


DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ORDENANZA N° 061-16

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: ACEPTAR PARÁMETROS ESPECIALES EN LA AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO UBICADO EN LAS PARCELAS NOM. CAT. 19-2-E-142-14A / 15.

ANTECEDENTES

Carta Orgánica Municipal.

Código de Planeamiento.

Código Urbano.

Ordenanza 2080-CM-10: Establecer derecho de participación municipal en renta urbana diferencial generada por acciones urbanísticas.

Ordenanza 1744-CM-07: Reglamentación de Audiencias Públicas

Ordenanza 418-CM-94: Consejo de Planificación.

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

Nota N° 1091-2-13 - Consulta preliminar.

Exptes N° 08/73, N° 080/77, N° 440/13, N° 168/14

Acta de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal N°11/14.

Dictamen de Opinión Técnica de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal del 28 de Octubre de 2014.


Nota Enlace N° 848-EN-15.

Dictamen Técnico N° 03/2015 de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal.

Resolución N° 5350-I-2015: Convocatoria a audiencia pública.

Audiencia pública del 02 de Diciembre de 2015.

Dictamen de Asesoría Letrada N° 33-AL-2015.

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

FUNDAMENTOS

La firma EMPRENDIMIENTOS EMPRESARIOS PATAGONICOS S.A., solicita, según lo expresado en Nota N° 1091-2-13 y Enlace N° 2148-EN-13, la consideración de un proyecto de Ampliación del Edificio destinado a Hotel, con el objeto de “re-adequar el Hotel existente” a la nueva demanda de servicios requeridos en la actualidad.

De la evaluación realizada por las Áreas Técnicas de la Subsecretaría de Gestión Urbana, surge que el proyecto no se ajusta en su volumétrica, ocupación del suelo y estacionamiento vehicular a los parámetros determinados por la normativa vigente.

La Dirección de Fiscalización Turística considera que “...esta propuesta aportaría servicios y equipamiento en un área donde la oferta se encuentra limitada, dado que los hoteles cercanos no cuentan en general con estos servicios.

La incorporación de espacios preparados para personas con movilidad reducida suma en cuanto a la disponibilidad de servicios de este tipo y denota la voluntad en la mejora de la oferta alojativa”.

Analizada la propuesta por parte de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal se concluye, por Acta N° 11/14, que la misma merecería el tratamiento de acuerdo al Rango Temático III, según lo establecido por el Manual de Gestión Técnico-Administrativo determinado por la Ordenanza 470-CM-95.


La Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal realiza el Dictamen de Opinión Técnica del Proyecto en fecha 28 del mes de octubre de 2014, dentro de los alcances establecidos por las reglamentaciones vigentes, y en particular por lo establecido en el Artículo 2 de la Ordenanza 418-CM-94.

El Profesional actuante Arq. Marcelo Fantin adecúa el proyecto solicitando la continuidad del trámite, según Nota N° 848-EN-15.

Con fecha 23 de Septiembre de 2015, la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal emite el Dictamen Técnico N° 2-15, con las siguientes conclusiones:

Luego de la reunión mantenida con los miembros consultivos el día 22/07/15, sin la opinión de los asistentes al CPM invitados; junto con el análisis de la presentación se concluye que:

1- Altura máxima.

DCLE	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
------	-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La propuesta supera lo establecido por las normas vigentes en virtud de resolver el coronamiento del edificio con una cubierta que permite unificar la imagen del edificio existente con la ampliación. Ese aspecto tiende a mejorar las condiciones actuales edilicias y la imagen urbana. En otro sentido, el exceso de altura permite ubicar en el último piso, un desayunador y comedor del hotel; lo cual mejora la propuesta de servicios del mismo. Por los motivos expresados, se acepta la propuesta limitando a que futuras modificaciones, ampliaciones, refuncionalizaciones, cambios de uso o cualquier otra tramitación fuera de lo tratado en ésta oportunidad graficado en foja 86; puedan utilizar éste criterio extensivamente.

2- Ocupación del Tercio Libre.

Se trata de una ocupación parcial del mismo ya que se propone sobre la parcela del edificio existente, mientras que sobre la parcela a incorporar, se cumple con el tercio libre tal como lo disponen las normas vigentes.

Teniendo en cuenta lo establecido por el Art. 4.8. del C.E. que permite destinar 1/3 del mismo a estacionamientos, la ocupación propuesta es muy reducida teniendo en cuenta la totalidad de la parcela resultante. Dicha ocupación permite resolver 12 plazas de estacionamiento cubierto dentro del hotel y su techo verde permite resolver la imagen del espacio urbano resultante. Se recomienda que la misma permita la absorción de un porcentaje del efluente pluvial. Se acepta la ocupación del tercio libre con destino exclusivo y excluyente como estacionamiento vehicular. No será posible ocupar el mismo con otro destino o función no mencionados en éste documento.


3- Ocupación parcial del retiro frontal sobre el basamento.

Se observa que la propuesta requiere la ocupación parcial con el objeto de resolver la morfología del edificio, su relación con el edificio vecino al sur de la parcela, las dimensiones del comedor y habitaciones en el 4to piso. Se acepta la ocupación propuesta siempre y cuando el último nivel (5to piso) mantenga las condiciones de destino y funcionalidad de la consulta preliminar graficadas en la foja 88. No se permitirá cualquier otra propuesta que no sea la expresada en la foja de referencia tanto en dimensiones como en el diseño del mismo.

4- Estacionamientos.

Se propone resolver la mayoría de las plazas (12 de 14) dentro de los límites del hotel. Las dos plazas restantes se resuelven mediante estacionamientos remotos propiedad del requirente, a una distancia mayor a la prevista por la norma. Este aspecto no es objetable en tanto las mismas ya fueron aceptadas como tales en expediente que obra como antecedente del mismo edificio 353/85.

Ante los requerimientos realizados en la opinión técnica y el posterior ajuste del proyecto, se observan mejoras resultantes que motivan la aceptación de la propuesta con las observaciones de éste documento.

DCLE	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
------	-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Continuando con el proceso de “Gestión Técnica – Política” determinado para el Rango Temático III, y según lo establecido por la Ordenanza 1744-CM-07, por Resolución N° 5350-I-2015, se convocó a Audiencia Pública para dar tratamiento al Proyecto; la que se realizó el día 02 de Diciembre de 2015 en el Auditorio Juan C. Cornelio de la Secretaria de Turismo.

Por Dictamen 33-A.L.-15, la Asesora Letrada del Departamento Ejecutivo, Dra. Natacha Vazquez, dictamina que habiéndose cumplimentado todos los requisitos legales previos y posteriores a la celebración de la audiencia publica, debe tenerse por cumplido los requisitos previstos por la legislación para considerarla valida.

La Ord. N° 2080-CM-10, que establece el derecho de participación municipal en la “Renta Urbana Diferencial” generada por acciones urbanísticas, en su Art. 7° exceptua de la aplicación del mismo a la instalación de proyectos hotelero-turísticos. Por lo tanto el presente proyecto queda excluido de dicho requerimiento.

Por todo lo expuesto, se concluye que se ha cumplimentado con todo el procedimiento y requisitos que establece el MANUAL DE GESTIÓN TÉCNICO – ADMINISTRATIVA, establecido por Ordenanza 470-CM-95, para el tratamiento de proyectos por RANGO TEMÁTICO III.

AUTOR: Intendente Municipal, Ing. Gustavo Gennuso.


COLABORADORES: Jefe de Gobierno, Lic. Pablo Chamatropulos; Secretario de Desarrollo Urbano, Ing. Ruival Marcelo Heraclio; Subsecretaria de Gestión Urbana, Arq. Eduardo Reddy; Subsecretaría de Planeamiento Territorial Arq. Pablo Bullaude; Dirección de Planeamiento Arq. Edgardo Vela.

El proyecto original N° /, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de de 2016, según consta en el Acta N° /16. 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. 1°) Aprueba la volumetría y ocupación del suelo requerida para la ampliación del edificio destinado a Hotel y ubicada en las parcelas N.C. 19-2-E-142-14A/15;

DCLE	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
------	-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

acuerde a la Documentación Técnica presentada por Nota N° 848-EN-15, y que se adjunta a la presente como ANEXO I., respetándose los condicionamientos expresados en el Dictamen N° 2/15 de la U.C del C.P.M., que forman parte de los fundamentos de la presente.

Art. 2º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese.