



Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Concejo Municipal

ORDENANZA N° 2198-CM-11

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: APROBAR LA CARTOGRAFÍA DE ZONIFICACIÓN DE LOS CÓDIGOS DE PLANEAMIENTO '80 Y URBANO '95 DE SAN CARLOS DE BARILOCHE.

ANTECEDENTES

Carta Orgánica Municipal: Art. 29º) puntos 8 y 9: Planificación Urbana y Ambiental. Art. 51º) Inciso 5.

Código de Planeamiento año 1980, Decreto Provincial 654-80, Anexos gráficos N°s 3.1., 3.2.1. y 3.2.2.

Consejo Federal de Inversiones, Dirección de Cooperación Técnica, Área Acuerdos y Convenios: Proyecto de Ordenamiento Ambiental para la ciudad de San Carlos de Bariloche, "Estrategia de Implementación", Provincia de Río Negro, Tomos I a VI, Carlos Alberto Fulco y otro. Año 1994.

Código Urbano del año 1995, Ordenanza 546-CM-95.

Ordenanza 78-C-85.

Ordenanza 116-C-86: Centro de Servicios de Colonia Suiza.

Ordenanza 125-I-78: Fraccionamiento Trutruca S.A.

Ordenanza 143-CM-92: Cooperativa Diagonal 258.

Ordenanza 320-CM-94: retrotrae normativa a la zonificación RE/A, del Código año 1980, parcelas DC.19-2-D-320-1, 19-2-D-023-1, 2D, 2G, 2F, 4 y 19-2-D-022-1.

Ordenanza 363-CM-94: Barrio Quimey Hue y Barrio Loteo Miramar.

Ordenanza 602-CM-91: Preservar edificaciones primera cuadra Mitre Centro Civico.

Ordenanza 767-CM-97: Centro de Servicios: determina y define centros de servicios y sectores comerciales. Afecta áreas de acuerdo con el Código Urbano y modifica los usos permitidos.

Ordenanza 836-CM-98: Centro de Servicios El Cóndor. Modifica Ordenanza 767-CM-97. Detalla parcelas afectadas como centros de servicios en la U.A.G. "El Cóndor". Mantiene los porcentajes de estacionamiento obligatorio vigentes en el Código Urbano 1995 para cada uso. Establece nuevas modificaciones.

Ordenanza 1541-CM-05: Determinación de línea de ribera del lago Nahuel Huapi. Determina la línea de ribera del lago Nahuel Huapi para planificar o normar el desarrollo de la ciudad, precisar el uso del suelo contiguo y aplicar las restricciones correspondientes.



Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Concejo Municipal

Ordenanza 1687-CM-07: Centro de Servicios Villa Los Coihues. U.A.G. Cerro Otto, al área correspondiente a la nomenclatura catastral 19-2-G- manzana 144- parcelas 1a, 1b, 14a, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 27.

Ordenanza 1759-CM-07: Determinación de línea de ribera Lago Moreno. Determina la línea de ribera en el área costera municipal del Lago Moreno. Línea de crecida media. Zona lacustre de ocupación. Restricciones. Puntos fijos IGM. Cotas.

Ordenanza 1794-CM-07: Aprueba el Plan de Manejo RNU Laguna El Trébol. Establece zonificación, parámetros urbanísticos y usos para el sector. Establece un código de composición y diseño urbano (CCDU).

Ordenanza 1836-CM-08: Se establecen parámetros urbanísticos y autoriza excepción planteo sujeto a modificaciones en parcela DC 19-2-P-004-02C, Barrios 2 de Abril y Unión, construcción 645 viviendas.

Ordenanza 1976-CM-09: Aprueba parámetros urbanísticos parcelas DC 19-2P-10-02C/02D/02B/01D y autoriza planteo urbanístico parcelas DC 19-2P-P-10-02C, DC. 9-2P-P-10-01D y DC 19-2P-003-1B.

Ordenanza 2000-CM- 09: Declarar interés social; autorizar planteo urbanístico “Altos del Este” y aprobar parámetros urbanísticos.

Ordenanza 2030-CM-09: Creación de la Reserva Natural Urbana Lago Morenito y Laguna Ezquerra.

Ordenanza 2130-CM-10: Declarar interés social; aprobar parámetros urbanísticos y autorizar planteo urbanístico parcela 19-2-P-003-1b.

Ordenanza 2132-CM-10: Declarar de interés social; autorizar planteo urbanístico “Mirador del Chalhuaco” y aprobar parámetros urbanísticos.

Informe trabajo técnico: Redefinición de la cartografía y gráfica de los Códigos de Planeamiento '80 y Urbano '95.

FUNDAMENTOS

Realizar el Plan de Ordenamiento Territorial, completar el Código Urbano del año 1995 (lo cual es una deuda que tiene el Estado Municipal desde hace ya 13 años) y la clarificación normativa en materia urbana, ambiental y edilicia, son algunas de las acciones que se han decidido llevar adelante desde la Secretaría de Planeamiento y Medio Ambiente.

Resulta insoslayable la necesidad que tiene la ciudad de San Carlos de Bariloche de contar con un Plan de Ordenamiento Territorial, que defina el desarrollo espacial de áreas urbanas y de sectores componentes de las mismas, contemplando los aspectos de orden económico, social, legal, institucional y físicos (naturales y antrópicos o urbanos) del territorio, y que responda al objetivo general de contribuir a mejorar la calidad de vida de la población y la inclusión social, disminuyendo los desequilibrios urbanos, los ambientales y los riesgos. En este caso, el aspecto legal actualmente no es claro completamente, como tampoco la cartografía de la normativa y la zonificación.



Municipalidad de San Carlos de Bariloche *Concejo Municipal*

El estado de dispersión, vacío, confusión, superposición que se observa actualmente, en la legislación municipal referida al planeamiento y a la zonificación urbana de Bariloche, junto a la convivencia normativa del Código de Planeamiento sancionado en el año 1980 y el Código Urbano aprobado en el año 1995, generan innumerables situaciones de conflicto en la gestión territorial de la ciudad, afectando tanto a propietarios, como a profesionales actuantes y agentes municipales, todo lo cual redundará en una gran dificultad para que la actividad de la construcción cumpla con su imprescindible rol de constituirse en una potente herramienta de desarrollo urbano.

La mayoría de los problemas se originan en las diferencias que se observan entre la base catastral y curvas de nivel utilizadas para la definición de áreas de planeamiento cuando se elaboraron el Código de Planeamiento y Código Urbano, y la escala con que dichas áreas han sido graficadas en las planillas Síntesis de Zonificación, comparadas con la base del Catastro Municipal actualizado, junto a las cartas elaboradas por el Instituto Geográfico Militar (IGM), para determinar las curvas de nivel del ejido municipal de la ciudad de San Carlos de Bariloche.

Una situación similar se plantea por la sanción de numerosas ordenanzas que modifican los usos establecidos por dichos Códigos, la aprobación de planes de manejo por la creación de Reservas Naturales Urbanas, las definiciones de las franjas PCL y PCH en función de sus cotas de nivel, etc.

Es por ello que resulta imperioso ordenar y actualizar la normativa vigente, a treinta años de la aparición de los actuales Códigos de Planeamiento y de Edificación; a quince años de la vigencia parcial del Código Urbano. Dado la coexistencia de las tres normas legales citadas, más la sanción de infinidad de ordenanzas vinculadas a la presentación de proyectos, ejecución de obras y generación de nuevas zonificaciones o modificación de las existentes, la tarea referida resulta imperiosa.

En función de lo expuesto resulta pertinente reorganizar, unificar y transparentar dichas normativas, y al mismo tiempo actualizarlas en consonancia con los actuales criterios del cuidado del Medio Ambiente y del Planeamiento Estratégico y Urbano; utilizando además las nuevas tecnologías de la digitalización e informática, pensando en un futuro próximo para los procesos de aprobación de expedientes y archivo de datos, hecho que optimizará además la gestión administrativa.

La presente ordenanza tiene como objetivos:

- ✓ Agilizar la gestión municipal, acortando significativamente los plazos de tramitación de expedientes, insumiendo menos recursos y menos tiempo; situaciones que redundarán en una gestión municipal más eficiente y económica.
- ✓ Brindar a contribuyentes y profesionales información precisa, veraz y de libre acceso; garantizando de esta forma lo establecido en la Carta Orgánica Municipal en sus artículos 18: Acceso a la información y 80: Principios de eficiencia, austeridad, centralización normativa, descentralización, desconcentración, imparcialidad, equidad, igualdad y publicidad de las normas o actos.
- ✓ Definir las indefiniciones, vacíos, dudas en relación a los Planos de los Códigos de Planeamiento del '80 y Urbano del '95.
- ✓ Resolver situaciones conflictivas originadas por indefiniciones, vacíos, superposiciones.



Municipalidad de San Carlos de Bariloche *Concejo Municipal*

- ✓ Disponer de la cartografía que corresponde a los planos de los Códigos de Planeamiento y Urbano. Ello hará posible conocer en cada parcela del ejido municipal, cuáles son los usos e indicadores urbanos para la misma.
- ✓ Contar con la herramienta necesaria para concluir definitivamente el Código Urbano del '95.
- ✓ Alcanzar uno de los objetivos del Plan de Ordenamiento: cual es contar con cartografía delimitada, específica y segura.
- ✓ Agilizar los tiempos de gestión y tramitación de los expedientes, disponiendo de menos recursos y tiempos en las diferentes áreas de la Secretaría de Planeamiento y Medio Ambiente; sumado a ello disminuirían las consultas en cuanto a las zonificaciones y las imprecisiones que actualmente genera la cartografía actual, que en ocasiones provocan errores en la interpretación y el tratamiento de los expedientes.
- ✓ Garantizar la transparencia de todas las acciones que implica la tramitación de un expediente.
- ✓ Facilitar las acciones inherentes a la planificación y el desarrollo urbano valorando a la construcción como eficaz herramienta para ello.
- ✓ Incorporar en la cartografía lo establecido en una infinidad de ordenanzas vinculadas a la presentación de proyectos, ejecución de obras y generación de nuevas zonificaciones o modificación de las existentes, las cuales no cuentan en muchos casos con la cartografía de lo establecido en las mismas.
- ✓ Extender el uso de las nuevas tecnologías mediante la utilización de la digitalización y la informática como herramientas de gestión, tanto como parte del proceso de aprobación y archivo de datos como para optimizar la estructura administrativa.

La Secretaría de Planeamiento y Medio Ambiente de la Municipalidad junto a sus equipos técnicos, ha efectuado un trabajo técnico minucioso para poder contar con una cartografía, actualizada y veraz.

Como metodología de trabajo se generó una base cartográfica en formato CAD del ejido completo de San Carlos de Bariloche, anexándole las distintas incorporaciones de territorio, antes de jurisdicción provincial. Esta base cartográfica se definió en base a un trabajo catastral de actualización de las bases anteriores con las que fueron realizados los Códigos de Planeamiento '80 y Urbano '95.

Posteriormente se diagnosticaron los errores, las indefiniciones y las superposiciones con otras normativas que fueron modificando los Códigos antes mencionados.

La mayoría de los problemas surgen de las diferencias que se observan entre la base catastral y curvas de nivel utilizadas para la definición de áreas de planeamiento cuando se elaboraron el Código de Planeamiento y Código Urbano, y la escala con que dichas áreas han sido graficadas en las planillas Síntesis de Zonificación, comparadas con la base del Catastro Municipal actualizado, junto a las cartas elaboradas por el Instituto Geográfico Militar (IGM), para determinar las curvas de nivel de nuestro ejido municipal.

Esta situación obstaculiza la aplicación de dichos Códigos en la cotidiana gestión administrativa de la Secretaría de Planeamiento y Medio Ambiente, especialmente en los expedientes de permiso de obra y subdivisión del suelo.

Asimismo, estas dificultades se presentan por la sanción de numerosas ordenanzas que modifican los usos establecidos por dichos Códigos, la aprobación de planes de manejo por la creación de Reservas Naturales Urbanas, las definiciones de las franjas PCL y PCH en función de sus cotas de nivel, etc.



Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Concejo Municipal

Por todo lo expuesto la Secretaría de Planeamiento y Medio Ambiente, junto a sus equipos técnicos ha realizado el trabajo de “Redefinición de la Cartografía y Gráfica de los Planos de los Códigos de Planeamiento ‘80 y Urbano ‘95”. Dicho trabajo, que forma parte de la presente como Anexo I, ha permitido detectar problemas, concluyendo en un listado (no excluyente), sobre el cual es necesario intervenir a efectos de una precisa y correcta aplicación de los Códigos mencionados.

En función de ser el Catastro una herramienta dinámica que permite una mayor precisión cartográfica, la cartografía de zonificación urbana y de planeamiento podrá ser actualizada en forma paralela a la actualización catastral registrada de la Dirección de Catastro Municipal.

AUTOR: Intendente Municipal, Marcelo Cascón.

COLABORADORES: Secretaria de Planeamiento y Medio Ambiente, Arq. Fabiela Orlandi y Subsecretaria de Gestión Urbana, Arq. Estela Arias.

El proyecto original N° 834/11, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día 11 de julio de 2011, según consta en el Acta N° 968/11. 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 la Cartografía de Zonificación de los Códigos de Planeamiento y el Código Urbano de San Carlos de Bariloche (Ordenanza 546-CM-95), que en escala 1:12500 como Anexos I y II se agregan a la presente, de acuerdo a los puntos 1 a 28 del Código Urbano (Anexo III) y 1 a 5 del Código (Anexo IV), que en forma taxativa representan los puntos indicados, con la salvedad de las modificaciones planteadas en el anexo III (Dictamen 03/10 de Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación y sus correspondientes planos obrante de fojas 66 a 91) que forma parte de la presente.
- Art. 2º) La Secretaría de Planeamiento y Medio Ambiente, a través de sus dependencias, es la autoridad de aplicación de la Cartografía de Zonificación Urbana y de Planeamiento de San Carlos de Bariloche.
- Art. 3º) A partir de la promulgación de la presente ordenanza, la Cartografía de Zonificación Urbana de San Carlos de Bariloche reemplaza la gráfica de las Planillas Síntesis de Zonificación del Código Urbano Año 1995.



Municipalidad de San Carlos de Bariloche
Concejo Municipal

- Art. 4º) A partir de la promulgación de la presente ordenanza, la Cartografía de Zonificación del Código de Planeamiento de San Carlos de Bariloche reemplaza la gráfica del Código de Planeamiento Año 1980, Decreto Provincial N° 654-80, Anexos Gráficos N° 3.1. y 3.2.1.
- Art. 5º) Se autoriza la actualización de la Cartografía de Zonificación Urbana y de Planeamiento de San Carlos de Bariloche, previo dictamen favorable de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación, en forma paralela a la actualización catastral registrada de la Dirección de Catastro Municipal.
- Art. 6º) Se subsumen los artículos 3 y 4 de la Ordenanza 767-CM-97, quedando redactado de la siguiente manera: “A excepción de las áreas afectadas como Centros de Servicios y Sectores Comerciales en el artículo 2º de la presente, en toda la trama vial primaria Ruta Nacional 237; Ruta Nacional 258; Avenida Pioneros; Avenida Bustillo, Avenida de Circunvalación y Ruta acceso Villa Catedral sólo se admiten usos de carácter residencial y residencial transitorio (turístico) y aquellos de servicios al turismo que previo dictamen del Consejo de Planificación Municipal resulten compatibles con el carácter asignado a cada subárea por el Código Urbano 95. Asimismo se incluyen los usos establecidos en el Código Urbano del año 1995: camping y uso náutico para las parcelas con costa de lago, manteniendo las áreas de ocupación concertadas. Para las parcelas ubicadas en las Áreas de Ocupación Concertada (A.O.C.), Protección de Ruta (P.R) y Plan de Manejo Reserva Natural Urbana (RNU) de Laguna El Trébol (Ordenanza 1794-CM-07) será de aplicación lo establecido en el Código Urbano del año 1995”.
- Art. 7º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese.