



Proyecto de Ordenanza N° /17

461-17-1-1-1

18 ABR 2017

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: SE DECLARA DE INTERÉS SOCIAL FRACCIONAMIENTO
PARCELA 19-2-F-003-02. AUTORIZAR
PLANTEO URBANÍSTICO.

ANTECEDENTES

Ordenanza 1768-CM-07: Declarar de interés social inmuebles con nomenclatura catastral 19-2-F-245-06; 19-2-F-247 lotes 02, 03, 04, 05; 19-2-F-248 lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 y 19-2-F-249 lotes 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 del barrio San Francisco IV.

Ordenanza 1815-CM-08: Crea el Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social, otorgándole facultades para gestionar estos proyectos.

Ordenanza 2000-CM-09: Declara de interés social inmuebles designados catastralmente 19-2-F-026-11A y 19-2-F-026-11B, urbanización 35 Hectáreas: Altos del Este. Autoriza planteo urbanístico para 629 lotes para vivienda individual y dos parcelas para 270 viviendas colectivas. Aprueba plano de zonificación y establece indicadores urbanísticos del fraccionamiento.

Ordenanza 2591-CM-14: Declarar de interés social fraccionamiento de porción de parcela 19-2-F-F-20-02D. Autorizar planteo urbanístico.

Nota del 11 de noviembre de 2016, mediante la cual la Cooperativa de Viviendas Quimey Ruca solicita se declare de interés social el fraccionamiento de la parcela con nomenclatura catastral 19-2-F-003-02.

Acta Constitutiva de la Cooperativa de Vivienda, Consumo y Servicios Públicos Quimey Ruca, de fecha 02/10/2008.

Boleto de compraventa de la fracción donde se desarrolla el loteo.

FUNDAMENTOS

En el contexto de globalización de los mercados de vivienda y finanzas inmobiliarias y de políticas de ajuste económico, las ciudades se han vuelto incosteables para sus habitantes de más bajos ingresos y, cada vez más, para los grupos de medianos ingresos. En la mayoría de los países, el mercado se ha convertido en la institución reguladora, que fija los parámetros de precios, ubicación y disponibilidad de viviendas y parcelas, así como los precios de alquiler de las viviendas, mientras que el Estado ha ido abandonando la gestión de la vivienda de protección oficial. Esto ha contribuido a que se arraigue la idea de que la vivienda es una simple mercancía y un activo financiero, y a que se descuiden los demás aspectos del derecho de una vivienda adecuada, algo repercute negativamente en el goce de los derechos humanos por todos.

Estas crisis dan la posibilidad de flexionar sobre el sistema de vivienda actual y de adoptar un enfoque basado en los derechos humanos que permita la introducción de cambios capaces de lograr que el sistema sea sostenible y de asegurar una oferta de vivienda adecuada para todos.

Se observa que los mercados por si solos no pueden proporcionar vivienda adecuada para todos y que en determinadas circunstancias hace falta la intervención pública orientada a que se aprueben políticas de vivienda de protección oficial basadas en los derechos humanos



consecuencias para la programación de políticas y para las opciones de vivienda estatal, así como para las actitudes sociales ante la vivienda social.

Entre los diversos instrumentos internacionales que reconocen el derecho a la vivienda, podemos destacar el art. 25º de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948), el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que en su art. 11º dice: "el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados...". Las Naciones Unidas han implementado conferencias sobre el tema, como Hábitat I, en 1976 que tuvo como sede a Vancouver (Canadá) donde se les reclamó a los estados que arbitren urgentes soluciones al problema habitacional. En 1996, se repitió la experiencia con Hábitat II, esta vez con sede en Estambul, donde se declaró a la vivienda como derecho humano fundamental reconociéndose el gran papel de las ONG (organizaciones no gubernamentales) con un gran rol en la solución del problema.

Argentina vive una crisis de vivienda que tiene raíces estructurales, esa crisis se debe al abandono del Estado de sus responsabilidades en las últimas décadas.

Actualmente se ha agravado esta crisis con todo lo que ha sido el aumento, el alza de precios de inmuebles, y alquileres, de la tierra en general frente a la dinámica económica positiva que ha tenido el país. Existe una gran desproporción entre el costo de las viviendas y los ingresos de la gente, incluida la clase media.

Asimismo la construcción de vivienda nueva, afronta muchos problemas, entre ellos, justamente el aumento de los precios del suelo urbano.

La falta de políticas urbanas y de vivienda, así como la falta de políticas sobre la tierra para facilitar estas a nuevas población urbana, mayoritariamente marginadas, el acceso a terrenos urbanizados, hizo que la mayoría de la nueva población urbana fuera a alojarse fundamentalmente en asentamientos no estructurados contruidos por medios propios que se caracterizaron por viviendas precarias y una extrema carencia de servicios básicos e infraestructura.

Nuestra ciudad se ha ido transformando negativamente en cuanto a la calidad de vida de sus habitantes. El constante crecimiento demográfico se plasmó en una permanente expansión del área urbana hacia el perímetro de la ciudad. Conjuntamente con el deterioro del entorno natural que produce este proceso, la población que se asienta en las nuevas tierras urbanizadas se descubre alejada de los lazos de solidaridad de la comunidad rural y de las ventajas que esperaba la ciudad en términos económicos, políticos y culturales.

Para afrontar ello, se debe encontrar soluciones que permitan el desarrollo ordenando de la ciudad, estableciendo condiciones desde el estado que limiten y conduzcan de manera adecuada el libre juego de la oferta y la demanda. La adecuada implementación de políticas activas de planeamiento y gestión concertada del territorio, permitirá recuperar a la ciudad como espacio de riqueza social, de florecimiento económico, de creatividad cultural y de desarrollo humano.

La puesta en funcionamiento del Instituto de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social (Ord. 1815-CM-08, y sus modificaciones 1977-CM-09 y 2070-CM-10). Atendiendo a la responsabilidad en el ejido municipal que le cabe, el gobierno municipal declaró la emergencia habitacional en el ejido de S.C. de Bariloche, mediante Ord. 2165-CM-11. En virtud de esta declaración se constituyó un régimen excepcional de funcionamiento de la Administración Municipal con el objeto de facilitar y acelerar el proceso de adopción de soluciones eficaces y eficientes a la problemática inmediata de la falta de acceso a la tierra y vivienda para el hábitat



Equipamiento Urbano: Sanitario Atención de Animales.

Densidad Poblacional Neta: 139 hab/Ha

Superficie Mínima Parcela: 300.00m² (trescientos metros cuadrados).

Obras de Infraestructura obligatorias: Apertura de Calles/ Cordón cuneta y veredas/ Desagües pluviales/ Tratamiento de Efluentes cloacales/ Red de agua potable/ Servicio contra Incendios/ Red de energía eléctrica domiciliaria/ Red de alumbrado público/ Arbolado urbano.

Art.4°) La Cooperativa de Viviendas, Consumos y Servicios Públicos Quimey Ruca Ltda. Deberá ceder al Municipio de Bariloche, libre de todo gasto de mensuras y certificaciones, una parcela de superficie de 7.941,33 m² (siete mil novecientos cuarenta y uno con treinta y tres metros cuadrados), en concepto de 'Reserva Fiscal' y una parcela de superficie de 8.391,33 m² (ocho mil trescientos noventa y uno, con treinta y tres metros cuadrados)

La ubicación, características y destino específico de la parcela a ceder deberán contar con la conformidad de la Subsecretaría de Planeamiento Territorial o el área que la reemplazare.

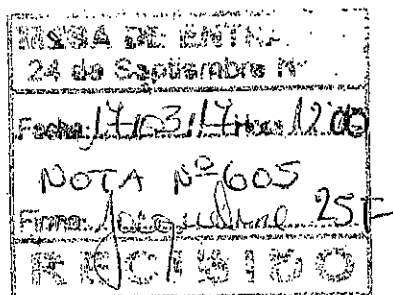
El cumplimiento del presente artículo y la conclusión de las obras de infraestructura exigidas, son requisitos para la obtención del Visto Bueno Municipal Final del planteo urbanístico.

Art. 5°) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese.

Ing. MARCELO HERACLIO RIVAR
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de S.C. de Bariloche

Ing. ENRIQUE GUSTAVO GENNUSO
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

DR. PATRICIA MANRIQUEZ
Secretaria de Gobierno
Municipalidad de S.C. de Bariloche



DE: ASESORIA LETRADA

A: INSTITUTO MUNICIPAL DE TIERRAS Y VIVIENDAS PARA EL HABITAT SOCIAL.-

Ref. PROYECTO DE ORDENANZA QUE DECLARA DE INTERES SOCIAL FRACCIONAMIENTO DE PORCIÓN DE PARCELA 19-2-F-003-02. AUTORIZA PLANTEO URBANISTICO.-

Vienen las presentes actuaciones a despacho de esta Asesoría Letrada a fin de emitir opinión jurídica respecto del Proyecto de la referencia, por medio del cual se propone la declaración de interés social del fraccionamiento de porción de la parcela 19-2-F-003-02 y la autorización del planteo urbanístico propuesto para la misma.-

En relación a éste y en primer término cabe hacer saber que conforme lo establecido en la Ordenanza N° 333-CM-94, aplicable al caso, la descripción sintética del proyecto no debe contener mas de 12 palabras excediéndose el presente que cuenta con un total de 17 palabras, razón por la cual debe adecuarse a la previsiones de la norma citada.-

Aclarado lo cual, y analizando ya el contenido del Proyecto de Ordenanza acompañado, y sus fundamentos, siendo estos de mucha trascendencia social atento generarse con el mismo la posibilidad de brindar solución habitacional a personas que no la poseen



actualmente y una sustancial mejora en la calidad de vida de los vecinos de nuestra ciudad, surge la necesidad de aprobar el mismo,-

Por lo expuesto este cuerpo asesor, entiende que readecuados que sean los términos del proyecto de ordenanza conforme lo establecido supra a los fines de su tratamiento por ante el Concejo Deliberante de la ciudad; no posee objeciones técnico jurídicas para la aprobación del proyecto entendiendo que el mismo resulta oportuno y conveniente.-

Ese es mi dictamen.- Continuen las actuaciones según su estado.-

Paula Fagioli

Asesoría Letrada

San Carlos de Bariloche, 15 de marzo 2.017.-

Dictamen N° 1340 - A.L. -17

17 03 2017

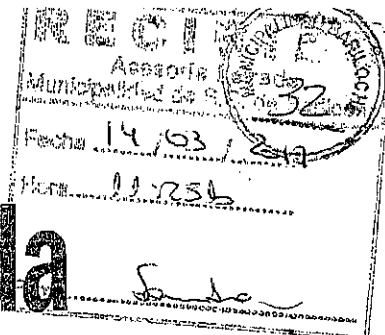
1340

[Firma manuscrita]



Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social

Tierra y Vivienda



De : Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social

Para: Asesoría Letrada

**Ref.: DECLARAR DE INTERES SOCIAL FRACCIONAMIENTO DE PORCION DE
PARCELA 19-2-F-003-02.**

AUTORIZAR PLANTEO URBANISTICO.

Por el medio de la presente, me dirijo a ud a fin de solicitar tenga bien emitir dictamen del proyecto de ordenanza de referencia, para asi continuar el curso correspondiente.

Sin otro particular, saluda atte.-



[Signature]
Dra. LAURA INES ZANNONI
Presidenta Instituto Municipal de Tierras
y Viviendas para el Hábitat Social
Municipalidad de S.C. de Bariloche

San Carlos de bariloche ,14 de Marzo de 2017

Nota N°85 IMTVHS-17

mlb/LZ

INDICE

1. OBJETIVOS.....	02
2. UBICACIÓN Y SITUACIÓN.....	03
3. PLANIFICACION.....	04
3.1. Descripción.....	04
3.3. Estructuras Urbanas Propuestas.....	06
3.3.1 Sistema Vial y de Movilidad.....	06
3.3.2 Usos del Suelo.....	07
3.3.3 Áreas Verdes.....	08
3.3.4 Equipamiento Urbano.....	08
3.3.5 Infraestructura.....	08
4. PLAN de DESARROLLO URBANO AREA RN 40 CIRCUNVALACION de BARILOCHE.....	09
4.1. Incidencia del Plan en el desarrollo propuesto.....	09
4.2. Glosario de Términos Técnicos utilizados.....	09
4.3 Planilla Indicadores Uso Residencial (R).....	10
4.4 Planilla Indicadores Uso Mixto (UM).....	11
5. DESARROLLO PARCELARIO.....	12
5.1. Esquema Conjunto de Parcelas.....	12
5.2. Parcela Individual tipo (grafico normativo).....	12
6. ANEXOS.....	13
6.1. Cotas de Niveles Planta Cortes.....	13
6.2. Planilla Computo de Superficies Parcelarias.....	14
6.3. Propuesta Avenida Urbana (AU).....	15

1. OBJETIVOS

El completamiento de espacios urbanos definidos sobre tierras con un uso determinado, hace algunos años, responde a una necesidad social y económica; se enmarca dentro de una dinámica urbana de crecimiento, que quiere volver a ser una cuestión de gobierno programado por el estado municipal, incorporando Planes Estratégicos Sectoriales, como es el caso del "Plan de Desarrollo Urbano Área RN 40 Circunvalación de Bariloche", siendo guía de toma de decisiones en una zona de borde con intensa presión de desarrollo urbano.

Si bien un Plan Estratégico Integral se encuentra en etapa de desarrollo, sus lineamientos responden a las bases del Plan de Ordenamientos Territorial (POT), que se viene definiendo como políticas de gobierno en las diferentes gestiones desde un poco menos de una década atrás.

La propuesta de urbanizar sectores que se encuentran en la transición de la trama urbana y la ruta 40 Circunvalación, responde a una lectura amplia del sector con definición de usos e indicadores, focalizados en el sector sur de nuestra ciudad donde se encuentran diversos emprendimientos urbanos desarrollados y a desarrollar, tanto por el estado como por particulares.

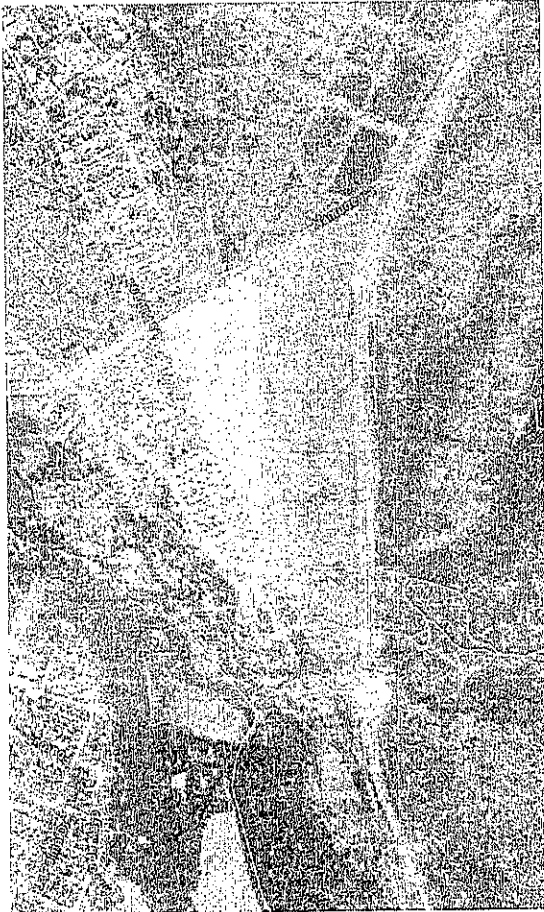
La propuesta del presente emprendimiento, tiene como objetivos los siguientes aspectos:

I. Completar el desarrollo del sector residencial, en contacto con un área de influencia de características disímiles y bien marcadas, en cuanto al movimiento urbano.

II. Promover la integración urbana, económica y social de ambos sectores (R y SR-CO), proveyendo puntos de contacto a los residentes de un sector urbano con un área de servicios de ruta comercial.

III. Ampliar y constituir formas de desarrollo integradas, que se puedan repetir o mejorar, ante la demanda de productos inmobiliarios accesibles para un sector de la población local segregado del sistema económico. Situación derivada de la focalización de las políticas públicas habitacionales en sectores de escasos ingresos de la población, con el plus de potenciales desarrollos comerciales con inserción laboral en la zona.

IV. Componer un criterio integrador de funciones económicas y sociales provocando la alimentación entre ambas para un desarrollo equilibrado, sin el avasallamiento de uno en desmedro del otro. Una falta de un criterio unificado e integrador entre los emprendimientos individuales recaería indefectiblemente en una distorsión urbana ya no del sector sino a nivel regional.



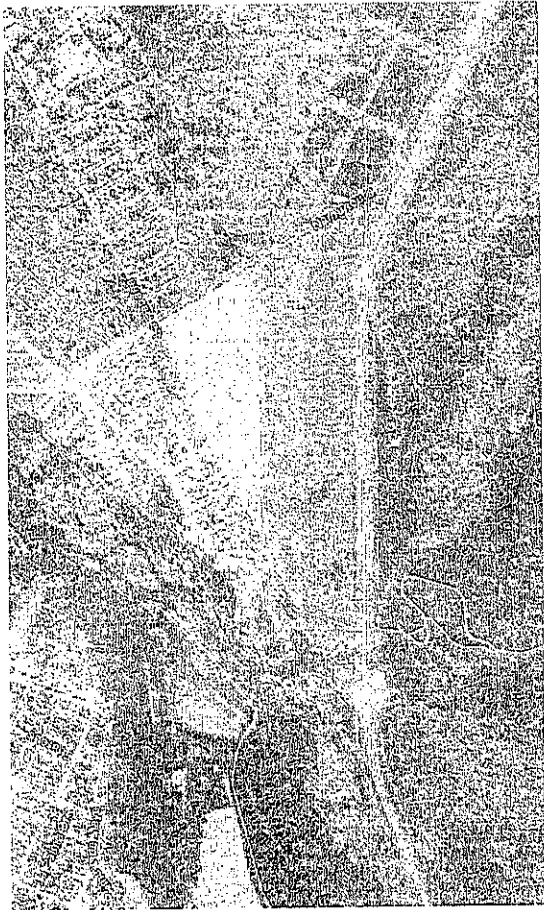
Notificación Catastral: 19 - 2 - F - 005 - 02

Propietarios: INAT S.A. - Cooperativa de Vivienda, Consumo y Servicios Públicos Quimey Ruca Ltda.

Proyecto: Arq. Diego Haola - Planimetría Agr. F. Miglione - Estudio de suelo: Ing. R. Ojeda

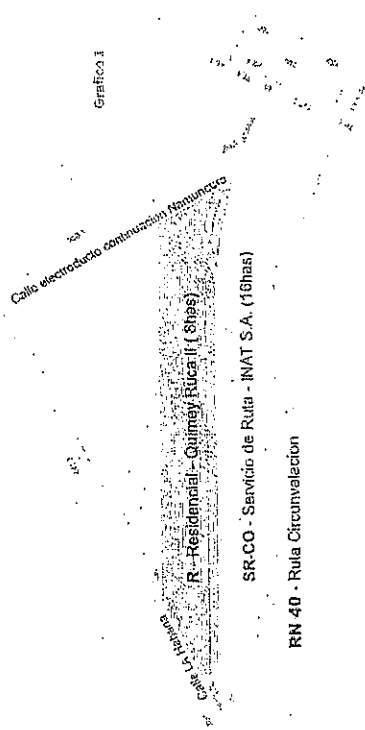


Desarrollo Urbanístico Integrado
Servicio de Ruta - Quimey Ruca 2



2. UBICACIÓN Y SITUACIÓN

El predio a desarrollar aprox. 24has (8 has sector residencial y 16 has sector servicio de ruta), se encuentra localizado dentro del Ejido Municipal de San Carlos de Bariloche, dentro de la parcela identificada catastralmente como 19-2-F-003-02. Respecto de su situación a escala urbana y regional, se identifica como un sector de borde con una sostenida dinámica de crecimiento, expresado como conflicto por la Carta Orgánica Municipal, que formalizó, en su momento, un freno logístico de un límite urbano con características particulares, muchas veces definido como frontera por su función lineal y contradictoria al desarrollo centralizado de ciudad. Dicha situación, hasta ese momento, amenazaba con extender el área urbana más allá de la ruta de circunvalación. Este aspecto negativo fue, al mismo tiempo, un potencial aspecto positivo, ya que nos permitió tomar decisiones puntuales de escala urbana a partir de un proyecto privado, es decir construir una interfase positiva entre la ciudad, el área de servicio de ruta y el área natural de reserva. Respecto a los aspectos normativos, el sector a desarrollar, se encuentra dentro de la Delegación Municipal El Cóndor, con la apoyatura de la Ordenanza 2540-CM-14, que tuviera su origen en una imposición de la Carta Orgánica Municipal para el desarrollo del sector, por lo tanto los indicadores urbanísticos y usos del suelo son los definidos en la Ordenanza referida, los cuales se sintetizan en la tabla que se adjunta más adelante. (hojas 11, 12, 13 - gráficos 11, 12, 13)



La restricción establecida a través de la Carta Orgánica Municipal, enmarcada a lo largo de la ruta circunvalación y a 300m (a cada lado) considerados desde el eje de dicha ruta, recibió el tratamiento especial por Rango Temático I del Manual Técnico-Administrativo del Código Urbano, con la aprobación posterior de la Ordenanza citada, que afecta totalmente el predio a desarrollar y constituye la base de la propuesta del emprendimiento descrito en delante de este documento. (gráfico 1)

9. Nomenclatura Catastral: 19 - 2 - F - 003 - 02

10. Propietarios: INAT S.A. - Cooperativa de Vivienda, Consumo y Servicios Públicos Quimay Ruca Ltda.

11. Proyecto: Arq: Diego Tapola - Planimetría: Agr. F. Migliora - Estudio de suelo: Ing. R. Chel

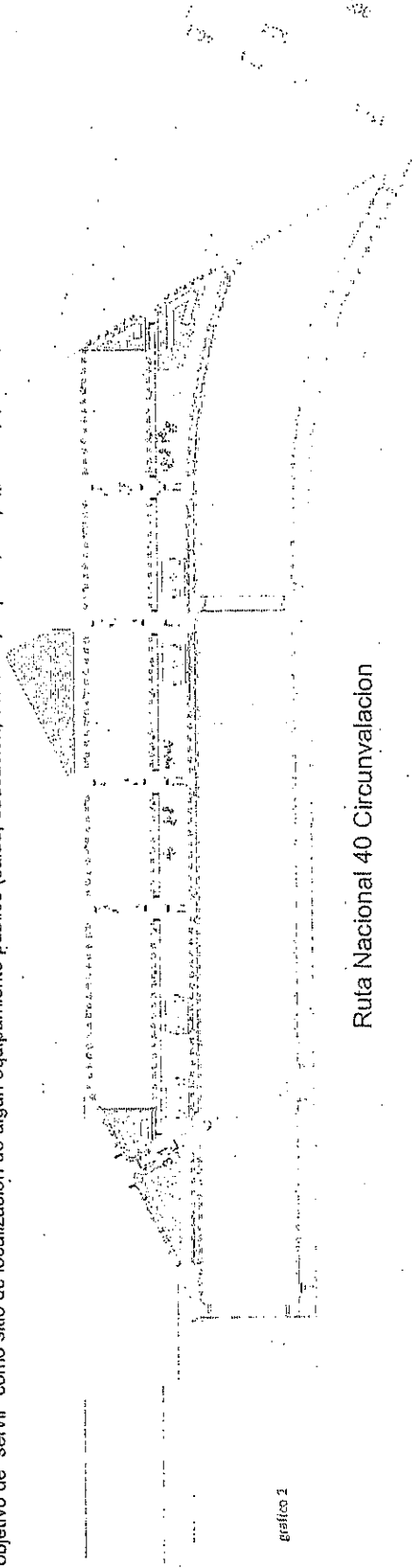
Desarrollo Urbanístico Integrado
Servicio de Ruta - Quimay Ruca 2



3. PLANIFICACION

3.1. Descripción

Se define este emprendimiento urbano, como un *Desarrollo Urbanístico Integrado* por el Barrio Quimey Ruca I (ya aprobado), incorporando el Quimey Ruca II y el Sector Servicio de Ruta. Los dos primeros, poseen una centralidad de equipamiento urbano equidistante a los diversos puntos de un esquema residencial (concepto elaborado y materializado desde el Quimey Ruca I), generando de esta manera una situación de buena accesibilidad peatonal a los equipamientos, característica importante considerando las cualidades de integración social que un Espacio Verde (plaza), por ejemplo, aporta a la comunidad en formación. Es así, que los servicios de equipamiento urbano nuevos (RF y EV) se proponen en sus bordes, y se ubican sobre las vías principales, con un alto potencial de accesibilidad, con el objetivo de "servir" como sitio de localización de algún equipamiento público (salud, educación, servicios, deporte, etc.). (gráfico 2 y gráfico 4)



Ruta Nacional 40 Circunvalación

gráfico 1

Teniendo en cuenta las condicionantes urbanas impuestas por los emprendimientos vecinos, y lo establecido en la Ordenanza 2540-CM-14, para los 300mts de afectación de la ruta circunvalación, se tomó la decisión de establecer pautas de unificación con la continuidad de la trama urbana interna, prolongando calles vecinas (Quimey Ruca I, calle del Electroducto (continuación calle Namuncurá) y calle La Habana al oeste de borde con el Arroyo Nireco) para el Sector Residencial y la discontinuidad, para el Sector de Servicio de Ruta con desarrollos logísticos, industriales y comerciales más ligado a la estructura vial de ruta. (gráfico 3 y 4)

Las dimensiones de las parcelas residenciales, están determinadas en concordancia con los mínimos establecidos por la ordenanza. Si bien las superficies exigidas son un tanto mayor a las otorgadas al Quimey Ruca I, se entiende los motivos por los cuales se ha tomado esta decisión, reforzada en parte por el planificador, con conceptos de borde de desarrollo de viviendas cercanas a la ruta y su vinculación con el sector comercial industrial. En cambio para las parcelas de Servicio de Ruta, se optó por considerar superficies de aprox. 5000m2, y sostener desde allí, posibles subdivisiones posteriores, según sea el caso, conservando los valores mínimos dispuestos por la Ord. citada.

Dentro de las áreas a ceder al dominio público, el Área Verde (Espacio Verde), se propone a lo largo de la parcela originaria relacionando ambos sectores (residencial y servicio de ruta). La Reserva Fiscal, se sitúa, en el sector residencial, sobre el margen Este y Oeste, complementando la intención de descentralizar el área de intervención del primer desarrollo Quimey Ruca I. En el sector Servicio de Ruta, la idea de concentrar la Reserva Fiscal, se focaliza en la posibilidad de generar mayores posibilidades de utilidad ya no solo a nivel barrial y zonal, sino de área o ciudad y en el sector Oeste, en la conservación de un área de alto grado de vulnerabilidad (Cañadon de los Loros toma agua DPA) que mas adelante describiremos.

En resumen las áreas públicas de Reserva Fiscal tendrían franca accesibilidad y relación directa con otros barrios y/o sectores de la ciudad, para coordinar distintos equipamientos en el complejo. Los Espacios Verdes, tienen condiciones funcionales específicas, debido a su localización; por ello su objetivo, es amortiguar las funciones conectivas y recreativas longitudinales de menor escala del planteo urbanístico (gráfico 2 y 5).

En el área parcelable privada, la superficie mínima de las parcelas ronda los 300m2 para Zona Residencial (R) y 5000m2 aprox. para Zona Servicio de Ruta (SR-CO), a excepción de aquellos lotes frontistas a las calles "extensión de calle Namuncurá" y calle La Habana a los que se le destinó Usos de Equipamiento Urbano (Reserva Fiscal) o de Uso Privado en SR-CO, atendiendo al potencial regional y su necesidad de situarse sobre una vía de movilidad principal. (gráfico 5, 7, 14)

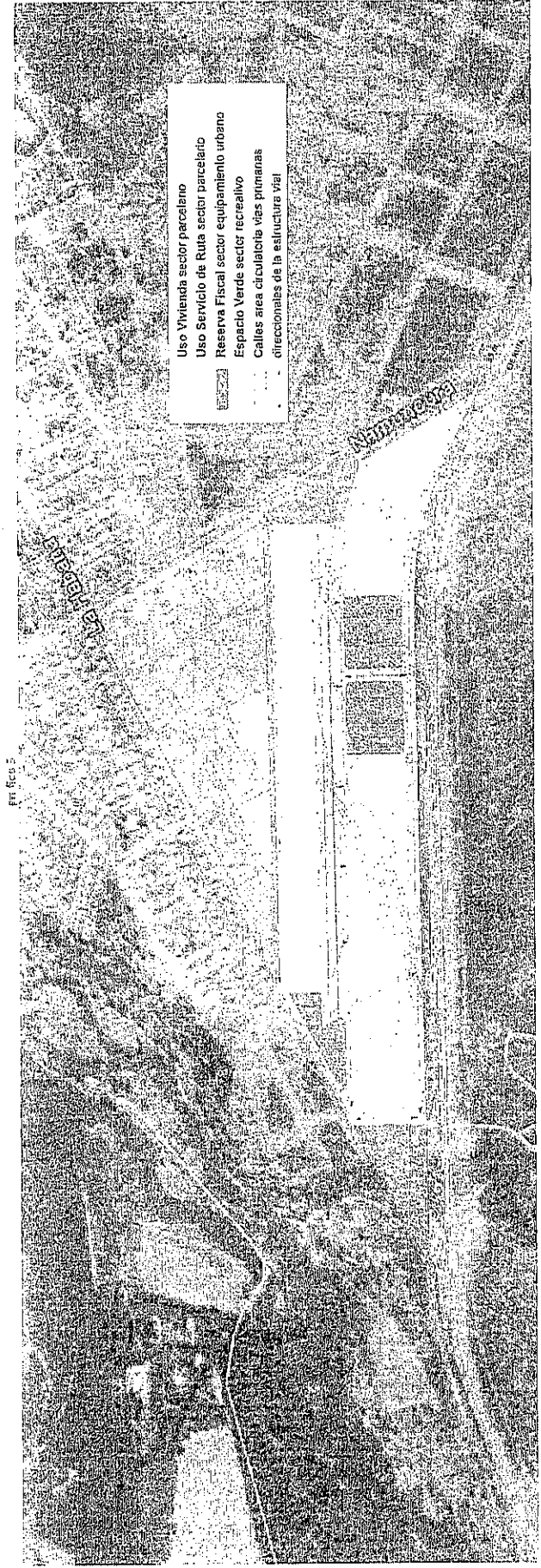
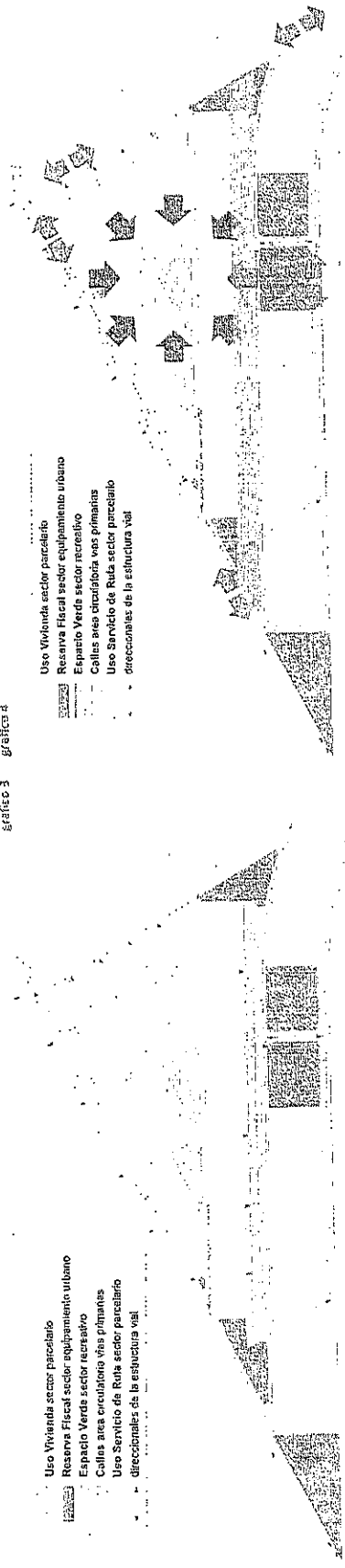
De esta manera, la estructura urbana básica queda definida constituyendo un módulo urbano sustentable tanto por sus relaciones con la ciudad y el territorio como por sus relaciones internas y aspectos socioeconómicos, con el resto de los sectores de Uso Servicio de Ruta.

Desarrollo Urbanístico Integrado
Servicio de Ruta - Quimey Ruca 2



1. Nomenclatura Catastral: 19 - 2 - F - 003 - 02
2. Propietarios: INAT S.A. - Cooperativa de Vivienda, Consumo y Servicios Públicos Quimey Ruca Ltda.
3. Proyectores: Arqu. Diego Inaola - Planialtimetría Agr. F. Medusen - Estación de suelos Ing. R. Oleja

gráfico 3 gráfico 4



Nomenclatura Catastral: 19 - 2 - F - 003 - 02
Propietarios: INAT S.A. - Cooperativa de Vivienda, Consumo y Servicios Públicos Quimey Ruca Ltda.
Proyecto: Arq. Diego Inzola - Planimetría: Agr. F. Melara - Estación de suelo: Ing. R. Ojeda

Desarrollo Urbanístico Integrado
Servicio de Ruta - Quimey Ruca 2
Desarrollo Urbanístico de Quimey Ruca 2

3.2. Estructuras Urbanas Propuestas

3.2.1 Sistema Vial y de Movilidad

El objetivo del trazado propuesto, es completar la trama vial iniciada por el Quimey Ruca I; interconectar las áreas urbanas residenciales existentes, al tiempo que permita discontinuar los desarrollos de Servicio de Ruta sin transformarse en una barrera urbana. (gráfico 6)

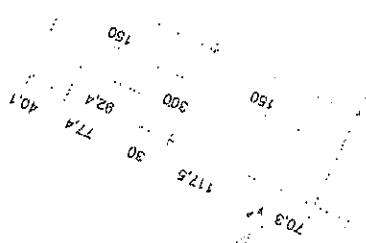
Se propone mantener, por la morfología del área a intervenir, en forma paralela a la ruta, las vías principales de conexión local (vías secundarias), y por intermedio de vías primarias (calle La Habana y continuación de calle Namuncurá con un boulevard y Colectora Norte), su derivación al resto del ejido urbano, potenciando de esta manera no solo sus cualidades circulatorias sino también sus propiedades espaciales.

Las vías primarias, delimitan los diversos módulos urbanos (barrios) favoreciendo el desarrollo de la identidad de cada una de las comunidades creadas. Las vías internas terciarias se proponen de 12m de ancho, considerando que el sector será un área exclusivamente residencial de baja densidad y por lo tanto la circulación por las mismas será escasa, como así también la demanda de estacionamientos.

Las vías circulatorias paralelas a la ruta, secundarias y primarias (AU y CN), tendrán un ancho de 54mts y 20mts respectivamente. La Avenida Urbana que diferencia Área Residencial con Área de Servicio de Ruta, está conformada entre parcelas privadas en un ancho de 54mts, con vías de 12mts a cada lado enmarcando el Espacio Verde con dimensiones que reflejan la intención de sus diversas actividades posibles de desarrollar dentro de él. Y para la Colectora Norte se opta por la tipología CN - Alternativa 1 de la ordenanza antedicha

(gráfico 06)

gráfico 6

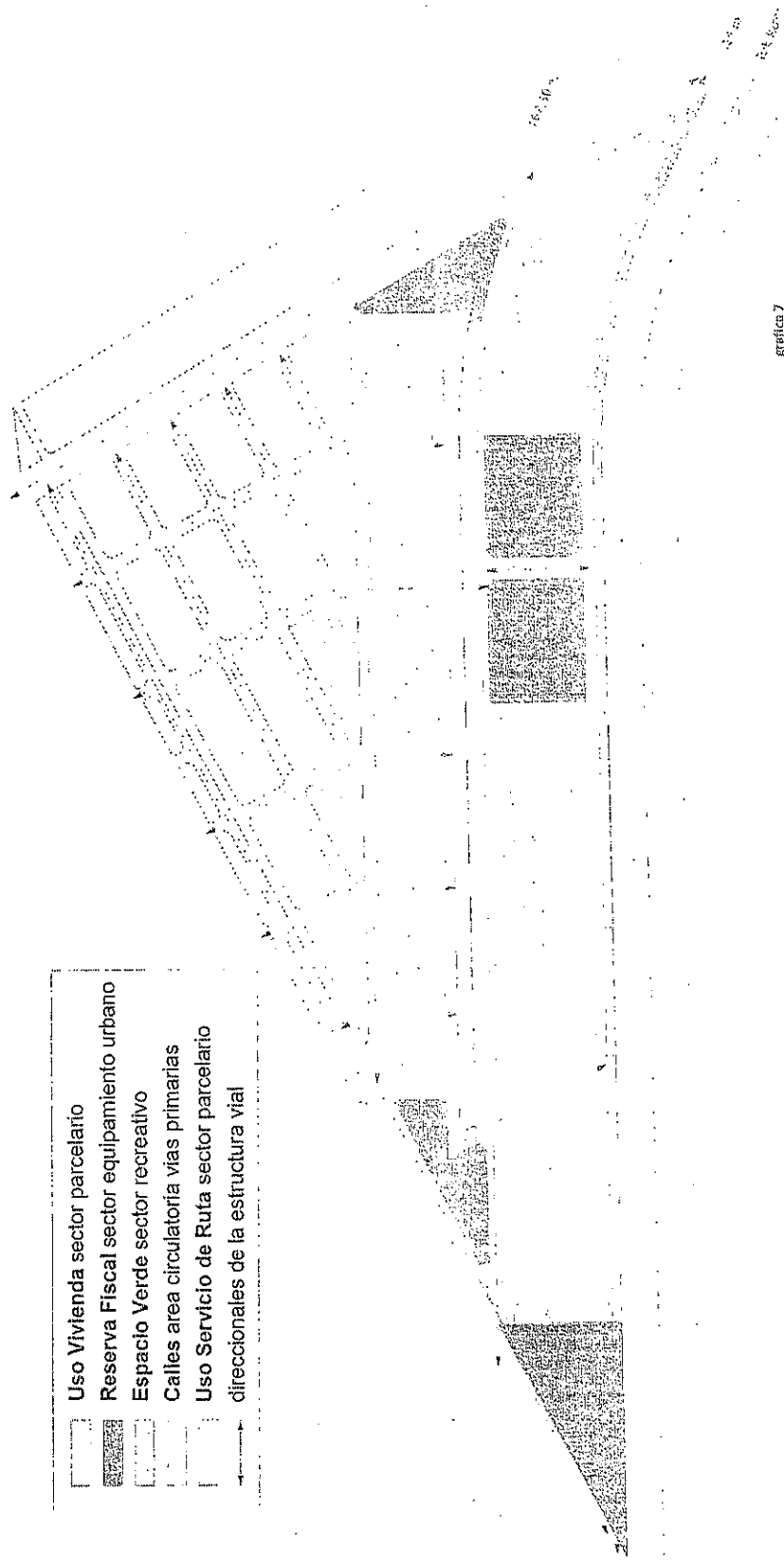


C/05/2016
Nomenclatura Catastral: 19 - 2 - F - 003 - 02
Propietarios: INAT S.A. - Cooperativa de Vivienda, Consumo y Servicios Públicos Quimey Ruca Ltda.
Proyecto: Arq. Diego Iraola - Planimetría: Agr. F. Atalaya - Estudio de suelo: Ing. R. Orjeda

Desarrollo Urbanístico Integrado
Servicio de Ruta - Quimey Ruca 2
Desarrollo Urbanístico Integrado



3.2.2 Usos del Suelo Este parámetro, está contenido en la ordenanza 2540-CM-2014, mantiene como objetivo principal, la expresión espacial desarrollada en forma integral. Se tomó como base, dentro de los sectores de Uso Mixto, exclusivamente lo referente a Equipamiento Urbano por los objetivos antedichos. (grafico 7)



La aplicación de los indicadores y usos urbanos propuestos para el emprendimiento, se inscribe en lo programado por la normativa vigente. Entonces las áreas destinadas a Reservas Fiscales, Espacios Verdes, establecen una especie de herramienta de contención de las zonas residenciales, estableciendo similares tamaños de lotes a dos frentes, en manzanas rectangulares. El sector Servicio de Ruta, inscripto también dentro de la normativa, se diferencia de este típico, bajo un concepto más comercial en la búsqueda de oferta, unificando la Reserva Fiscal en dos – tres sectores, pensando en un destino de escala mayor en relación conceptual con el ejido urbano.

El sector residencial contempla la posibilidad del abastecimiento comercial de uso diario minoritario, tal como lo prevé la normativa vigente. El sector de Servicio de ruta, en cambio maneja dos frentes de intención posible hacia la ciudad y hacia la ruta, con una escala comercial de mayor escala.

En síntesis, el objetivo es establecer un sistema urbano sustentable en todos sus aspectos (naturales, constructivos, económicos y sociales), que junto con los usos del suelo se organicen a partir de la interpretación del territorio encomendado y la situación urbana actual.

91007/607/20
Nomenclatura Catastral: 19 - 2 - F - 003 - 02
Propietarios: INAT S.A. - Cooperativa de Vivienda, Consumo y Servicios Públicos Quimney Roca Ltda.
Proyecto: Arq. Diego Izola - Planificación: Agr. F. Migliora - Estudio de suelo: Ing. R. Ojeda

Desarrollo Urbano Integrado
Servicio de Ruta - Guinayán Ruta 2
Paseo del Barrio del Valle, Bogotá



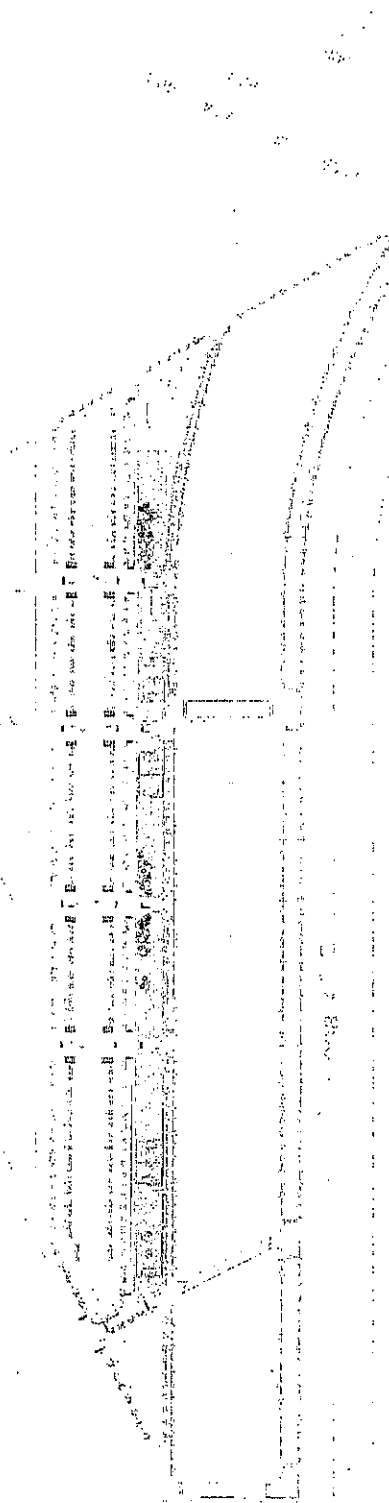
3.2.3 Áreas Verdes

El conjunto de Espacios Verdes, está conformado con los Espacios Verdes públicos del Quimey Ruca I, Quimey Ruca II y Servicio de Ruta. Este concepto del apartado se basa, teniendo en cuenta sus funciones principales de configurar tanto los aspectos sociales (espacio cívico de integración social y esparcimiento comunitario) como los aspectos naturales (como corredor ecológico, filtro de aire, absorción de aguas, etc.).

Es por ello que dentro de la determinación del conjunto de aptitudes, para mejorar colectivamente las demandas que abastece un Espacio Verde; el sector Residencial (Quimey Ruca II) y el sector de Servicio de Ruta, anteponen la clasificación de corredor longitudinal con funciones distintas al que cumple el del Quimey Ruca I. El área verde concentra principalmente, el mantenimiento de la permeabilidad del suelo para la absorción aguas pluviales, con puntuales barreras arboladas para la absorción sonora, y la apoyatura de uso recreativo-deportivo para el sostenimiento de las cualidades como corredor ecológico. Para esto se propone una modificación menor, pero sustancial a la Avenida programada por la Ord 2540-CM-12, el Uso recreativo y de deporte, descripta anteriormente en el punto 3.2.1 y más adelante detallada en un corte transversal. (grafico 8 y Anexo 6.3)

- Uso Vivienda sector parcelario
- Reserva Fiscal sector equipamiento urbano
- Espacio Verde sector recreativo
- Calles area circulatoria vias primarias
- Uso Servicio de Ruta sector parcelario
- direccionales de la estructura vial

grafico 8



Desarrollo Urbanístico Integrado
Servicio de Ruta - Quimey Ruca 2

Nomenclatura Catastral: 19 - 2 - F - 003 - 02
Propietarios: INAT S.A. - Cooperativa de Vivienda, Consumo y Servicios Públicos Quimey Ruca Ltda.
Proyecto: Arq. Diego Itapola - Planimetría Agr. F. Miglione - Estudio de suelos: Ing. R. Ojeda

3.2.4 Equipamiento Urbano

Si uno parcializa la propuesta del desarrollo, y la circunscribe al terreno de actuación (8has+16has), no puede desconocer, por su locación, la importancia inmobiliaria de interés privado que generan sus bordes Este y Oeste. De esta manera incurriríamos en un error, que al retirar los límites parcelarios nos permite visualizar.

Los componentes del área de intervención, nos establecen las claves para un uso sustentable y equitativo, determinando superficies de unidades de parcelas, claramente similares, respecto de sus características con el entorno y un desarrollo fuerte comunitario en sus extremos, con la fiel convicción de establecer equipamiento que abastezca no solo a este emprendimiento sino a los emprendimientos vecinos (270viviendas, Quimey Ruca 1, 35has, etc.), sin alterar la vida comunitaria vecinal o como sucede con el sector del Cañadón de Los Loros con un interés de conservación urbana

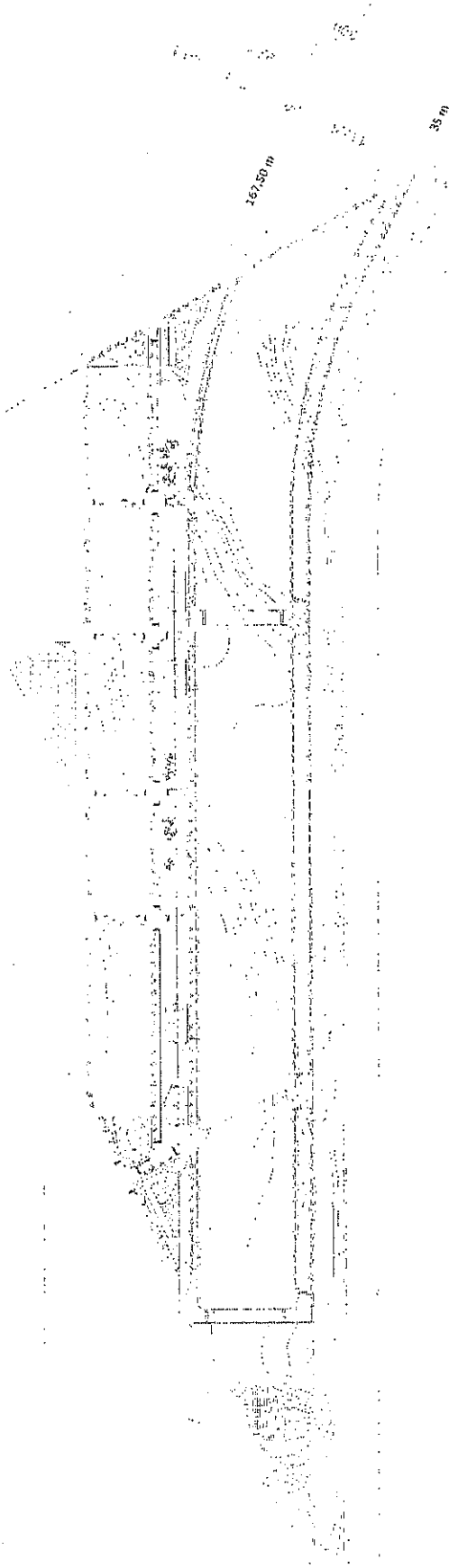
En este concepto, en el área Residencial, los módulos parcelarios de Reserva Fiscal, con extensiones de superficies para equipamiento de mediana escala, definen ciertamente la posibilidad de engendrar escuelas, centros de salud intermedios, delegaciones municipales, etc.

En el Área Servicio de Ruta, la concentración de Reserva Fiscal, asumió características macrourbanas, interpretando la necesidad de espacios que albergue actividades de escala mayor con la exigencia de grandes superficies y el condicionamiento topográfico puntual del Cañadón de Los Loros, área de conservación ambiental intangible por la toma de agua del Departamento Provincial de Aguas a cargo del servicio de agua a toda la ciudad.

Se destaca puntualmente este ítem, por el gran entendimiento de la cooperativa cediendo sectores de cierto valor privado, para generar un bienestar social general. (gráfico 7 y 9)

- Uso Vivienda sector parcelario
- Reserva Fiscal sector equipamiento urbano
- Espacio Verde sector recreativo
- Calles area circulatoria vias primarias
- Uso Servicio de Ruta sector parcelario
- direccionales de la estructura vial

Gráfico 9



3.2.5 Infraestructura

Clave es la determinación de servicios de infraestructura para el área, algunos de ellos, con un desarrollo que no solo abastezca a la propuesta, sino un área de mayor extensión, así mismo, responderán a los lineamientos establecidos en la Ordenanza 2540-CM-2014.

Nomenclatura Catastral: 19 - 2 - F - 003 - 02

Propietarios: INAT S.A. - Cooperativa de Vivienda, Consumo y Servicios Públicos Quimey Ruca Ltda.

Proyectos: Arq. Diego Irujo - Planimetría Agr. F. Miglione - Estudio de suelo Ing. R. Ojeda

Desarrollo Urbanístico Integrado
Servicio de Ruta - Quimey Ruca 2
Fiscalización de Obras

23

4. PLAN de DESARROLLO URBANO AREA RN 40 CIRCUNVALACION de BARILOCHE

4.1. Incidencia del Plan en el desarrollo propuesto

Se detalla a continuación los elementos que inciden y enmarcan el *Desarrollo Urbanístico Integrado*, conformado por área Residencial (R) Quimey Ruca 2 y área de Servicio de Ruta (SR-CO). Las incidencias que más abajo se detallan corresponden a definiciones de Usos del Suelo e Indicadores Urbanísticos, tipología de calle y determinaciones menores que ordenaron y guiaron el desarrollo de esta nueva área urbana. (gráfico 10)

Como criterio de gestión se introdujeron algunas variaciones a la estructura del plan. Las variaciones tienen como objetivo hacer más eficiente el uso y la aplicación de la norma en el área, así como también hacer posible la concreción de los criterios y los objetivos definidos en el presente documento.

Para una mejor y más eficiente comunicación del presente documento, se desarrollaron los fundamentos puntuales de las variaciones. Por otro lado se adjunta, Planilla Síntesis por Zona y una Planilla de Usos Admitidos del área afectada. (gráfico 11, 12, 13)

4.2. Glosario de Términos Técnicos Utilizados

Se detalla a continuación la terminología y definiciones de la propuesta perteneciente a la Ordenanza 2540-CM-2014.

Zona Urbana: Área con características ambientales homogéneas.

Características: Definición de las cualidades espaciales y ambientales de la zona.

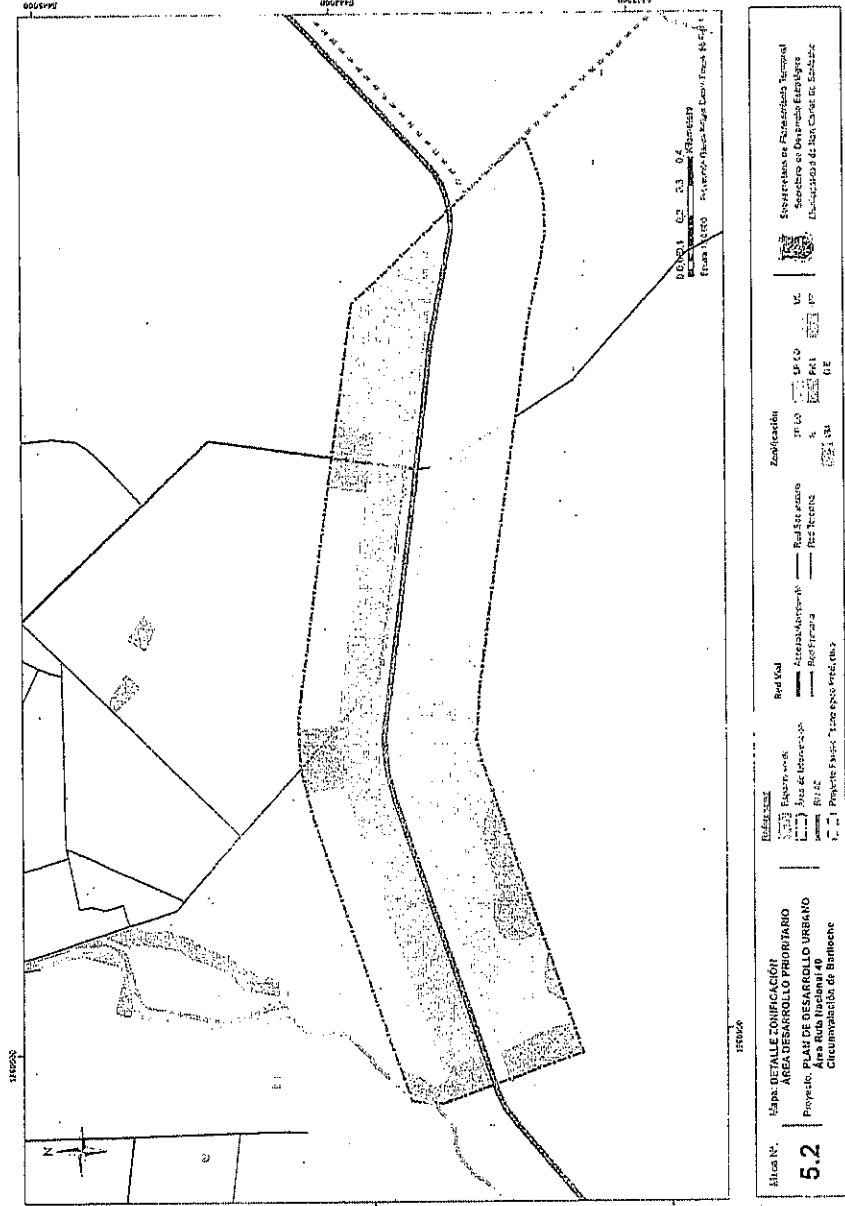
Usos: definición de las actividades compatibles con las características previamente delimitadas para cada área.

Uso Predominante: actividad que califica con la máxima compatibilidad con las características del área.

Uso Complementario: actividad que añadida a la predominante potencia las cualidades generales de la zona.

Uso Condicionado: actividad complementaria que se admite solo ante ciertas circunstancias y/o condiciones dadas.

Indicadores Urbanísticos: regulación cuantitativa que orienta las construcciones en cada zona con el objetivo de concretar espacialmente las características ambientales definidas previamente. Define cantidad máxima de metros cuadrados cubiertos que una construcción puede ocupar sobre el suelo de la parcela donde se asienta. Se define como un coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela (expresada en metros cuadrados) da como resultado la superficie máxima admitida para construir sobre el suelo de dicha parcela.



Nomenclatura Catastral: 19 - 2 - F - 003 - 02
Propietarios: INAT S.A. = Cooperativa de Vivienda, Consumo y Servicios Públicos Quimey Ruca Ltda.
Proyecto: Arq. Diego Inaola - Planimetría: Agr. F. Mijangos - Estudio de suelos Ing. R. Ojeda

Desarrollo Urbanístico Integrado
Servicio de Ruta - Quimey Ruca 2
Desarrollo Urbanístico Integrado





R. Zona Residencial

Delegación Municipal: EL CONDOR

U.A.G.: NIRECO

Planilla N°:

Zona: RESIDENCIAL

Definición: Son predios o áreas urbanas vacantes o con asentamiento precarios, que por sus características, ubicación y dinámicas urbanas pueden ser efectivamente destinados a la implantación viviendas.

USOS DEL SUELO									
RESIDENCIAL (R)	Predominante	Estacionamiento			Observaciones				
	Permanente Unifamiliar	1 Plaza por vivienda			Se admite como mínimo una vivienda cada 150m ² de lote.				
COMERCIAL (C)	Permanente Agrupado	1 Plaza por unidad de vivienda			Observaciones				
	Complementario	1 Plaza por local comercial			Micro escala (hasta 100m ² construidos).				
	Minorista en General (30%)	1 Plaza por local comercial			Micro escala (hasta 100m ² construidos).				
PRODUCTIVO (P)	Minorista de Comestibles y Asociados (30%)	1 Plaza por cada 100m ²							
EQUIP. URB. (EU)	Actividad Artesanal (40%)	1 Plaza por cada 20m ²							
RESIDENCIAL (R)	Sanitario, Atención de Animales (30%)	Estacionamiento			Observaciones				
	Condicionado	1 Plaza por unidad de vivienda			Solo se admite en lotes con frente de acceso sobre vía de circulación principal				
	Permanente Multifamiliar	1 Plaza por módulo de habitación							
EQUIPAMIENTO URBANO (EU)	Transitorio Colectivo	1 Plaza por cada 6 concurrentes			Ambulatorio.				
	Educación e Investigación	El Dpto. Ejecutivo definirá cada caso en particular			Pequeña escala.				
	Sanitario	El Dpto. Ejecutivo definirá cada caso en particular			Pequeña o mediana escala.				
	Social y/o Deportivo	El Dpto. Ejecutivo definirá cada caso en particular							
EU-Cultural	Culto	El Dpto. Ejecutivo definirá cada caso en particular							

INDICADORES URBANÍSTICOS

Densidades (hab/Ha)		Disponib. Hab. (m ² /hab)		Factores de Ocupación Parcela Existente				Nº de Pisos	
DNP	DBP	DB	DH1	DH2	Sup. parcela (m ²)	PAlM (%)	FOS		
						Hasta 2,500	50	0.30	PB+1P+ET
						Hasta 5,000	40	0.25	PB+1P+ET
						Mayor a 5,000	25	0.06	PB

SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Tasas de Ocupación de la Urbanización						Servicios Públicos Obligatorios			
Simple	AREE	No	R.F. (%)	E.V. (%)	Calles (%)	Factores de Ocupación			
SI			10	10	25	PAlM (%)	FOS	Nº de Pisos	
Parcela Resultante						Ret. Contr. (m)	FOS	Nº de Pisos	
Usos del Suelo						Ret. Contr. (m)	FOS	Nº de Pisos	
R-Permanente Unifamiliar	300	10.00	5.00	no exigible	5.00	60	0.45	7.50	PB+1P
R-Permanente Agrupado	600	10.00	5.00	no exigible	5.00	50	0.25	7.50	PB+1P+ET
R-Permanente Multifamiliar	1,500	20.00	5.00	33% ancho lote	10.00	45	0.20	10.00	PB+2P+ET
R-Transitorio Colectivo	1,500	20.00	5.00	33% ancho lote	10.00	45	0.20	10.00	PB+2P+ET
EU-Educación e Investigación	800	20.00	5.00	33% ancho lote	10.00	50	0.50	10.00	PB+1P+ET
EU-Sanitario, Equip. de Salud	800	20.00	5.00	33% ancho lote	10.00	50	0.50	10.00	PB+1P+ET
EU-Social y/o Deportivo	1,500	20.00	5.00	33% ancho lote	10.00	50	0.50	10.00	PB+1P+ET
EU-Cultural	800	20.00	5.00	33% ancho lote	10.00	50	0.50	10.00	PB+1P+ET
EU-Culto	800	20.00	5.00	33% ancho lote	10.00	50	0.50	10.00	PB+1P+ET

Observaciones para Subdivisiones

Las parcelas mayores a 500m² no pueden destinarse al uso Residencial Permanente Unifamiliar.

En parcelas de lado menor a 15m, el retiro lateral no es exigible.

Es obligación perimetrar retiros y APEI así como seto vivo perimetral

El ancho de las calles debe cumplir con lo establecido en los Planos de gráficas propuestas para el sector. La Autoridad Municipal de Aplicación podría requerir mayor ancho de calle si lo considera necesario.

Las parcelas destinadas a Reservas Fiscales no tendrán una pendiente superior a 30°. Su localización será delimitada por la Autoridad Municipal de Aplicación. El Espacio Verde deberá ser utilizable como plaza pública en más de 50% de la superficie total, el restante se podrá computar como Espacio Público Ambiental. Cesos de calle Colestera no computado como Reserva Fiscal ni Espacio Verde.

Nomenclatura Catastral 19 - Z - F - 003 - 02

Propietarios: INATSA - Cooperativa de Vivienda Consumo y Servicios Públicos Químicos Ruca Ltda

Deputy Chief of Police, New York City Police Department, New York City, New York

Desarrollo Urbano Integrado
Servicio de Ruta - Quimey Ruta 2
Desarrollo Urbano Integrado

Property Rights

UM. Zona Usos Mixtos

Delegación Municipal: EL CÓNDO										Zona: USOS MIXTOS										UM																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
U.A.G.: NIRECO										Definición: áreas designadas a la localización de diversos usos en estrecha relación con las zonas residencial y comercial.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
Planilla N°										Plano N°																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
USOS DEL SUELO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Predominante										Estacionamiento										Observaciones																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
COMERCIAL (C)	Minorista en General									1 Plaza por local comercial									Pequeña escala (de 100 a 300m2 construidos).																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	Minorista de Conesibles y Asociados									1 Plaza por local comercial									Pequeña escala (de 100 a 300m2 construidos).																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	Relacionados al Automotor																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
SERVICIOS (S)	Administrativo									1 Plaza c/20m2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	Recreativo									El Dpto. Ejecutivo definirá cada caso en particular																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	Gastronómico									El Dpto. Ejecutivo definirá cada caso en particular																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
RESIDENCIAL (R)	Transporte, Logística y Comunicación									1 Plaza para carga y descarga									C1-Agencia de remís, transporte de personas.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	Permanente Multifamiliar									1 Plaza por unidad de vivienda																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	Transitorio Turístico									1 Plaza por módulo de habitación									S/Ond. 1528-CLM-05.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
EQUIPAMIENTO URBANO (EU)	Educación e Investigación									1 Plaza por cada 6 concurrentes									Ambulatorio e internación.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	Sanitario									El Dpto. Ejecutivo definirá cada caso en particular									Pequeña escala.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	Social y/o Deportivo									El Dpto. Ejecutivo definirá cada caso en particular																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
RESIDENCIAL (R)	Cultural									El Dpto. Ejecutivo definirá cada caso en particular																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	Seguridad									1 Plaza c/20m2									Pequeña y mediana escala (local menor a 500m2 construidos).																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	Complementario									Estacionamiento									Observaciones																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
RESIDENCIAL (R)	Permanente Unifamiliar (50%)									1 Plaza por unidad de vivienda									Observaciones																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	Condicionado									Estacionamiento																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
INDICADORES URBANÍSTICOS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Densidades (hab/ha)										Disponib. Hab. (m2/hab)										Factores de Ocupación Parcela Existente																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
DNP	DBP					DB					DH1					DH2					Sup. parcela (m2)					PAIM (%)					FOS					FOT					Alt. Máx. (m)					Nº de Pisos																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
																					Hasta 2.500					50					0.30					0.35					según EDEIA					según proyecto																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
																					Hasta 5.000					40					0.25					0.25					según EDEIA					según proyecto																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
																				Mayor a 5.000										25										0.06										0.12										según EDEIA										según proyecto																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
SUBDIVISION DEL SUELO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													

SR-CO. Zona Servicio de Ruta – Comercial

Delegación Municipal: EL CONDOR	Zona: SERVICIO DE RUTA – COMERCIAL	SR-CO
U.A.G. NIRECO	Definición: Áreas destinadas a usos económicos de carácter pecuario para satisfacer las necesidades generales de las áreas de influencia con usos del suelo comerciales, de transporte, logístico, servicios, depósitos y ciertos usos especiales.	
Planilla N°	Plano N°	

USOS DEL SUELO		Observaciones
Predominante	Estacionamiento	Observaciones
COMERCIAL (C) Mayorista en General	1 Plaza c/200m2 + 1 plaza para carga y descarga	Mediana escala (de 300 a 800m2 construidos) y grandes sup. comerciales (más de 800m2 construidos).
Complementario	Estacionamiento	Observaciones
RESIDENCIAL (R) Permanente Unifamiliar (10%)	1 Plaza por unidad de vivienda	No se admite como uso predominante ni único.
Condicionado	Estacionamiento	Observaciones
Minorista en General	1 Plaza por local comercial	Mediana escala (de 300 a 800m2 construidos). Se admite solo con frente de acceso sobre Avenida urbana o por calle interna.
COMERCIAL (C) Minorista de Comestibles y Asociados	1 Plaza por local comercial	
Relacionados al Automotor	1 Plaza por local comercial	
SERVICIOS (S) Estación de Servicio	El Dpto. Ejecutivo definirá cada caso en particular	El Dpto. Ejecutivo definirá los requerimientos específicos según el caso.
PRODUCTIVO (P) Industrial	El Dpto. Ejecutivo definirá cada caso en particular	A-Industrias manufactureras: B-Electricidad, gas y agua.
EQUIP. URB. (EU) Sanitario	El Dpto. Ejecutivo definirá cada caso en particular	Ambulatorio e internación.

INDICADORES URBANÍSTICOS

Densidades (hab/Ha)			Disponib. Hab. (m2/hab)		Factores de Ocupación Parcela Existente					
DNP	DBP	DB	DH1	DH2	Sup. parcela (m2)	PAIM (%)	FOS	FOT	Alt. Máx. (m)	N° de Pisos
					Hasta 5.000	50	0,30	0,35	10,00	s/proyecto
					Mayor de 5.000	25	0,25	0,30	10,00	s/proyecto

SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Tasas de Ocupación de la Urbanización		Servicios Públicos Obligatorios			
Simple	AREE	R.F. (%)	E.V. (%)	Calles (%)	
Si	No	20	5	20	
Parcela Resultante		Factores de Ocupación			
Sup. Min. (m2)	Lado Min. (m)	Ret. Frontal (m)	Ret. Lat. (m)	Ret. Contr. (m)	Nº de Pisos
5.000	20.00	15.00	5.00	10.00	según proyecto
800	20.00	5.00	3.00	10.00	según proyecto
800	20.00	5.00	3.00	10.00	según proyecto
800	20.00	5.00	3.00	10.00	según proyecto
5.000	20.00	15.00	5.00	10.00	según proyecto
2.000	20.00	5.00	5.00	10.00	según proyecto
800	20.00	5.00	3.00	10.00	según proyecto
Parcela mínima factible de subdivisión: 2.500m2					

El desarrollador debe retribuir a su cargo los proyectos y obras de apertura de calles con cordón cuneta y drenaje pluvial, red de agua potable, red de cloacas, red de energía eléctrica, red de alumbrado público, red de gas natural, servicios contra incendios. La red eléctrica debe ser a través según normativa vigente. Valedad según normativa vigente y adecuando a tránsito de peatones con discapacidad.

Se exige Plan Particularizado Vial con aprobación de Unidad Nacional y Autoridad Municipal de Aplicación.

El ancho de las calles debe cumplir con lo establecido en los Patrones gráficos propuestos para el sector. La Autoridad Municipal de Aplicación podrá requerir mayor ancho de calle si lo considera necesario.

Las parcelas destinadas a Reservas Fideles no tendrán una pendiente superior a 20°. Su localización será definida por la Autoridad Municipal de Aplicación. El Espacio Verde deberá ser utilizable como plaza pública en más de 50% de la superficie total, el resto se podrá computar como Espacio Público Ambiental. Cesión de calle Colectora no computable como Reserva Fiscal ni Espacio Verde.

Los planes urbanísticos están obligados a cumplir con el Plan de Movilidad Anexo

*Acceso de carga/descarga solo por Colectora.

EDEM ver Anexo

Notificación Catastral: 19 - 2 - E - 003 - 02

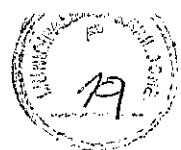
Propietarios: INAT S.A. - Cooperativa de Vivienda, Consumo y Servicios Públicos Quimney Ruca Ltda.

Proyecto: Arq. Diego Iriola - Planimetría: Agr. F. Migliori - Estudio de suelo: Ing. R. Orjola

Desarrollo Urbanístico Integrado

Servicio de Ruta - Quimney Ruca 2

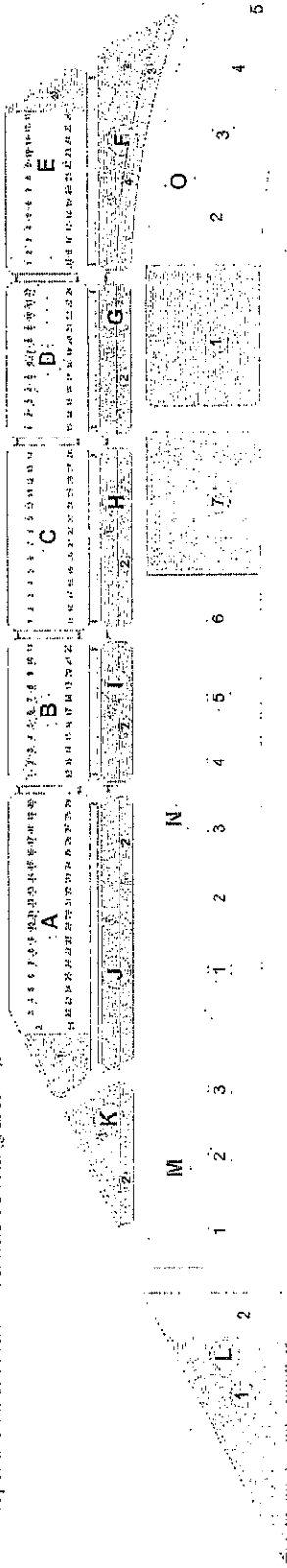
Desarrollo Urbanístico Integrado



5. DESARROLLO PARCELARIO

5.1 ESQUEMA CONJUNTO DE PARCELAS

El desarrollo parcelario residencial se relaciona con el planificado del Quimey Ruca I; las parcelas de Reserva Fiscal se encuentran en los extremos de la parcela originaria, y el Espacio Verde en forma longitudinal es el eje y fuente de transición para diferenciar el sector residencial del sector de servicio y comercio de ruta. Tanto el área residencial (R) y el área de servicio de ruta (SR-CO), proponen sus frentes bajo este sistema, debido al esquema longitudinal de los usos del suelo planteado por la ordenanza. Para ello, se conformaron cinco manzanas, con dos frentes continuos al NO y al SE en el sector residencial con parcelas de aproximadamente 300m2 de superficie (parcelas de 15mts de frente por 20mts de fondo) y tres manzanas con parcelas de 5000m2 de superficie en el sector de servicio de ruta (grafico 14).



5.2 DEFINICIÓN DE PARCELA TIPO

La ordenanza 2540-CM-12 establece en su planilla de usos y parámetros urbanísticos, parcelas mínimas de 300m2. Tanto en superficie como los demás indicadores, se respetan todas las exigencias impartidas por la citada ordenanza. En el grafico siguiente se ponderan los elementos arriba citados, en forma general para su información. (grafico 15)

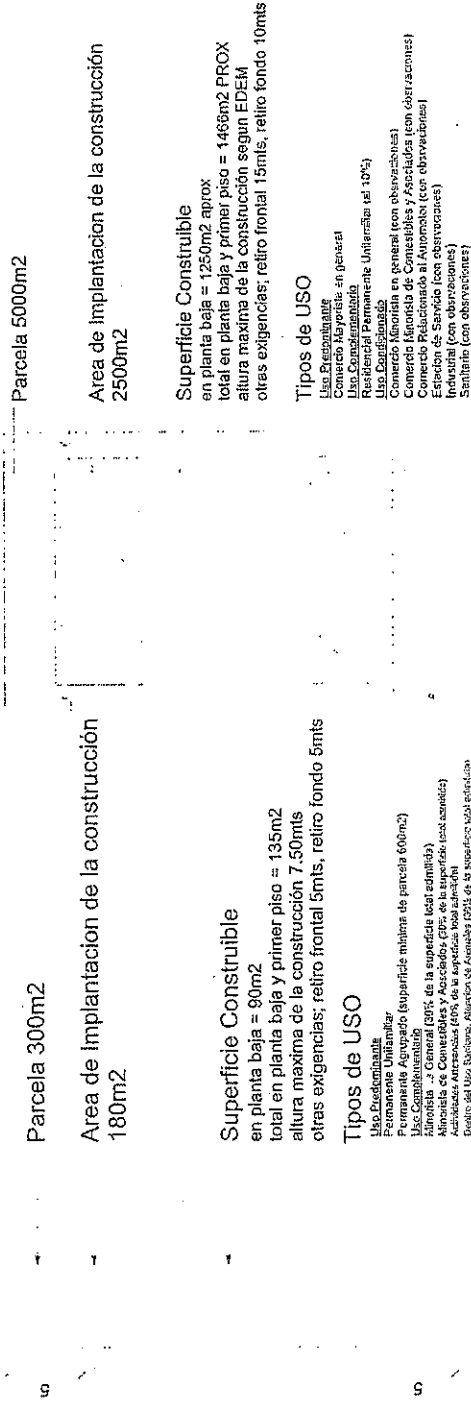


Gráfico 15



6. ANEXOS

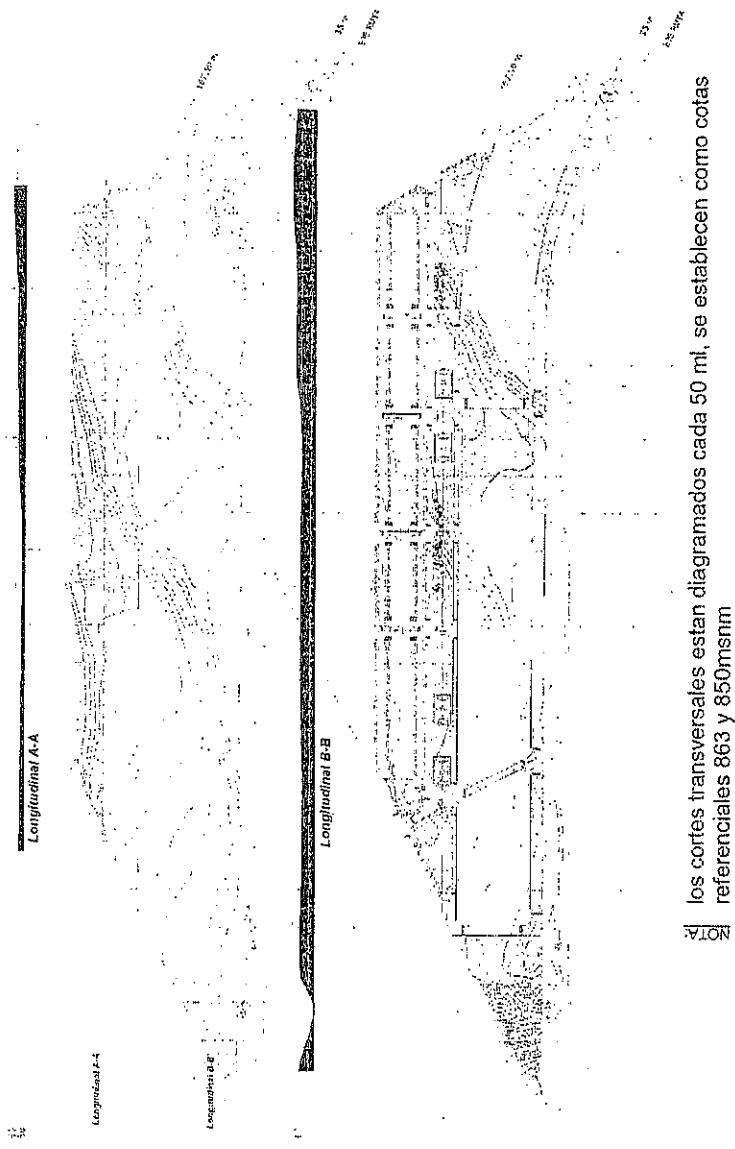
6.1. Cotas de Niveles Planta Cortes

- NOTA

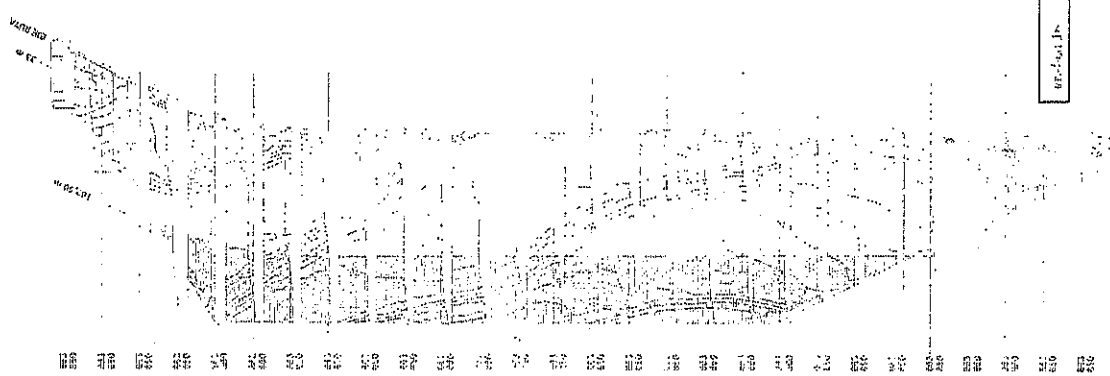
las cotas 863 y 850 msnm son maxima y minima de borde Norte linea que divide Quimey Ruca I del Quimey Ruca II
- NOTA

las cotas 863 y 857msnm son maxima y minima del limite entre sector Residencial y Servicio de Ruta
- NOTA

el terreno natural comprometido en la propuesta posee una inclinacion en sentido aprox. Este-Oeste, con cotas que van desde 881 a 845msnm, hasta el cañadon del Arroyo Los Loros que en su lecho tiene una cota 836.43msnm



NOTA los cortes transversales estan diagramados cada 50 ml, se establecen como cotas referenciales 863 y 850msnm



Nomenclatura Catastral: 49 - 2 - F - 003 - 02
Propietarios: INAT S.A. - Cooperativa de Vivienda, Consumo y Servicios Públicos Quimey Ruca Ltda.
Proyecto: Arq. Diego Itzola - Planimetría Agr. F. Miglora - Estudio de suelos: Ing. R. Ojeda

Desarrollo Urbanistico Integrado
Servicio de Ruta - Quimey Ruca 2



[illegible]

Las medidas expresadas en la presente planilla son aproximadas se ajustaran de acuerdo al plano de mensura correspondiente. Aplicando los requerimientos establecidos por la Ord. 2540-CM-2014

R - Area Residencial		SR - CO Area Servicio de Ruta	
Parcelas	411400	Parcelas	378838,34
Reserva Fisco	8216,11	Reserva Fisco	32651,31
Espacio Verde	10206,8	Espacio Verde	8162,70
Calles	20571,78	Calles	42591,94
	100,00%		100,00%
	80394,69		162744,29

Nomenclatura Catastral: 19 - 2 - F - 003 - 02
 Propietarios: INAT S.A. - Cooperativa de Vivienda, Consumo y Servicios Públicos Quimey Roca Ltda.
 Proyecto: Arq. Diego Ibaola - Planimetría Agr. F. Miglora - Estudio de suelo Ing. R. Ojeda

Desarrollo Urbanístico Integrado
Servicio de Ruta - Quinmey Ruta 2
(Carretera Urubamba - Pucallpa)



6.3 PROPUESTA DESARROLLO AVENIDA URBANA Sector Residencial – Servicio de Ruta y Comercial

La ordenanza 2540-CM-12, en su apartado Áreas de Desarrollo Prioritario, dentro de los Planes Sectoriales - Plan Sectorial del Sistema Vial y Movilidad, la Avenida Urbana (Boulevard) se establece como una calle de circulación interna que vincula las áreas de servicio de ruta comercial y zona residencial, conformada por dos carriles en cada dirección y veredas anchas en cada lateral, expresado en un Patrón de diseño de perfil transversal de calle, que compone una escala y una función de unión y diferenciación de dos zonas disímiles.

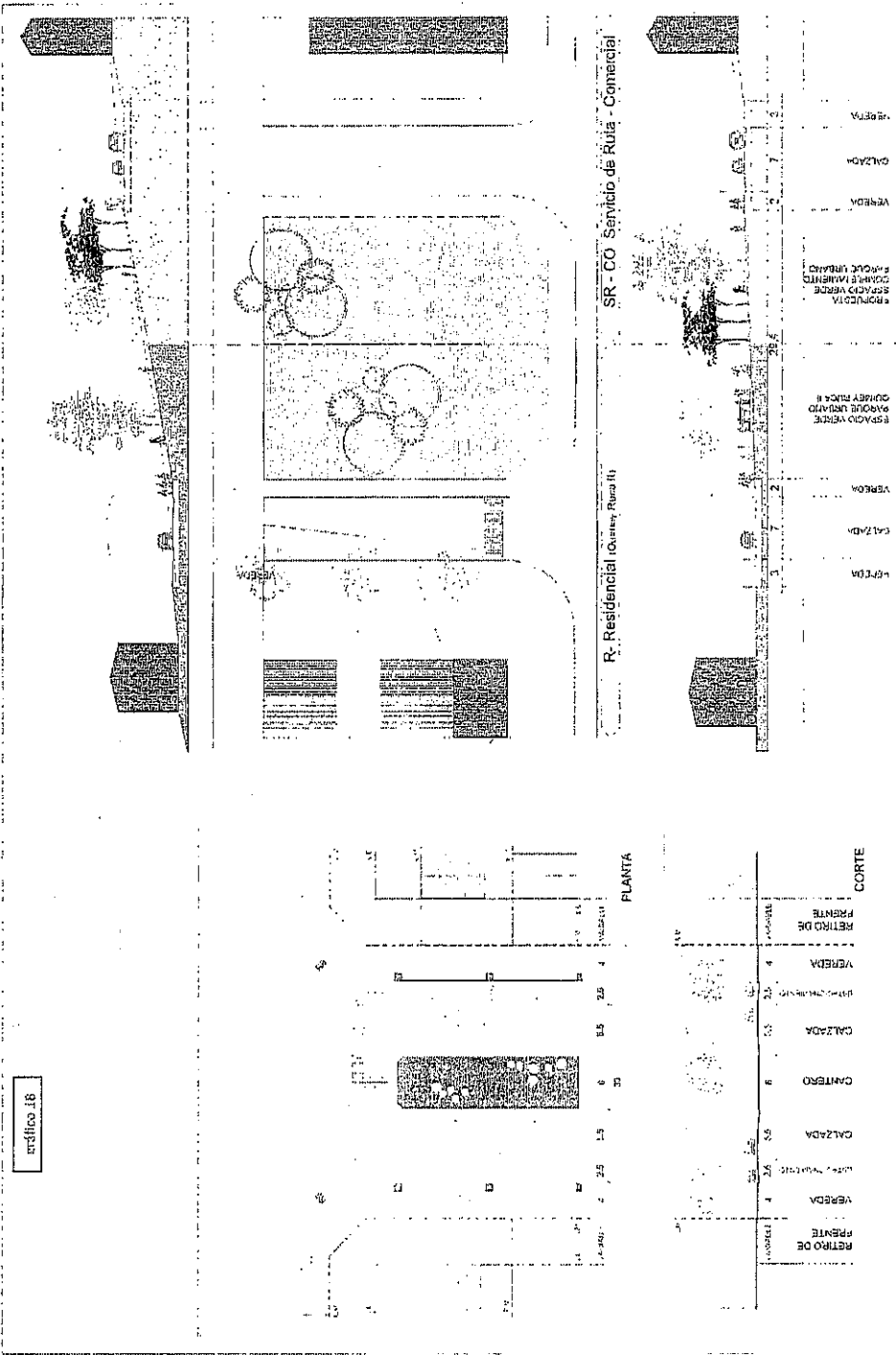
Con nuestra intervención en el sector, se genera una propuesta posiblemente superadora, estableciendo un ancho mayor de calle (alrededor de 53mts) compuesta por veredas anchas y dos carriles por mano, más estacionamiento, tal

como lo propone la ordenanza citada, con el condimento de mejorar la función del boulevard en el sector, llevándolo a Espacio Verde con funciones recreativas y de esparcimiento, mezcladas con deportivas de carácter barrial.

La idea rectora conjuga con la que la que posee Quimey Ruca I, que centraliza el Espacio Verde y la Reserva Fiscal. Es entonces que la propuesta, desarrolla un Espacio Verde longitudinal, sin perder su característica primaria, con la ubicación de las Reservas Fiscales en los extremos, dando mayor distancia entre las áreas residencial y servicio de ruta. Sectores puntuales de uso recreativo y deportivo, bosquesillos como barreras sonoras y superficies libres de alto interés de permeabilidad de aguas pluviales valorizan la propuesta.

Los gráficos muestran comparativamente el patrón vial de la ordenanza y la propuesta del emprendimiento, mostrando en forma esquemática el desnivel del terreno natural a salvar, dependiendo para su definición exacta, el diseño de desagües pluviales y cordón cuneta a realizarse más adelante. Los dos cortes de la propuesta (arriba y abajo de la planta), son los desniveles naturales máximo y mínimo.

La nueva Avenida Urbana con Espacio Verde, es repartida, el 50% corresponde a Quimey Ruca II (R) y el otro 50% a Servicios de Ruta (SR-CO), gráfico 18



PROPUESTA PLAN SECTORIAL SISTEMA VIAL Y MOVILIDAD AVENIDA URBANA/BOULEVARD - Zona Comercial y Residencial AU

PROPUESTA SECTOR SISTEMA VIAL Y MOVILIDAD DE BORDE AVENIDA URBANA/BOULEVARD - Zona Residencial y Comercial SR-CO AU

Nomenclatura Catastral: 19 - 2 - F - 003 - 02

Propietarios: INAT S.A. - Cooperativa de Vivienda, Consumo y Servicios Públicos Quimey Ruca Ltda.

Proyecto: Arq. Diego Iragola - Planimetría: Arq. F. Mikkon - Estudio de suelos: Ing. R. Oriat

Desarrollo Urbanístico Integrado
Servicio de Ruta - Quimey Ruca 2



Desarrollo Urbanístico Integrado
Servicio de Ruta - Quimey Roca 2
Proyecto de Ruta - Quimey Roca 2

Notificación Catastral: 19 - 2 - F - 003 - 02
Propietarios: INAT S.A. - Cooperativa de Vivienda, Consumo y Servicios Públicos Quimey Roca Ltda.
Proyecto: Arq. Diego Italo - Planimetría: Arq. F. Mijang - Estudio de suelos: Ing. R. Ojeda

