



VISTO: El expte. CD N°988/2023 "S/EXCEPCION PROYECTO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES: GATALDI SANTIAGO"

Y;

CONSIDERANDO:

Que obra en el expediente nota de entrada N°040/2023 de fecha 06 de junio del corriente año, mediante la cual se presenta el Sr. Gastaldi Santiago y solicita al Honorable Concejo Deliberante la aprobación del proyecto presentado y el otorgamiento de una excepción a la normativa municipal.

Que el interesado manifiesta que pretende realizar en el Lote 8 Mza. 43 del Barrio Casco Viejo, la construcción de un complejo habitacional en altura, comprendiendo dos locales comerciales y veintiún viviendas de dos dormitorios, utilizando el máximo de los indicadores urbanísticos correspondientes al Corredor Urbano 1 - CUC1 - .

Que asimismo, solicita se emita la norma legal que otorgue una excepción a lo establecido en el Código de Ordenamiento Territorial, por cuanto el proyecto presentado no cumple lo establecido en la normativa respecto a la cantidad de módulos de estacionamiento en relación a la cantidad de unidades funcionales a construirse.

Que el Código de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Ordenanza N° 519/2019 establece que el CORREDOR URBANO CENTRAL (CUC) son zonas de conformación lineal que afecta las parcelas y/o manzanas con frente a las vías consideradas principales. En estas zonas conviven usos residenciales y comerciales, con usos de infraestructura y de servicios a la actividad turística y servicios de ruta. Estas áreas poseen buena accesibilidad y es donde se localizan usos que sirven al conjunto urbano y micro regional.

Que el art. 8 del referido Código establece como indicadores urbanísticos un FOS: 0,6; FOT: 3; CUF: 1/20: y un (1) módulo de estacionamiento de 15m² por cada unidad funcional.

Que por su parte, el artículo 1.8 inc. c) determina el régimen de plusvalía aplicable, determinando como hecho imponible la modificación mediante ordenanza de todos o algunos de los parámetros urbanísticos de una parcela en tanto genere un incremento de la superficie construible de dicho fundo; debiendo en su caso abonar lo establecido en la Ordenanza Impositiva.

Que en referencia a esto último, obra en el expediente una propuesta de acta acuerdo a celebrarse entre el solicitante de la excepción y el Municipio, mediante la cual el primero de ellos se compromete a realizar a su exclusivo cargo, en concepto de obra complementaria para mejora del ejido y en cancelación de la plusvalía aplicable, y sin contraprestación alguna a su favor, una obra consistente en trescientos veintiséis metros lineales de cordón cuneta sobre la



Manzana. 43, sobre calle Lacar entre El Condor y Neneo; calle Neneo entre Lacar y Pehuenches, Pehuenches entre Neneo y El Condor, y esta ultima entre Lacar y Pehuenches; comprendiendo sus respectivas rampas, y reubicación de cartelería. También, una dársena de estacionamiento sobre calle Neneo lado norte con capacidad para treinta y dos vehículos, incluyendo la cartelería correspondiente, y dos canastos de residuos. Asimismo, el cordón cuneta sobre calle Pehuenches, y una segunda dársena sobre esa traza con capacidad para trece vehículos, incluyendo llenado de veredas en esquinas, rampa, cartelería. Todo lo mencionado con un plazo de ejecución de cuatro meses.

Que el proyecto traído a consideración constituye un agregado de importante valor al Municipio, por cuanto incorpora dos nuevos locales comerciales, y ochenta y cuatro nuevas plazas para alojamiento tanto de personal que trabaja a órdenes de empresas que desarrollan su giro comercial en el ejido, como en beneficio de aquellos que transitoriamente se encuentran en la ciudad.

Que la obra queda comprendida dentro del denominado CORREDOR URBANO CENTRAL (CUC) dentro del cual se encuentran parcelas y/o manzanas con frente a las vías consideradas principales, y que constituyen el núcleo central del ejido cuyo impulso para su desarrollo resulta necesario como política pública para el mejoramiento integral de la localidad, encaminado a poder atender el enorme progreso evidenciado en los últimos años en base a la actividad hidrocarburífera.

Que pese a no cumplir con los indicadores urbanísticos referidos a la cantidad de estacionamiento en proporción a las unidades funcionales, ello se ve compensado primero con la envergadura de la obra a realizarse, y en segundo término, con la construcción de dos nuevas dársenas con una capacidad total para cuarenta y cinco vehículos, ajustándose al espíritu de la norma por cuanto determina que el particular desarrollista debe otorgar alguna solución a la problemática del estacionamiento conforme a las nuevas plazas construidas, conservando de tal modo el orden del tránsito y circulación dentro de la localidad.

Que de conformidad con las facultades propias del Concejo Deliberante, corresponde el dictado de las Ordenanzas y sus posibles excepciones o modificaciones.

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE AÑELO
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA



ARTÍCULO N° 1:SE APRUEBA el proyecto presentado por el Sr. Gastaldi Santiago, a desarrollarse en el Lote 8 Manzana. 43 del Barrio Casco Viejo de la ciudad de Añelo.

ARTÍCULO N°2:SE OTORGA a favor del Sr. Gastaldi Santiago, respecto al proyecto aprobado en el artículo precedente, una excepción al cumplimiento de lo dispuesto en el Título 2, Apartado 2.5, Artículo 8, inciso C del Código de Ordenamiento Territorial Ordenanza N° 519/2019, en referencia única y exclusivamente a la cantidad de módulos de estacionamiento requerido por cada unidad funcional construida.

ARTÍCULO N° 3:SE APRUEBA el acta acuerdo mediante la cual se compromete a realizar la obra allí detallada, a su exclusivo cargo, sin contraprestación alguna a su favor, en concepto de obra complementaria para mejora del ejido y en cancelación de la plusvalía aplicable a la excepción otorgada en el artículo segundo de la presente ordenanza.

ARTÍCULO N° 4:SE SUPEDITA la efectivización del otorgamiento de la excepción al Código de Ordenamiento Territorial dispuesta conforme el artículo segundo de la presente, a la realización de la obra comprometida en el acta acuerdo indicada en el artículo tercero de esta Ordenanza.

ARTÍCULO N°5: SE COMUNICA al Departamento Ejecutivo Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Añelo en Sesión Ordinaria N°8, del 22 de Juniodel 2023 consta en **Acta N°304**.


VERÓNICA LANDI
Secretaría Parlamentaria
Honorable Concejo Deliberante
AÑELO - NON




DELIA BEATRIZ DÍAZ
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
AÑELO - NEUQUEN

