correspondientes a cada servicio.

QUINTO: OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PLANTEO URBANÍSTICO SOCIAL. EL DESARROLLADOR se compromete a presentar los proyectos y ejecutar las obras de infraestructura obligatorias, en conformidad con lo establecido por el artículo 11° de la ordenanza 3483-CM-24:

- 1) Apertura de calles con abovedamiento.
- 2) Red de agua potable: abastecimiento, distribución y sistema contra incendios.
- 3) Red de energía eléctrica y alumbrado público.

HENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

DCLE

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

- 4) Red pluvial con desagües y drenajes de aguas con todos sus canales, entubamientos y tratamiento para la atenuación o conducción de pluviales.

LAS PARTES acuerdan que las obras a realizar en calles podrán realizarse de forma concertada con otros desarrolladores linderos y con la colaboración de la Municipalidad.-

Las obras establecidas en la presente deberán ejecutarse en su totalidad antes de la finalización de las obras de infraestructura de la urbanización a realizarse en la parcela resultante (E) de 216.97 ha que surgen de la redistribución predial de los inmuebles 19-2H-H10-03 y 19-2-H-H10-02A.

SEXTO: OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PLANTEO URBANÍSTICO PRIVADO. EL DESARROLLADOR se compromete a presentar los proyectos y ejecutar las obras de infraestructura obligatorias, en conformidad con lo establecido por el artículo 13° de la ordenanza 3483-CM-24:

- 1) Red de agua potable completa: abastecimiento, distribución y sistema contra incendios.
- 2) Red de energía eléctrica y alumbrado público subterráneo.
- 3) Red cloacal o tipo de tratamiento de efluentes cloacales en función de la carga del suelo y la cantidad de usuarios.
- 4) Red pluvial con desagües y drenajes de aguas con todos sus canales, entubamientos y tratamiento para la atenuación o conducción de pluviales
- 5) Provisión de materiales para la ejecución de la obra de pluviales 26.5 Has, Pluvial Anemona-Evinguanau, plano adjunto en Anexo II.
- 6) Obra de ampliación de la traza de calle Prayel. A tal efecto, deberá presentar proyecto ejecutivo.
- 7) Aporte de cámaras y equipamiento para el mejoramiento del sistema de vigilancia en calles Prayel, Miramar y Campichuelo; conforme lo establecido en la ordenanza. 2456-CM-13 artículo. 5°.

SÉPTIMO: Se deja expresamente establecido que la Dirección de Obras por Contrato o la que en un futuro la reemplace, podrá emitir permisos de ejecución de las obras del proyecto urbanístico privado una vez que haya otorgado los permisos para ejecutar las obras de infraestructura correspondiente al planteo urbanístico social, estableciendo un plazo máximo de 10 (diez) días hábiles de respuesta a lo presentado.-

OCTAVO: EL DESARROLLADOR se compromete a realizar los proyectos mencionados en la cláusulas QUINTA y SEXTA bajo las pautas técnicas y fiscalización de la MUNICIPALIDAD, representada por la Dirección de Obras por Contrato o los entes prestadores de servicio según corresponda.

EL DESARROLLADOR deberá ejecutar la obra con una empresa debidamente registrada y autorizada por la MUNICIPALIDAD para trabajar en la vía pública, asumiendo la responsabilidad civil, laboral y penal por su ejecución, a cuyo efecto deberá contratar los seguros pertinentes. La MUNICIPALIDAD no asume responsabilidad por el personal contratado ni por accidentes o daños a terceros con motivo de la ejecución de la obra.-

DCLE

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

NOVENO: PLAZOS. Las partes acuerdan que los plazos máximos de cumplimiento de lo establecido en el presente convenio serán:

- a) ciento ochenta (180) días hábiles, a partir de la firma del presente convenio para la presentación por parte DEL DESARROLLADOR, de los proyectos mencionados en la CLÁUSULA QUINTA (infraestructura proyecto urbanístico social) del presente, ante la Dirección de Obras por Contrato o el ente que corresponda al servicio afectado; ciento ochenta (180) días, a partir de la firma del presente convenio, para la presentación por parte de EL DESARROLLADOR de los proyectos de las obras de infraestructura previstos en la CLÁUSULA SEXTA (infraestructura proyecto urbanístico privado), ante la Dirección de Obras por Contrato.

Obtenida la aprobación de los proyectos por parte de la Dirección de Obras por Contrato, EL DESARROLLADOR se compromete a presentar ante la Secretaría de Planeamiento Territorial los presupuestos para la ejecución de obras de infraestructura, dentro de los sesenta (60) días.

DÉCIMA: GARANTÍA. Una vez aprobados los proyectos, y a efectos de garantizar la plena y oportuna ejecución de las obras de infraestructura previstas en el presente convenio, EL DESARROLLADOR deberá suscribir convenio de ejecución, con indicación de la garantía real de acuerdo a lo establecido por el Art. 19º de la Ordenanza 3443-CM-24, por una superficie de 14,84 ha que equivalen al 23% de la superficie comercializable del proyecto privado, de acuerdo al croquis que forma parte del presente como anexo I con el objeto de afianzar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL DESARROLLADOR en relación a las obras de infraestructura previstas por el artículo 11º y 13º de la ordenanza 3483-CM-24

DÉCIMA PRIMERA: La MUNICIPALIDAD se compromete a tomar como antecedente, tanto en cuanto a temas urbanos como ambientales, lo obrado en la consulta preliminar PUEH 18861/24 para todos los trámites que se presenten en relación a las parcelas resultantes de la mensura a realizarse.

DÉCIMO SEGUNDA: INCUMPLIMIENTO. El incumplimiento de todos o parte de los plazos y/o condiciones establecidas en el presente convenio condicionarán, en todos los casos, el otorgamiento de los permisos de obra correspondientes así como del certificado de final de obra correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, el incumplimiento total o parcial de las obligaciones previstas en las cláusula QUINTA acarreará la paralización de la obra privada en ejecución estableciéndose un plazo a partir de la misma de treinta (30) días para el cumplimiento, plazo en el cual la obra permanecerá detenida. De incumplirse nuevamente esta condición, se mantendrá suspendida la obra y EL DESARROLLADOR deberá abonar al Municipio una multa de cien (100) módulos fiscales por día de retardo.

Cumplidas las obligaciones asumidas por el DESARROLLADOR en el marco del presente convenio, la Secretaría de Planeamiento Territorial emitirá acto administrativo que así lo acredite.-

DÉCIMO TERCERA: EL DESARROLLADOR manifiesta que asume todas las obligaciones del presente en su carácter de titular registral del inmueble, comprador y

YVANN ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

DCLE

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

autorizado, respectivamente y que conservará dicho carácter hasta el total y efectivo cumplimiento de todas sus obligaciones. Ante cualquier modificación en el carácter invocado y acreditado en la CP PUEH 18861/24, EL DESARROLLADOR deberá comunicar fehacientemente dicha circunstancia a la MUNICIPALIDAD dentro del plazo de diez (10) días hábiles de acontecido tal evento, como así también deberá notificar al nuevo propietario de las obligaciones establecidas en el contrato a fin de que este asuma personalmente las obligaciones establecidas. Caso contrario será personalmente responsable por el cumplimiento del contrato, de las multas y eventuales daños y perjuicios ocasionados al Municipio.

DÉCIMO CUARTA: Conforme artículo 6 de la ordenanza regulatoria del presente, se adjuntan planos de mensura, los cuales se suscriben como parte integrante.

DECIMA QUINTA: En caso de surgir diferencias o disputas entre LAS PARTES relativas a la interpretación y/o cumplimiento del presente convenio, y/o vinculadas a cualquier otro aspecto técnico y/o administrativo derivado del mismo, LAS PARTES deberán tratar -razonablemente- de resolverlas de manera amistosa, en un plazo de 10 (diez) días hábiles, antes de iniciar otra clase de procedimiento. Se considerará que los intentos para lograr una solución amistosa de común acuerdo han fracasado, cuando -habiendo transcurrido el plazo de 10 (diez) días contados desde el inicio de las negociaciones no se llegue a un acuerdo.

DÉCIMO SEXTA: Las partes acuerdan que toda notificación que se deba cursar a raíz del presente, se deberá dirigir a los domicilios que se constituyen en el encabezamiento del presente, y asimismo, manifiestan que se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios con competencia Contencioso Administrativa con asiento en la ciudad de San Carlos de Bariloche, haciendo renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción.

En prueba de conformidad, se firman cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de San Carlos de Bariloche, a los 21 del mes de marzo el año 2025.-


ENRIQUE CORTES
Municipalidad
San Carlos de Bariloche


MARTIN SANCHEZ CALVETE