

28 AGO 2012

PROYECTO DE ORDENANZA N°

177-12

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: DAR INMUEBLE EN COMODATO A ASOCIACIÓN MUTUAL "GERMÁN ABDALA" DESTINO FÁBRICA PREMOLDEADOS. ABROGA ARTICULOS 3° a 9° DE LA ORDENANZA 2159-CM-11.

ANTECEDENTES

Carta Orgánica Municipal

Código de Planeamiento

Código Urbano Municipal

Ordenanza 1594-CM-06: Crea en el ámbito de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Ambiental de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, el Banco de Tierras Municipal.

Ordenanza 1815-CM-08 y sus modificatorias: Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social.

Ordenanza 2000-CM-10: Declara de interés social inmuebles designados catastralmente 19-2-F-026-11A y 19-2-F-026-11B, Urbanización 35 Hectáreas: "Altos del Este".

Ordenanza 2083-CM-10, Mecanismos para cesiones, comodatos, uso-habitación, inmuebles municipales. Abrogar ordenanzas 110-I-77 y 1580-CM-06.

Ordenanza 2129-CM-10: Declarar de interés social y aprobar planteo urbanístico 110 viviendas barrio "Las Victorias".

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

Ordenanza 2159-CM-11: Autorizar firma escritura dominio. Dar inmuebles en comodato a asociación mutual "germán abdala" destino fábrica premoldeados.

Ordenanza 2173-CM-11: Modificar artículo 8° de la ordenanza 1596-CM-06. Nueva prórroga.

FUNDAMENTOS

Mediante la Ordenanza N° 2159-CM-2011, el Estado Municipal autorizó al Sr. Intendente a la firma de escritura traslativa dominio de seis parcelas ubicadas en el Barrio El Frutillar, cedidas sin cargo por sus propietarios como reserva fiscal del planteo urbanístico de expediente 793-2-99. El artículo segundo de la ordenanza afecta los inmuebles así adquiridos al Banco de Tierras Municipal.

A su vez, el artículo cuarto de la ordenanza da en comodato con cargo por el término de DIEZ años a la Asociación Mutual "Germán Abdala" de los Trabajadores de la Provincia de Buenos Aires, cuatro de los seis lotes recibidos, de nomenclatura catastral 19-2-J-153

lotes 06, 14, 15 y 16. El artículo quinto de la ordenanza define como objeto del Comodato con cargo "la construcción de las instalaciones necesarias para la una fábrica de sistema industrializado de viviendas Casa Pac", mientras que los artículos 6° y 7° establecen plazos y condiciones a ser cumplidos por la Comodataria.

En los fundamentos que sustentan la Ordenanza 2159-CM-2011 se menciona:

- la responsabilidad del Estado Municipal de planificar y ejecutar políticas de desarrollo que prevean planes de vivienda social, mediante los cuales se garanticen debidamente la infraestructura de servicios y el equipamiento social de los sectores más desfavorecidos.
- el rol del Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social, como instrumento de políticas del estado municipal para garantizar el acceso a una vivienda digna de las familias de todos los segmentos sociales, y la gestión realizada por dicho instituto para obtener el financiamiento para la construcción de viviendas mediante el fondo cerrado de inversiones denominado Fondo Pellegrini S.A, dependiente del Banco de la Nación Argentina.
- Las ventajas del sistema constructivo denominado 'Casa Pac' que emplea la Asociación Mutual Germán Abdala para la construcción de viviendas, mediante el cual es posible la construcción de un promedio de 50 unidades habitacionales en forma trimestral.

Es entonces mediante Ordenanza 2159-CM-2011 y con el objeto de fomentar la construcción de una fábrica de premoldeados de hormigón para las unidades habitacionales, que la Municipalidad de Bariloche cedió en comodato con cargo a la Asociación Mutual Germán Abdala los inmuebles 19-2-J-153 lotes 06, 14, 15 y 16 todos de una superficie de 1.000m², considerando estos inmuebles "*aptos y suficientes para generar allí la infraestructura necesaria para el desarrollo y construcción de las viviendas comprometidas en las ordenanzas 2129-CM-10; 2130-CM-10 y futuras urbanizaciones...*"

Sin embargo, el Código Urbano de Bariloche, en los indicadores urbanísticos que se encuentran aprobados para la Delegación Urbana de Pampa de Huenuleu, NO admite en estas parcelas el Uso industrial.

En efecto, las parcelas 19-2-J-153 lotes 06, 14, 15 y 16 se encuentran ubicadas en la Unidad Ambiental de Gestión Pampa de Huenuleu 1, subárea de planeamiento ACE/R4 y UM2 3.a. (Área Complementaria Externa). El Uso predominante según el Código Urbano para estas parcelas, en el caso de fraccionamientos existentes es Vivienda Individual al 100 % de la superficie. Los Usos complementarios para fraccionamientos existentes son:

- Vivienda Colectiva 50 %
- Taller Complementario de Vivienda 30 %
- Taller y Depósito 50 %
- Educación y Culto 50 %
- Recreativo Cultural 50 %
- Salud 50%
- Adm. y Finanzas 20 %
- Comercio Diario, Periódico y Ocasional 50%

Según el Código Urbano, el destino pretendido para la parcela se corresponde con el de Establecimiento Industrial o Uso Industrial, el que se define de la siguiente manera:

"El efectuado en establecimientos en los que se produzcan actividades manufactureras mediante transformación mecánica o química de insumos (ya sea que los trabajos se realicen con máquinas o a mano) y almacenaje, pueden prohibirse otros usos complementarios a éste o viceversa según el grado de peligrosidad, nocividad o molestia de las que se instalen."

La normativa de planeamiento territorial vigente no admite este Uso para las parcelas en cuestión. Dar cumplimiento a lo establecido por la ordenanza 2159-CM-11, respecto al destino de las parcelas, obligaría a modificar el Uso definido por normativa para la subárea de planeamiento, implantando en una subárea de Uso residencial un establecimiento industrial.

Por otro lado, la superficie máxima a construir admisible en las parcelas surge de las tablas del Código de Planeamiento (CP80). Para cada una de las parcelas de 1.000 m² de superficie la superficie máxima a construir (SC) es de 201,04 m² y un Área de edificación (AEDI) de 110m², correspondientes a un FOS: 11,034 y FOT 20,104. La unificación de las cuatro parcelas, resultando en una superficie de lote de 4.000 m² de superficie, admitiría un superficie máxima a construir (SC) es de 489,60 m² y un Área de edificación (AEDI) de 300m², correspondiente a un FOS: 7,52 y FOT 12,23. El área de implantación es de 665 m².

La superficie mínima requerida para el normal funcionamiento de la fábrica que se pretende instalar es de 2.500m², más apoyos y complementos, más un área de acopio equivalente.

Lo anterior sirve para concluir que de acuerdo a los indicadores urbanísticos definidos por la normativa vigente, las parcelas 19-2-J-153 06, 14, 15 y 16, NO SON APTAS para la instalación de una fábrica de piezas de hormigón para la construcción de viviendas según lo ordenaba la Ord. 2159-CM-2011.

En conversaciones realizadas con la Secretaría de Desarrollo Estratégico, la Subsecretaría de Planeamiento Territorial y el Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social, se concluye que la situación no amerita el cambio de indicadores urbanísticos para la subárea de planeamiento donde se encuentran las parcelas, no resultando recomendable propiciar el Uso industrial en un área con vocación residencial ni densificar el uso del suelo.

Considerando que los objetivos de la ordenanza 2159-CM-2011 son justificables, que el Municipio impulsa las iniciativas que ofrecen soluciones al problema del déficit habitacional de la ciudad, la presente ordenanza define una nueva parcela para la instalación de la fábrica de premoldeados de hormigón, quedando las parcelas 19-2-J-153 06, 14, 15 y 16 incorporadas al banco de tierras municipal. De esta forma, se abrogan los artículos de la ordenanza 2159-CM-2011 relacionadas con la cesión en comodato de parcelas en el barrio de el Frutillar.

Por otro lado, la Ordenanza 2130-CM-10, declaró de interés social y autorizó el planteo urbanístico de la parcela 19-2-P-003-1b. La mensura particular con fraccionamiento se encuentra en trámite de aprobación ante las autoridades competentes, y le corresponde el número de expediente 20340/11.

El planteo urbanístico de la ordenanza 2130-CM-10 define 655 parcelas, de las cuales cuatro son reservas fiscales, la mayor de ellas es de 13.067,22 m², y esta identificada provisoriamente en el plano de mensura particular con la designación de Manzana KL, lote 01.

Esta parcela se encuentra ubicada en el extremo Sur del plan urbanístico, cercana al vertedero municipal y a una cantera de áridos cuya utilización ha sido discontinuada. Por ubicación y características, la parcela ofrece características óptimas para ser utilizada para la instalación de la fábrica de premoldeados de hormigón armado. Se encuentra ubicada en un sector que presenta muy importantes alteraciones ambientales, incluyendo extracción completa de la capa vegetal, alteración de los perfiles de suelo, contaminación de suelo y superficies por cercanía con el vertedero municipal. Presenta una conexión vial excelente con arterias primarias y regionales, que facilitan el acceso y salida de transporte con



Concejo Municipal

Municipalidad de San Carlos de Bariloche



insumos y productos sin causar problemas urbanos. Y se encuentra ubicada en una de las áreas con mayor desarrollo de planes de viviendas, y con fácil conexión con otras áreas del ejido municipal también destinadas con el mismo fin. El área no cuenta con indicadores urbanísticos apropiados, y es necesario modificarlos para cumplir con los objetivos de la ordenanza.

El Anexo III de la presente ordenanza, define un sector de 6.000 m² de superficie en la manzana KL del plano de mensura particular del expediente 20340/11, el que se destina a la construcción de la fábrica de premoldeados de hormigón.

AUTOR: Concejal Mauro González

MAURO GONZALEZ
Concejal Municipal
Bloque Partido Verinalieta por el Cambio
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

COLABORADORES: Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social, Secretaria de Desarrollo Estratégico, Subsecretaría de Gestión Urbana, Subsecretaría de Planeamiento Territorial, Dirección de Catastro.

El proyecto original, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de de , según consta en el Acta N° . Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

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

ORDENANZA

- Art. 1º) Se da en comodato con cargo, por el término de DIEZ (10) años a la Asociación Mutual "Germán Abdala" de los Trabajadores de la Provincia de Buenos Aires, en adelante la Comodataria, con domicilio en Comandante Patiño 59, General Rodríguez, Provincia de Buenos Aires, Matrícula N° 2325, cuya copia se adjunta y forma parte de la presente ordenanza como Anexo I, una porción DOCE MIL METROS CUADRADOS (12.000 m²) de la futura parcela provisoriamente identificada como 19-2P- Manzana KL- lote 01 en el plano de mensura con número de expediente 20340/11, cuya copia se adjunta y forma parte de la presente ordenanza como Anexo II."
- Art. 2º) El objeto del Comodato con cargo es la construcción de las instalaciones necesarias para la operatividad de la fábrica de sistema industrializado de viviendas de interés social Casa Pac.
- Art. 3º) Se define para la futura parcela provisoriamente identificada como 19-2P- Manzana KL- lote 01 los siguiente parámetros urbanísticos:
- Uso predominante: Industrial 100% / Institucional 100%.
 - Uso complementario: Comercial 50%.
 - FOS: 0.5
 - FOT: 0.6
 - AIM: 70%
 - Altura máxima: según Edem
- Art. 4º) Se establecen los siguientes plazos a cumplir por la Comodataria, a partir de la promulgación de la presente ordenanza, los cuales deberán estar contemplados en el Convenio de Comodato respectivo:
- a) TRES (3) meses: alambrado y/o cercado de la totalidad del predio;



Concejo Municipal

Municipalidad de San Carlos de Bariloche



- b) CINCO (5) meses: trabajos de limpieza, parquización y acondicionamiento del predio
- c) UN (1) año: para la finalización de las obras de construcción de las instalaciones comprometidas por parte de la Comodataria para operatividad de la fábrica de sistema industrializado de viviendas de interés social Casa Pac, según se adjunta y como Anexo IV forma parte de la presente ordenanza.

Art. 5º) La Comodataria será responsable del mantenimiento del predio y sus construcciones, así como de la provisión de servicios y de abonar la totalidad de los impuestos, tasas y servicios correspondientes a los inmuebles otorgados en comodato, como así también toda otra pauta u obligación que surja de la normativa vigente en San Carlos de Bariloche.

Art. 6º) Se procederá a la revocación del comodato, sin necesidad de intimación previa alguna, no pudiendo la Comodataria reclamar prestación o suma de dinero alguna a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, en los siguientes supuestos:

- a) Vencidos los plazos establecido en el artículo precedente, sin haberse iniciado la construcción de las instalaciones necesarias para la operatividad de la fábrica, o habiéndose constatado la afectación del inmueble con un destino u actividad distinto al establecido por la presente Ordenanza;
- b) Cese de actividades de la Comodataria, por un período de SEIS (6) meses continuados, o severa y manifiesta inconducta de la misma;
- c) Disolución de la Asociación Mutual "Germán Abdala" de los Trabajadores de la Provincia de Buenos Aires;
- d) Incumplimiento del pago de impuestos, tasas y servicios establecidos en la normativa vigente en San Carlos de Bariloche.

Art. 7º) En tales supuestos la Municipalidad recuperará la posesión del inmueble en forma automática, y la propiedad de las mejoras pasarán a integrar el haber municipal sin derecho a reclamo ni indemnización alguna por parte de la Comodataria.

Art. 8º) Se abroga los artículos 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º y 9º de la ordenanza 2159-CM-11.

Art. 9º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómesese razón. Cumplido, archívese.