



Municipalidad de San Carlos de Bariloche

6 MAY 2019

1200/19

- PROYECTO ORDENANZA N° -CM-19 -

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: SE APRUEBA FOS NC 192J18220 SE DECLARA DE INTERES SOCIAL IGLESIA METODISTA PENTECOSTAL

ANTECEDENTES:

Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza 418-CM-94: Consejo de Planificación.

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

Código de Planeamiento.

Código Urbano.

Ordenanza N° 2733-CM-16: Establecer derecho de participación municipal en renta urbana diferencial generada por acciones urbanísticas.

Ordenanza 1744-CM-07: Reglamentación de Audiencias Públicas.

Verificación de la Consulta Preliminar N° 876-2-16 elevada por el Arq. Maximiliano Álvarez.

A través de Nota N° 1225-2-17, el profesional actuante solicita que el proyecto se tramite por Rango Temático III previsto en el Manual Técnico-Administrativo del Código Urbano.

Informe social.

Ingreso del proyecto a la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal según consta en Acta N° 44-17 (02/10/17).

Opinión Técnica de Unidad Coordinadora de fecha 06 de noviembre de 2017, Ordenanza N° 470-CM-95.

Mediante Nota N° 972-SSGU-17 se convoca al Consejo de Planificación Municipal para el día 18 de diciembre de 2017.

Dictamen Técnico de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal del día 09 de enero de 2018.

Resolución N° 335-I-2018: Convocatoria a Audiencia Pública.

Audiencia Pública del 19 de marzo de 2018.

Dictamen de Asesoría Letrada N° 130-AL-2018.

FUNDAMENTOS:

Mediante Nota N° 876-2-16 el Arq Maximiliano Álvarez, en representación de su comitente el Sr. Víctor Rosamel Azócar Soto, eleva la propuesta de uso de un Templo / Iglesia Comunitaria para la Iglesia Metodista Pentecostal Argentina, en la parcela cuya Nomenclatura Catastral es 19-2-J-182-20 sita en la Calle Tiaca del Barrio El Frutillar.

Solicita en la misma la aplicación de normas urbanísticas especiales, referidas al Factor de Ocupación del Suelo y el Estacionamiento Vehicular.

La Norma prevé el Uso CULTO como complementario al predominante en un 50%, porcentual que NO sustenta la posibilidad de materializar y desarrollar la propuesta presentada.

El profesional presenta la propuesta del TEMPLO COMUNITARIO superando los indicadores correspondientes a AIM, AEDI y FOT.

El uso propuesto se corresponde a las funciones de orden colectivo institucional necesario para el normal funcionamiento de una ciudad, motivo por el cual realizada las verificaciones correspondientes dentro de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el Departamento Ejecutivo ingresa la

BULLAUDE PABLO
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de S.C. de Bariloche

DIEGO DAVIELLO GENTILIANA
Departamento de Inspección
Municipalidad de S.C. de Bariloche

MARCELO...
Departamento de Inspección
Municipalidad de S.C. de Bariloche



Municipalidad de San Carlos de Bariloche

documentación a la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal según Acta N° 44-17 (02/10/17).

La misma se analiza para ser tratada bajo el RANGO TEMATICO III tal lo determinado por el Manual de Gestión Técnico – Administrativo del Código Urbano , Ordenanza N° 470-CM-95.

La Unidad Coordinadora del CPM emite una primera Opinión Técnica el día 06 de noviembre de 2017.

El día 18 de diciembre de 2017, se presenta ante el Consejo de Planificación Municipal la Opinión Técnica elaborada por la UC del CPM.

El día 09 de enero de 2018 dicho cuerpo emite su Dictamen de Opinión Técnica.

El día 19 de marzo de 2018, continuando con el procedimiento mencionado para el Rango III se convoca al Consejo de Planificación Municipal (C.P.M.), la reunión se lleva a cabo en la Secretaría de Turismo Municipal, Auditorio J.C. Cornelio, sito en la calle B. M. Mitre esq. Villegas.

Por Nota N° 972-SSGU-17 se cursaron invitaciones a el Sr. Presidente del Concejo Municipal, y a los Miembros Consultivos representados por miembros de la Junta Vecinal El Frutillar y por las empresas Camuzzi Gas del Sur, Cooperativa de Electricidad Bariloche (CEB), C.E.B. Saneamiento, Aguas Rionegrinas (ARSA), Departamento Pcial. de Aguas (DPA), Cámara de Comercio e Industria, Colegio de Arquitectos de Río Negro (CARN III) , Consejo Profesional de Ingenieros Agrimensores y Técnicos (CPIYA).

De los convocados han asistido a la misma los profesionales actuantes, los miembros de la Unidad Coordinadora del CPM y miembros de la Comisión Directiva de la Junta Vecinal El Frutillar.

Siguiendo con el proceso del mencionado tratamiento de Rango III, por Resolución N° 335-I-2018 se realiza la convocatoria a Audiencia Pública, llevada a cabo el día del 19 de marzo de 2018 a las 13hs en el salón de la Secretaría de Turismo habiendo la Asesoría Letrada emitido el correspondiente Dictamen N° 130-AL-18.

La Subsecretaría de Gestión Urbana da constancia respecto a la cumplimentación del acto de realización de la Audiencia Pública (22 de marzo del corriente), indicando que para la misma no se hubieron registrado oradores ni preguntas al culminar la convocatoria como así tampoco no hubo intervenciones posteriores al plazo determinado el cual caducaba el día 21 de marzo de 2018.

USOS DEL SUELO

En relación al USO consignado por el Código Urbano "Culto" este está permitido al 50%, esto significa que del total de la superficie potencial a construir (S.C.), es posible asignar la mitad del área para las actividades y destinos relacionados con el mismo.

Aplicando los valores determinados por el Código de Planeamiento en cuanto a S.C. restando el 50% previsto, alcanza a una superficie total de 115m².

Se observa que la normativa vigente en el sector, no contiene argumentos metodológicos ni técnicos que permitan develar los fundamentos para la asignación de los valores e indicadores del área.

En relación con el uso consignado la norma detalla que las Características Espaciales de la zonificación deberían ser: " D4 - Densidad Alta, Asentamientos Residenciales y

Usos Mixtos en relación con la Producción y con el Turismo, condicionados a la ejecución de Infraestructura básica y de distribución, en subárea vinculada a Traza Circuito Tres Lagos". Se observa que la caracterización espacial prevé una densidad alta, lo cual se contraponen con la densidad prevista en la norma vigente así como con la realidad territorial.

Los indicadores previstos surgen de la aplicación del C.P. (Código de Planeamiento) el mismo señala que el área GE/D determinada como área de Generación Ecológica le corresponde una densidad urbana de 50hab/ha lo cual es una densidad que no se corresponde con el espíritu de la norma más moderna (C.U.) que sugiere una Densidad Alta.



Municipalidad de San Carlos de Bariloche

El proyecto prevé una única actividad referida al uso CULTO. Si bien la norma lo prevé en un 50%, dichos valores no alcanzan para la materialización de la propuesta tal como está proyectada.

Tratándose de que dicho destino es un equipamiento urbano por cuanto alberga funciones que hacen al orden colectivo y contribuyen como complemento institucional necesario para el normal funcionamiento de una ciudad no se observan objeciones para alcanzar la totalidad del potencial constructivo para el uso señalado, toda vez que se fundamenta la ubicación de la propuesta en cercanía de las viviendas de los feligreses.

INDICADORES URBANISTICOS

Se observa que la normativa presenta una contradicción entre las definiciones de la zona que poseen el C.U. y el C.P. En un caso prevé una densidad urbana alta, mientras que en la norma más antigua prevé una densidad urbana sensiblemente baja. La realidad construida difiere de la norma por cuanto se superan indicadores y usos del suelo.

El hecho de que se trate de un equipamiento urbano, amerita aumentar la capacidad edificable en pos de lograr una referencia institucional en el barrio siempre y cuando el destino no sea otro que el solicitado, no pudiendo trasladar el beneficio a cualquier otro USO o DESTINO no incorporado en el futuro dictamen.

Para tal fin se describe que la expectativa de construir 576,58m² de superficie cubierta total sobre un AEDI de 378m² y dentro de un predio de 850m², no supone una excepción dentro del medio construido, pero sí a las reglas. De la observación de los aspectos normativos surge la abstracción con que se aplican indicadores en ausencia de fundamentos técnicos que los sustenten.

En tal sentido se acuerda dar lugar a la expectativa del proyectista toda vez que se cumpla estrictamente para el USO pretendido, y la institución solicitante.

ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

Las planillas síntesis del C.U. señala que para el Uso consignado, corresponde un área de estacionamiento equivalente a la comparación del ascenso y descenso de alumnos, docentes y personal en gral. únicamente dentro del predio (20 m² por aula o local equivalente para otros usos).

Pudiendo realizarse una superficie semicubierta del 50 % del total sin computarse en el FOS ni en el FOT. ”.

Se observa que la nota refiere a un uso que contenga actividades que requieran AULAS con alumnos y docentes por lo que se infiere un establecimiento educativo y por lo tanto no existe correspondencia alguna respecto del uso pretendido que es CULTO.

No se observa una relación estricta entre lo que se indica en Nota 372 DDTOP 2016 y las normas referidas y se infiere que se indica un valor por analogía.

Por todo lo expuesto, se concluye que se ha cumplimentado con el procedimiento y requisitos que establece el Manual de Gestión Técnico – Administrativo, establecido por Ordenanza 470-CM-95, para el tratamiento de proyectos por Rango Temático III

AUTOR: Intendente Municipal, Ing. Gustavo Gennuso.

COLABORADORES: Secretario de Desarrollo Urbano Arq. Pablo Bullaude, Subsecretario de Gestión Urbana, Arq. Eduardo Gabriel Reddy.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE SANCIONA CON CARÁCTER DE ORDENANZA

ART. 1º) SE DECLARA DE INTERÉS SOCIAL: la propuesta presentada mediante Nota Nº 876-2-15 con destino a Iglesia – Templo Comunitario que se adjunta como Anexo I y forma parte de



Municipalidad de San Carlos de Bariloche

la presente.

ART. 2º) SE AUTORIZA: el destino propuesto de CULTO con los siguientes valores de: AEDI (área de edificación) 378.017m², SC (superficie a construir) 576.58m² para la parcela 19-2-J-182-20 propiedad del Sr. Víctor Rosamel Azócar Soto ubicada en la Calle Tiaca S/ Nº del Barrio El Frutillar.

ART. 3º) SE DETERMINA: que en el caso de producirse la venta del inmueble Designado Catastralmente 19-2-F-182-20 o el cambio de USO, deberá abonarse el derecho establecido en la Ordenanza Nº 2733-CM-16 " Renta Diferencial Urbana".

ART. 4º) SE AUTORIZA: a la Subsecretaría de Gestión Urbana a que se realicen los trámites correspondientes una vez cumplimentados los demás aspectos señalados en la normativa vigente.

ART. 5º) SE ENCOMIENDA: a la Dirección de Obras Particulares que incluya en la carátula de los planos la mención que el presente expediente se encuentra enmarcado dentro de lo dispuesto por la Ordenanza Nº 2733-CM-16.-

ART. 5º) DE FORMA.

GULLAUDE PABLO
Secretaría de Desarrollo Urbano
Municipalidad de S.C. de Bariloche

Ing. ENRIQUE GUSTAVO GERBUZO
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

DIEGO DANIEL QUINTANA
Secretaría de Hacienda
Municipalidad de S.C. de Bariloche

MARCOO CARPENE
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche