

# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS

RUTA 40 SUR y CIRCUNVALACION  
SAN CARLOS DE BARILOCHE

PROPUESTA ZONIFICACION PARA INDICADORES URBANISTICOS



AÑO 2024 – ARQ. CHRISTIAN ALMEIDA

## PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC



Documento síntesis que explica el contenido del proyecto.

El mismo es una ACCIÓN URBANISTICA que se tramita bajo el expediente municipal N° CP 028/2020 .

Número de sistema 529.

Los puntos aquí tratados se describen y detallan en el expediente de referencia y cualquier interesado puede ingresar a constatar la documentación oficial presentada en el GOP (sistema digital de Gestión de Obras Privadas).

Nomenclatura Catastral: 19-2-P-P010-02B

Propietario: All Flags S.A. – Claudio José Roccatagliata. DNI: 16.171306

Zonificación: AOC según Ordenanza 2540-CM-14

Superficie: 173.456,59 m<sup>2</sup> (17,34 has).

# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC



## AOC

Es una zona denominada “Áreas de Ocupación Concertada”.

Es un mecanismo de concertación entre el sector privado, el público y la población local.

- El sector privado que como inversor propone un plan, las obras y un programa de ejecución.
- El sector público como organismo de control y nexo entre las empresas de servicios públicos y otros organismos (en este caso Vialidad Nacional) para obras de infraestructura y equipamiento que financieramente está a cargo del inversor privado.
- La población local que participa según los mecanismos establecidos en Ord. 418-CM-94 y Ord 470-CM-95

## ALCANCES DEL AOC

Instruye ejecutar la obra de infraestructura de servicios, la obra vial y la obligatoriedad de una Evaluación de Impacto Ambiental. El mismo se realizará sobre el planteo urbanístico resultante de los indicadores que se aprueben.

## CÓMO Y QUÉ SE APRUEBA

El Art 11.7. establece la implementación a través de un “Convenio de AOC” aprobado por Ordenanza. Este mecanismo es para determinar los USOS e INDICADORES y PARÁMETROS URBANÍSTICOS para cualquier fracción o predio dentro de ésta zonificación.

## ALCANCE DEL PRESENTE TRATAMIENTO

Se determinan USOS, INDICADORES y PARÁMETROS URBANÍSTICOS para ésta fracción y se aprueban con la correspondiente ordenanza. La aprobación incluye el PLANTEO URBANÍSTICO. Posteriormente se realizará la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental así como los proyectos y ejecución de las obras de infraestructura de servicios.

## INICIO DEL PROYECTO

El 21/08/2020. Se da inicio a la tramitación del proyecto. El proyecto lleva 4 años de gestión.

La notificación del GOP 2021-10-07 indicó que se modificara el proyecto y que se presentara un Plan de Estructuración Urbana sin detalles de proyecto. SAyDU

La notificación del GOP 2022-02-08 indicó que la propuesta se consideró FACTIBLE con algunas observaciones de ajuste.

La notificación del GOP del 2022-04-19. Indica que se ha dado cumplimiento..., se ha finalizado la tarea de consulta preliminar y se da inicio al Rango III. Nota de Dirección de Obras Particulares a Subsecretaría de Gestión Urbana. Está acompañada de la nota adjunta 34-SSP y SU 22 del día 4 de abril 2022.

La notificación del GOP 2022-08-03 indica que por un error administrativo un informe de la DEA no fue cargado al sistema y se hará en forma extemporánea.

La notificación del GOP del 2023-05-12 Indica que la documentación presentada se remita a la Unidad Coordinadora y que las consideraciones posteriores sean incorporadas en el Convenio Urbanístico.

El 2023-10-03 se emite un Dictamen del CPM.

El 2024-04-19 se suben archivos con el proyecto modificado y actualizado.

# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC



## EQUIPO TECNICO

Hay un equipo multidisciplinar para analizar el sitio en sus variables ambientales y urbanas y para proponer el tipo de intervención a proponer.

### ASESORES

Mg Horacio Fernández coordinador del equipo de base ambiental. Química Ambiental; Gestión de Riesgos Ambientales; Planificación Territorial y Gestión Ambiental

Lic. Carlos Eduardo Bianchi, Geología, Geomorfología e Hidrogeología

Lic. Flavia Quintana, Biología, ecología

Agr. Federico Migliora, Mensura y relevamiento Planialtimétrico y fotografías aéreas.

Lic Joaquin Escardó, análisis Económico

Ing. Jorge Gil en distribución Energía Eléctrica.

Ing. Jorge Zapata en Remediación de cantera.

Ing. Daniel Peña en distribución de Agua, Escorrentías y Pluviales

Ing. Germán Kugler en distribución de Cloacas

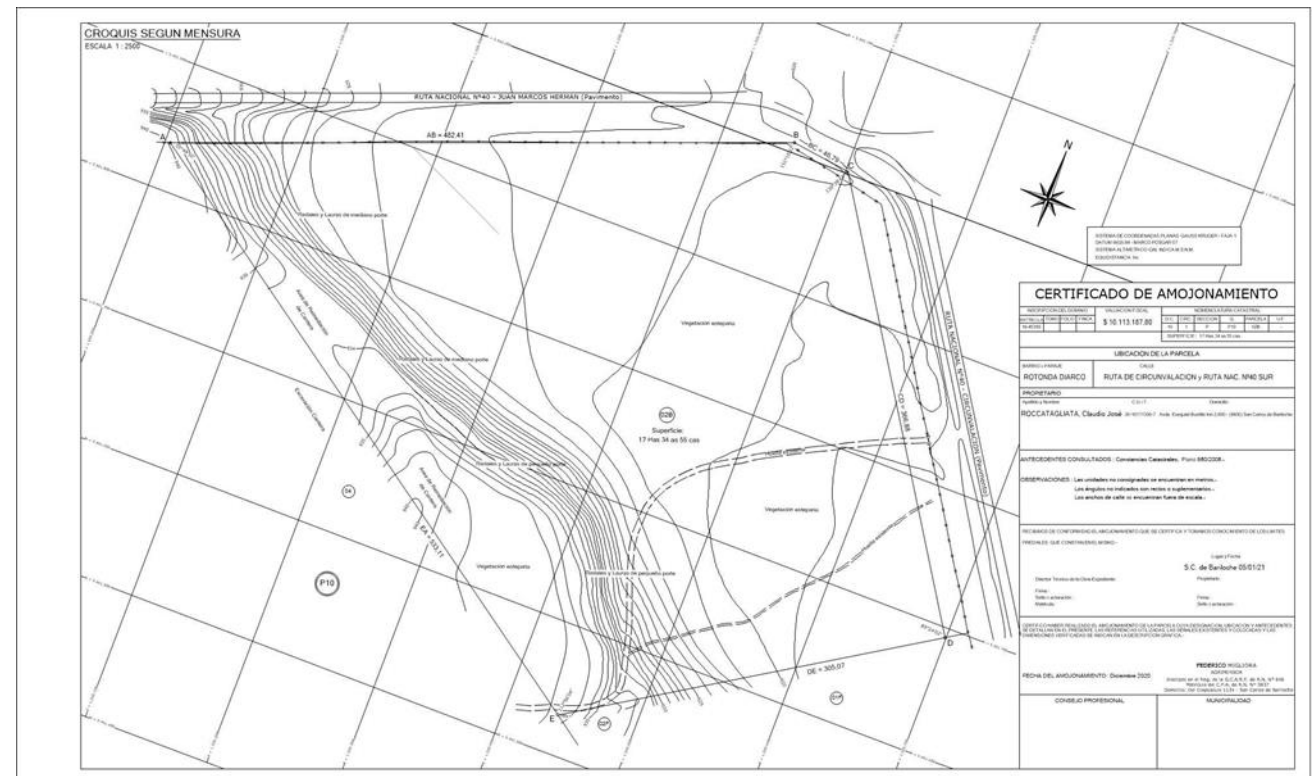
Lic. Diego Piquin en Imagen y Promoción.

Dr. Federico Lutz como Asesor Letrado

Autor y Coordinador del Proyecto

Arq. Christian Almeida, Arquitectura y Urbanismo

Plano de amojonamiento



## PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC



### SENSIBILIDAD AMBIENTAL

Para ésta fracción se realizó un análisis del ambiente natural y el entorno urbano. Se elaboró un plano de relevamiento Planialtimétrico y se cruzaron datos para su análisis y prospectiva ambiental y urbana.

Se elaboró un análisis del medio natural como base ambiental para la implementación de un Plan Especial que abarcó la fracción objeto. Los profesionales que realizaron los estudios son:

Mg Horacio Fernández coordinador del equipo de base ambiental. Química Ambiental; Gestión de Riesgos Ambientales; Planificación Territorial y Gestión Ambiental

Lic. Carlos Eduardo Bianchi, Geología, Geomorfología e Hidrogeología

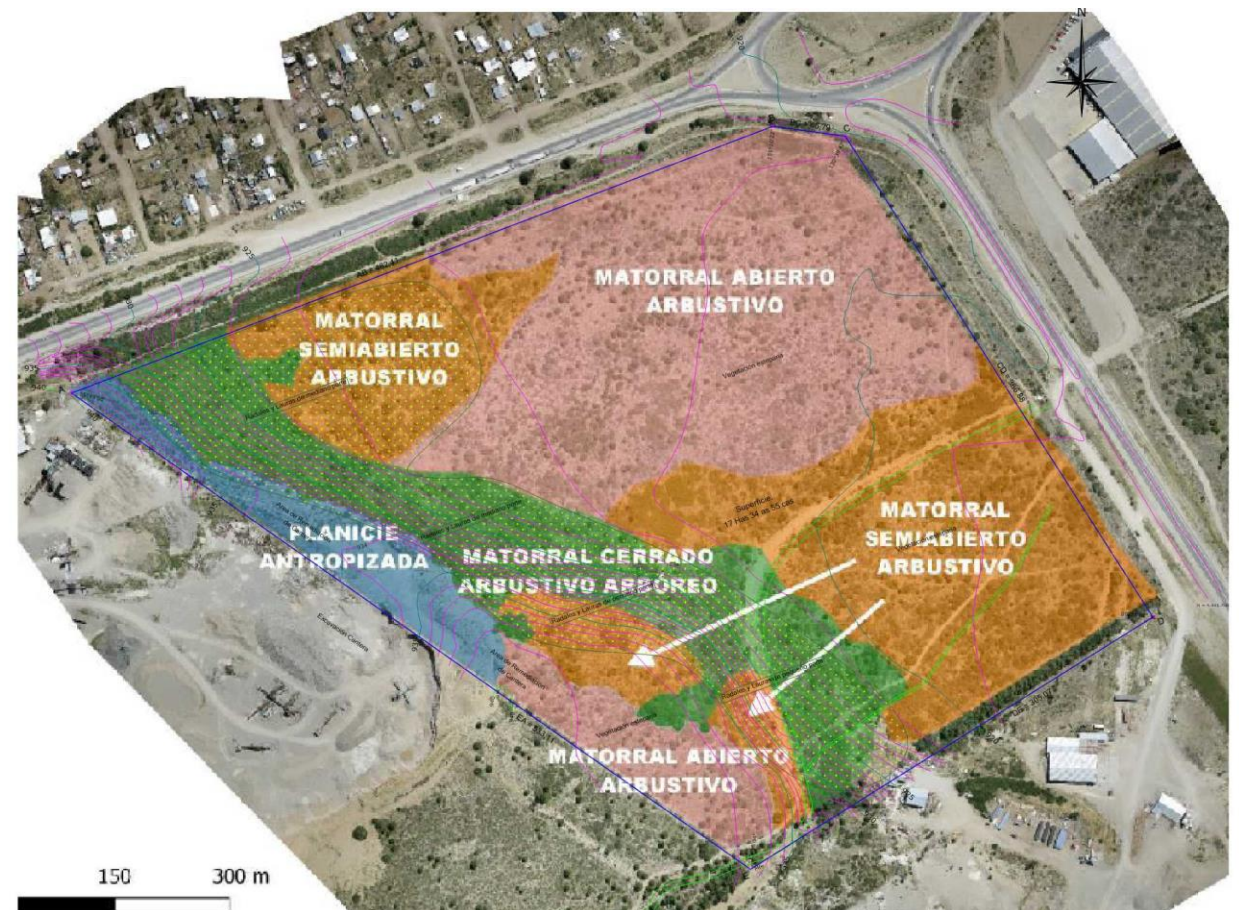
Lic. Flavia Quintana, Biología, ecología

Para concluir los estudios ambientales (Estudio de Impacto Ambiental), se debe realizar una propuesta formal de urbanización. Este Plan contiene dos partes: Una PROPUESTA de ZONIFICACION PARA INDICADORES URBANISTICOS y un PLANTEO URBANISTICO.

El EIA se realizará en función del Planteo Urbanístico autorizado en tanto lleva una mayor intervención de detalle y la intervención de otros especialistas que puedan completar la evaluación y mitigación de impactos.

El objeto del estudio pondera variables ambientales en relación con la capacidad de acogida teniendo en cuenta que habrá un cambio de uso del suelo

El mapa representa el ambiente existente y el estudio incluye una descripción y valoración de los sectores del mismo



# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC



## SENSIBILIDAD AMBIENTAL

Las variables analizadas (topografía, vegetación y su valoración, geomorfología, suelos y la evaluación de aptitud) con otros estudios de detalle complementarios (Estudios de infiltración del suelo, Vulnerabilidad del Acuífero, Evaluación de taludes en canteras vecinas). Permiten asignar una ponderación cuantitativa que revela la aptitud para la urbanización de los diversos sectores de la fracción.

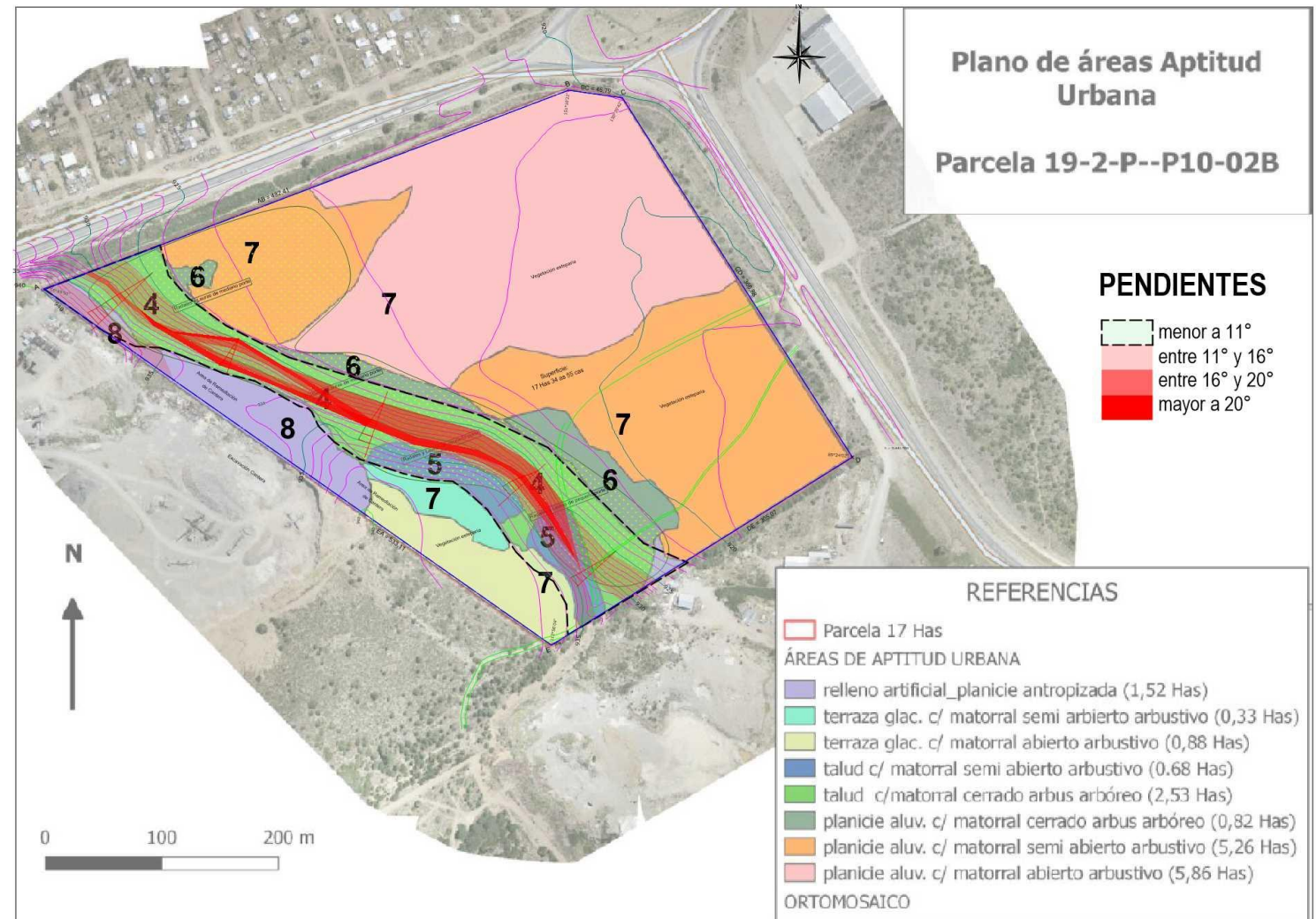
De este modo los valores de SA varían de 0, como la menor aptitud, a 8 como valor máximo.

Como información complementaria al análisis del medio natural, se incorporó un estudio de las pendientes del sitio. El objeto es poder señalar en detalle los aspectos sobresalientes del medio físico-natural que tienen influencia en las recomendaciones realizadas por el equipo técnico evaluador.

No es lo único que se evalúa

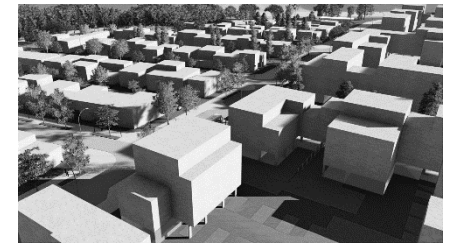
Una vez que se aprueben el presente Plan con los indicadores y usos, y el planteo urbanístico con el Informe de Sensibilidad Ambiental de la fracción presentados, se elaborará un EIA (Estudio de Impacto Ambiental) sobre ese proyecto definitivo.

El EIA abarcará otras variables según lo determine el Departamento Ejecutivo a través de sus dependencias. Las mismas solicitarán la información que consideren adecuada a través de Términos de Referencia en relación con el proyecto específico que se apruebe..



Superposición de información ambiental con números de Aptitud para la Urbanización y pendientes

# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

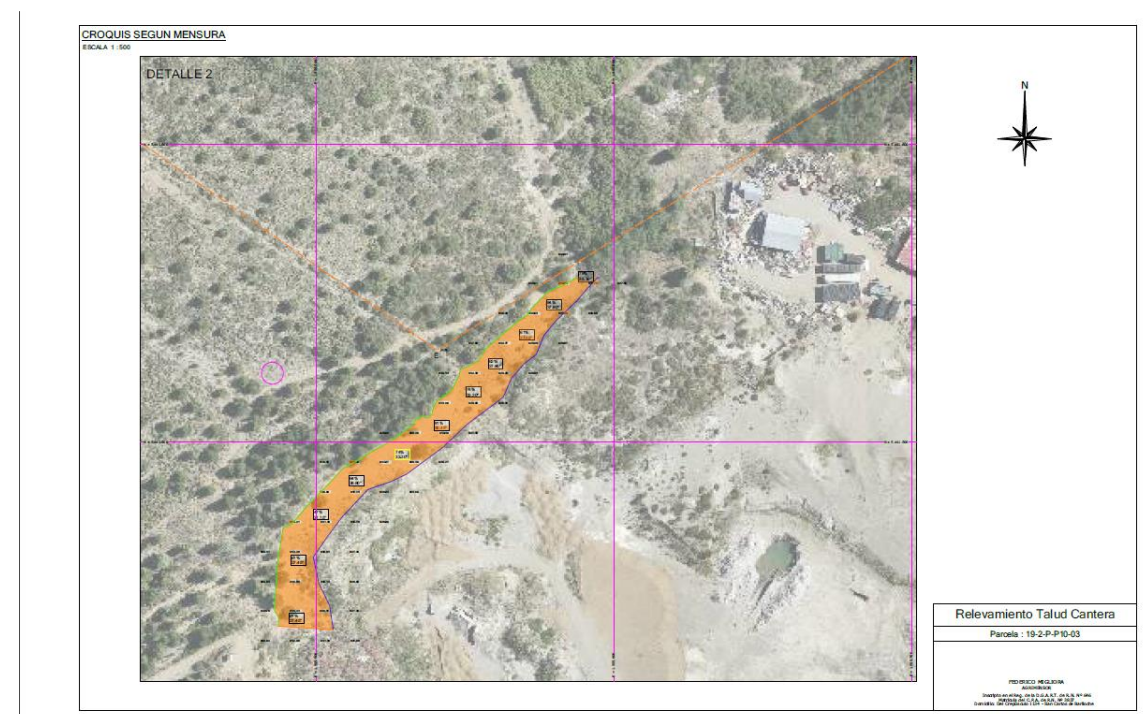
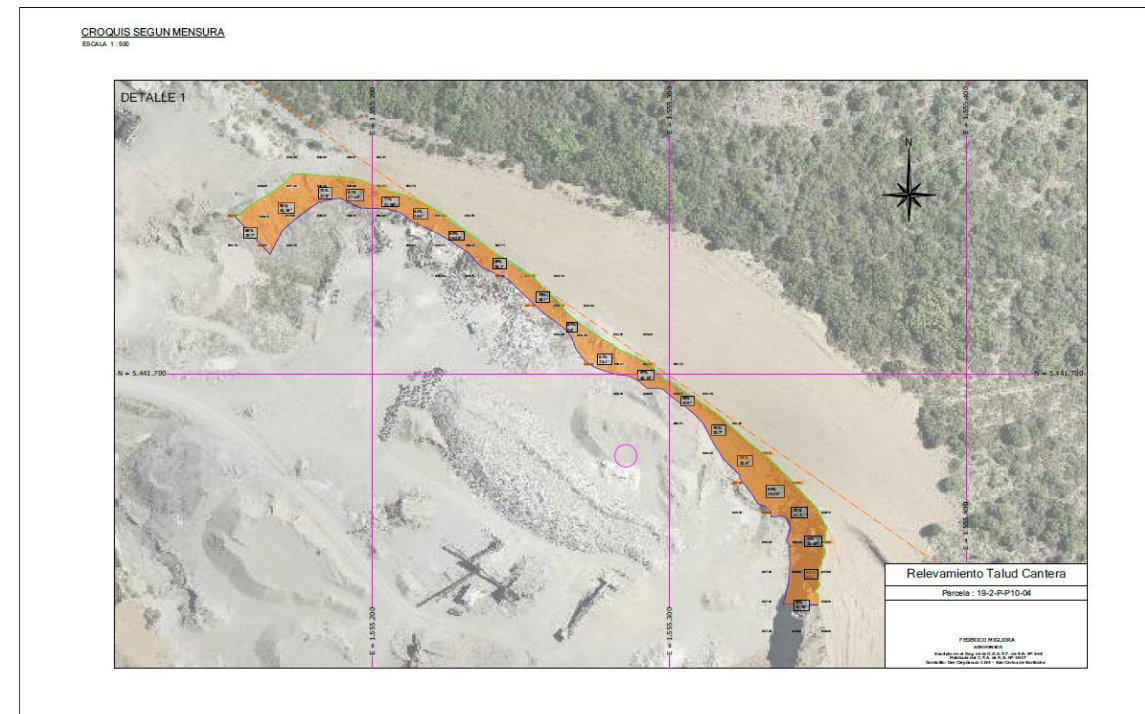


## SENSIBILIDAD AMBIENTAL

Se puso especial atención a detallar los perfiles y desniveles de las intervenciones antrópicas de extracción de áridos en los lotes vecinos.

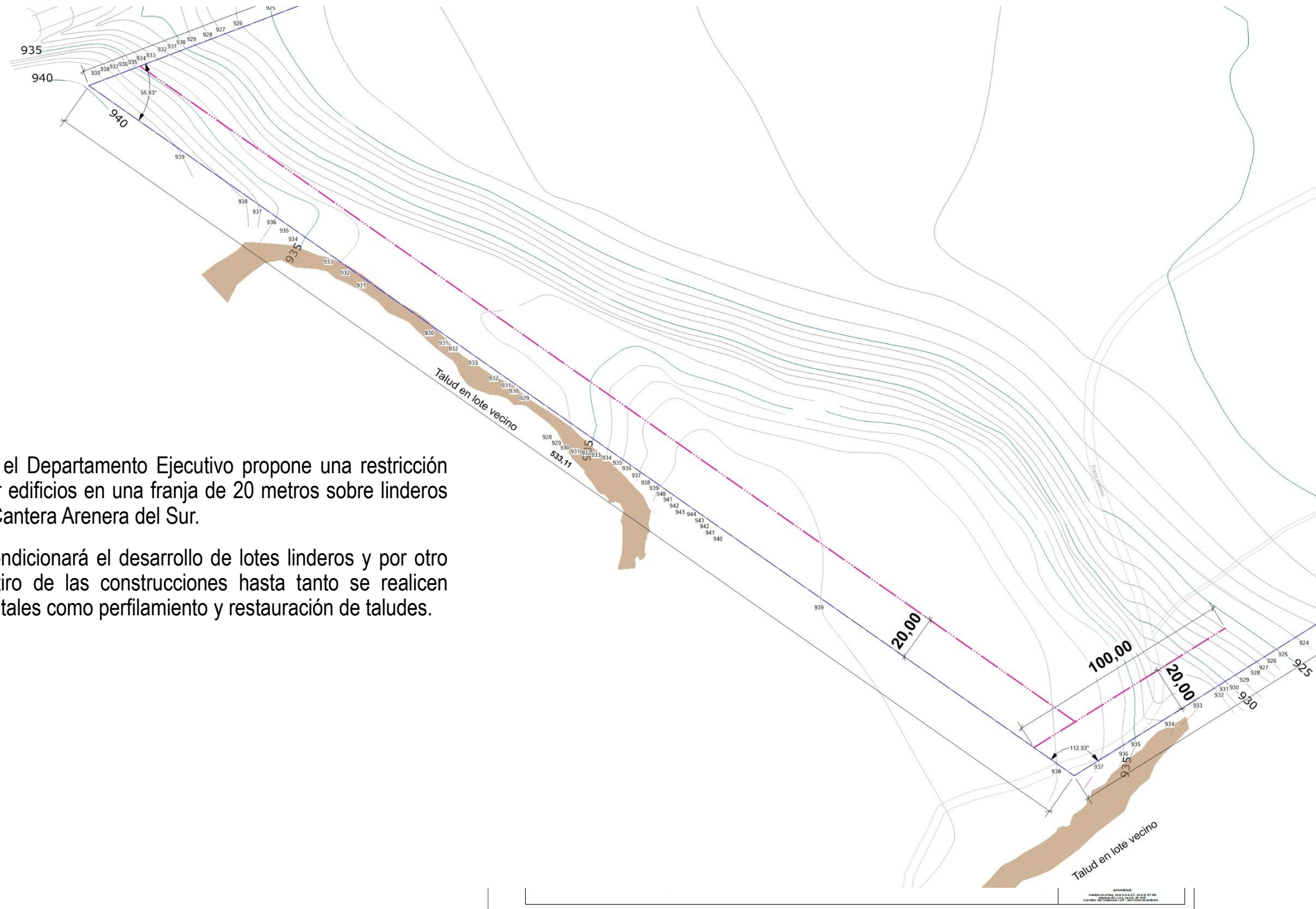
Si bien éste proyecto no involucra la intervención en dichos vecinos, se evaluó el impacto de los mismos.

Como resultado se limitará el desarrollo de un área dentro de la fracción hasta tanto se ejecuten las medidas de remediación en la cantera vecina y se garantice la estabilidad del suelo así como se mitigue la existencia de un uso inconveniente (explotación y extracción de áridos a cielo abierto), dentro del tejido urbano.





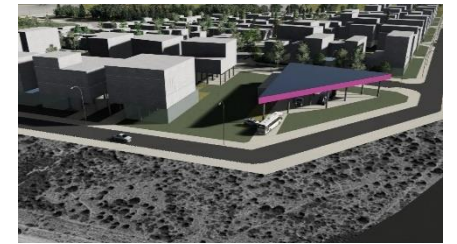
## SENSIBILIDAD AMBIENTAL



Consecuentemente el Departamento Ejecutivo propone una restricción para evitar construir edificios en una franja de 20 metros sobre linderos Cantera Hidraco y Cantera Arenera del Sur.

Dicha restricción condicionará el desarrollo de lotes linderos y por otro lado condiciona retiro de las construcciones hasta tanto se realicen obras de mitigación tales como perfilamiento y restauración de taludes.

# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

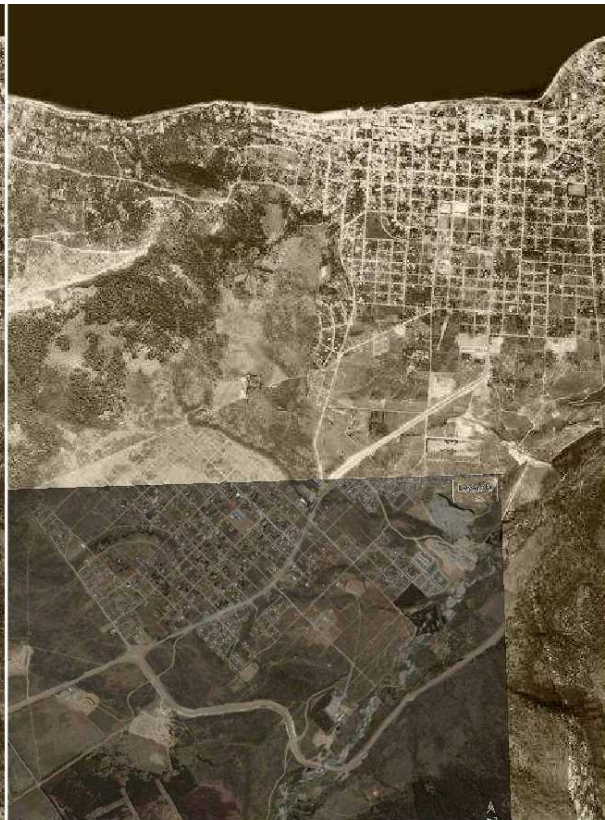


## ANALISIS URBANO

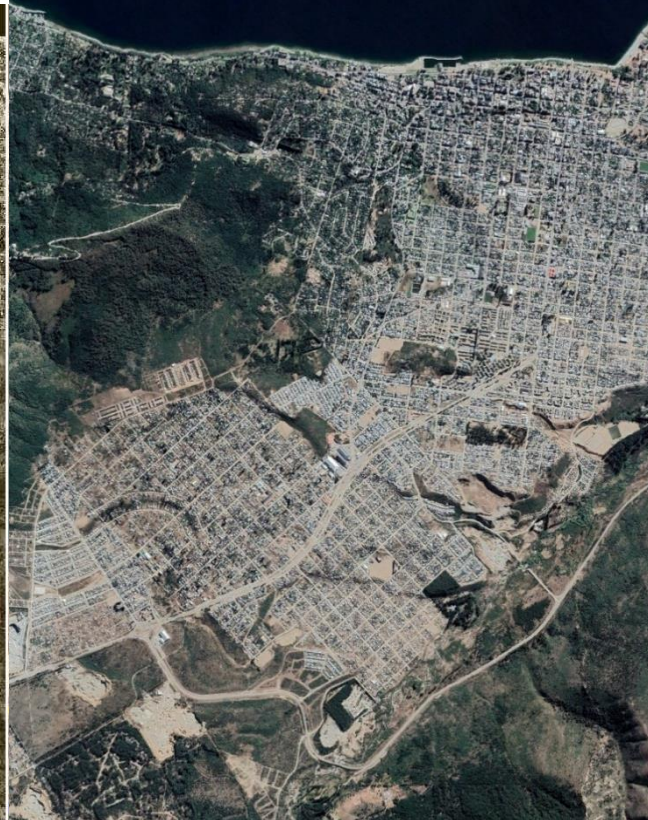
### EVOLUCION HISTORICA



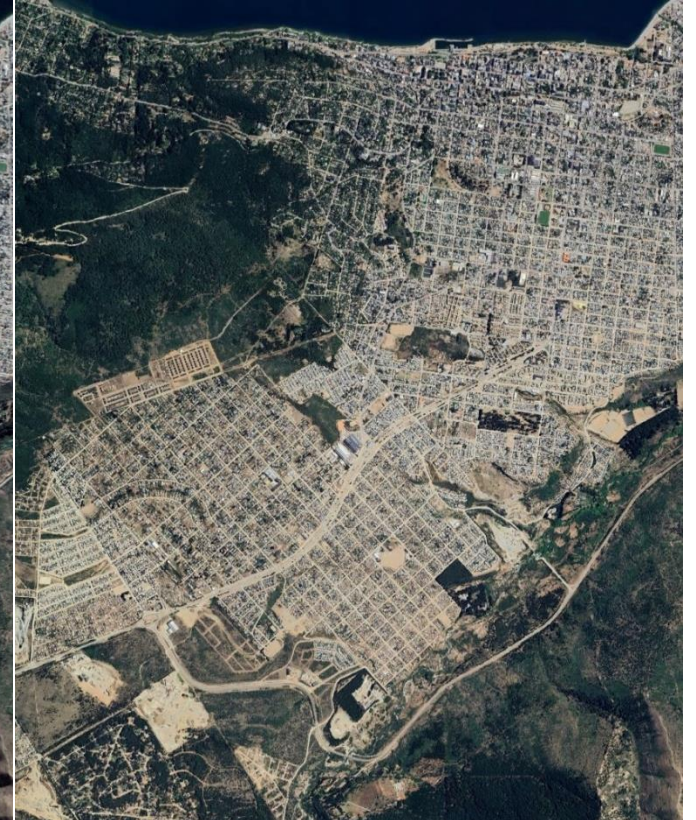
01 Imagen Satelital ciudad 1970  
Scale: 1:100



02 Imagen Satelital ciudad 2004  
Scale: 1:100



03 Imagen Satelital ciudad 2020  
Scale: 1:100



04 Imagen Satelital ciudad 2024.

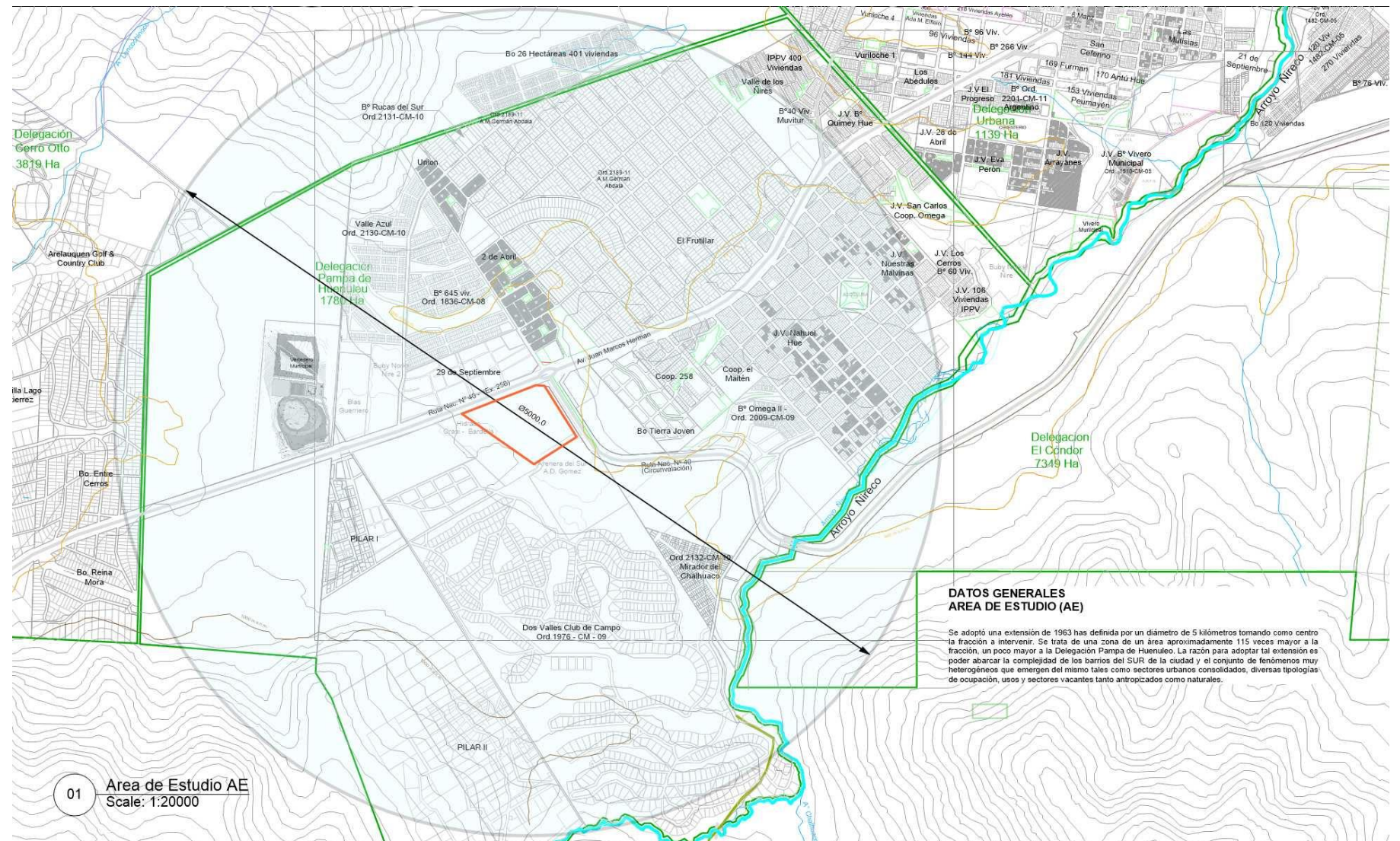
# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC



## ANALISIS URBANO

Se analizó un sector circundante desde varios aspectos urbanísticos relevantes. Circulación, usos, tipologías de manzanas, patrones de loteo existentes, información territorial oficial, zonificación actual, ocupación actual, espacios públicos.

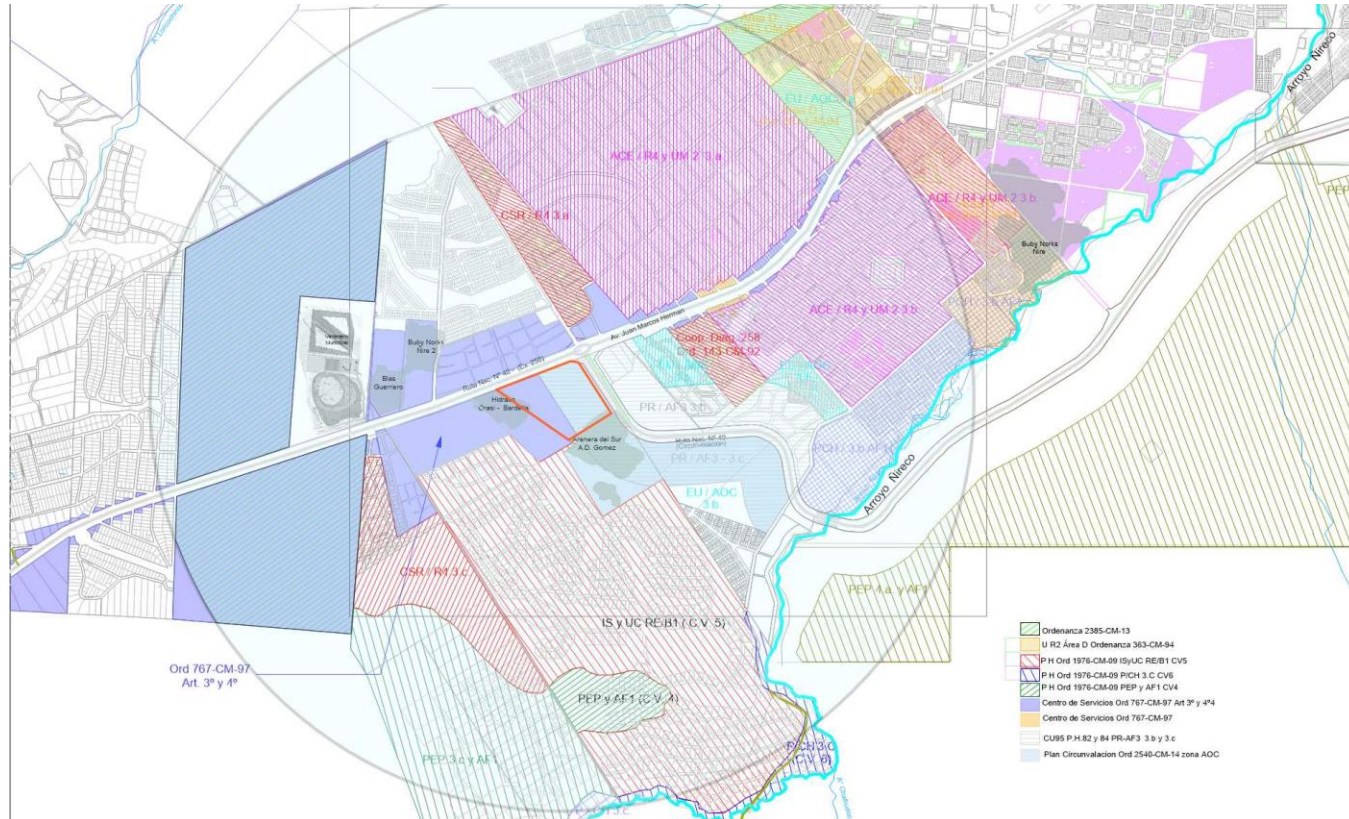
Área de Estudio AE . Diámetro de 5km, abarca un área extensa con diversidad de situaciones.



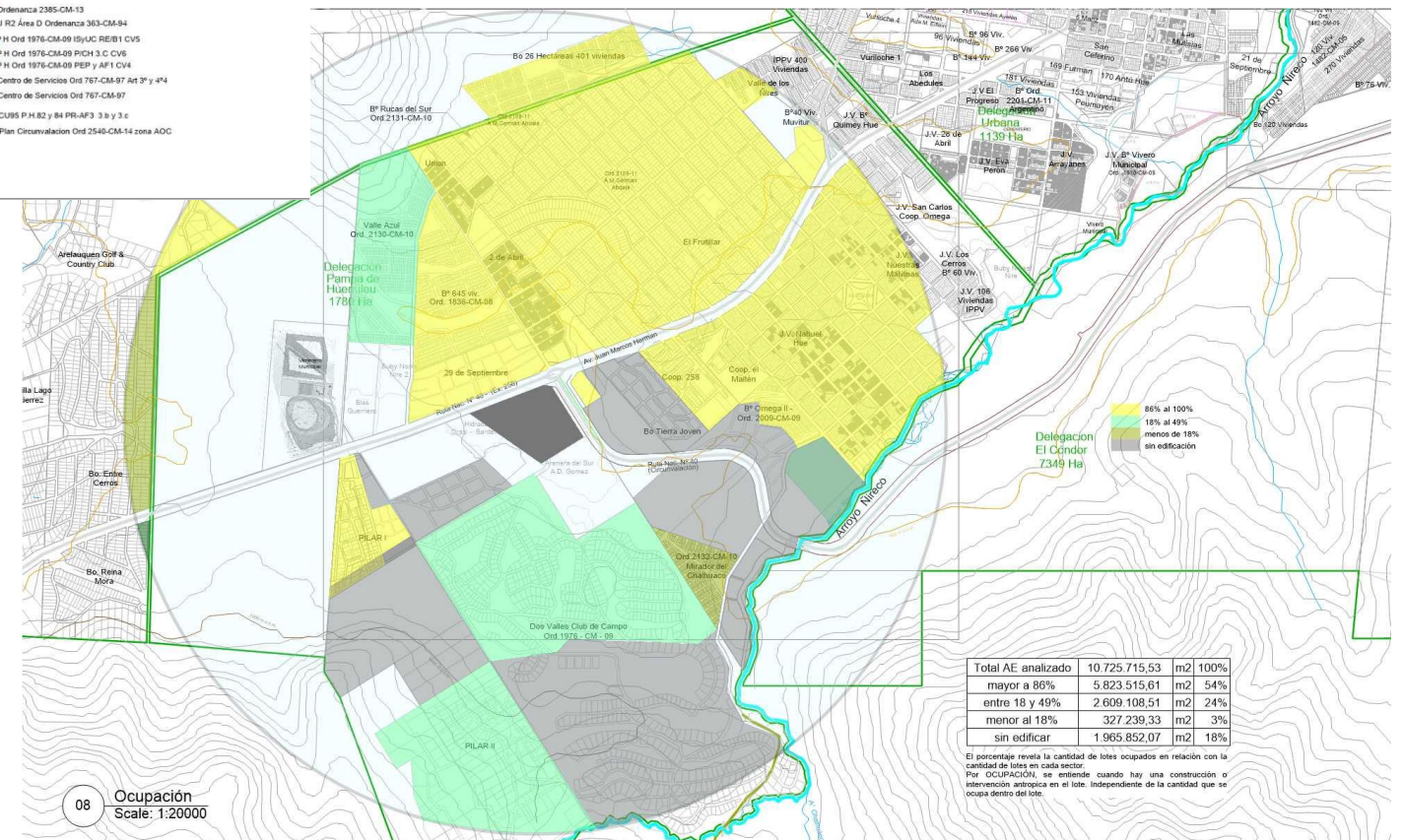
# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC



## ANALISIS URBANO



Zonificación actual.

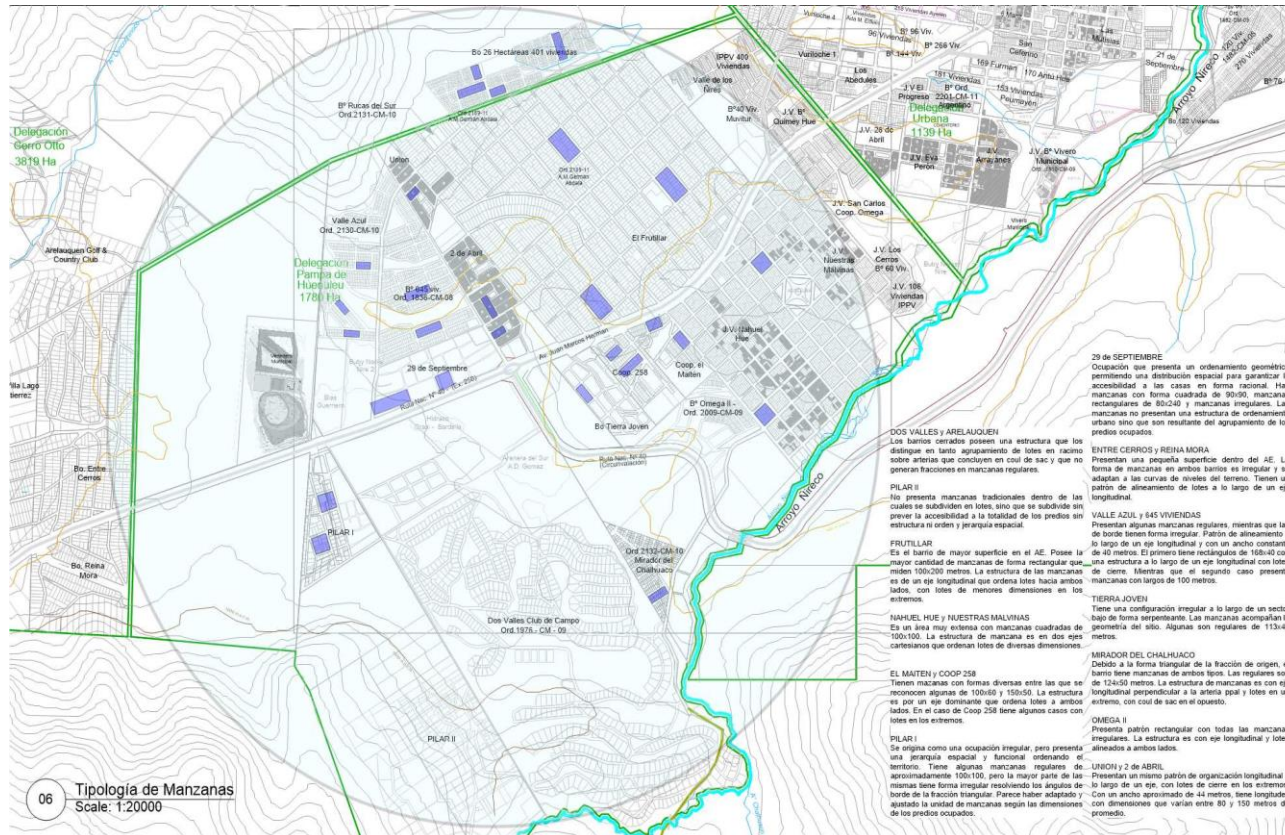


Ocupación del suelo existente.

# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

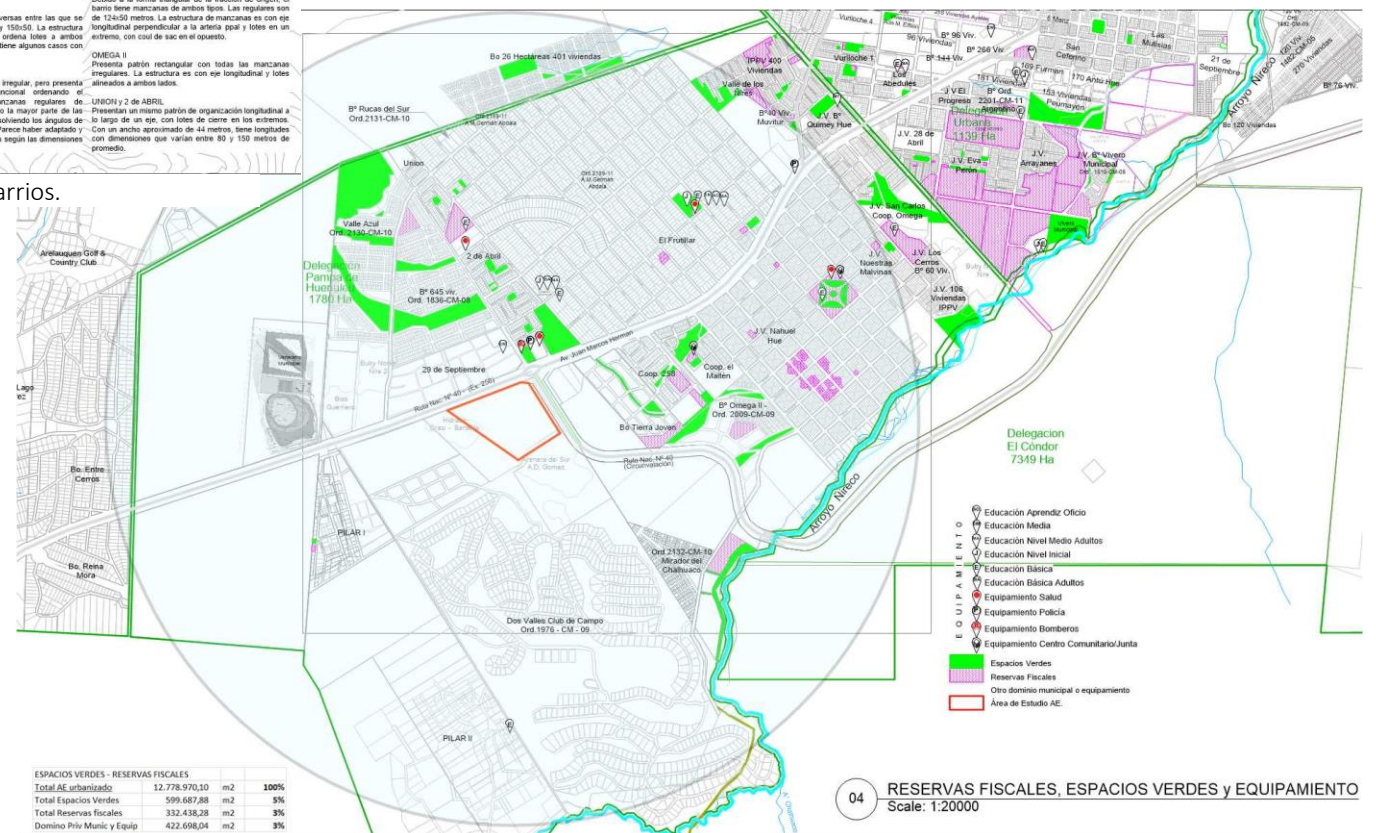


## ANALISIS URBANO



Tipología de manzanas. En azul se identifican los patrones en cada uno de los barrios.

## Espacios Verdes y Equipamiento



# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC



## SERVICIOS PUBLICOS

Si. Se solicitaron y otorgaron factibilidades de conexión a:

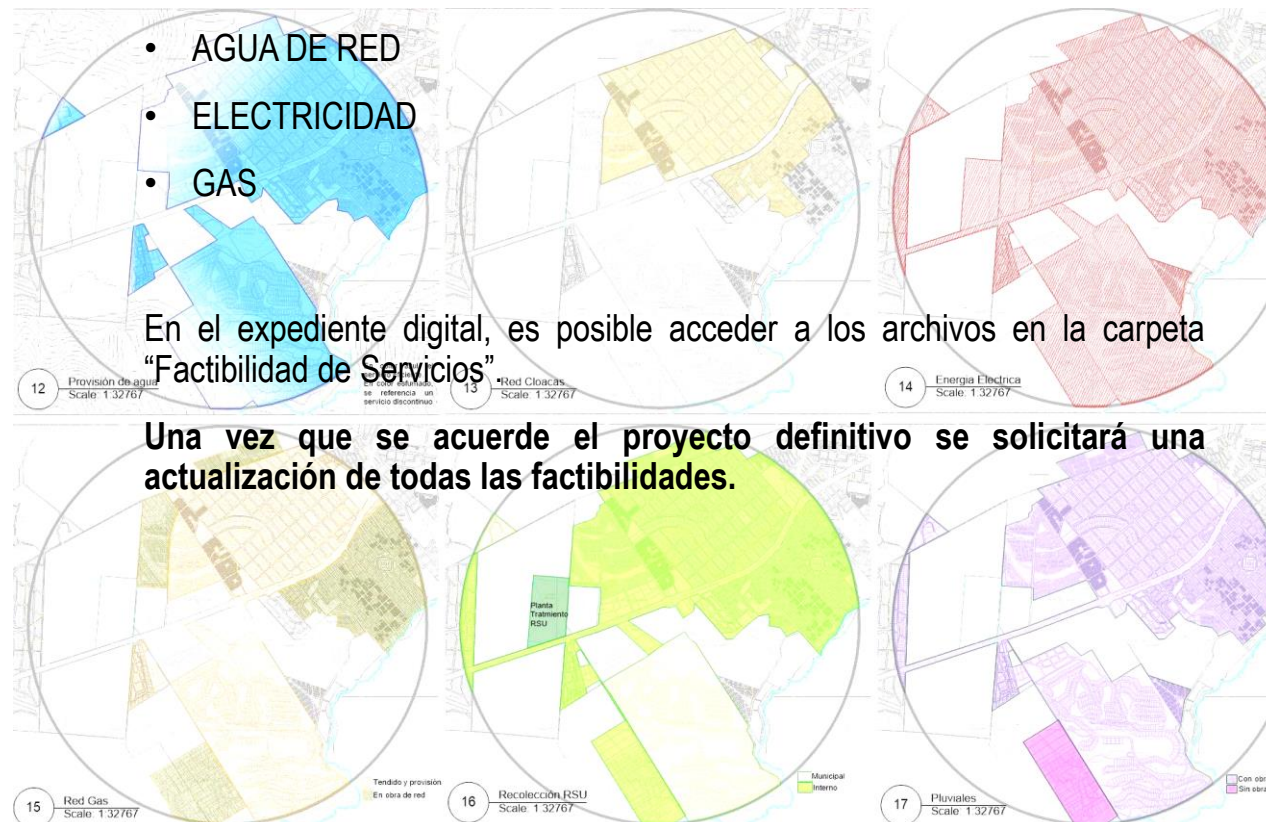
- CLOACAS
- AGUA DE RED
- ELECTRICIDAD
- GAS

Se ejecutarán los mismos conforme las etapas para la urbanización., por lo que a las citadas redes se suman la ejecución de obras tales como:

- PLUVIALES
- CORDONES CUNETA
- CLOACAS
- AGUA DE RED
- ELECTRICIDAD
- GAS

En el expediente digital, es posible acceder a los archivos en la carpeta "Factibilidad de Servicios"

Una vez que se acuerde el proyecto definitivo se solicitará una actualización de todas las factibilidades.



Cooperativa de Electricidad Bariloche Ltda.  
John O'Connor N°56 (8400) San Carlos de Bariloche  
Tel: (0294) 452-6100 / Fax: (0294) 443-4758  
CUIT N° 30-54572108-9

### NOTA N.º 210326-01

Ref.: Comentarios de proyecto SIAC: SO-260  
San Carlos de Bariloche, 26 de noviembre de 2020

Para: Ing. Jorge Gil  
Proyecto: Urbanización All Flags – Pampa de Huenuleo  
Ubicación: 20 de febrero 596, San Carlos de Bariloche

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigimos a Uds. a efectos de responder a vuestra solicitud de factibilidad de suministro de energía eléctrica para el proyecto de referencia según la siguiente información recibida.

Denominación catastral:	19-2-P-P10-02B de San Carlos de Bariloche
Potencia solicitada:	TOTAL: 1400 [kVA] – 1190 [kW] Etapas: Etapa 1: 472 [kVA] – 401 [kW] Etapa 2: 718 [kVA] – 610 [kW] Etapa 3: 185 [kVA] – 153 [kW]

Informamos que la CEB se encuentra en condiciones de otorgar el requerimiento de potencia solicitada para la 50% de la Etapa 1, en el siguiente punto de suministro.

Punto de suministro:	Alimentador "Brown B" (solo 50% para Etapa 1) *
----------------------	---

\* El soporte específico será definido en función de la ubicación de las subestaciones colocadas en el proyecto ejecutivo

Para esta factibilidad, se requiere que el Solicitante ejecute las obras descriptas en la sección [A] CONSIDERACIONES TÉCNICAS, de esta nota.

Plazo de la factibilidad: la presente factibilidad tiene validez por el término de seis (6) meses desde la fecha de otorgada. Luego de este periodo la misma pierde su validez no dando derecho al solicitante a ningún reclamo posterior.

Plazo de proyecto / información presentada: el proyecto presentado tiene una validez de un (1) año. Luego de este periodo la misma pierde su validez no dando derecho al solicitante a ningún reclamo posterior y debe ser presentado nuevamente.

Dejamos expresamente aclarado que la factibilidad otorgada será **exclusivamente** de energía eléctrica para usos generales y **NO** para suplir los servicios de calefacción, cocción y agua caliente como así fue ratificado en la documentación presentada en el proyecto.

NOTAN.º 210326-01

Hoja 1 de 5



S. C. de Bariloche, 04 de enero de 2021

Sr. Claudio Roccatagliatta  
Arq. Christian Almeida  
All Flags S. A.  
S. C. de Bariloche

Ref.: Factibilidad agua 19-2-P-P10-02B - S.C. de Bariloche

Me dirijo a Ud. a efectos de otorgar **Factibilidad de provisión de agua potable** a la parcela 19-2-P-P10-02B de la ciudad de San Carlos de Bariloche, para un fraccionamiento de 210 parcelas de acuerdo a lo solicitado por Ud.

El punto de conexión es en la intersección de la traza del Acaeducto Nireco con la Ruta Nac. 40 Sur distante a 400 de la esquina oeste del fraccionamiento. La conexión será sobre caño de Asbesto Cemento de 330 mm de diámetro en cota 904 con presión disponible 1,2 kg/cm2. Desde este punto, el solicitante deberá ejecutar una cañería de alimentación, una reserva con capacidad para alimentar el loteo y la red de distribución.

Esta obra dentro del régimen de "Obra por Cuenta de Terceros", deberá ejecutarse de acuerdo al proyecto a presentar por un profesional habilitado. Dicho proyecto deberá ser visado por el Consejo Profesional de Ingeniería, pudiendo hacerse una presentación previa para su verificación sin cumplir con este requisito. Este proyecto deberá ser acompañado del proyecto de rasantes aprobado por la Municipalidad. Posteriormente, una vez aprobado el proyecto por ARSA, la obra deberá ser ejecutada por una empresa debidamente habilitada y con la autorización municipal correspondiente.

La tapada mínima en redes es de 1.10m, y se colocará mallita de advertencia color azul con la leyenda AGUA. En las viviendas se deberá colocar un tanque de reserva de 850 litros de capacidad mínima si es vivienda unifamiliar. En caso de ser una construcción de otras características, la reserva surgirá del cálculo realizado por un profesional de acuerdo a la reglamentación, pero en ningún caso será inferior a la indicada. Las concesiones de agua se harán con medidor y materiales aprobados por Aguas Rionegrinas S. A., y deberán cumplir con las disposiciones vigentes.

El presente Certificado de Factibilidad se otorga por el término de seis meses, periodo dentro del cual se deberá presentar el proyecto, o solicitar su prórroga. En caso contrario perderá su validez no dando derecho al solicitante a ningún reclamo posterior.

Previo a la ejecución de las obras, se deberá dar aviso a Aguas Rionegrinas quien realizará la inspección de las mismas. Los vecinos deben conectarse a la red de distribución, en las mismas condiciones que todos los usuarios de Aguas Rionegrinas. Para proceder a la conexión, los lotes deberán tener mensura aprobada por la Municipalidad y la Dirección Provincial de Catastro.

Nota N.º: 11-GOP-Ay5-21

Sin otro particular, saludo a Ud. muy atentamente.

Ing. Daniel A. Terra  
DIRECTOR GENERAL DE AGUAS RIONEGRINAS



San Carlos de Bariloche, 02 de febrero 2021.

Protocolo N.º: RS/DL/MG/0306

ALL FLAGS S.A.  
Arq. Christian Almeida  
San Carlos de Bariloche  
N.º de proyecto: 11-011479-00-20 // Factibilidad N.º 11170

Ref.: Solicitud de Factibilidad, para el desarrollo urbanístico, 385 usuarios residenciales, de San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro.

De nuestra mayor consideración,

Tenemos el agrado de dirigimos a Ud. acusando recibo de su correo del 05/11/2020, relacionada con el tema de referencia. La factibilidad otorgada tendrá una vigencia de sesenta (60) días a partir de la presente.

Cabe destacarse que los puntos de conexión serán determinados al momento de confeccionar el respectivo proyecto de extensión de red, si correspondiere.

Así mismo informamos que de vencerse, la misma será analizada teniendo en consideración las condiciones que existan al momento del nuevo pedido. Por tal motivo, la misma tendrá una revisión integral del anteproyecto presentado, teniendo en consideración las condiciones del sistema al momento del análisis, pudiendo por esta causa cambiar sustancialmente respecto al entregado con la presente renovación.

En lo que hace a la ejecución, explotación y mantenimiento de las obras se realizarán conforme lo establecido por la ley 24076, su decreto reglamentario y la licencia de CAMUZZI.

De prestarse conformidad a la documentación citada y a las condiciones expuestas, se informa que, para el diligenciamiento del proyecto respectivo, se pone a vuestra disposición las dependencias de nuestra Centro de Gestión, situada en calle 20 de Febrero 569 de la ciudad de San Carlos de Bariloche (R.N.).

Asimismo, se le informa que de conformidad con lo establecido en el artículo 6º del Reglamento de Servicio, el aporte que realice el cliente a los efectos de construir y/o ampliar instalaciones no le otorga ninguna participación en las mismas, recayendo la propiedad de las instalaciones exclusivamente en la Distribuidora.

atentamente.

Sin más, aprovechamos la oportunidad para saludarlo muy

Atentamente,  
Ing. Marcela A. Guzzardi  
Gerente  
U.N. de San Lagos  
CAMUZZI S.A.

Unidad de Negocios de Los Lagos  
20 de Febrero 569, 8400GCE - San Carlos de Bariloche,  
Argentina



San Carlos de Bariloche, 04 de mayo del año 2020.-

Señores  
ALL FLAGS SOCIEDAD ANÓNIMA  
At. Sr. Presidente Dn Claudio Roccatagliatta  
S. C. de Bariloche

Ref.: v/ nota 29\_abr\_21: solicitud de factibilidad; Inmueble NC nro. 19-2-P-P10-02B

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en respuesta a vuestra solicitud de conexión del inmueble NC nro. 19-2-P-P10-02B al servicio centralizado de desagues cloacales, administrado y operado por la CEB Ltda.

El tratamiento de la temática importa un nuevo abordaje basado en circunstancias relevantes devenida en el transcurrir desde vuestra solicitud inicial, en particular se destacan: (1) que en el mes de dic. 20 el Departamento Provincial de Agua (DPA) hizo entrega a la CEB Ltda de las instalaciones que conforman el Módulo II de la Planta Depuradora, ampliándose así sustancial y efectivamente la capacidad de tratamiento en nuestras instalaciones; (2) que las obras de refuerzo del Colector Costanero, vinculadas parcialmente a vuestra requisitoria, han sido previstas por el DPA para su finalización en sep. 21; (3) que la obra de refuerzo del Colector Nireco, vinculada directamente con nuestro requerimiento, se inició durante el mes de abr. 21, previéndose su finalización en el término de noventa días corridos según reporte del regulador DPA; (4) que el Plan Director de Desagües Cloacales de la ciudad de San Carlos de Bariloche localiza el inmueble NC nro. 19-2-P-P10-02B dentro del Área de Expansión II del servicio a cargo de la CEB Ltda según el croquis obrante como Anexo I.

En función de lo expuesto, y en consideración de los antecedentes citados, se informa que la conexión es factible desde el efectivo acapicamiento de las obras en ejecución, estimándose en base a los reportes del regulador DPA que para el mes de nov. 21 se podrá requerir a la Oficina Técnica de la Dirección de Saneamiento CEB Ltda. el punto de conexión y la propuesta de obra de nexo con el Colector Nireco.

Sin más, lo saludo Atte.-

Ing. Daniel A. Terra  
DIRECTOR GENERAL DE AGUAS RIONEGRINAS

CEB  
Oficinas Centrales Ceb Ltda.  
J. O'Connor 56  
8240BCL - San Carlos de Bariloche - RN  
Teléfono: (+54) (0294) 526180  
Fax: Teléfono: (+54) (0294) 526118  
http://www.ceb-coop

# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

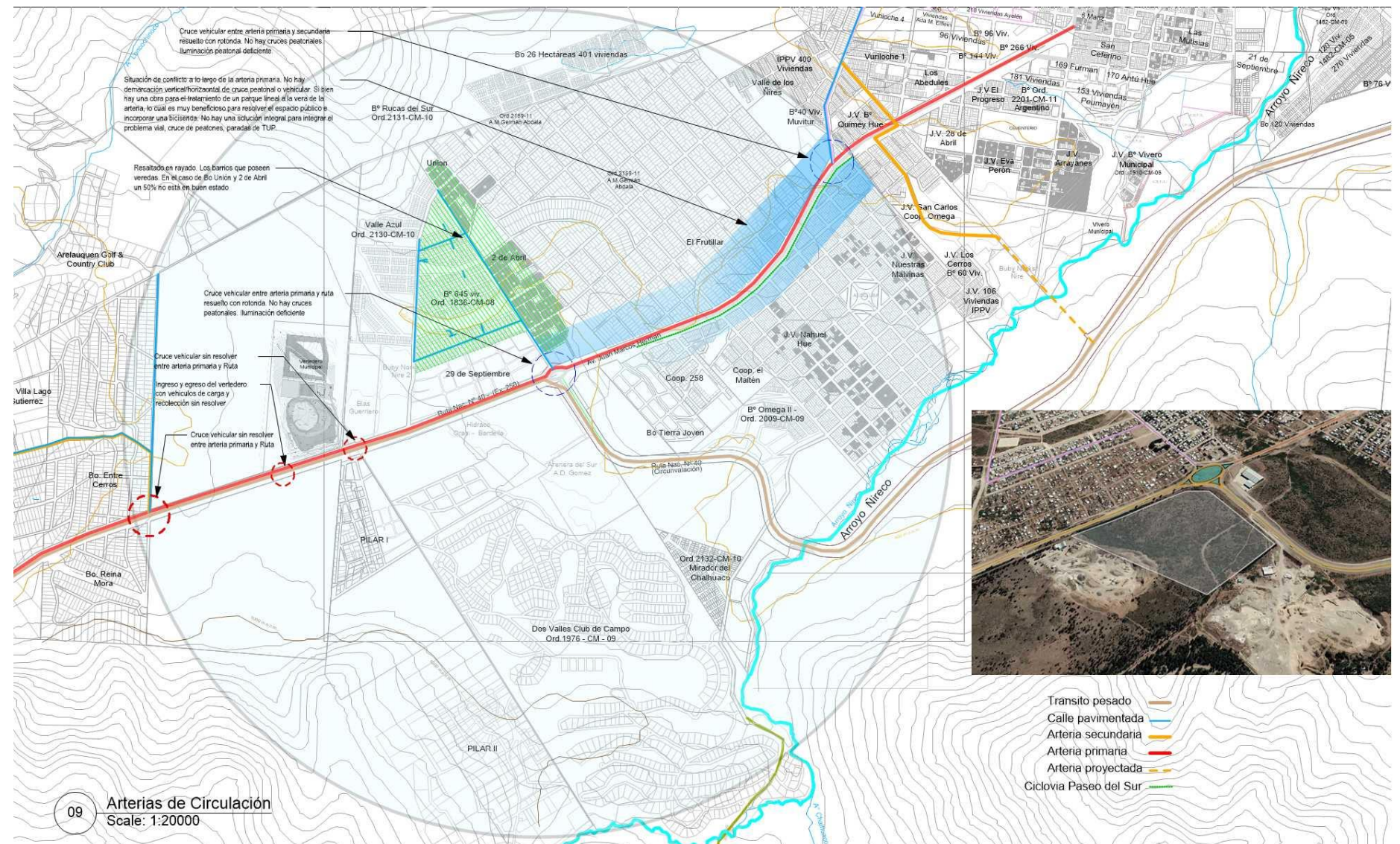


## RELACIÓN DEL SITIO CON LA CIUDAD

El sitio es muy accesible dado que está en la encrucijada Ruta 40 Sur y Circunvalación.

Es un sitio de referencia cuya imagen actual está dominada por un asentamiento sin urbanizar, y el galpón de un distribuidor mayorista.

Existen como vecinos linderos dos canteras. Una en proceso de culminación y la otra en actividad. Esta particularidad requiere prever los puntos de contacto con posibles urbanizaciones futuras en dichos predios.



# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## TIPO DE URBANIZACIÓN ABIERTA

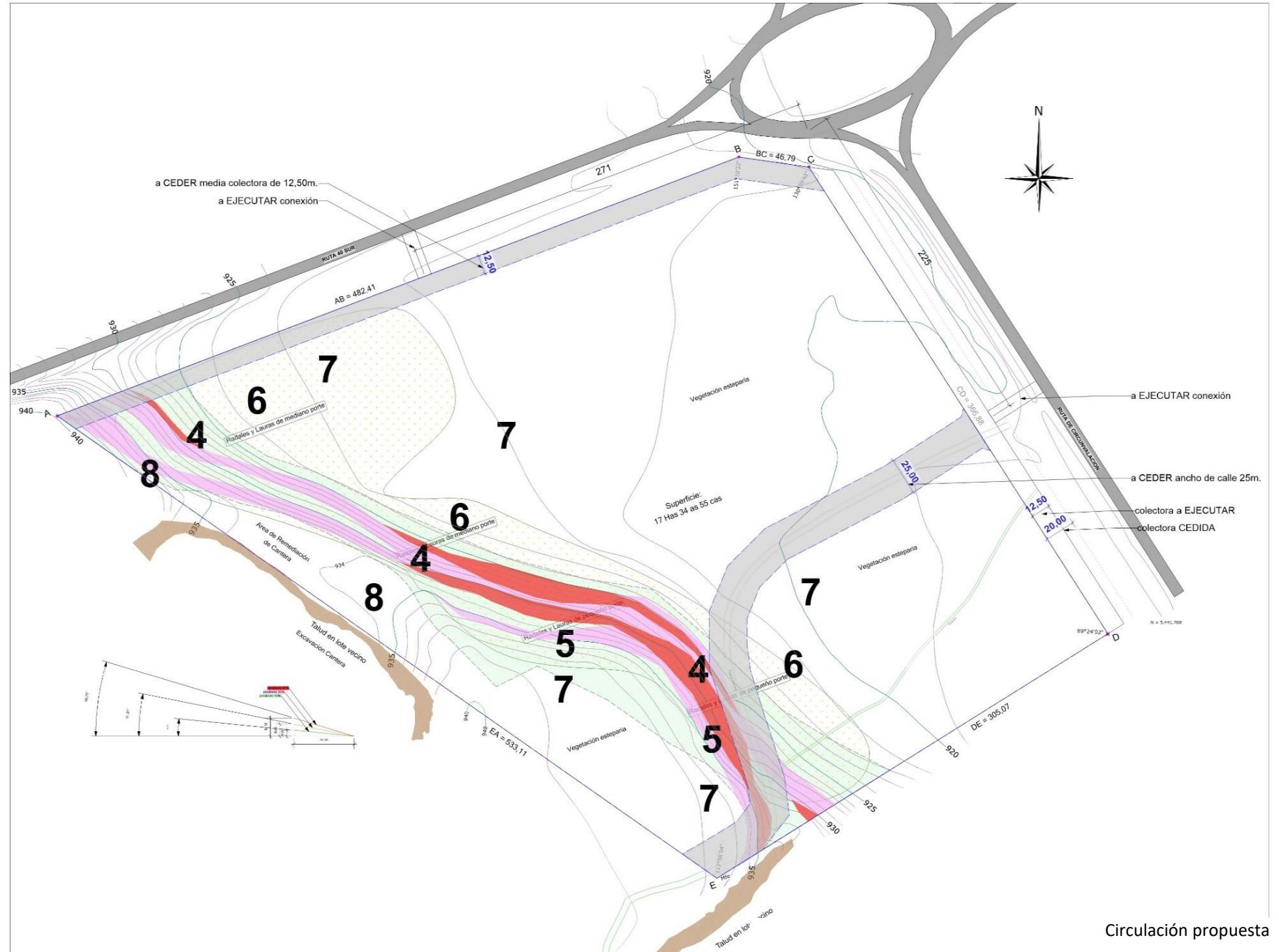
El concepto es que la totalidad de la fracción quede integrada al tejido abierto y progresivo, evitando cualquier modelo de fragmentación espacial.



## CALLES QUE SE CEDEN

En el caso de las calles, se cede la colectoras a la Ruta 40 Sur y la calle principal. La colectoras de la Ruta de Circunvalación ya está cedida en la mensura previa. Las arterias mencionadas corresponde se cedan con la aprobación del Plan Especial para resolver el AOC.

El resto de las calles internas, se cedan en el momento de realizar el loteo. Si el Plan Especial se aprueba en simultáneo con el loteo, se cedan la totalidad de las calles.



Circulación propuesta

# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## TIPO DE URBANIZACIÓN ABIERTA

Todas las áreas a ceder como espacios verdes y reservas fiscales sirven al contexto urbano incluyendo los barrios circundantes por cuanto la urbanización será abierta.



## AREAS QUE SE CEDEN

Área para INFRAESTRUCTURA SOCIAL, entendida del mismo modo que las RESERVAS FISCALES señaladas y establecidas en el Código Urbano, son aquellas que se destinan a equipamiento urbano público según lo determine el Estado.

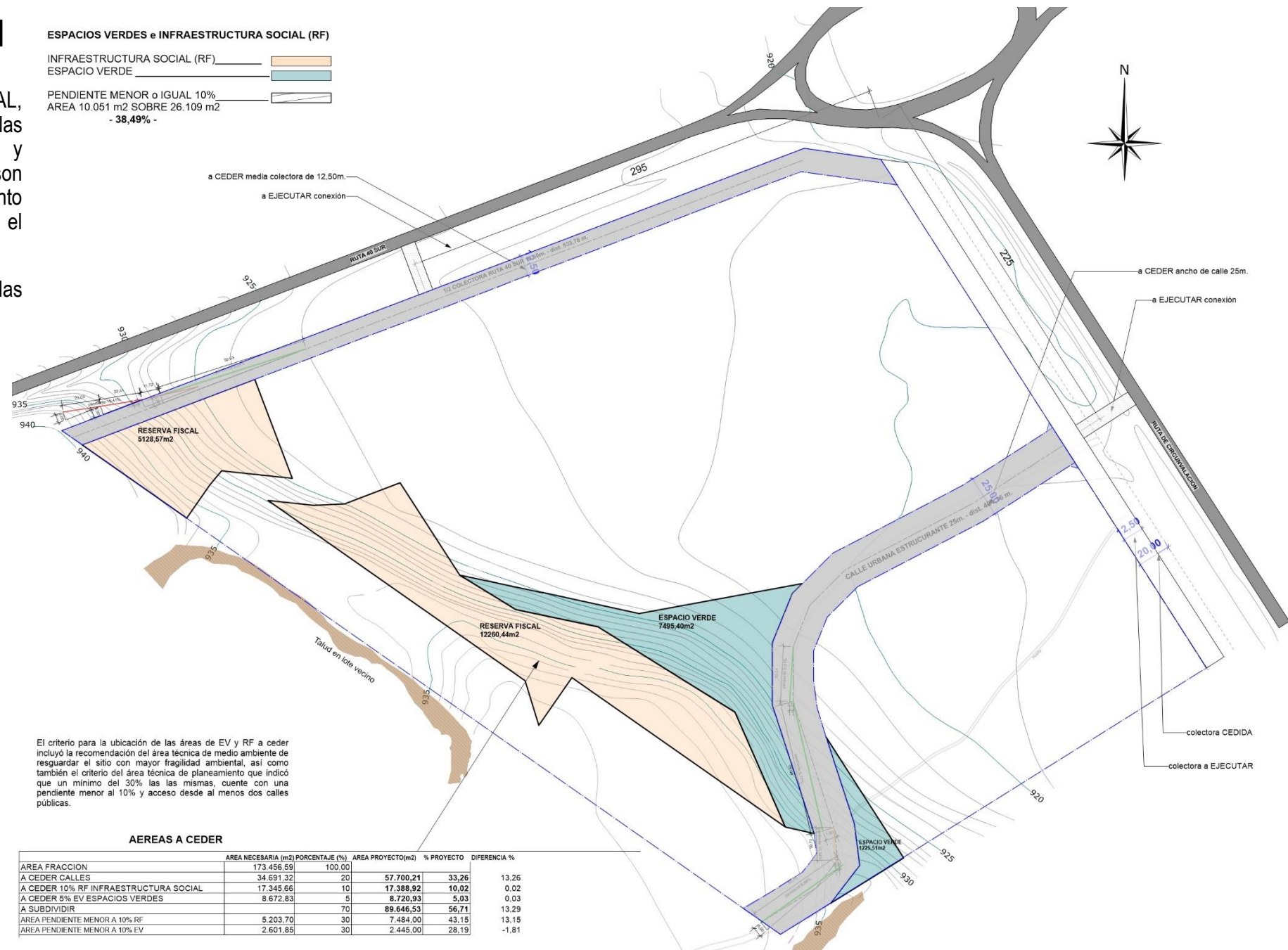
Area para ESPACIOS VERDES son las destinadas a plazas barriales.

### INFRAESTRUCTURA SOCIAL

17.388,92 m<sup>2</sup>

### ESPACIOS VERDES

8.720,93 m<sup>2</sup>



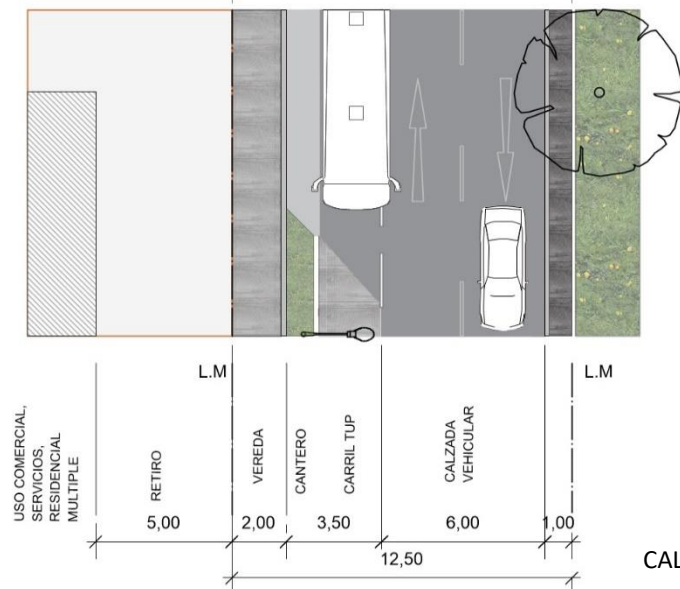
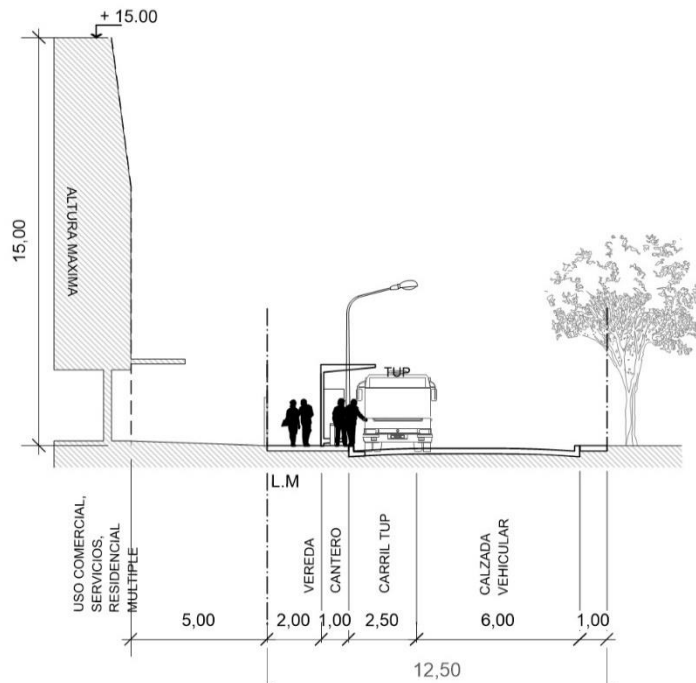
# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC



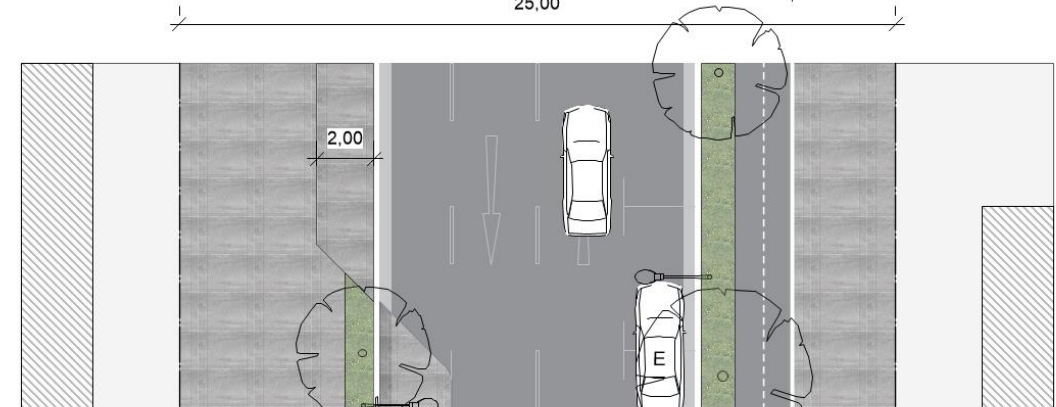
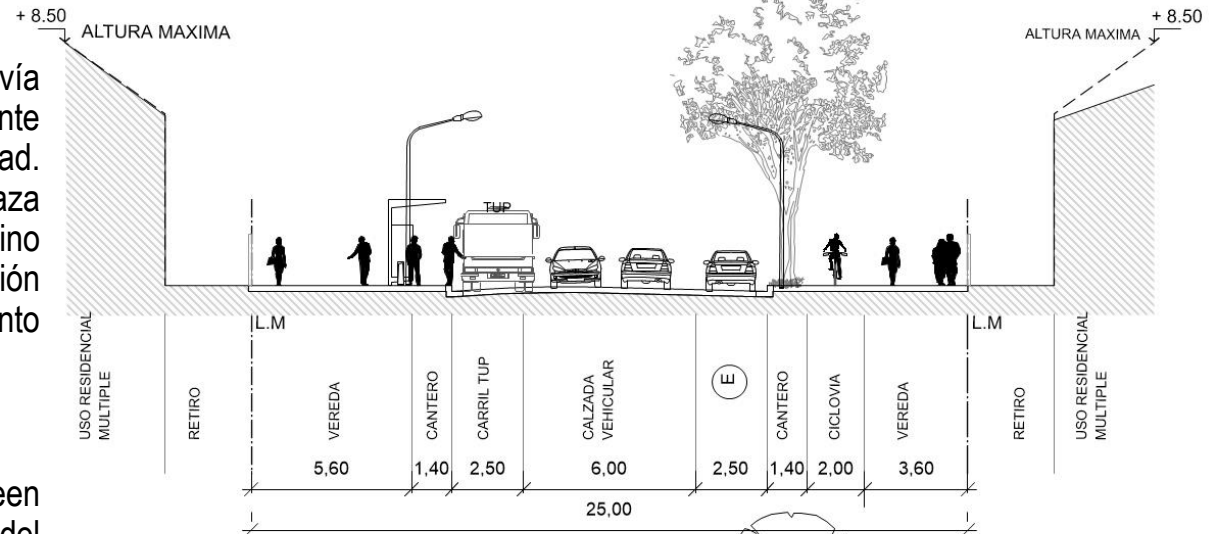
## PERFIL DE LAS CALLES

La calle principal (25m.) es una vía Secundaria en la categorización existente de arterias de circulación de la ciudad. Recorre la fracción subiendo la terraza manteniendo el trazado existente (camino viejo). Contiene espacio para detención de TUP y espacio de estacionamiento vehicular. Es una arteria bidireccional.

Las colectoras a la ruta 40 y poseen vereda, mobiliario urbano y luminarias del lado interno. Son arterias de 12,50 metros de ancho con acceso a una sola crujía. La calzada normal será de 6 metros ampliable a 9 metros para dársenas de transporte público. Puede llevar ciclovía. Se recomienda ubicar el arbolado urbano sobre el borde de la Ruta. En el caso que Vialidad Nacional ceda otra media arteria, se ensanchará al doble la obra presentada.



CALLE COLECTORA 12,50



CALLE URBANA CON VEREDAS 25 (arteria principal)

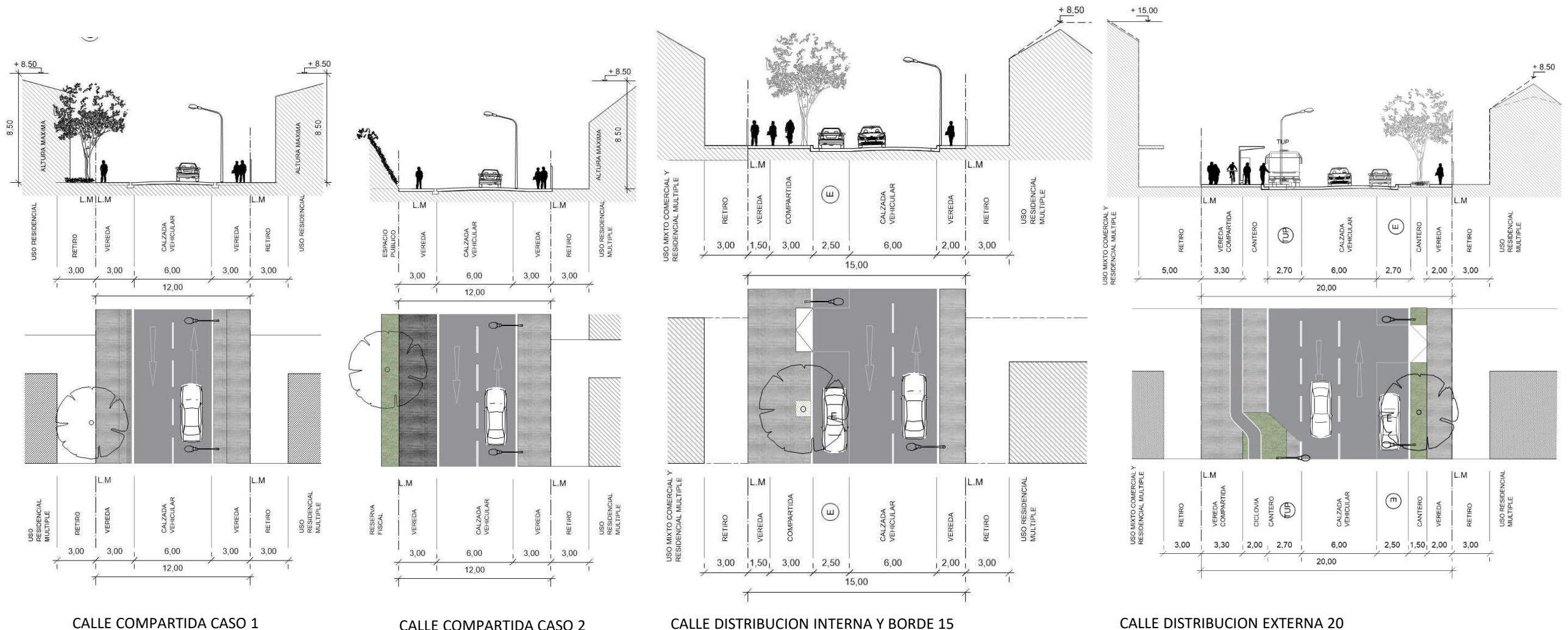
# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC



## PERFIL DE LAS CALLES

Las calles urbanas son vías terciarias de uso mayormente extendido en las zonas ZUM225 y ZUR60 será de 20 metros de ancho las de distribución externa y de 15 metros de ancho las de distribución interna y darán acceso a las viviendas frontistas. Llevará arbolado de un lado y mobiliario del otro pudiendo o no, llevar ciclovia. Son arterias unidireccionales.

La tipología de Calle Compartida no tendrá una aplicación generalizada, sino que será para casos específicos. El Caso 1 para una zona ZUR30 dando acceso a casas individuales. Y el Caso 2 para cuando se accede a un solo frente parcelario y uno de los lados es un espacio público (plazas, plazoletas o calles con pendiente).



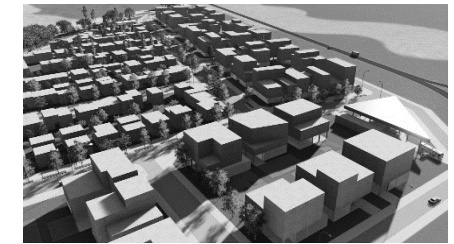
CALLE COMPARTIDA CASO 1

CALLE COMPARTIDA CASO 2

CALLE DISTRIBUCION INTERNA Y BORDE 15

CALLE DISTRIBUCION EXTERNA 20

# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC



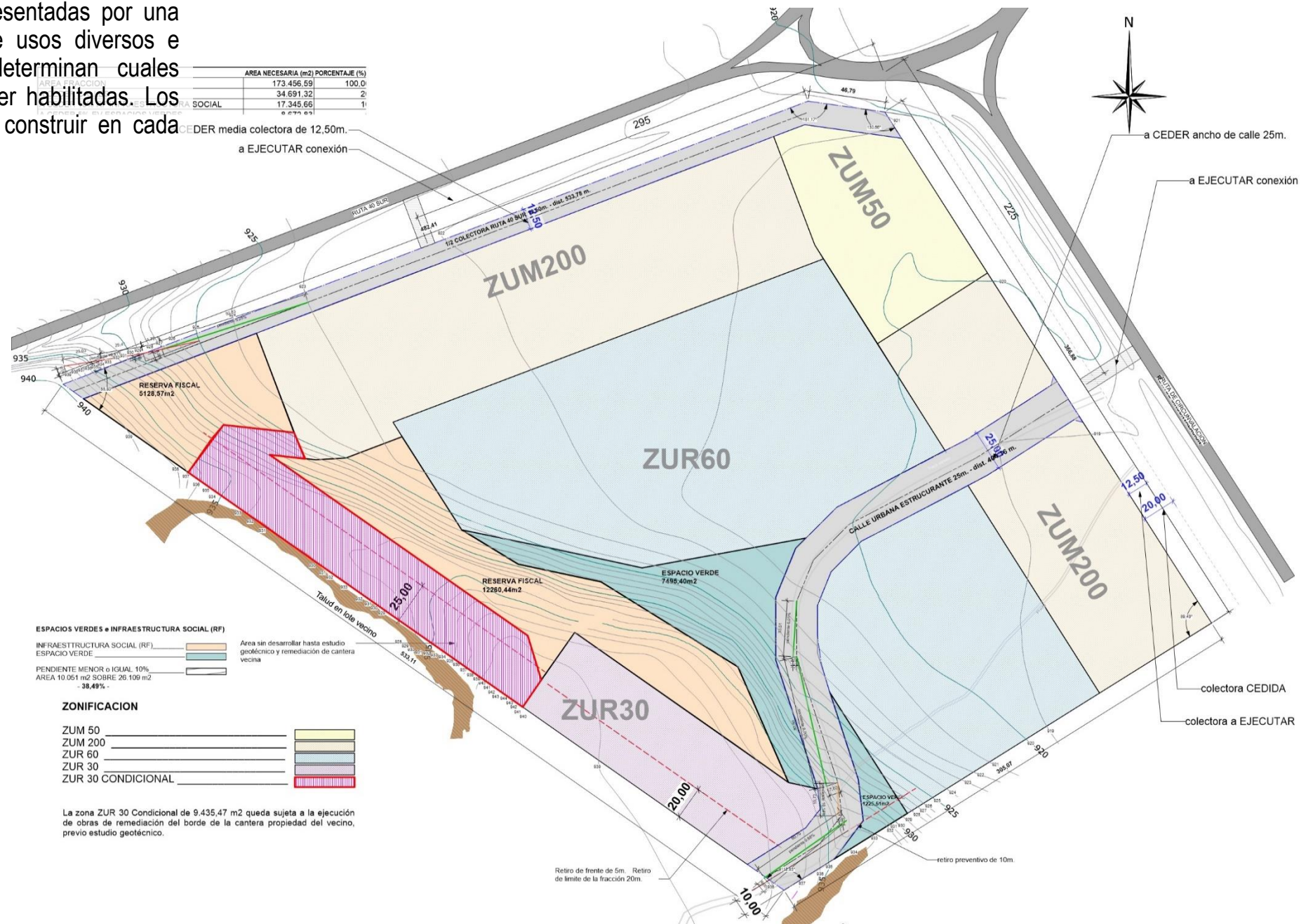
## ZONIFICACION

Se definen zonas urbanas. Están representadas por una sigla y color. Cada una de ellas tiene usos diversos e indicadores urbanísticos. Los usos determinan cuales actividades pueden llevarse a cabo y ser habilitadas. Los indicadores expresan cuanto se puede construir en cada lote y bajo qué condiciones.

La denominación está compuesta por 3 letras. Las 2 primeras significan Zona Urbana. La letra siguiente que puede ser M o R significa Mixta o Residencial respectivamente. Los números representan la densidad urbana. Mixta es porque alberga varios usos.

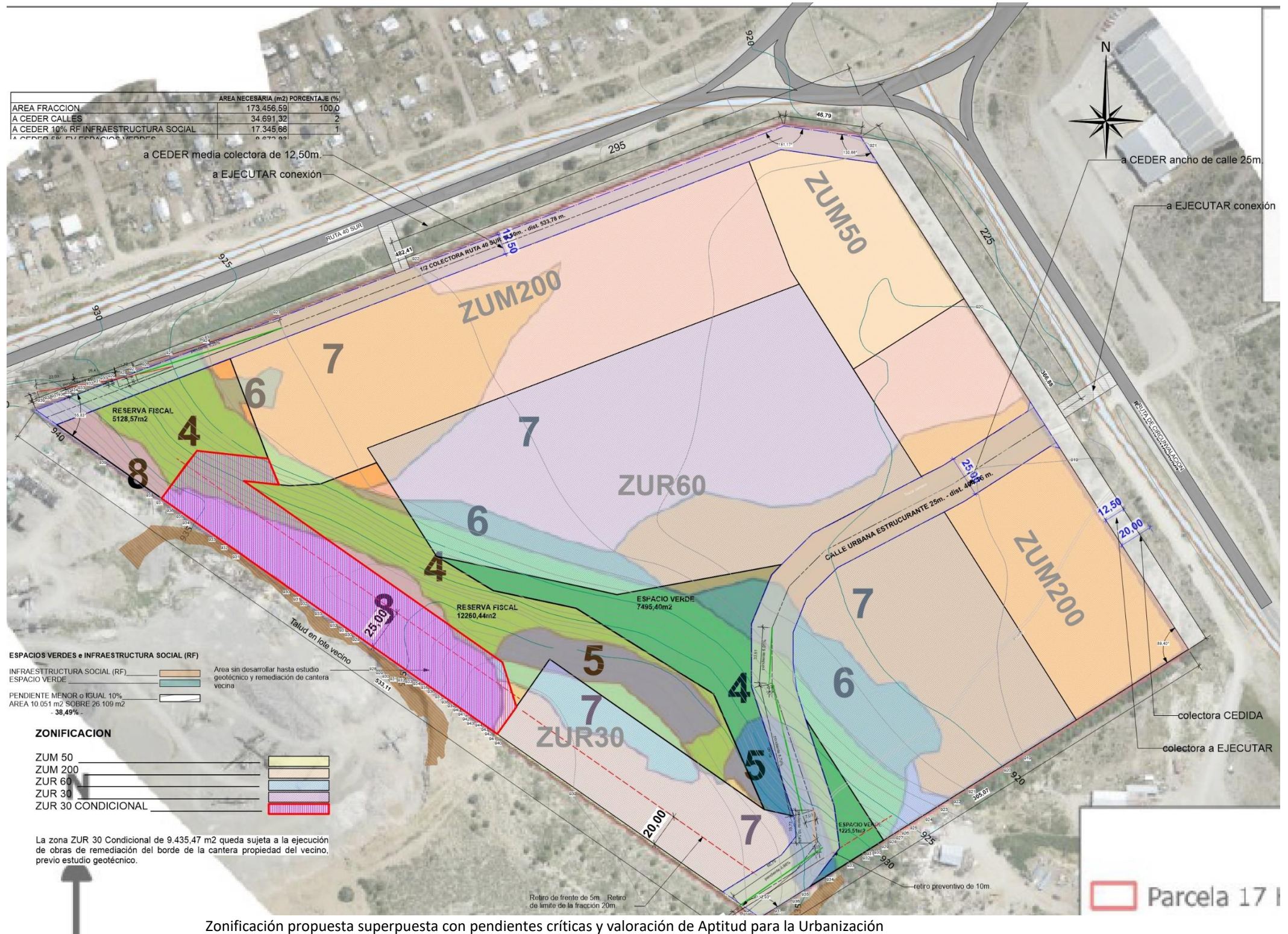
La zonificación guarda relación con la densidad de población propuesta. En virtud de que se propone una densidad considerable, es necesario ejecutar las obras de infraestructura de servicio.

La densidad de población es la relación entre la cantidad de población sobre una superficie de suelo. A mayor densidad, se amplían las posibilidades de acceso a la vivienda.



# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## ZONIFICACION



# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC



## USOS POR ZONA

### ZUM50.

Borde externo de escala urbana. Permite establecer un límite urbano con actividades vitales y de referencia a escala de la ciudad. Los usos son mixtos, convocando diversidad de actividades compatibles con la existencia de la encrucijada de rutas. Área urbana - Tipología Urbana T3 - Tipología Edilicia T3 - Calle colectora. Lote mínimo 800m<sup>2</sup>

Usos promovidos Comercial Minorista y Mayorista; Servicios de alojamiento turístico como parte de la oferta en el acceso a la ciudad, administrativo, profesional, recreativo, gastronómico, relacionado con automotor, logística y transporte, expendio de combustible, depósitos no peligrosos; uso productivo en general; Educación superior, extracurricular e investigación; Salud emergencias médicas; Social y deportivo; Cultural e Institucional

### ZUM200.

Borde interno de escala urbana. Permite construir un borde hacia el interior de la urbanización pero con actividades mixtas relacionadas con comercios y servicios de proximidad para abastecer el barrio en la planta baja. Es una franja de mayor densidad de población con uso residencial múltiple que además contiene comercios minoristas y servicios en planta baja. Área urbana - Sector barrio residencial - Tipología Urbana T2 - Tipología Edilicia T2 y T3 - Calle urbana 15.. Lote mínimo 800m<sup>2</sup>

Usos permitidos: Residencial Múltiple, infraestructura social (ver planilla cuales son permitidos y cuales condicionados) . Como uso accesorio: Comercio minorista en general, de comestibles y relacionado con automotor; Servicios en general, administrativo, profesional y gastronómico; uso productivo en general.

El concepto es promover un sitio con edificios de vivienda permanente. Excluido el uso y actividad turística para evitar la especulación con el cambio de actividad.

### ZUR60.

Zona Residencial ubicada en el centro de la fracción destinada a pequeños lotes donde se ejecuten hasta dos unidades funcionales. Área Urbana - Sector barrio residencial - Tipología Urbana T2 - Tipología Edilicia T2 - Calle urbana 15 y eventualmente Compartida Urbana de 12,50. Lote mínimo 300m<sup>2</sup>.

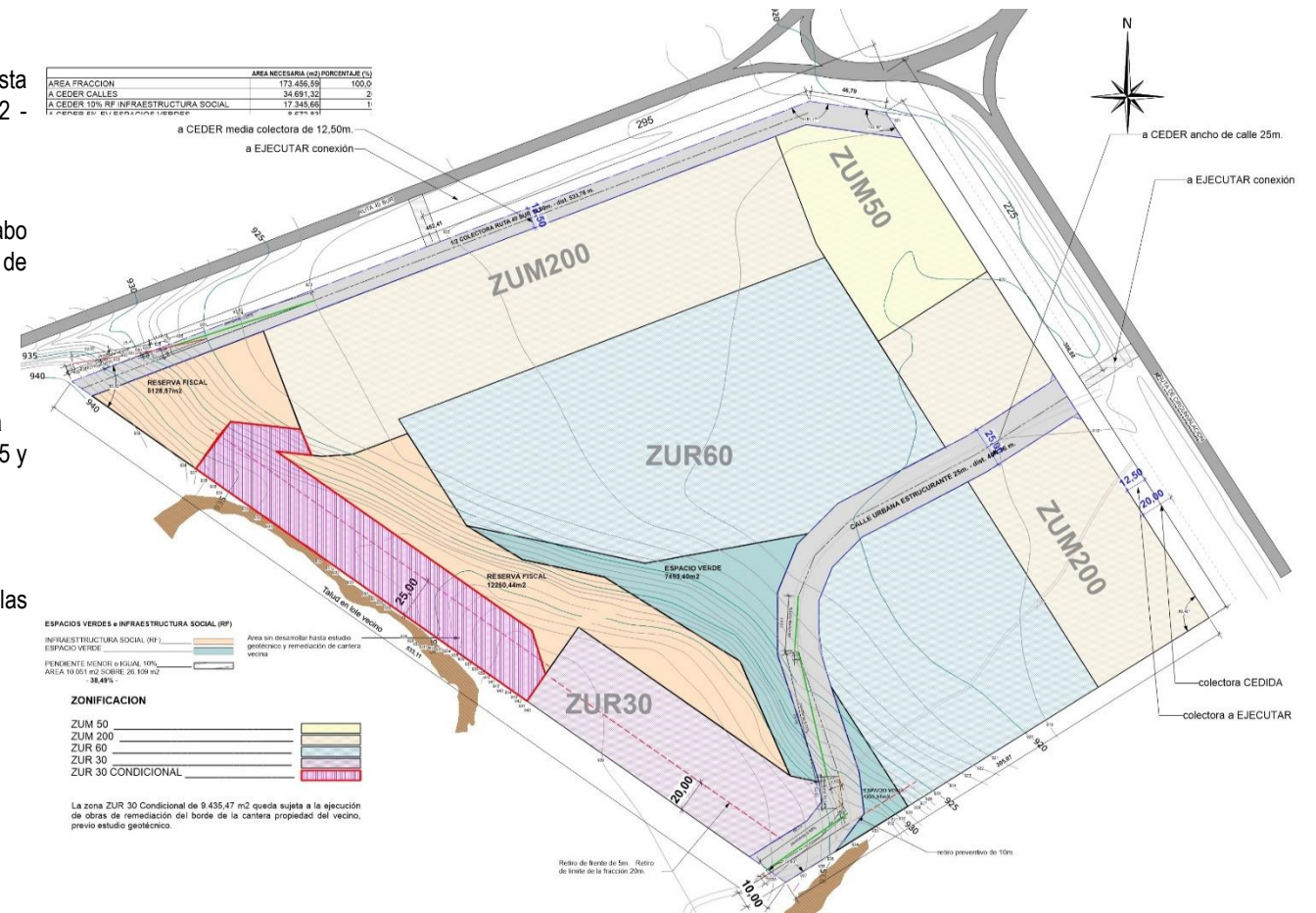
Usos permitidos: Residencial individual y múltiple. Contiene usos accesorios que permitirán llevar a cabo actividades diversas dentro de los límites de la vivienda tales como comercio minorista general y de comestibles, servicios en general, profesional y uso productivo en general.

### ZUR30.

Zona Residencial con casas aisladas y entornos ajardinados. Se limitará a una casa por lote . Área Suburbana - Sector barrio residencial - Tipología Urbana T2 - Tipología Edilicia T1 y T2 - Calle urbana 15 y eventualmente Compartida Urbana de 12,50. Lote mínimo 300m<sup>2</sup>.

Usos permitidos: Residencial individual.

Dentro de la zona, hay un área cuyo desarrollo está restringido o condicional hasta tanto se ejecuten las obras de remediación en la fracción vecina.



# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## USOS POR ZONA

### CUADRO DE USOS DEL SUELO

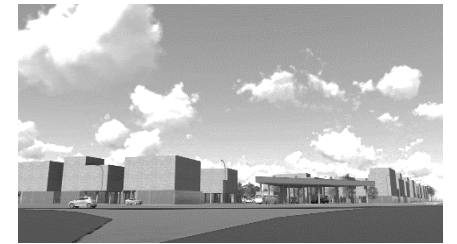


S: Permitido    N: Prohibido    A: Accesorio    C: Condicionado				ZUM50	ZUM200	ZUR60	ZUR30	Observaciones
<b>1. USO RESIDENCIAL</b>								
1.1	Individual			N	N	S	S	
1.2	Múltiple			N	S	S	N	
<b>2. USO COMERCIAL</b>								
2.1	Minorista	2.1.1	En general	S	A	A	N	Accesorio en PB
		2.1.2	De comestibles	S	A	A	N	Accesorio en PB
		2.1.3	Relacionado al automotor	S	A	N	N	Accesorio en PB
2.2	Mayorista	2.2.1	En general	S	N	N	N	
		2.2.2	De comestibles	S	N	N	N	
<b>3. USO SERVICIOS</b>								
3.1	En general			S	A	A	N	Accesorio de usos promovidos
3.2	Alojamiento	3.2.1	Turístico	S	N	N	N	
		3.2.2	Comunitario	N	N	N	N	
3.3	Administrativo			S	A	N	N	Accesorio uso de com. ó serv. Permitidos
3.4	Profesional			S	A	A	A	Accesorio de viviendas
3.5	Recreativo			C	C	N	N	Concicionado a EIA
3.6	Gastronómico			S	A	N	N	Accesorio en PB
3.7	Relacionado al automotor			S	N	N	N	
3.8	Logística y transporte			S	N	N	N	
3.9	Expendio de combustible			S	N	N	N	Con EIA por Ordenanza
3.10	Estacionamiento			N	N	N	N	Accesorio en PB
				N	N	N	N	Accesorio en PB
3.11	Depósito	3.11.1	Tipo I merc. no peligrosas	A	N	N	N	Accesorio com. ó serv. permitidos
		3.11.2	Tipo II merc. peligrosas	N	N	N	N	
3.12	Infraestructura- Servicios Públicos			C	C	C	C	
<b>4. USO PRODUCTIVO</b>								
4.1	En general			S	A	A	N	Aretesanal
4.2	Industrial			N	N	N	N	
4.3	Agropecuario			N	N	N	N	
4.4	Piscicultura			N	N	N	N	
4.5	Silvicultura			N	N	N	N	
4.6	Extractivo			N	N	N	N	
<b>5. USO INFRAESTRUCTURA SOCIAL</b>								
5.1	Educación e investigaci	5.1.1	Nivel inicial	C	C	C	N	Requiere EIA
		5.1.2	Nivel primario	C	C	N	N	Requiere EIA
		5.1.3	Nivel secundario	C	C	N	N	Requiere EIA
		5.1.4	Nivel superior	C	C	N	N	Requiere EIA
		5.1.5	Extracurricular	C	C	N	N	Requiere EIA
		5.1.6	Investigación y tecnología aplicada	C	C	C	N	Requiere EIA
5.2	Salud	5.2.1	Atención ambulatoria de personas	C	C	C	N	Requiere EIA
		5.2.2	Atención con internación de personas	C	N	N	N	Requiere EIA
		5.2.3	Emergencias médicas	C	N	N	N	Requiere EIA
5.3	Social o deportivo			C	C	N	N	Requiere EIA
5.4	Cultural			C	C	C	N	Requiere EIA
5.5	Institucional			C	C	C	N	Requiere EIA
5.6	Especial			C	C	N	N	Requiere EIA

# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## INDICADORES POR ZONA

### TABLA INDICADORES URBANISTICOS



AREA	URBANA			
	SECTOR DE CENTRALIDAD		SECTOR BARRIO RESIDENCIAL	
	ZUM50	ZUM200	ZUR60	ZUR30
<b>PARAMETROS URBANOS</b>				
1 Unidad Residencial cada x m2 de parcela	1UR cada 200	1UR cada 50	1UR cada 166	1UR cada 333
Lote minimo (área en m2)	800	800	300	300
Cantidad de UAUR	4	16	2	1
Densidad neta	100	400	240	120
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0,40	0,40	0,40	0,25
FOT - Factor de Ocupación Total	0,70	1,45	0,60	0,35
FIT – Factor de intervención total	0,70	0,55	0,60	0,40
<b>UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓNICOS</b>				
R LM - Retiros Línea Municipal (m)	5	5	3	3
R LS - Retiros Línea Separativa (m)	3	-	-	3
H - Altura Máxima de las edificaciones (m)	15	15	8,5	8,5
PISOS	máx.4	PB+4	máx. 2	máx. 2
<b>DISEÑO DE CALLES, VEREDAS Y SENDAS PEATONALES</b>				
Conexión Escala Urbana	CALLE COLECTORA Ancho veredas: 2,00m.	CALLE COLECTORA Ancho veredas: 2,00m.		
Conexión Escala Urbana		CALLE URBANA ESTRUCTURANTE 25 Ancho veredas: 3,60m.	CALLE URBANA ESTRUCTURANTE 25 Ancho veredas: 3,60m.	CALLE URBANA ESTRUCTURANTE 25 Ancho veredas: 3,60m.
Conexión Escala Barrial		CALLE URBANA DISTRIB.EXT. 20 Ancho veredas: 3,00m.	CALLE URBANA DISTRIB.EXT. 20 Ancho veredas: 3,00m.	
Conexión Escala Barrial		CALLE URBANA ENLACE 15 Ancho veredas: 1,80m.	CALLE URBANA INTERNA 15 Ancho veredas: 1,80m.	CALLE URBANA INTERNA 15 Ancho veredas: 1,80m.
Conexión Escala Acceso Local			CALLE COMPARTIDA INTERNA 12 CASO1 Ancho veredas: 3,00m.	CALLE COMPARTIDA INTERNA 12 CASO2 Ancho veredas: 3,00m.

PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

INDICADORES POR ZONA

PLANILLA COMPLEMENTARIA



1UR cada...	200	50	166,7	333,3
Denominacion	ZUM50	ZUM200	ZUR60	ZUR30
Lote minimo (m2)	800	800	300	300
UR/UA 200/50/166/333	4	16	2	1
DPN (hab/ha)	100	500	360	120
LOTES (cant)	7	42	119	19
TOTAL LOTES				187
UA / UR (cant)	28	672	238	19
TOTAL UR				957
HABITANTES (cant)	56	1344	1428	76
TOTAL HABITANTES				2904
DPB (hab/ha)	48	238	202	32
2,5m2/hab	168	4032	4284	228
				8712
FOS	0,40	0,40	0,40	0,25
FOT	0,70	1,45	0,60	0,35
FIT	0,70	0,55	0,60	0,40
AEDI	320	320	120	75
SC	560	1160	180	105
FIT	560	440	180	120
IMPACTO S/SUELO	3920	18480	21420	2280
TOTAL I/S				46100
SC TOTAL	3920	48720	21420	1995
CANTIDAD DE m2 a CONSTRUIR				76055

## PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

### **SE PUEDE CONSTRUIR OCUPANDO EL ANCHO DEL LOTE**

Si. Solo en zonas ZUM200 y ZUR60. Se permite la construcción arrimada a líneas separativas de dominio en divisorios laterales. Es posible dicha operación en una longitud máxima = 12,50 metros. Las cubiertas deberán evacuar las aguas dentro del dominio, estar orientadas hacia el interior de la parcela y llevar zinguerías con desagües pluviales. Está prohibido volcar las aguas pluviales sobre los terrenos vecinos.

### **QUE OCURRE SI HAY PARCELAS DONDE SE IMPERMEABILIZA EL SUELO**

Aplica sólo a ZUM50. La superficie de impermeabilización del suelo que supere el 50% del total de superficie de la parcela tiene que realizar un tratamiento de infiltración de las aguas para absorber los excedentes pluviales.

Las técnicas a emplear serán evaluadas y aprobadas por la Autoridad de aplicación

### **ALCANCES DEL PLAN**

El plan es la asignación de indicadores y usos urbanos. Para que sea un loteo es necesario autorizar un planteo urbanístico y que se ejecuten las obras de infraestructura, que se cedan calles y que se cedan parcelas para la realización de infraestructura social y espacios verdes. El presente proyecto resuelve el contenido programático y no un proyecto ejecutivo, el cual se realizará luego del EIA y como resultante del PLANTEO URBANISTICO aprobado.

### **ALCANCES DEL PLANTEO URBANISTICO**

El planteo urbanístico es un plano de traza de arterias, manzanas y lotes. Es un instrumento que sirve para determinar la cesión de infraestructura social y espacios verdes. A partir del planteo urbanístico autorizado se proyectan y planifican las obras de infraestructura. Para que sea un loteo es necesario que se EJECUTEN las obras de infraestructura. Una vez que se ejecutan y se aprueban, se inscribe el plano de mensura, el cual una vez que está aprobado se considera finalizado el loteo y es posible realizar escrituras traslativas de dominio. El mismo plano de mensura o uno complementario describirá las fracciones que se ceden al dominio público para resolver espacios verdes y obras de infraestructura social.





## OBRAS DE INFRAESTRUCTURA OBLIGATORIAS

Las propuestas sobre parcelas con destino a urbanización, tienen la obligación de proyectar y ejecutar obras de infraestructura de servicios públicos. Incluyen:

- 1) Red de agua potable completa: abastecimiento, distribución y sistema contra incendios.
- 2) Red de energía eléctrica y alumbrado público subterráneo.
- 3) Red cloacal o tipo de tratamiento de efluentes cloacales en función de la carga del suelo y la cantidad de usuarios. Estudio particularizado de no contaminación de napas.
- 4) Red pluvial con desagües y drenajes de aguas con todos sus canales, entubamientos y tratamiento para la atenuación o conducción de pluviales: ejemplo cordón cuneta, jardín de lluvias.
- 5) Apertura de calles con abovedamiento, enripiado o pavimentación, intersecciones o rotondas, según los requerimientos que se detallan en Movilidad.
- 6) Senderos o veredas transitables según requerimientos de Movilidad.
- 7) Arbolado en calles, espacios verdes o tratamientos de paisaje.

## CALLES QUE SE CEDEN AL MUNICIPIO

La cesión mínima: 20% de la superficie total de la parcela original. Ese valor es según normas vigentes. Dicho porcentaje incluye las arterias comprometidas en éste Plan. Este proyecto prevé la cesión el 33% del total de la parcela original destinada al espacio público de las calles y como se observa es 13% mayor al pedido por las normas.

En la apertura de calles, la distancia máxima entre ejes será de 150m aceptándose hasta 200m en caso de existir condicionantes ambientales que impidan una menor separación. La parcela original deberá contar con una red con más de 0,5 intersecciones por hectárea como mínimo.

La vereda o senda peatonal tiene que ser diseñada como recorrido y construida como espacio peatonal transitable y no como adición de intervenciones parciales, a cargo de los titulares de las parcelas

## DIMENSION DE MANZANAS

El Departamento Ejecutivo solicitó longitudes máximas para el amanzanamiento. Si bien el mismo no está normado para todo el ejido municipal (y sería un error hacerlo dada la diversidad topográfica de nuestra ciudad), el mismo sugirió una medida. Dicho requerimiento se cumple en tanto el recorrido peatonal para dichas manzanas es igual o menor a 400 metros. Si bien el requerimiento no normado solicitó largos máximos de 100 metros, los mismos son impracticables teniendo en cuenta la premisa de loteo interno con parcelas de 300m<sup>2</sup>.



## PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

### PROPUESTA URBANA SEGÚN INDICADORES

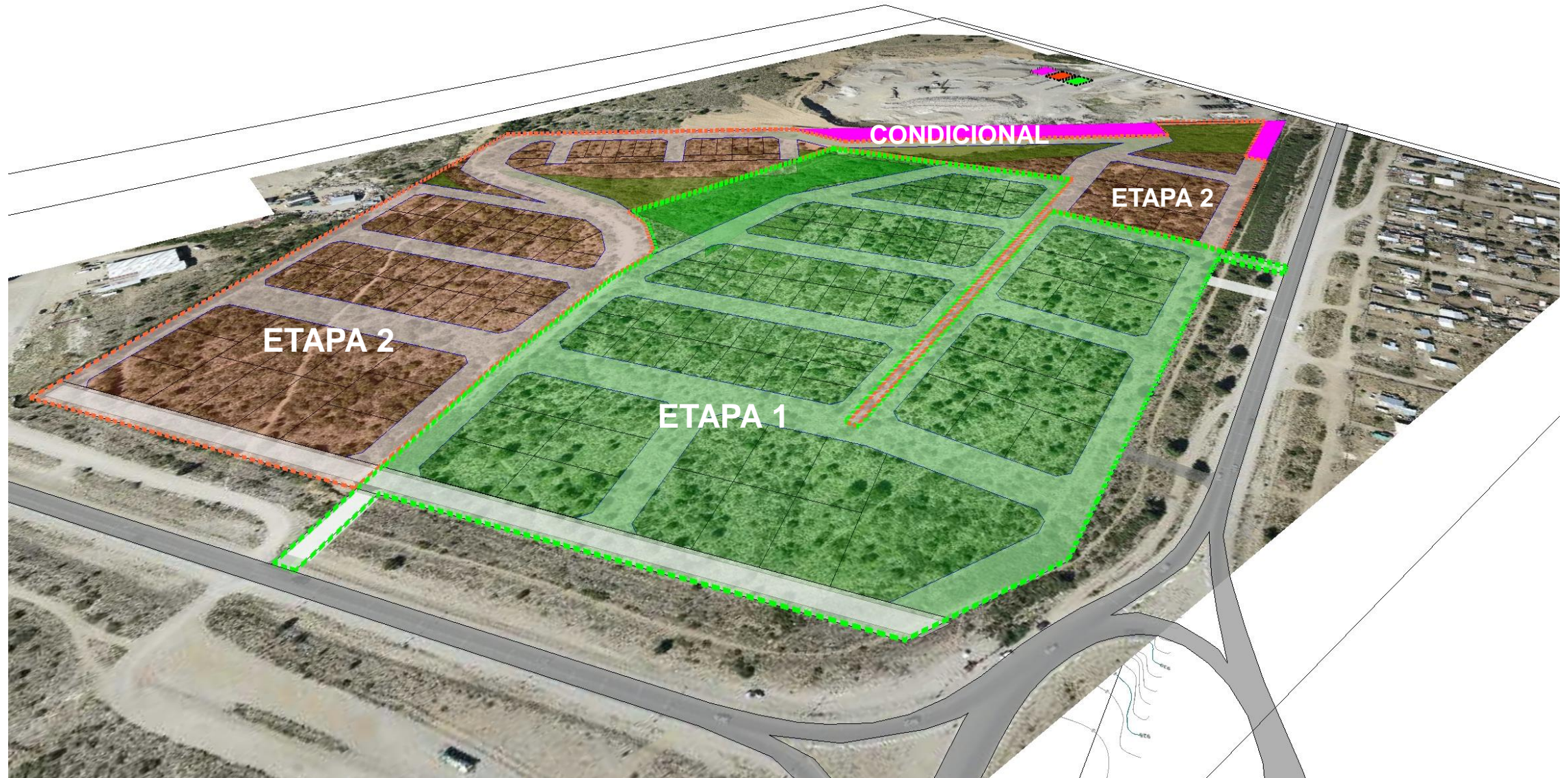
La urbanización conectaría a las rutas a través de colectoras. Pero también está previsto dejar las conexiones para urbanizaciones futuras en las fracciones vecinas. El color verde representa las Reservas Fiscales y Espacios Verdes a ceder.



# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## PROPUESTA URBANA SEGÚN INDICADORES

La urbanización se ejecutaría en etapas. El objeto es hacerla sostenible y los servicios planificados.

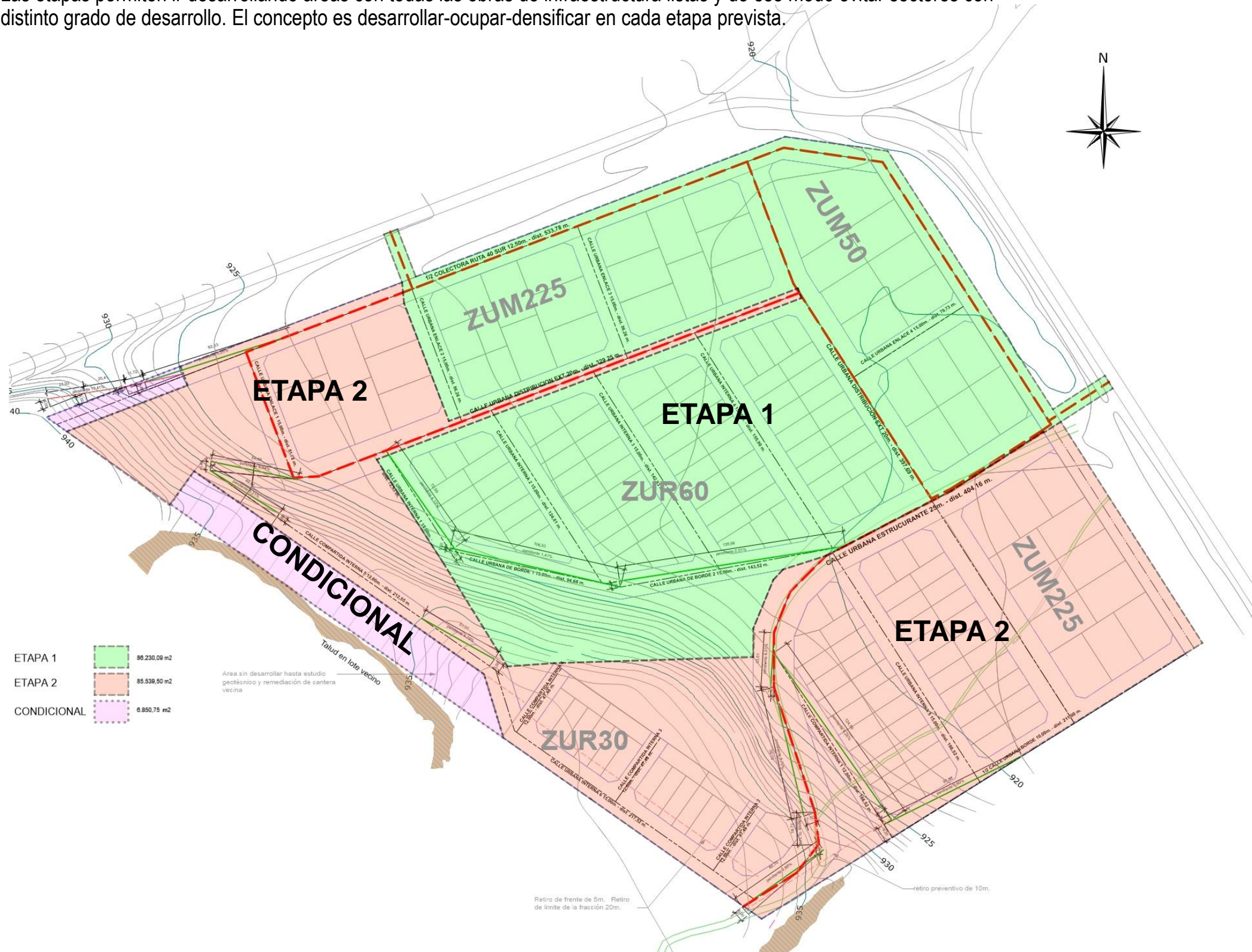


# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC



## PROPUESTA URBANA SEGÚN INDICADORES

Las etapas permiten ir desarrollando áreas con todas las obras de infraestructura listas y de ese modo evitar sectores con distinto grado de desarrollo. El concepto es desarrollar-ocupar-densificar en cada etapa prevista.



## PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

### PROPUESTA URBANA SEGÚN INDICADORES

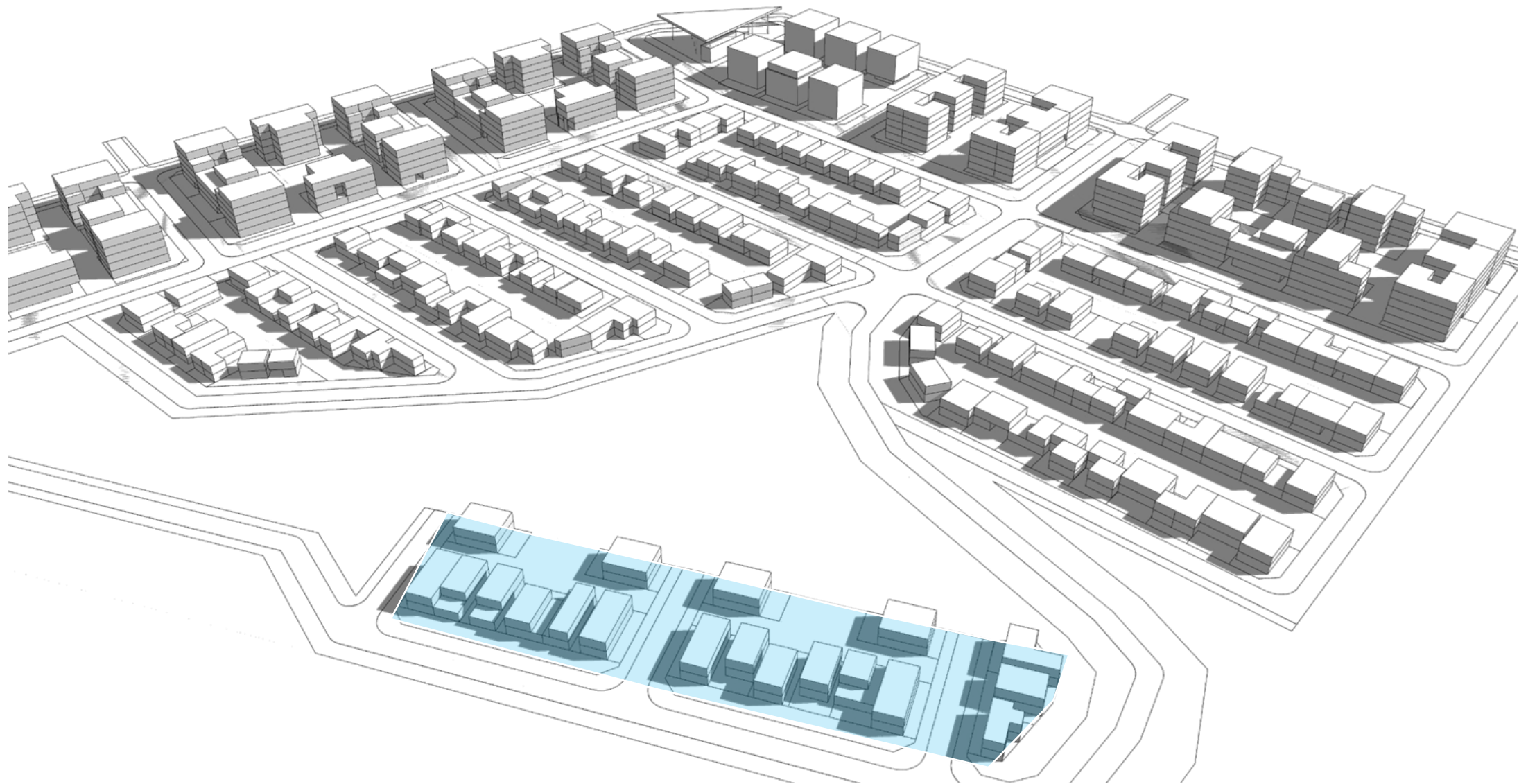
Se representa una ocupación potencial. En general es un sector de mayor densidad a la existente en los barrios vecinos. Pero es una densidad planificada y ordenada.



# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## PROPUESTA URBANA SEGÚN INDICADORES

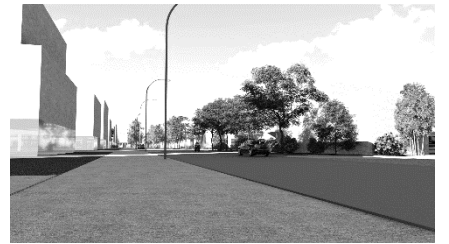
Las áreas con menor densidad de población. Sobre el sector superior de la terraza, se ubican lotes con menor densidad



# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## PROPUESTA URBANA SEGÚN INDICADORES

Hay zona de centralidad con actividades comerciales y de servicio hacia las rutas. Y una zona de referencia local que permitirá abastecer a la urbanización así como a los barrios vecinos.



# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## CALCULO DE ESPACIOS VERDES

### Áreas Verdes Barriales (AVB)

- a) Cesión gratuita mínima: 5% sobre el total de la parcela original.
- b) La superficie resultante de la cesión del 5% se transfiere al dominio público municipal en la misma parcela objeto de la subdivisión y según los siguientes requerimientos:
- c) Superficie total mínima de cada parcela EV 2.000m<sup>2</sup>
- d) Ancho mínimo promedio: 40m.
- e) Distancia de cobertura: 600m.
- f) Mínimo un 30% de la superficie cedida tiene que tener una pendiente promedio menor a 10%.
- g) Accesible por vía pública en al menos dos de sus lados o en un 50% de su perímetro.
- h) Características espaciales: Integrado al paisaje urbano. Interacción social. Embellecimiento de plazoletas, rotondas, ramblas, boulevares.

	%	AREA EXIGIBLE	AREA PROYECTO	% PROYECTO
<b>AREA FRACCION</b>	100,00	173.456,59		
<b>A CEDER CALLES</b>	20,00	34.691,32	57.684,40	33,26
<b>A CEDER RF y EV</b>	15,00	26.018,49	26.106,74	15,05
<b>A SUBDIVIDIR</b>	65,00	112.746,78	89.665,45	51,69
<b>AREA CONDICIONADA</b>			5.804,50	



## CESIÓN OBLIGATORIA GRATUITA PARA INFRAESTRUCTURA SOCIAL (RESERVAS FISCALES)

- a) Cesión mínima: 10% sobre el total de la parcela original.
- b) La cesión debe estar en relación a los componentes de la estructura urbana del sector, y a los diversos atractivos de actividades sociales y económicas.
- c) Las cesiones se incorporan al Banco de Tierras designando el destino o rol que cumplirá, respetando las condiciones de habitabilidad que debe tener cada porción de territorio y el derecho al espacio público que tienen los habitantes, para lo cual no se recomienda aumentar la ocupación con destino vivienda, dentro de ésta urbanización.
- d) Los criterios de localización priorizarán la conectividad con el resto de la urbanización y la accesibilidad desde y hacia el barrio (red vial, TUP, ciclovías, sendas peatonales).
- e) Las dimensiones deberán igualar o superar las dimensiones mínimas de los lotes de la zona donde se localizan, salvo que la autoridad de aplicación, en correspondencia de las empresas proveedoras de servicios, determinen la necesidad de dimensiones especiales (mayores o menores) a las establecidas.
- f) Los indicadores urbanísticos (FOS, FOT, altura) serán iguales a los de la zona donde se localice, pudiendo hacer uso de un 25% de tolerancia cuando la Autoridad de aplicación lo considere necesario.

Las Reservas Fiscales serán destinadas a equipamiento urbano público o lo que en la planilla de usos está denominado como Infraestructura Social en todos los casos excluyendo cualquier otro uso y destino que no sea de carácter público.

El equipamiento urbano público o la Infraestructura Social son usos que estarán destinados a:

- Salud
- Educación
- Deportes
- Seguridad
- Salubridad y social.

# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## ESPACIOS VERDES e INFRAESTRUCTURA SOCIAL (RESERVAS FISCALES)



Habr  diferentes tipologías de espacios verdes combinando plazas e instituciones

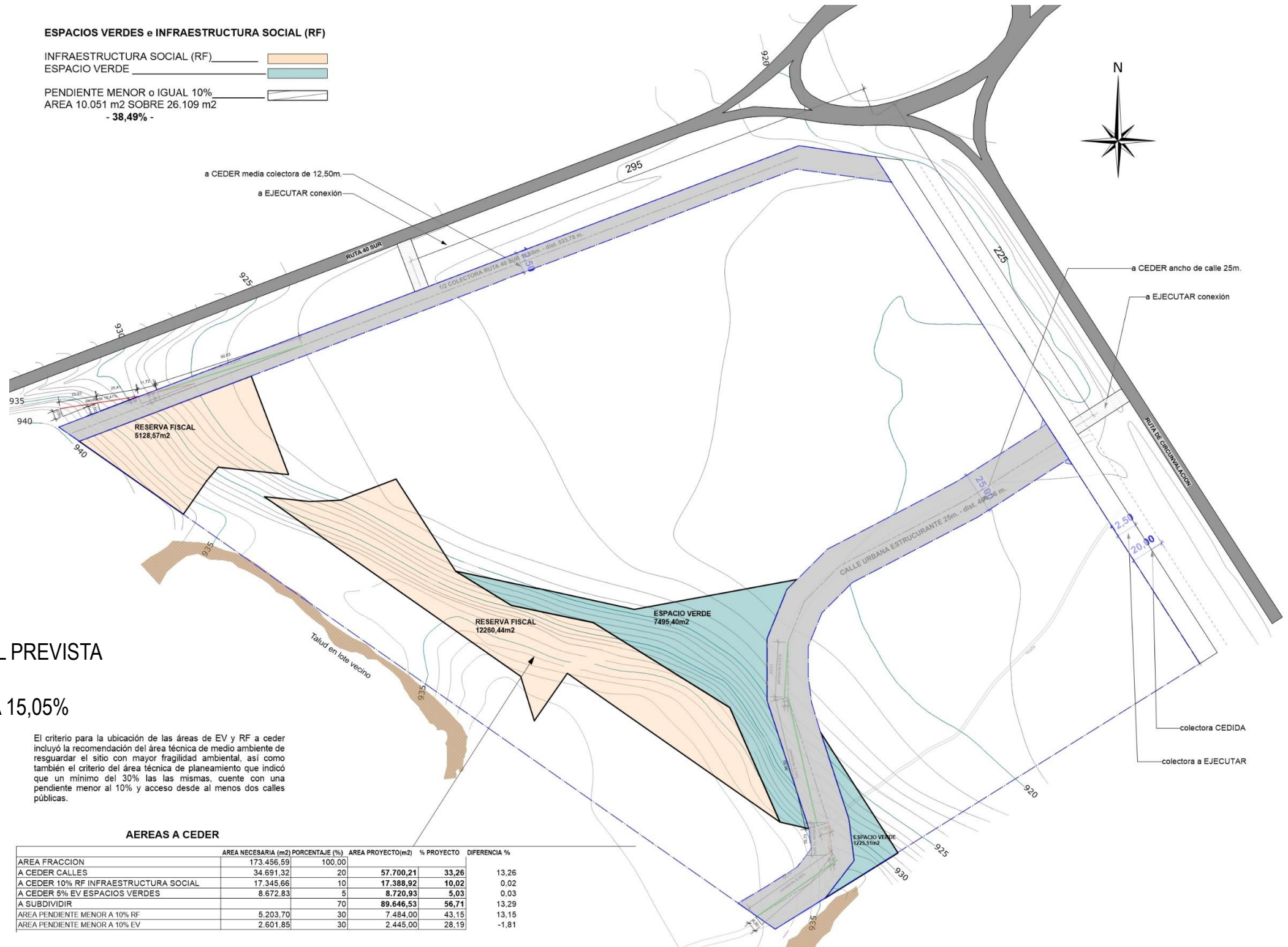


AREA TOTAL PREVISTA  
26.106 m<sup>2</sup>  
EQUIVALE A 15,05%

100 m

# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## ESPACIOS VERDES e INFRAESTRUCTURA SOCIAL (RESERVAS FISCALES)



# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC



## ESPACIOS VERDES e INFRAESTRUCTURA SOCIAL (RESERVAS FISCALES)

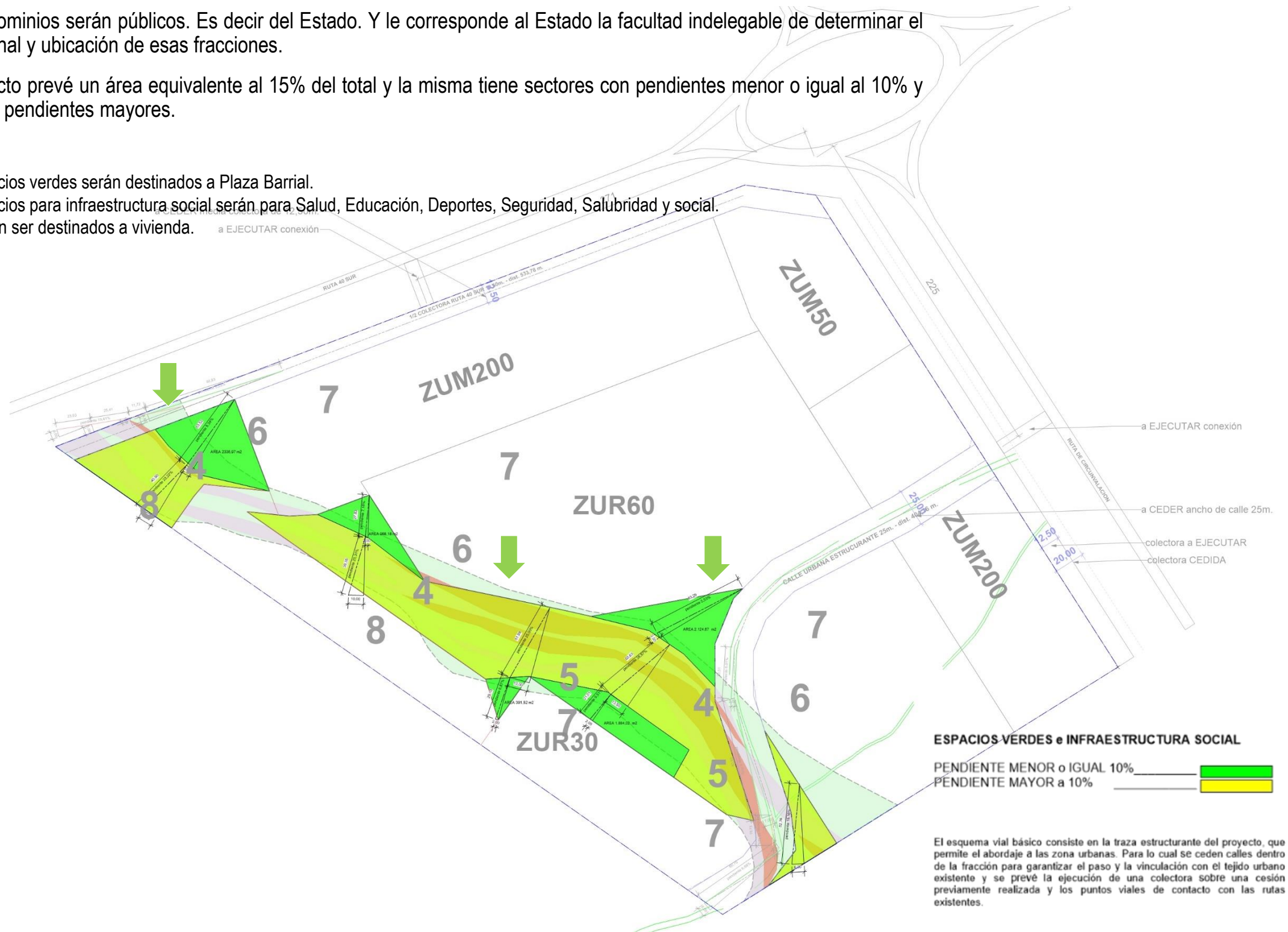
Ambos dominios serán públicos. Es decir del Estado. Y le corresponde al Estado la facultad indelegable de determinar el destino final y ubicación de esas fracciones.

El proyecto prevé un área equivalente al 15% del total y la misma tiene sectores con pendientes menor o igual al 10% y otras con pendientes mayores.

Los espacios verdes serán destinados a Plaza Barrial.

Los espacios para infraestructura social serán para Salud, Educación, Deportes, Seguridad, Salubridad y social.

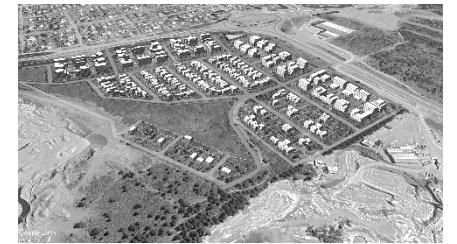
No podrán ser destinados a vivienda.





# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## ESPACIALIZACION



FRENTE URBANO DESDE RUTA CIRCUNVALACION



CALLE PRINCIPAL HACIA "TERRAZA"



CALLE INTERNA 15



CALLE PRINCIPAL HACIA ESPACIO VERDE

# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## ESPACIALIZACION



CALLE INTERNA 15

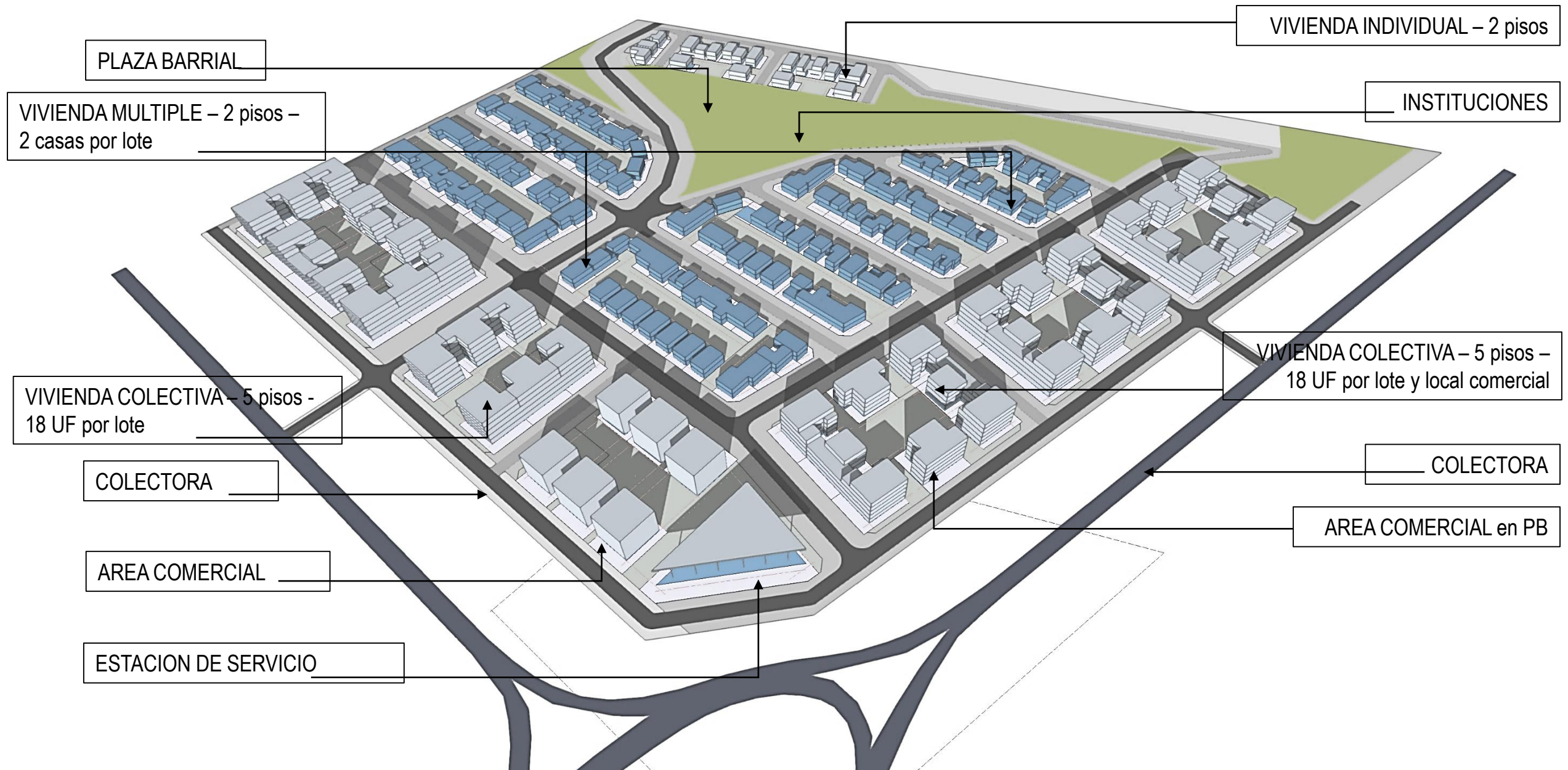


CALLE INTERNA 15

# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## ESPACIALIZACION

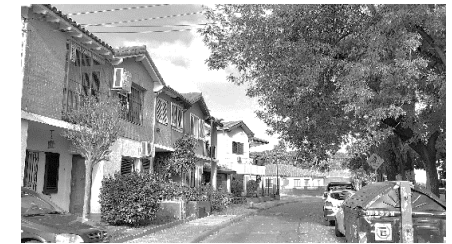
La simulación representa el 100% del potencial construido.



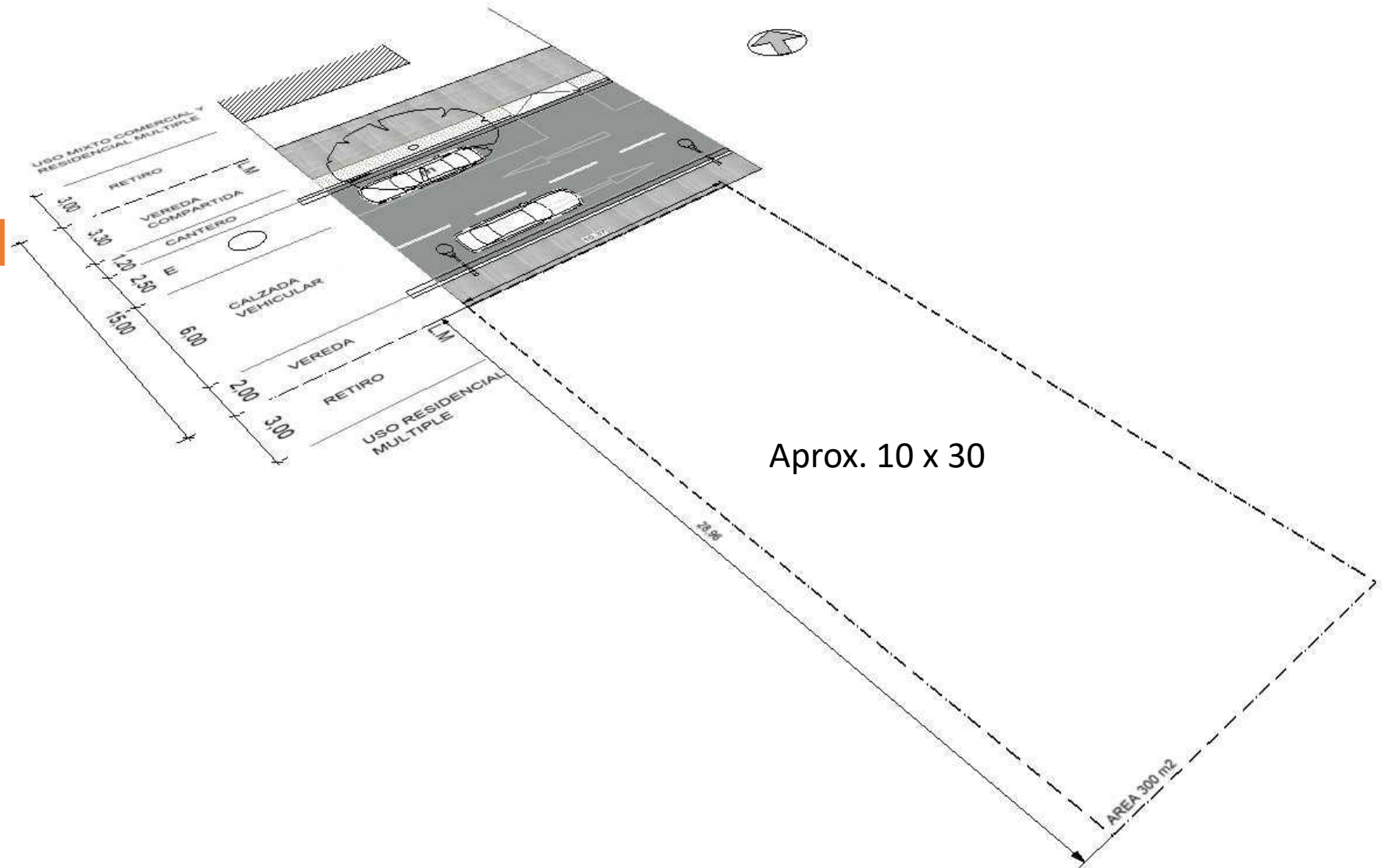
# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## OCUPACIÓN DE UN LOTE DE 300M2 EN ZONA ZUR60

OCUPACION ZUR60



AREA	
SECTOR	
ZONIFICACION	
PARAMETROS URBANOS	
1 Unidad Residencial cada x m2 de parcela	1UR cada 166
Lote minimo (área en m2)	300
Cantidad de UA/UR	2
Densidad neta	240
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0,40
FOT - Factor de Ocupación Total	0,68
FIT – Factor de intervención total	0,70
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓN	
R LM - Retiros Línea Municipal (m)	3
R LS - Retiros Línea Separativa (m)	-
H - Altura Máxima de las edificaciones (m)	8,5
	2



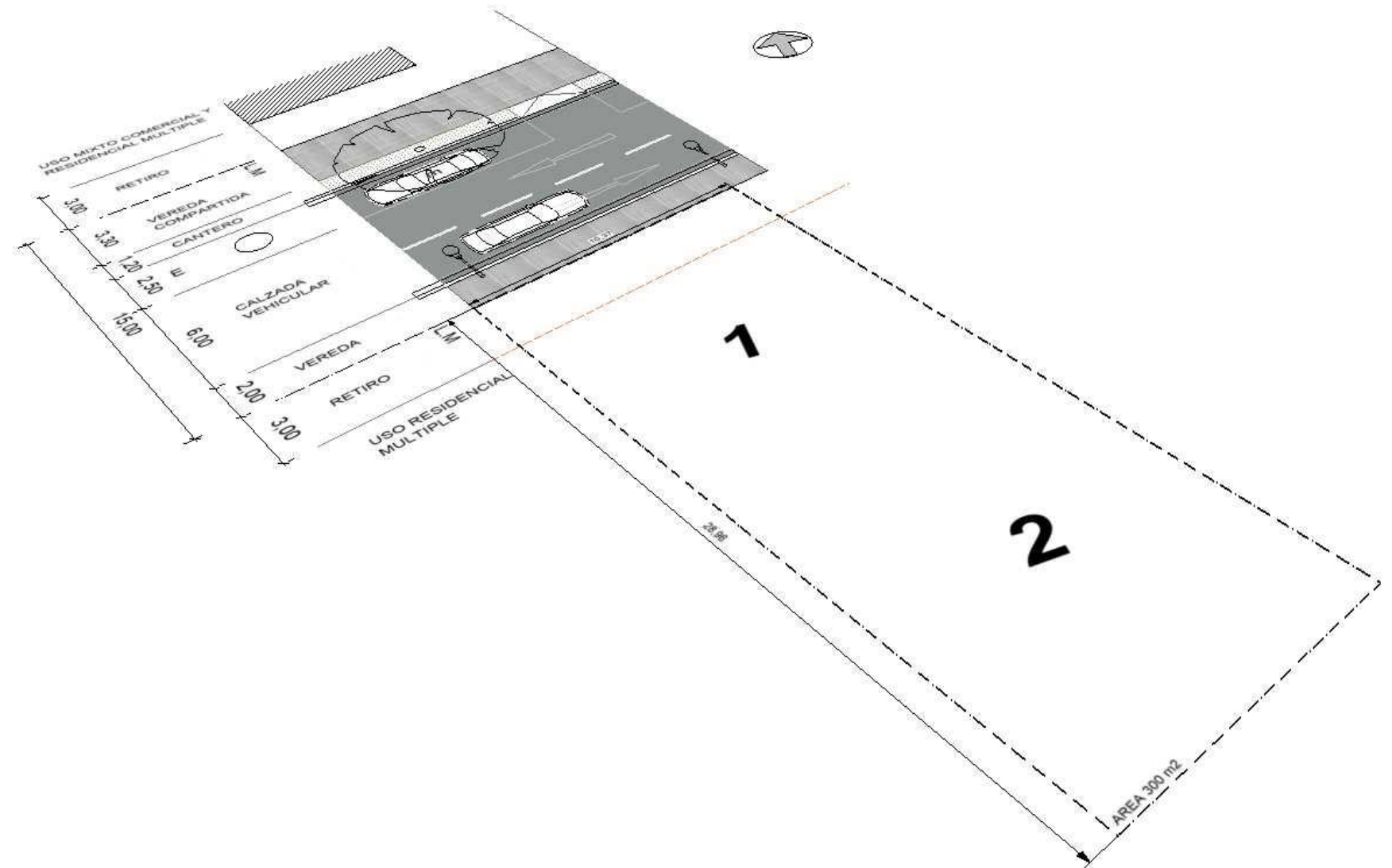
# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## OCUPACIÓN DE UN LOTE DE 300M2 EN ZONA ZUR60

OCUPACION ZUR60



AREA	
SECTOR	
ZONIFICACION	
PARAMETROS URBANOS	
1 Unidad Residencial cada x m2 de parcela	1UR cada 166
Lote minimo (área en m2)	300
Cantidad de UA/UR	2
Densidad neta	240
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0,40
FOT - Factor de Ocupación Total	0,68
FIT – Factor de intervención total	0,70
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓN	
R LM - Retiros Línea Municipal (m)	3
R LS - Retiros Línea Separativa (m)	-
H - Altura Máxima de las edificaciones (m)	8,5
	2



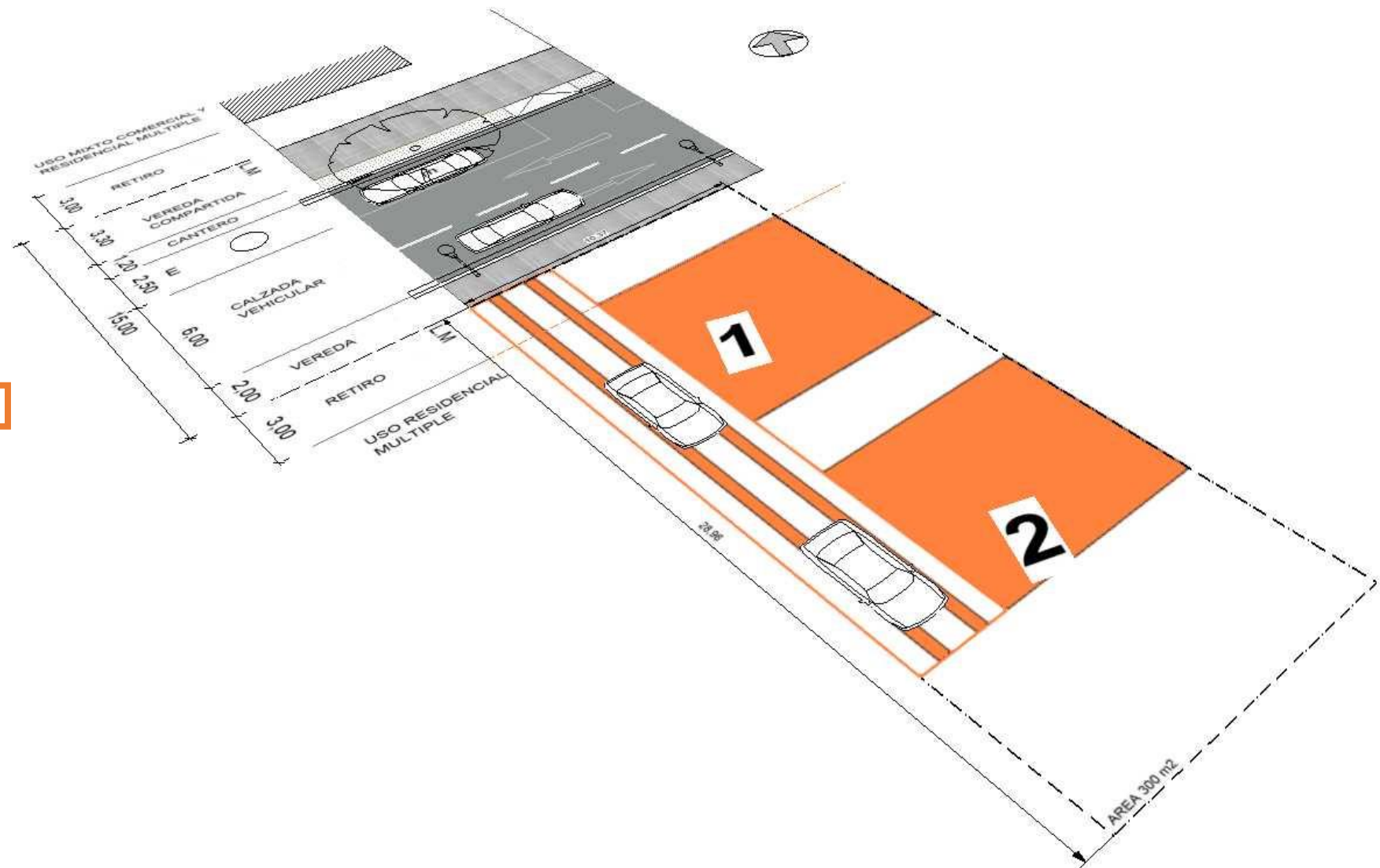
# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## OCUPACIÓN DE UN LOTE DE 300M2 EN ZONA ZUR60

OCUPACION ZUR60



AREA	
SECTOR	
ZONIFICACION	
PARAMETROS URBANOS	
1 Unidad Residencial cada x m2 de parcela	1UR cada 166
Lote minimo (área en m2)	300
Cantidad de UA/UR	2
Densidad neta	240
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0,40
FOT - Factor de Ocupación Total	0,68
<b>FIT – Factor de intervención total</b>	<b>0,70</b>
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓN	
R LM - Retiros Línea Municipal (m)	3
R LS - Retiros Línea Separativa (m)	-
H - Altura Máxima de las edificaciones (m)	8,5
	2



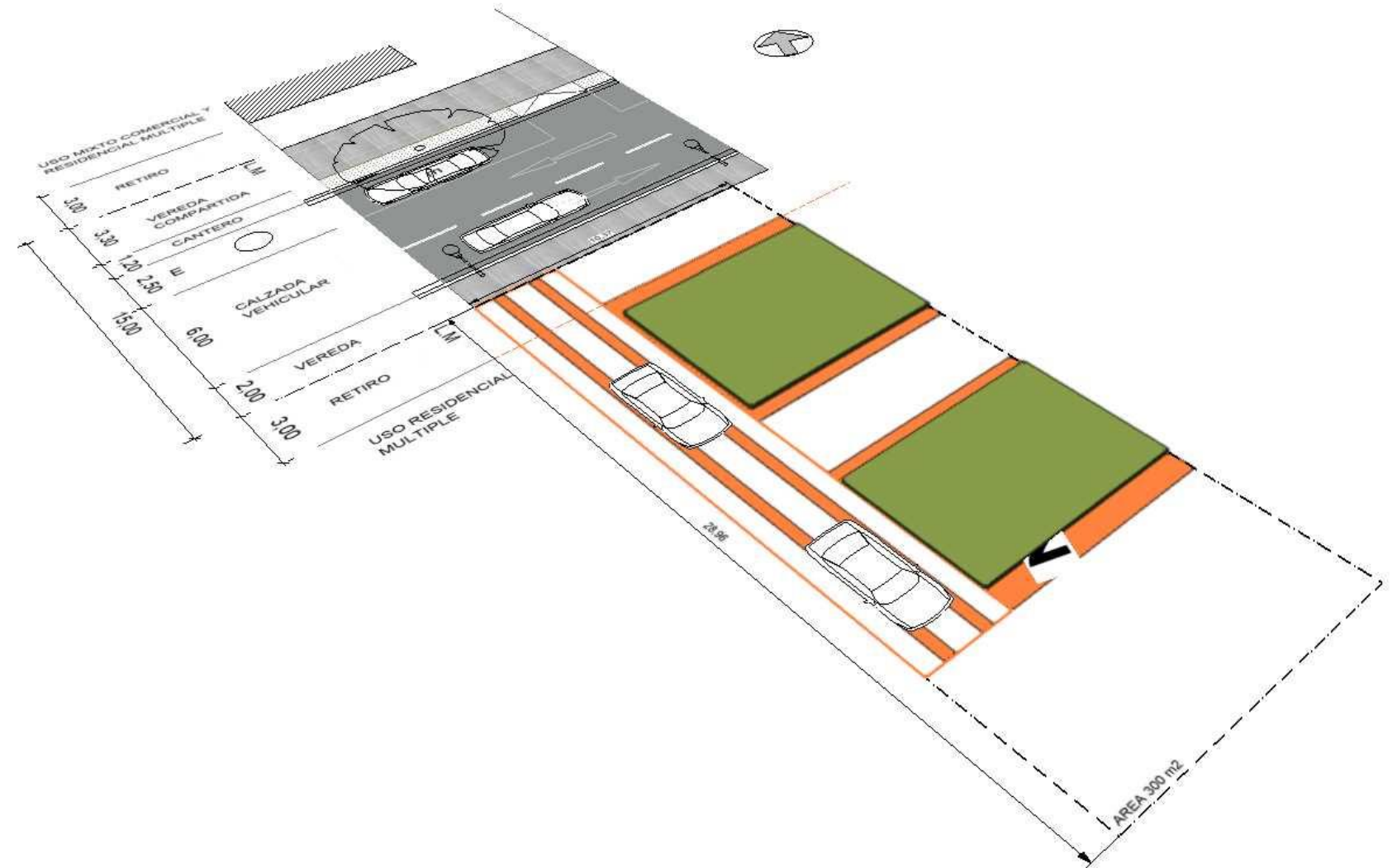
# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## OCUPACIÓN DE UN LOTE DE 300M2 EN ZONA ZUR60

OCUPACION ZUR60



AREA	
SECTOR	
ZONIFICACION	
PARAMETROS URBANOS	
1 Unidad Residencial cada x m2 de parcela	1UR cada 166
Lote minimo (área en m2)	300
Cantidad de UA/UR	2
Densidad neta	240
<b>FOS - Factor de Ocupación del Suelo</b>	<b>0,40</b>
FOT - Factor de Ocupación Total	0,68
FIT – Factor de intervención total	0,70
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓN	
R LM - Retiros Línea Municipal (m)	3
R LS - Retiros Línea Separativa (m)	-
H - Altura Máxima de las edificaciones (m)	8,5
	2



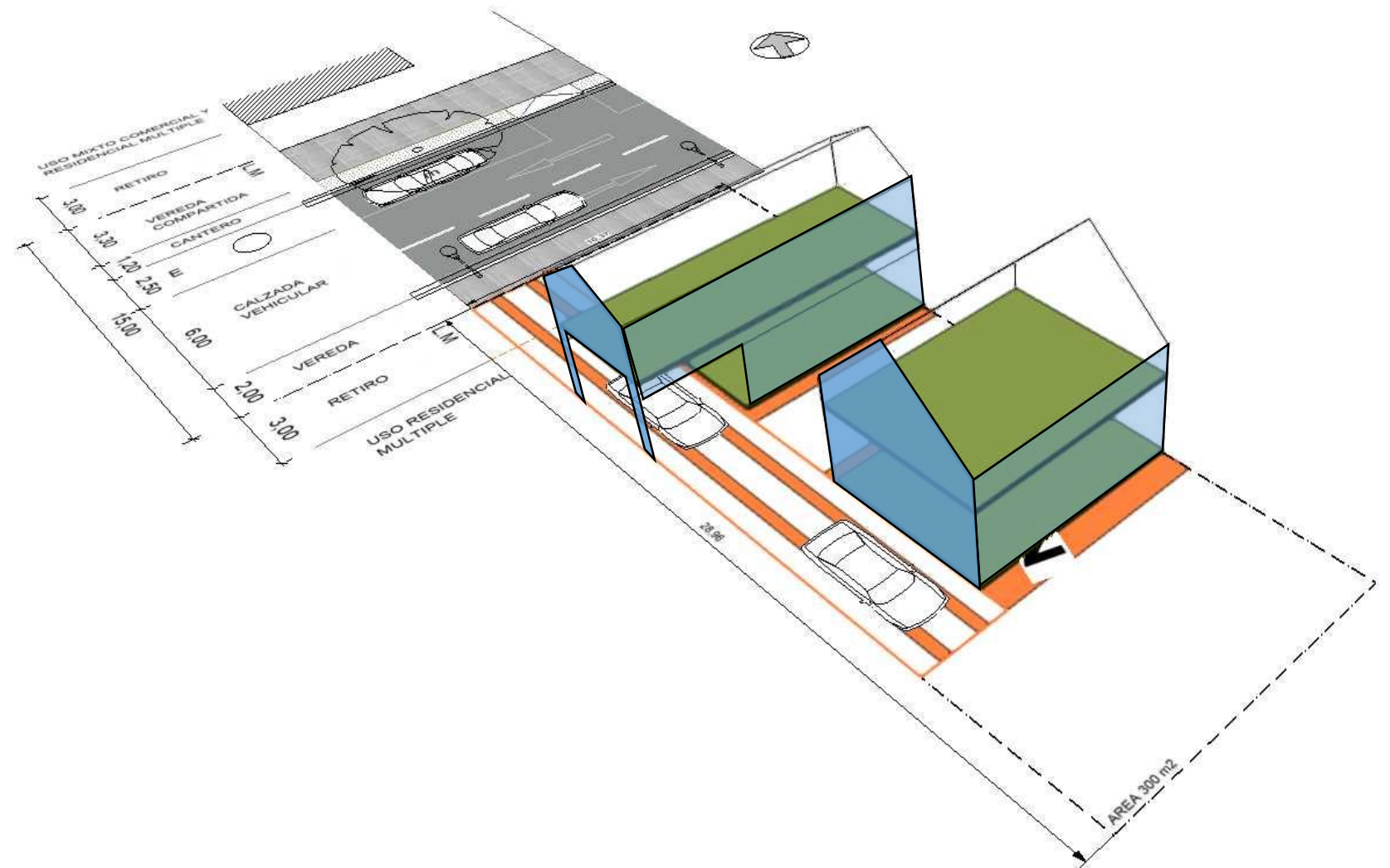
# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## OCUPACIÓN DE UN LOTE DE 300M2 EN ZONA ZUR60

OCUPACION ZUR60



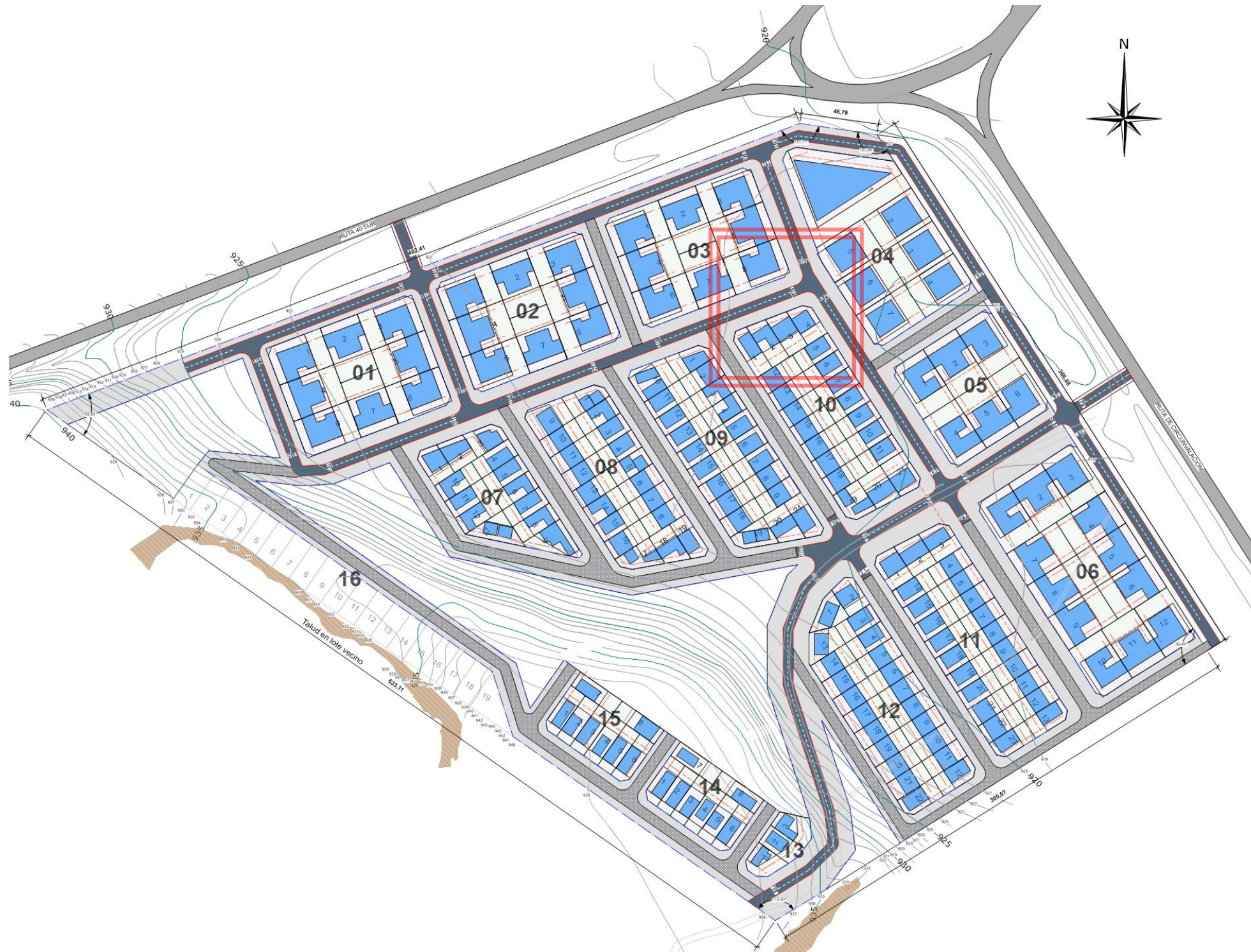
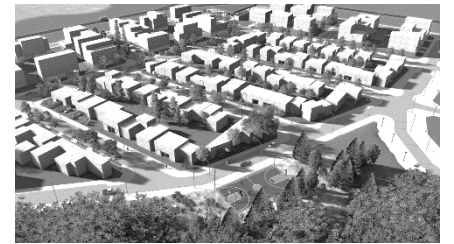
AREA	
SECTOR	
ZONIFICACION	
PARAMETROS URBANOS	
1 Unidad Residencial cada x m2 de parcela	1UR cada 166
Lote minimo (área en m2)	300
Cantidad de UA/UR	2
Densidad neta	240
FOS - Factor de Ocupación del Suelo	0,40
<b>FOT - Factor de Ocupación Total</b>	<b>0,68</b>
FIT – Factor de intervención total	0,70
UBICACIÓN DE LOS OBJETOS ARQUITECTÓN	
R LM - Retiros Línea Municipal (m)	3
R LS - Retiros Línea Separativa (m)	-
H - Altura Máxima de las edificaciones (m)	8,5
	2



# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## VOLUMENES CONSTRUIDOS

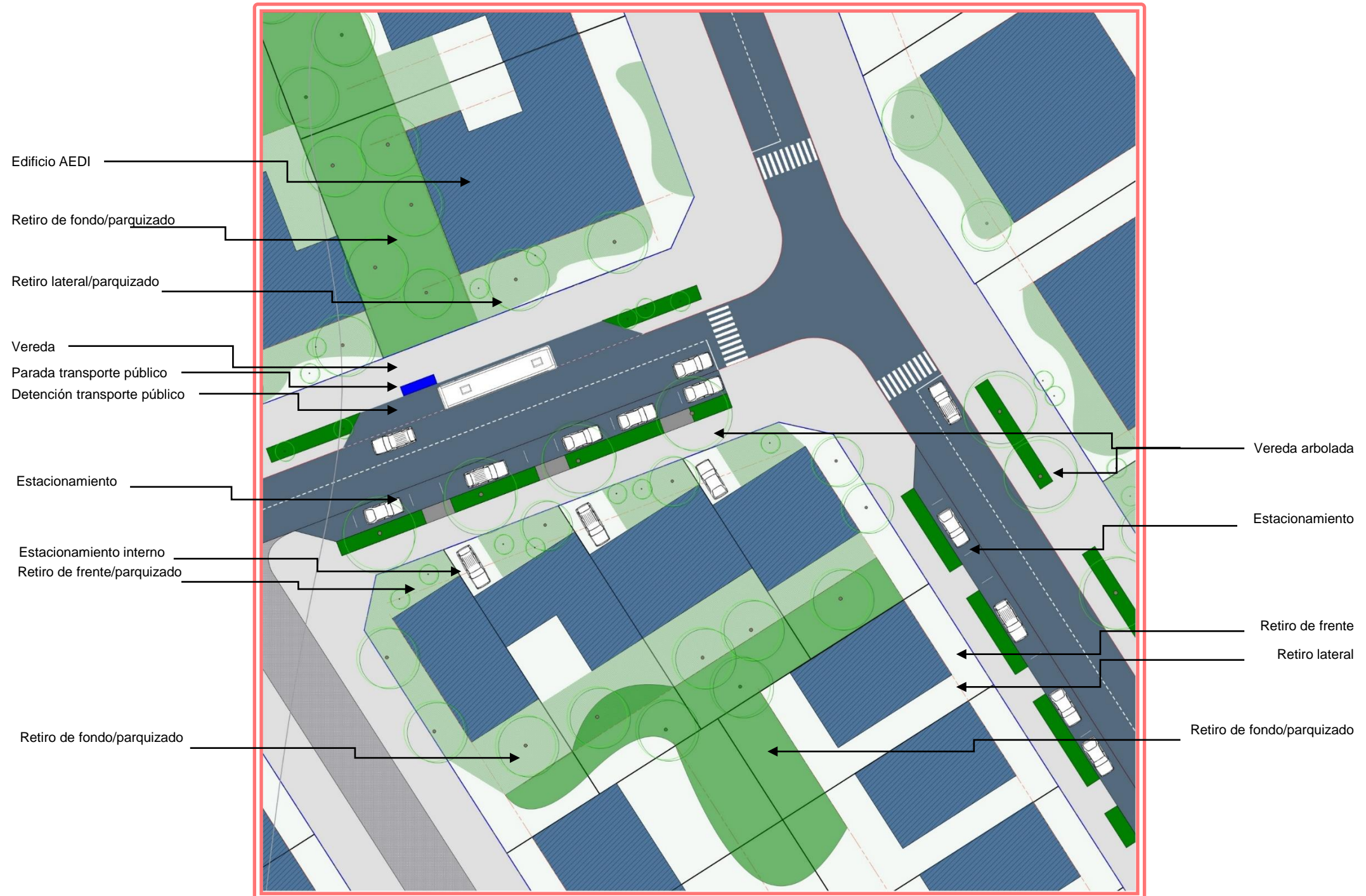
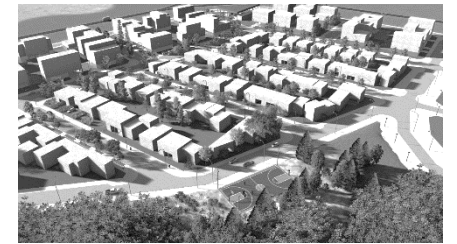
La simulación representa el 100% del potencial construido.



# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## VOLUMENES CONSTRUIDOS

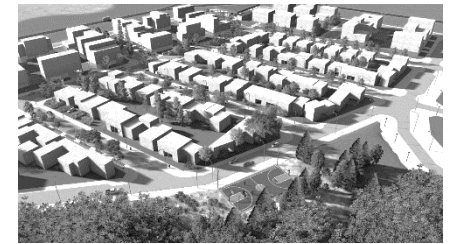
La simulación representa el 100% del potencial construido.



# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## VOLUMENES CONSTRUIDOS

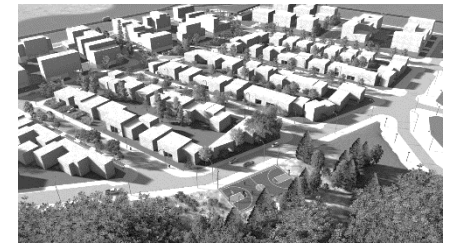
La simulación representa el 100% del potencial construido.

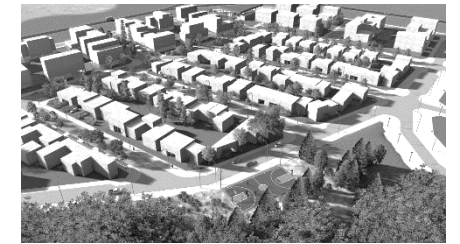


# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## VOLUMENES CONSTRUIDOS

La simulación representa el 100% del potencial construido.



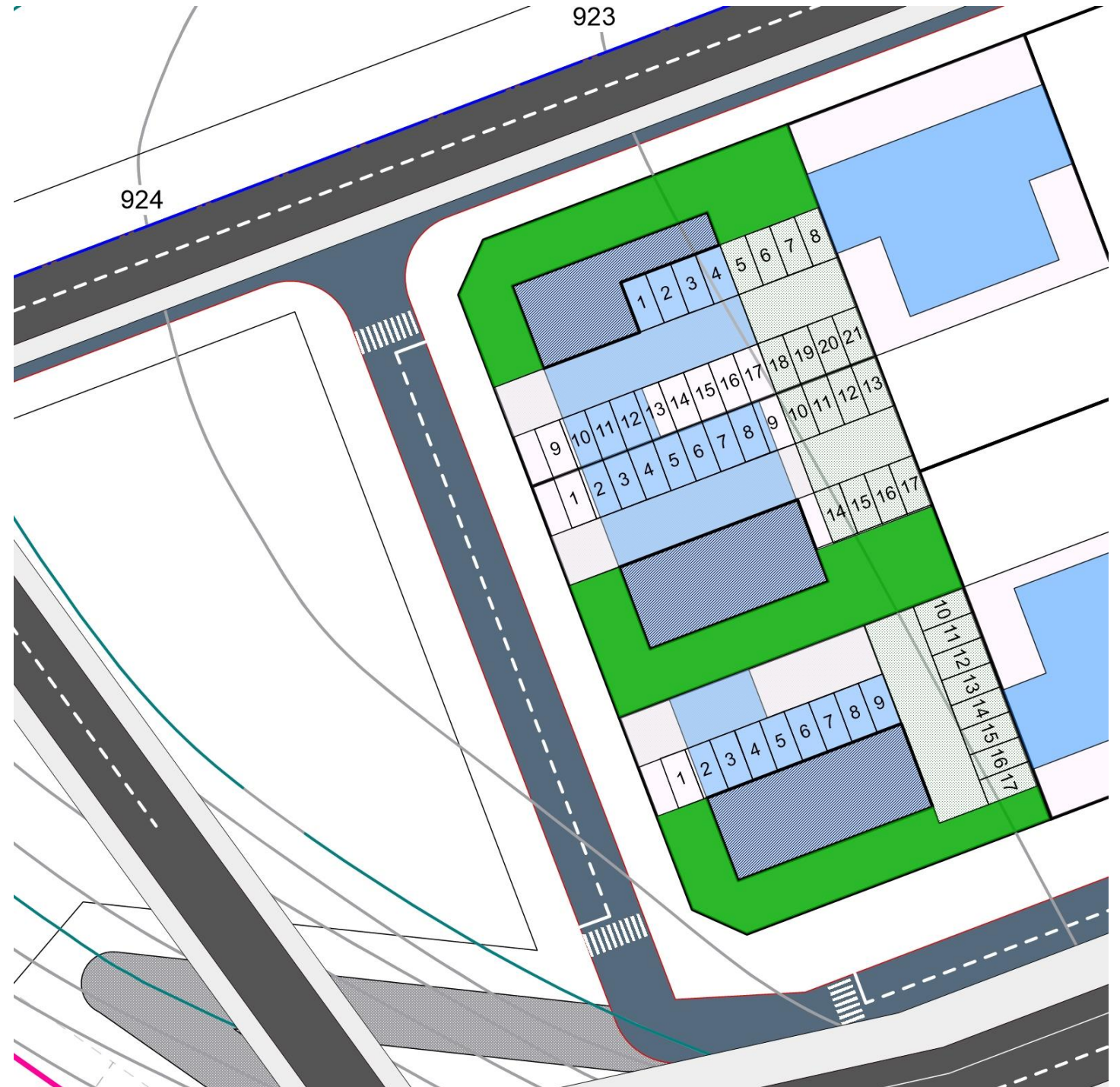


## VOLUMENES CONSTRUIDOS – ESTACIONAMIENTOS

La simulación representa el 100% del potencial construido.

Se representa el número de plazas de estacionamiento dentro del área FIT de cada parcela. Es posible observar que si los locales comerciales ocupan una superficie que oscila entre 115 y 160 m<sup>2</sup>, es posible ejecutar entre 17 y 21 espacios para estacionar.

Como es posible observar en la simulación, incluye el área de circulación interna y el área verde absorbente de cada lote así como la superficie semi-absorbente en los espacios de circulación y estacionamiento exterior.



# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## DISTRIBUCION INTERNA DEL TRANSPORTE PUBLICO.

Planificación del transporte público.



### TRANSPORTE URBANO DE PASAJEROS

Tránsito que pasan: 45(R40), 54(R40), 66 (hasta rotonda), 68 (hasta rotonda), 48(R40).  
e: Plan de Transformación del Sistema de Transporte Urbano, Bariloche Municipio.

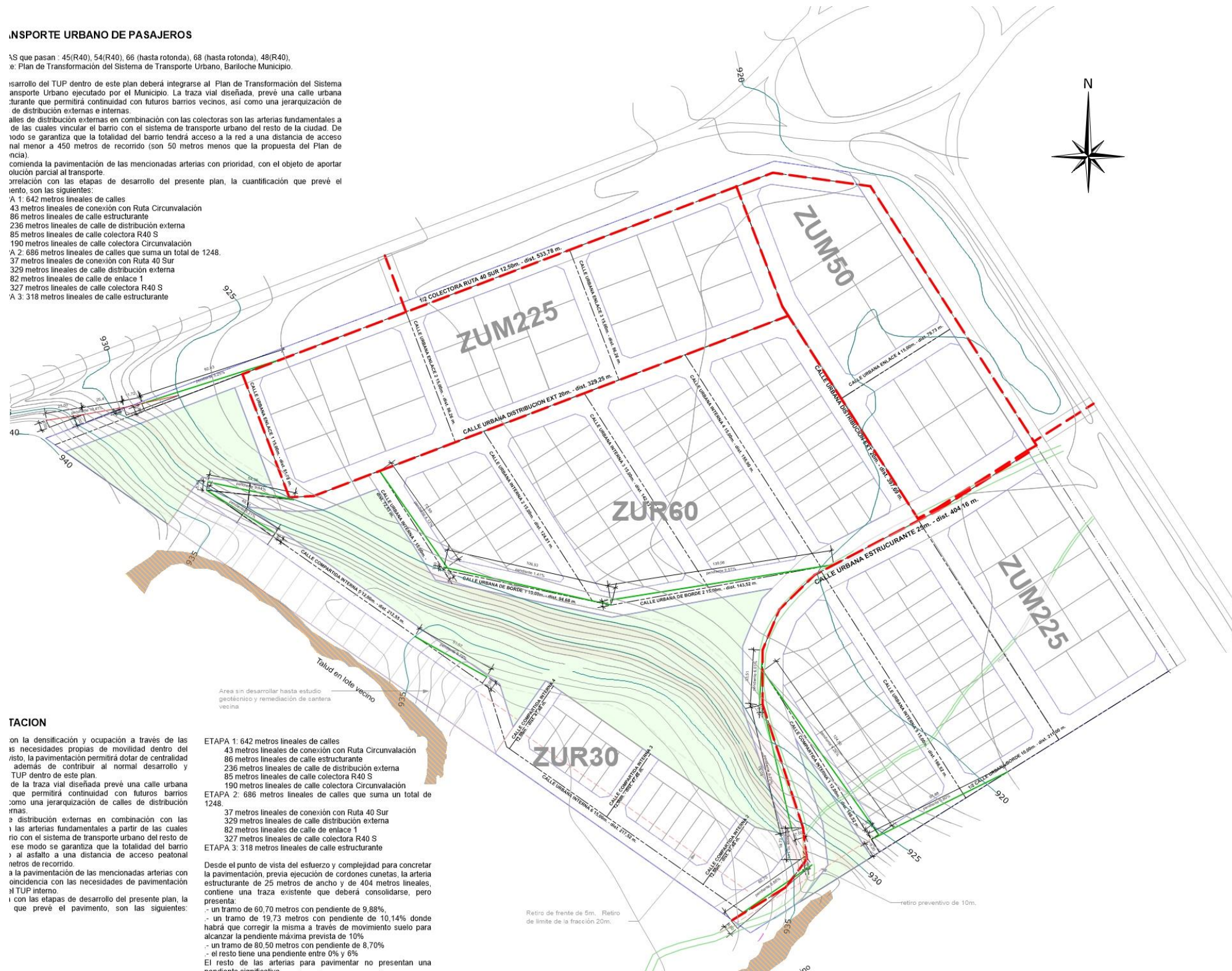
Desarrollo del TUP dentro de este plan deberá integrarse al Plan de Transformación del Sistema de Transporte Urbano ejecutado por el Municipio. La traza vial diseñada, prevé una calle urbana durante que permitirá continuidad con futuros barrios vecinos, así como una jerarquización de distribución externas e internas.

Las calles de distribución externas en combinación con las colectoras son las arterias fundamentales a las cuales vincular el barrio con el sistema de transporte urbano del resto de la ciudad. De todo se garantiza que la totalidad del barrio tendrá acceso a la red a una distancia de acceso peatonal menor a 450 metros de recorrido (son 50 metros menos que la propuesta del Plan de Urbanización).

Se prioriza la pavimentación de las mencionadas arterias con prioridad, con el objeto de aportar solución parcial al transporte.

En correlación con las etapas de desarrollo del presente plan, la cuantificación que prevé el presente, son las siguientes:

- A 1: 642 metros lineales de calles
- 43 metros lineales de conexión con Ruta Circunvalación
- 86 metros lineales de calle estructurante
- 236 metros lineales de calle de distribución externa
- 85 metros lineales de calle colectoras R40 S
- 190 metros lineales de calle colectoras Circunvalación
- A 2: 686 metros lineales de calles que suma un total de 1248.
- 37 metros lineales de conexión con Ruta 40 Sur
- 329 metros lineales de calle de distribución externa
- 82 metros lineales de calle de enlace 1
- 327 metros lineales de calle colectoras R40 S
- A 3: 318 metros lineales de calle estructurante



### JUSTIFICACION

Con la densificación y ocupación a través de las necesidades propias de movilidad dentro del barrio, la pavimentación permitirá dotar de centralidad además de contribuir al normal desarrollo y TUP dentro de este plan.

La traza vial diseñada prevé una calle urbana que permitirá continuidad con futuros barrios como una jerarquización de calles de distribución externas.

Las calles de distribución externas en combinación con las arterias fundamentales a partir de las cuales vincular el barrio con el sistema de transporte urbano del resto de la ciudad. De todo se garantiza que la totalidad del barrio tendrá acceso a la red a una distancia de acceso peatonal menor a 450 metros de recorrido.

Se prioriza la pavimentación de las mencionadas arterias con prioridad, con el objeto de aportar solución parcial al transporte.

En correlación con las etapas de desarrollo del presente plan, la cuantificación que prevé el presente, son las siguientes:

- ETAPA 1: 642 metros lineales de calles
- 43 metros lineales de conexión con Ruta Circunvalación
- 86 metros lineales de calle estructurante
- 236 metros lineales de calle de distribución externa
- 85 metros lineales de calle colectoras R40 S
- 190 metros lineales de calle colectoras Circunvalación
- ETAPA 2: 686 metros lineales de calles que suma un total de 1248.
- 37 metros lineales de conexión con Ruta 40 Sur
- 329 metros lineales de calle de distribución externa
- 82 metros lineales de calle de enlace 1
- 327 metros lineales de calle colectoras R40 S
- ETAPA 3: 318 metros lineales de calle estructurante

Desde el punto de vista del esfuerzo y complejidad para concretar la pavimentación, previa ejecución de cordones cunetas, la arteria estructurante de 25 metros de ancho y de 404 metros lineales, contiene una traza existente que deberá consolidarse, pero presenta:

- un tramo de 60,70 metros con pendiente de 9,88%,
- un tramo de 19,73 metros con pendiente de 10,14% donde habrá que corregir la misma a través de movimiento de suelo para alcanzar la pendiente máxima prevista de 10%
- un tramo de 80,50 metros con pendiente de 8,70%
- el resto tiene una pendiente entre 0% y 6%

El resto de las arterias para pavimentar no presentan una pendiente considerable.

Retro de frente de 5m. Retro de límite de la fracción 20m.  
retiro preventivo de 10m.

# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC

## PAVIMENTACION

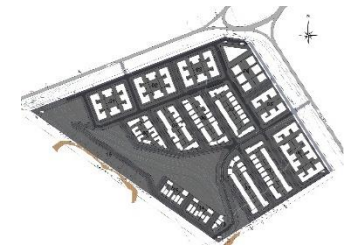
Planificación del pavimento







# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC



## RENTA DIFERENCIAL URBANA

El desarrollo de los Proyectos Especiales o cualquier proyecto que califique a través de Acciones Urbanísticas para la Urbanización, constituyen hechos generadores de la aplicación de la participación en la Renta Diferencial Urbana, en los términos de la Ordenanza 2733-CM-16.

b) El monto que se obtenga de la aplicación de la RDU, se divide entre un 70% y un 30%. El porcentaje mayor se aplicará en el sector que al pertenecen el proyecto y el restante se destinará a los sectores que el municipio considere más apropiado.

c) La zonificación asignada a estos proyectos es un potencial que se va a materializar cuando se pague la Renta Diferencial Urbana (RDU), en función de la Ordenanza 2733-CM-16

d) El índice de participación municipal cuando hay parcelas resultantes es 12%. Para calcular el valor de la RDU se aplica:

$$\text{RDU} = \text{m2 comercializables} \times \text{Índice} = 89.665,45\text{m}^2 \times 12\% = \mathbf{10.759,85 \text{ m}^2}$$

	%	AREA EXIGIBLE	AREA PROYECTO	% PROYECTO
AREA FRACCION	100,00	173.456,59		
A CEDER CALLES	20,00	34.691,32	57.684,40	33,26
A CEDER RF y EV	15,00	26.018,49	26.106,74	15,05
A SUBDIVIDIR	65,00	112.746,78	89.665,45	51,69
AREA CONDICIONADA			5.804,50	

## CUÁNDO SE PAGA

Está definido en el Art 7° de la citada ordenanza. Se debe cancelar el 100% al momento de aprobación de cualquier cambio de uso o cambio de parámetros urbanísticos.

El Departamento Ejecutivo podrá acordar el cobro de la RDU en efectivo en un pago o en cuotas, actualizadas por el índice de la Cámara Argentina de la Construcción.

## CONVENIO AOC

El mismo detallará los aspectos relacionados con el espacio a urbanizar, el área resultante, el área que se cede, el concepto de RDU detallado y si existiera alguna externalidad. Debe definirse según el modelo establecido en el Código Urbano vigente.

## FORMA DE PAGO DE RDU

Se debe acordar entre el propietario y el Municipio cualquiera de las siguientes formas:

- 1.-Transfiriendo al Municipio un inmueble objeto de la RDU, dentro de la parcela u otro de valor equivalente al monto liquidado, dentro del ejido municipal.
- 2.-Mediante la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos, ajenas a las que corresponde por obligación, áreas de recreación y equipamiento urbano, por un monto equivalente a la RDU. Para ello se deberían presupuestar y tasar las obras.
- 3.-Mediante dinero en efectivo. Para ello se debería tasar el inmueble resultante.

# PLAN ESPECIAL 17 HECTAREAS – AOC



## DOCUMENTACION DEL GOP

En el sistema digital de Gestión Obras Privadas (GOP) está la totalidad de la información que dio lugar a la tramitación. Están las comunicaciones entre los funcionarios y responsable del proyecto y todas las versiones del Plan Especial con sus modificaciones.

Expediente N° 028/2020

La última versión del Plan Especial es del 24/04/2024.

## DESTINATARIO

Es un conglomerado urbano destinado a posibilitar el acceso a la tierra y la vivienda a muchas personas con algo de capacidad de crédito, de ahorro y entusiasmo y la convicción de que es posible habitar una ciudad mejor.

Un loteo donde no habrá pre-ventas, donde se venderá una vez que los servicios estén ejecutados, donde se podrán escriturar los dominios que se adquieren.

No es un loteo social. No es una porción de ciudad/dormitorio. Es un proyecto urbano abierto y diverso. Un espacio donde poder habitar, trabajar, comerciar y dar servicios. Una urbanización moderna y con servicios en la Puerta Sur de nuestra ciudad. Un lugar digno de una Bariloche de éste siglo.

## TRAMITACION

Debería convocar y celebrar una audiencia pública, en paralelo se traza un Convenio AOC y un Convenio de obras de infraestructura del barrio.

El proyecto se trata en el Concejo Municipal para su aprobación.

