HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PINAMAR
De los Tritones 90 – Tel. (02254) 49-1692/49-1704/49-1707 – B7167DRB Pinamar
Email: hcdsecretaria@telpin.com.ar – web: http://www.hcdpinamar.gob.ar

CONVOCATORIA

Convócase a los señores Concejales Municipales para la Sesión Especial que se celebrará en la Sala del Honorable Cuerpo el día 27 de noviembre de 2019, a las 13:00 horas a fin de considerar el siguiente:

ORDEN DEL DIA

Los Concejales debajo firmantes

1. Sesiones de Prórroga 2019 - Sesiones de Prórroga 2019. Proyecto de decreto.

Comisión de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos

2. Expediente N° 4123-0166/2018- Expediente N° 4123-0167/2018 - Carilo de Guerrero SA Presenta escrito/Solicita (ref. Parcelas 114 CP, CN y CM) . Proyecto de ordenanza.

Al descontar su puntual asistencia, hacemos propicia la oportunidad para reiterar a Ud., las expresiones de nuestra más atenta y distinguida consideración.

Pinamar, 27 de Noviembre de 2019

Secretario del H.C.D.

Presidente del H.C.D.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PINAMAR
De los Tritones 90 – Tel. (02254) 49-1692 – Fax. (02254) 49-1692 – B7167DRB Pinamar
Email: hcdsecretaria@telpin.com.ar – web: http://hcd.telpin.com.ar

Proyecto de decreto

En tratamiento **VISTO:**

La decisión de este Cuerpo de prorrogar las Sesiones, Ordinarias hasta el 31 de diciembre de 2019.

CONSIDERANDO:

Que la Ley Orgánica de las Municipalidades establece la posibilidad de la prórroga del período de Sesiones Ordinarias.

POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante de Pinamar, en uso de facultades que le son propias sanciona el siguiente:

Proyecto de Decreto

ARTICULO 1: Este HCD establece Sesiones Ordinarias de Prorroga para el año en curso, las que se llevaran a cabo los dias viernes 6 de diciembre de 2019 y el viernes 20 de diciembre de 2019 a las 09.00 horas y como así también las correspondientes comisiones.

ARTICULO 2: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dése al Registro Oficial, cumplido, archívese.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PINAMAR
De los Tritones 90 – Tel. (02254) 49-1692 – Fax. (02254) 49-1692 – B7167DRB Pinamar
Email: hcdsecretaria@telpin.com.ar – web: http://hcd.telpin.com.ar

Proyecto de ordenanza

En tratamiento **VISTO:**

El Expediente N° 4123-0166/2018 y el Expediente N° 4123-0167/2018, Caratulado Carilo de Guerrero SA Presenta escrito/Solicita (ref. Parcelas 114 CP, CN y CM)

CONSIDERANDO:

Que el D.L. Nº 8.912 de 1977 en su artículo 17 prescribe que se podrán efectuar ampliaciones de núcleos según fundada necesidad a través de un Plan Director que cumpla con los requisitos establecidos en la letra g) de este artículo;

Que el D.L. Nº 8.912 de 1977 en su artículo 23 señala que podrán ampliarse los núcleos urbanos en terrenos de médanos o dunas después de que éstos se encuentren fijados y forestados;

Que la Ordenanza Municipal Nº 422/87 regula a las parcelas 114 cd, 114 ce,114 cf, 114cm, 114cn y 114 cp como Zona Reserva Urbana de artículo 1.1.2 del COU);

Que la Ordenanza Municipal Nº 3890/10 establece como requisito para nuevas subdivisiones , contar con un Plan Director para el remanente de la localidad de Cariló.

Que los expedientes Nº 166/2018 y Nº 167/2018 presentados por las empresas Cariló de Guerrrero S.A., Carilo Viejo S.A., y Divisadero de Cariló S.A proponen un Plan Director para las Areas Complementarias del sur de Cariló, en el partido de Pinamar, que incluyen las parcelas denominadas 114 cd, 114 ce,114 cf, 114cm, 114cn y 114 cp propiedad de las nombradas.

Que existe la necesidad de ampliar el núcleo urbano de la localidad de Cariló según los siguientes antecedentes:

El partido de Pinamar ha tenido un incremento poblacional sostenido en los últimos 25 años, pasando de 10.316 habitantes en 1991 a 25.728 hab en 2010, alcanzando una población estimada de 40.000 hab en 2017;

Este crecimiento ha sido compartido con los Municipios de la Costa y Villa Gesell, sin embargo, la densidad actual del Municipio de Pinamar es sensiblemente superior (350 hab/km2) a la de los Municipios aledaños;

En la última década la oferta de dinámica inmobiliaria entre Punta Médanos (Municipio de la Costa) y el Municipio de Pinamar a lo largo del eje de la Ruta Provincia Nº 11 ha crecido considerablemente con una serie de urbanizaciones privadas (Pueblo Marítimo, Villa Robles, Northbeach, Costa Esmeralda, Dinas, Villa del Mar, Pinamar Chico, La Herradura, La Mansa);

Esta dinámica poblacional refleja la importancia creciente de Pinamar como un nodo de actividades y servicios;

Existen antecedentes que indican que existe un estacionalidad en Pinamar como destino de ?sol y playa?, lo que genera el desafío de diversificar la base económica del partido con nuevos productos turísticos, los cuales pueden ser ofrecidos por la localidad de Cariló, en tanto posee un amplio territorio para el desarrollo de nuevas formas de ocupación urbana;

La localidad de Cariló es uno de los balnearios más exclusivos de la Costa Atlántica y en la última década ha tenido un crecimiento sostenido de la actividades comerciales, un aumento de la demanda turística y de hotelería y del número de población residente;

En Cariló predominan los Departamentos con Servicios y los Apart Hoteles de 4 estrellas, lo que da cuenta de un tipo de demanda calificada, el cual puede ser ampliado a una oferta hotelera de 4 y 5 estrellas para la realización de actividades complementarias a la actividad de ?sol y playa?, redefiniendo el perfil turístico del municipio;

La localidad de Cariló ocupa una superficie de 17 km2 aproximadamente, sin embargo el COU (**Ordenanza Nº 0422/87** y sus modificatorias) sólo regula con indicadores urbanísticos 9,75 km2;

La zona habilitada para el uso urbano de esta localidad se encuentra ocupada en un 72%, lo que corresponde a 761 parcelas; dejando un vacancia menor del 30% para recibir nuevos habitantes y actividades proyectados.

Que los expedientes Nº 166/2018 y Nº 167/2018 proponen un Plan Director que da cumplimiento a las normas establecidas por el D.L. Nº 8.912;

Que la propuesta de ampliación del Plan Director abarca una superficie total de 7,21 km 2 (721,18 ha) delimitado por:

la Ruta Provincial Nº 11 (Ruta Interbalnearia) y colectora

calle Corbeta Agradable (límite con Valeria del Mar)

prolongación virtual calle Yatay

prolongación virtual calle Sombra de Toro

Océano Atlántico

límite con el partido de Villa Gesell.

Que este polígono comprende 13 fracciones catastrales distribuidas entre cuatro propietarios; que pueden distinguirse tres sectores: sector norte, sector oeste y sector sur:

Sector Cariló Norte: Se refiere a la franja comprendida entre la RP11 y la Zona Residencial Extarurbana, que comprende las parcelas 114cp (14,51 ha), 114cn, (25,13 ha) y 114cm (25,65 ha). Esta franja, con una superficie total de 65,29 hectáreas, está afectada por la Ley Provincial Nº 12.099 de Paisaje Protegido Parque Cariló, y se considera de desarrollo prioritario por su alta accesibilidad, proximidad a desarrollos en curso y demanda de vivienda permanente.

La urbanización del sector norte daría continuidad a la expansión y consolidación del tejido que viene desarrollándose sobre el eje de la Ruta 11, permitiendo la localización de usos residenciales, comerciales y de servicios de ruta.

Sector Cariló Sur: Incluye la franja costera contigua a la Zona Residencial Extraurbana, en la que quedan comprendidas las siguientes fracciones: 114ce (158 ha), 114cf y 114cd (9,45 ha y 58,68 respectivamente), con un total de 226,13 hectáreas.

Al igual que el anterior, por su adyacencia a emprendimientos en curso y la tendencia natural de extensión de los núcleos balnearios a lo largo de la costa se considera que este sector debe integrar una primera etapa de desarrollo.

La urbanización del sector sur permitiría ampliar la oferta hotelera de 4 y 5 estrellas (con proximidad a la costa y el mar) así como usos residenciales y comerciales. En este último caso, permitiría ampliar el actual área comercial de Cariló, muy concentrada y con problemas de accesibilidad durante los meses de verano.

Sector Reserva Urbana: Se refiere a la franja comprendida entre la RP11 y el Sector Cariló Sur, que comprende las parcelas 114aw (53,49 ha), 114bs (28,65 ha), 114by (143,14 Ha), 114bk (52,19 ha), 114bh (52,89 ha), 114bf (45,50 Ha) y 114be (53,90 ha), con un total de 429,76 ha que se propone mantener como Reserva Urbana

Que con la iniciativa del Plan Director se busca acompañar los procesos de crecimiento del Municipio de Pinamar y en particular de Cariló, ofreciendo una alternativa calificada para la instalación de actividades relacionadas con la playa y los deportes ecuestres, respetando y manteniendo la identidad actual e integrada estructural y funcionalmente a la localidad de Cariló.

Que la expansión propuesta para Cariló Sur (un tercio de la urbanización actual), no se plantea como un espacio competitivo y diferenciado de la actual urbanización de Cariló, sino que, por el contrario, se organiza con un criterio de articulación con el claro propósito de integrar y complementar la oferta turística actual a partir de la incorporación de nuevos servicios turísticos y espacios residenciales bien planificados y estándares de calidad acorde al tipo de demanda identificada. Se trata de hacer converger las estrategias de ordenamiento territorial con las estrategias del desarrollo local.

Que esta expansión urbana de Cariló permitiría además sumar nuevos espacios verdes libres públicos y

equipamientos urbanos necesarios para la comunidad; y establece los lineamientos de las vialidades principales y su conexión con la trama existente en la localidad de Cariló.

Que asimismo se determinan de modo preciso la superficie de los macizos parcelarios, la densidad y población total, el uso y la intensidad de ocupación del suelo, las infraestructuras requeridas, los espacios verdes libres públicos, y las reservas de equipamiento comunitario de cada una de las zonas propuestas con la determinación del tope poblacional resultante.

Que la cesiones de espacios verdes libres públicos E.V.L.P. (40,30 ha) y de Equipamiento urbano

R) E.C. (9,21 ha) exceden lo requerido en el D.L. Nº 8.912 de 1977 (Art. 56) y se localizan con una disposición que permite mejorar el uso y aprovechamiento de los espacios públicos (corredor verde).

Que en particular, las cesiones de espacios verdes libres públicos (E.V.L.P.) del Area Sur (28,48 ha) del presente Plan duplican las establecidas como obligatorias en la norma citada.

Que resuelve adecuadamente las previsiones para estacionamiento, en terrenos de uso público y privado, en las zonas de servicios de playa y de uso comercial.

Que se propone, además la cesión de espacios públicos de zona de uso complementario de playa (EPC) (10,14 ha)

Que, en resumen, el Plan Director propone que siguiente distribución para la ampliación del núcleo urbano del Municipio, en la localidad de Pinamar:

Titular de Parcelas 114 cp

y 114 ce Titular de Parcelas 114 cn

114 cf y 114 cd Titular de Parcela 114 cm SUPERFICIES TOTALES POBLACION

DENSIDAD Cariló de

Guerrero S.A Cariló Viejo S.A. Divisadero de

Cariló S.A.

ESPACIO VERDE LIBRE Y

PUBLICO - 225.223,02 m2 131.300,48 m2 46.422,49m2 402.946m2 -

RESERVA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO - 54.375,30 m2 29.481,49 m2 8.192,20m2 92.049m2 -

Calles

Estructurales - 204.186,57 m2 108.309,62 m2 27.503,80m2 340.000m2 -

CESION ESPACIO DE

PLAYA - 73.356,83 Bm2 28.130,46m2 - 101.487,29m2 -

RUc 150 hab/ha 80.250,00m2 58.082,39 m2 35.805,99m2 174.138,38m2 2612 hab.

RHc2 250 hab/ha 58.000m2 22.241,51m2 - 80.241,51m2 2.006,04hab

.

RVBDc 150 hab/ha 901.851,77m2 446.144,21 m2 131.519,17m2 1.479.515,15m2 22.192,73

hab.

U2c2 300 hab/ha 31.000 m2 17.281,98m2 7.072,79m2 55.354,77m2 1.660,64

hab.

EPC1 150 hab/ha 73.356,83m2 28.130,46 m2 - 101.487,29m2 1.522,31

hab.

SUB TOTAL SECTOR SUR - 1.579.483,63m2 681.325,23 m2 - 2.260.808,86m2 23.065,87

hab.

SUB TOTAL SECTOR NORTE - 145.072,31 m2 251.271,92 m2 256.516,45m2 652.860,68m2 6.927,92

hab.

TOTALES SECTORES

NORTE Y SUR - 1.724.555,94m2 932.597,15 m2 256,516,45m2 2.913.669,54 m2 29.993,79

hab.

Que habiendo analizado la propuesta , las áreas técnicas del Departamento Ejecutivo han informado que la misma se inserta de manera armónica y ordenada, manteniendo y acentuando las características que definen el núcleo urbano de Cariló.

Que se ha demostrado la factibilidad de dotar a la ampliación urbana de los servicios esenciales de energía eléctrica domiciliaria y provisión de agua corriente.

Que corresponde su tratamiento en Este Honorable Cuerpo , para su posterior convalidación provincial

POR ELLO:

LA COMISION DE PLANEAMIENTO, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICO ELEVA EL SIGUIENTE:

Proyecto de Ordenanza

ARTICULO 1: Apruébese el Plan Director para la ampliación del área urbana de la localidad de Cariló de las parcelas denominadas 114cp (14,51 ha), 114cn, (25,13 ha) y 114cm (25,65 ha) 114ce (160,65 ha), 114cf y 114cd (9,45 ha y 60,41 ha), con un total de 230, 51 hectáreas, de conformidad al Anexo I, que forma parte integrante de esta Ordenanza.

ARTICULO 2: Incorpórese al Código de Ordenamiento Urbano del partido de Pinamar las siguientes zonas:

AREA URBANA CARACTER : H RMF TIPOLOGIA EDILICIA

EDIFICIO ALTURA MEDIA

SUB-AREA

Zona destinada a la localización de

URBANIZADA actividades hoteleras y residenciales

multifamiliares. Se admitirán comercios

ZONA RHc 2 enlistados en el cuadro de usos como

CARILO complementarios al uso hotelero.

1) PARCELAMIENTO:

Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener una superficie mínima de 3.000,00 mt y un ancho mínimo de 35 mt.

2) INDICADORES URBANISTICOS ALTURA MAXIMA :

Planta Baja y tres pisos altos.

RETIROS :

Frente: 10,00 m

Contrafrente: 7,00 m

Laterales: 7,00 m.

F) O.T. : 1,20

F) O.S. : 0,30

DENSIDAD NETA MAX.:

250 hab/Ha con servicios de agua corriente y cloacas

3) DISPOSICIONES ESPECIALES

En el sector hotelero (RHC2), lindante con el pié de médano se debera mantener una franja no menor a 10 m sin extraer los álamos existentes que actúan como contención del médano, ayudando a que el mismo no avance sobre el bosque.

AREA URBANA CARACTER: RMF TIPOLOGIA EDILICIA

EDIFICIO ALTURA MEDIA

SUB-AREA URBANIZADA

Zona destinada a la localización de actividades residenciales multifamiliares de baja densidad

ZONA RVBDc

CARILO

1) PARCELAMIENTO :

Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener una superficie mínima de 3.000,00 mt y una superficie máxima de 15.000,00 mt, ancho mínimo de 35 mt y relación entre lados 2,5.

2) INDICADORES URBANISTICOS ALTURA MAXIMA :

Planta Baja y tres pisos altos.

RETIROS :

Frente: 10,00 m

Contrafrente: 10,00 m

Laterales: 10.00 m.

F) O.S.:

0,25

F) O.T.: 0,50

DENSIDAD NET MAX.:

150 hab/Ha con servicios de agua corriente y cloacas

3) DISPOSICIONES ESPECIALES

En los 10,00 mt de retiro se debe mantener la vejetación natural con excepción de las zonas destinadas a accesos y salidas vehiculares.

AREA URBANA CARACTER : A.C.CU.E.Ed. TIPOLOGIA EDILICIA

EDIFICIO ALTURA MEDIA

SUB-AREA

Zona destinada a la localización de

URBANIZADA actividades administrativas, comerciales de

abastecimiento diario y periódico, cultural,

ZONA U2c 2 esparcimiento, fiancieras y educacional

CARILO

1) PARCELAMIENTO:

Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos deberán tener una superficie mínima de 3.000,00 mt y un ancho mínimo de 50 mt.

2) INDICADORES URBANISTICOS ALTURA MAXIMA :

RETIROS :

Planta Baja y Planta Alta. Puede tener entrepiso en Planta Baja.

Frente: 5,00 m

Contrafrente: 3,00 m

Laterales: 3,00 m.

F) O.T. : 0,40

F) O.S. : 0,40

DENSIDAD NETA MAX.:

300 hab/Ha con servicios de agua corriente y cloacas

3) DISPOSICIONES ESPECIALES :

Se podrá construir una galería al frente de 3 m que no computa en F.O.T. ni F.O.S Obligatoriedad de construir estacionamiento subterráneo dejando el 25% de la parcela absorbente, que no computa F.O.T. ni F.O.S.

AREA URBANA CARACTER TIPOLOG. EDILICIA

EDIFICIO DE

C) E. ALTURA MEDIA

SUB-AREA Zona destinada a la localización de

URBANIZADA servicios de playa y usos complementarios

ZONA EPC c 1

CARILO

1) PARCELAMIENTO

Los lotes que surjan de nuevas subdivisiones o englobamientos

deberán tener una superficie mínima de 2100 m2

2) INDICADORES URBANISTICOS

ALTURA MAXIMA :

Planta Baja

RETIROS:

Frente: 5,00 m

Contrafrente: 5,00 m

Laterales: 15% del ancho del lote con un

mínimo de 3,00 m

F) O.T. :

0,25

F) O.S. : 0,25

DENSIDAD NETA MAX.:

150 hab/Ha con servicios de agua corriente y cloacas

3) DISPOSICIONES ESPECIALES:

Se deberá dar cumplimiento a la **Ordenanza Nº 4442/14** .

Los accesos a las playas se deben resolver a través de pasarela, despegadas del nivel de las dunas

Se permite la impermeabilización de un 20% de la superficie, siempre que sea indispensable y esté justificado en el proyecto.

No se permite la construcción de paredones.

Solo se permitirá el tipo palafítico, respetando las condiciones naturales del terreno, dejando un espacio libre de 1,20 m para la circulación del viento y preservando la vegetación nativa, y donde solamente podrán utilizarse materiales no contaminantes, reciclables y sistemas

constructivos en seco.

Los techos verdes propuestos para los sectores de estacionamiento se conformarán con pérgolas o estructuras de sostén para plantas trepadoras caducifolias. Al mismo tiempo se mantiene la característica de libre infiltración del agua de lluvia en el suelo.

ARTICULO 4: Modifíquese la Planilla de Resumen del Código de Ordenamiento Urbano incorporando los indicadores urbanísticos que se fijan en el artículo 2.

ARTICULO 5: Modifíquese el Cuadro de Usos del Código de Ordenamiento Urbano incorporando los indicadores urbanísticos que se fijan en el artículo 2.

ARTICULO 6: Modifíquese el Plano de Zonificación vigente del Código de Ordenamiento Urbano de acuerdo a la normativa aprobada por el artículo primero.

ARTICULO 7: se agregue a la presente como anexo I las tablas y tablas cartograficas que acompañan a la misma

ARTICULO 8: De Forma