



Municipalidad de San Carlos de Bariloche

518-14

07 FEB 2014 PROYECTO DE ORDENANZA N°

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: APROBAR EL PROYECTO DE URBANIZACION DE LA PARCELA
19-2-F-F20-08L

ANTECEDENTES

Carta Orgánica Municipal.

Código de Planeamiento.

Código Urbano

Ordenanza N° 2080-CM-10: Establecer derecho de participación municipal en renta urbana diferencial generada por acciones urbanísticas.

Ordenanza 1744-CM-07: Reglamentación de Audiencias Públicas

Ordenanza 418-CM-94: Consejo de Planificación.

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

Nota N° 2080-2-09 Consulta preliminar

Expte. Municipal de Verificación Previa de Anteproyecto N° 21053-2-2010

Dictamen Técnico N° 2 del 12 de Abril de 2013 de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal.

Resolución 1761-I-2013: Convocatoria a audiencia pública.

Audiencia pública del 2 de Julio de 2013

Dictamen de Asesoría Letrada N° 174-AL-2013.

FUNDAMENTOS

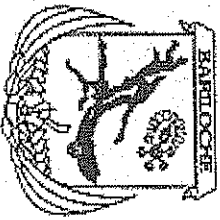
La firma PROURBANO S.R.L. en su carácter de propietaria, por Expte. Municipal de Verificación Previa de Anteproyecto N° 21053-2-2010, realiza la presentación de un proyecto de "Urbanización" en la parcela 19-2-F-F20-08L.

Esta parcela se ubica, de acuerdo a lo establecido por el Código Urbano, en la Delegación Urbana, Unidad Ambiental de Gestión Ñireco, área P/CH AF1 5.d.2.(Subárea de Reserva, márgenes de A° Ñireco, para forestación y Uso Rural); y en área UR, Uso Rural, según el Código de Planeamiento.

Dado que la propuesta no cumplimenta con los parámetros urbanísticos vigentes, la propietaria solicita por Nota N° 057-ME-2011, el tratamiento del proyecto por "Rango Temático 3".

Por Nota S/N° de fecha 29 de Junio de 2011, la secretaria de Planeamiento y Medio Ambiente emite informe detallando observaciones al proyecto y sugiriendo parámetros urbanísticos. Luego de las consideraciones emitidas por Acta N° 66-11 de la U.C. del C.P.M., se solicita a los presentantes, la adecuación del proyecto a los lineamientos establecidos.

Por Acta N° 05-12, la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal (U.C. del C.P.M.), solicita al Departamento Ejecutivo realizar la convocatoria del Consejo de Planificación Municipal. Se reciben las opiniones de las Juntas Vecinales "las Chacras" y "Costa del Sol" en su



Municipalidad de San Carlos de Bariloche

carácter de miembros consultivos, y la opinión técnica del Departamento Provincial de aguas.

Según el requerimiento de la Subsecretaría de Planeamiento Territorial, la propuesta fue adecuada teniendo en cuenta especialmente el informe realizado por el D.P.A. Por nota N° 048-SDE-13, la Subsecretaría de Planeamiento Territorial, manifiesta su opinión según lo requerido por la U.C. del C.P.M.

La U.C. del C.P.M., realiza el Dictamen Técnico N° 2, por el cual emite su "Opinión Técnica" en los siguientes términos:

OPINION TECNICA

A continuación, los asesores técnicos, expresan su opinión sobre los temas analizados:

Aspectos de Diseño y su entorno:

▪ Zonificación y propuesta urbana

Se acuerda con la Subsecretaría de Planeamiento y Medio Ambiental, en adoptar como Uso Residencial Permanente en el Fraccionamiento nuevo propuesto con los siguientes indicadores: Reserva Fiscal 10%, Espacios Verdes 5% y Calles 20%.

Respecto de las superficies y frente de lotes se viabiliza dejando aclarado que la propuesta albergará una sola vivienda individual por lote proyectado.

Los polígonos propuestos 10, 11 y 12 si bien respetan el retiro de 50ml exigidos desde el cauce del arroyo Ñireco, se encuentran parcialmente abarcadas por la Zona de Inundación (ZI), al igual que parte de las calles frentistas de las mismas según queda fehacientemente demostrado en la documentación presentada por el requeriente.

Por tal razón se conviene en desestimar para la totalidad del proyecto la construcción de cualquier tipo de local, sea cual fuere su categorización por debajo de la Zona de Inundación definida.

No se permitirá la modificación total o parcial de su Línea de Inundación como así tampoco la Línea de Evacuación, solamente podrán contar con un eventual mobiliario urbano.

Los polígonos propuestos 10, 11 y 12 ubicados por encima de las líneas de inundación serán unificados con sus linderos al sur (polígonos parcelarios 22, 23 y 24). Ante la sumatoria e integración de estos polígonos se podrá permitir un máximo de construcción de dos unidades funcionales manteniendo los mismos indicadores de FOT, FOS altas, retiros y demás parámetros, con las condiciones de accesibilidad mencionadas en el informe de la Subsecretaría de Planeamiento Territorial.

▪ Colocación de gaviones en la ribera del Río Ñireco:

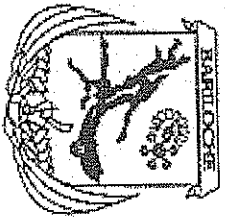
Se coincide con el informe de la Subs. de Planeamiento Territorial donde se desestima la utilización de gaviones no excluyendo al propietario la realización de las tareas necesarias para el acondicionamiento del espacio verde ribereño.

▪ Usos e Indicadores Urbanos

Se acuerda en fijar el Uso Residencial Permanente, con una vivienda individual por polígono propuesto, aprobándose un FOS: 0,30 y FOT 0,50, Altura máxima: planta baja +1 piso (alt. Máx. 7,5m), 10m frente mínimo y 3 m retiro de frente y 10m retiro de fondo, excepto las parcelas englobadas para sortear las limitaciones que demarca la línea de inundación.

▪ Trazo y perfiles de las Calles del Empeñadimiento

Se deberá garantizar la conectividad transversal entre la Calle Vueta de Obligado y la calle ribereña, con trazado y perfiles acordes a la circulación de automóviles. El proyecto de su trazo, materialización y ejecución de obras serán solventadas por el requeriente formando parte del proyecto general. La Aprobación del proyecto, su fiscalización y supervisión será potestad de las Áreas Municipales que correspondan.



Municipalidad de San Baudelio Bariloche

▪ Sistema Efluentes
Deberá cumplimentar lo solicitado por la Subsecretaría de Medio Ambiente, en nota 289-SSMA-10, que expresa: "complementar la información, previa a la aprobación definitiva, con una definición en cuanto al tratamiento que dará a los efluentes líquidos de los lotes- En caso de no contar con la aprobación de la CEB, para conectarse a la red cloacal, deberá presentar una propuesta alternativa que incluya una planta de tratamiento de efluentes" acorde a las exigencias específicas que la Autoridad de Aplicación defina.

▪ Paisaje Urbano

Se mantienen los lineamientos del Plan Maestro del Arroyo Ñireco, dejando un parque continuo en la costa del Arroyo Ñireco.

Se solicita cumplimentar con la nota 289-SSMA-10 donde tácitamente se expresara "A sí mismo, pese a que en su gran mayoría, los apeos necesarios serán de especies exóticas, su cantidad hace necesario que se presente ante esta subsecretaría un plan de reforestación, con especies nativas en otros sectores del lote".

Se recomienda reforestar dentro y fuera de la fracción con vegetación autóctona los sectores de banda, espacios verdes linderos al Río Ñireco y/o bordes a los efectos de mejorar la fijación del terreno.

▪ Aplicación de la Ordenanza 2080-CM-10

Como se establece en diferentes etapas en la gestión del expediente es de aplicación al Proyecto PROURBANO SRL la ordenanza 2080-CM-10 de Participación Municipal en renta Diferencial Urbana generada por Acciones urbanísticas, tal lo establecido en su artículo 2° apartado 1° que dice:

"El establecimiento o la modificación de parámetros urbanísticos, del régimen de usos del suelo y de la zonificación territorial sobre parcelas determinadas. Así como la incorporación a las áreas urbana y suburbana de los inmuebles clasificados como suburbanos."

La instrumentación de la renta diferencial urbana para la presente fracción será oportunamente definida de acuerdo a lo expresado en el art. 3° de la mencionada ordenanza mediante el correspondiente Convenio Urbanístico.

Los demás elementos no considerados en el presente dictamen, deberán ajustarse a lo estipulado por la normativa vigente y a aquellas actuaciones que oportunamente se establezcan para las tramitaciones pendientes.

Los Asesores de la Unidad Coordinadora, emiten el presente Dictamen Técnico dentro de los alcances establecidos por las reglamentaciones vigentes, y en particular por establecido en el Art. 2 de la Ordenanza 418-CM-94.

Continuando con el proceso de "Gestión Técnica - Política" determinado para el Rango Temático 3, 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 24 de julio de 2013, y de la que participaron como oradores, la Arqta. Mónica Vulcano, Subsecretaría de Gestión Urbana, la Arqta. Elvira I. Izaguirre en su condición de Proyectista, y el Sr. Gustavo David en representación de "PROURBANO S.R.L."

Por Dictamen N° 174-A.I.-13, la Asesora Letrada del Departamento Ejecutivo María M. Peralta, dictamina que dado que en la Audiencia Pública "no hubo oposición al proyecto ni impugnación alguna que se registre" y de cumplimentarse las observaciones realizadas en el Dictamen Técnico N° 2 - 2013 de la U.C. del C.P.M., no existen "objeciones técnico - jurídicas que formular".

Por todo lo expuesto, se concluye que se ha cumplimentado con todo el procedimiento y requisitos que establece el MANUAL DE GESTIÓN TECNICO - ADMINISTRATIVA, establecido por Ord. N° 470-CM-95, para el tratamiento de proyectos por RANGO TEMÁTICO 3. Asimismo, el Planteo de Composición Urbana presentado por Nota N° 1160-EN-13, que fuera expuesto en la "Audiencia Pública" del 24 de Julio de 2.013; cumplimenta con los requerimientos realizados oportunamente por la Subsecretaría de Planeamiento Territorial, y la U.C. del C.P.M.



Municipalidad de San Carlos de Bariloche

AUTOR: Intendente Municipal,

COLABORADORES: Secretaria de Desarrollo Estratégico, Subsecretaría de Gestión Urbana,
Subsecretaría de Planeamiento Territorial, Dirección de Planeamiento.

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) Aprobar el Planteo de Composición Urbana desarrollado en la parcela 19-2-F-F20-08L propiedad de la firma PROURBANO S.R.L., y que fuera presentado por Nota N° 1160-EN-13, que se adjunta a esta como Anexo I, y con los siguientes parámetros urbanísticos:

USOS.

PREDOMINANTE: Residencial Permanente (100%), una vivienda única por parcela, excepto en las identificadas como 10, 11 y 12 del planteo presentado, en las que se aceptara hasta dos unidades.

COMPLEMENTARIO: Comercio Diario (30%)

ESTACIONAMIENTO OBLIGATORIO: Como mínimo una plaza de estacionamiento por cada Unidad Funcional. Estas deberán quedar contenidas en el AIM.

FACTORES DE OCUPACIÓN.

F.O.T.: 0.50

F.O.S.: 0.30

AIM.: El área de implantación de las parcelas estará definida por un retiro frontal de 3m y un retiro contrafrontal de 10m. Asimismo en las parcelas 10, 11 y 12 del planteo presentado, el retiro contra frontal se deberá materializar en el sector norte de estas parcelas y no podrá ser menor al límite de la zona de inundación (ZI), establecida por el Departamento Provincial de Aguas.

ALTURA MAXIMA: 7,50m, como máximo en 2 Plantas.

Art. 2º) Condicionar el "Visto Bueno Municipal" del fraccionamiento, a la ejecución de las siguientes obras.

1. Apertura de Calles con ejecución de Cordón Cuneta y Veredas.



Municipalidad de San Carlos de Bariloche

- garantizando la conectividad transversal entre la Calle Vuelta de Obligado y la calle ribereña, con trazado y perfiles acordes a la circulación de automóviles.
2. Ejecución del sistema de Desagües Pluviales.
 3. Ejecución de Sistema de recolección de líquidos cloacales con conexión a la Red general administrada por la empresa C.E.B. Saneamiento. En caso de no ser factible dicha conexión, se deberá ejecutar una planta de tratamiento de estos líquidos, con la aprobación previa del Departamento Provincial de Aguas, y la Subsecretaría de Medio Ambiente Municipal.
 4. Ejecución de Red de agua potable y servicio "contra incendios".
 5. Ejecución de Red de energía eléctrica y alumbrado público.
 6. Forestación urbana y de espacios verdes, según los requerimientos y condiciones que establezca la Subsecretaría de Medio Ambiente y la Dirección de Parques y Jardines.

Art. 3º) Se autoriza al Departamento Ejecutivo a suscribir con PROURBANO S.R.L. el Convenio Urbanístico que establece la Ordenanza 2080-CM-10 de "Participación Municipal en Renta Urbana Diferencial".

Art. 4º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese.

HORACIO FIZEL FERNANDEZ
Secretario del Departamento
Municipalidad de S. C. de Bariloche

LIC. MARIA EUGENIA MARTINI
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

ALEJO ARIAS
Secretario de Gobierno
Municipalidad de S. C. de Bariloche