



*Municipalidad de San Carlos de Bariloche*

30 MAY 2017

PROYECTO ORDENANZA N°

-CM-17

519.17.1.1

**DESCRIPCIÓN SINTÉTICA:** APROBAR OCUPACION TERCIO LIBRE, EDEM, ESTACIONAMIENTO, 19-2-D-304-19/20A CORDILLERA COMPAÑÍA HOTELERA S.A.

**ANTECEDENTES:**

Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza 418-CM-94: Consejo de Planificación.

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

Código de Planeamiento.

Código Urbano.

Ordenanza N° 2733-CM-16: Establecer derecho de participación municipal en renta urbana diferencial generada por acciones urbanísticas.

Ordenanza 1744-CM-07: Reglamentación de Audiencias Públicas.

Verificación Previa Municipal de Anteproyecto N° 759-2-2015.

Dictamen Técnico N° 01-17 (04/02/17) de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal.

Resolución N° 121 -I-2017: Convocatoria a Audiencia Pública.

Audiencia Pública del 3 de febrero de 2017

Dictamen de Asesoría Letrada N° 118-AL-2017.

**FUNDAMENTOS:**

Los profesionales Arq. Julio Cociffi e Ing. Aníbal Castaldi como proyectista y director de obra, presentan la documentación previa según Notas N° 21899-2013 y N° 732-2-2014 en representación de la firma Cordillera Compañía Hotelera S.A. referidas al proyecto de obra nueva, cuyo destino será el de "Residencial Turístico" a construirse en la parcela ubicada en la Av Juan Manuel de Rosas N° 424, identificada catastralmente como 19-2-D-304-19-20A.

Se propone la implantación del emprendimiento, sobre dos parcelas que al unificarse conforman una nueva de 1.023,45m<sup>2</sup>.

Por su implantación el área de 1/3 libre queda dividido en dos partes, una sobre el frente en la Av. Juan Manuel de Rosas y la otra hacia en el contrafrente.

De esta forma el cuerpo visible de la propuesta queda retirado de la Av. J:M de Rosas.

La propuesta alcanza una superficie de 5.632,24m<sup>2</sup>, desarrollando su programa en dos subsuelos, ocupando el total de la superficie del lote por debajo de la pendiente del mismo. Por sobre ésta, emerge un cuerpo que ocupa todo el ancho del lote desarrollado en planta baja y cinco (5) plantas iguales.

El segundo subsuelo aloja el estacionamiento y sala de máquinas, el primer subsuelo un área de usos múltiples y SPA. La planta de acceso contiene el lobby, estar, restaurante y servicios ubicados en PB luego se desarrollan cinco plantas superiores iguales de habitaciones.

Dicha presentación se eleva para ser tratada bajo el RANGO TEMATICO III según lo determinado por el Manual de Gestión Técnico – Administrativa determinado por la Ordenanza N° 470-CM-95.

La Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal, emite una primera Opinión Técnica el día 19 de setiembre de 2016.

Continuando con el procedimiento mencionado para el Rango III, el día 24 de octubre de 2016 a las 13hs se convoca al Consejo de Planificación Municipal (C.P.M.), reunión que se lleva a cabo en la Secretaría de Turismo Municipal, Auditorio J.C. Cornelio, sito en la calle B. M. Mitre esq. Villegas.

Para la misma se cursaron invitaciones al Sr. Presidente del Consejo Municipal, y a los



## *Municipalidad de San Carlos de Bariloche*

Cámara de Comercio e Industria, Cámara de Turismo, Asociación Hotelera, Colegio de Arquitectos de Río Negro (CARN III), Consejo Profesional de Ingenieros Agrimensores y Técnicos (CPIAT).

Siguiendo con el proceso que corresponde al mencionado tratamiento por Rango III, por Resolución N° 121-I-2017 se realiza la convocatoria a Audiencia Pública, llevada a cabo el día del 3 de febrero de 2017 habiendo la Asesoría Letrada emitido el correspondiente Dictamen N° 118-AL-17 el día 22 de febrero de 2017.

Analiza la propuesta, la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal emite el correspondiente Dictamen Técnico N°01-17 el día 04 de febrero del 2017, evaluando los siguientes temas:

### **1. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO**

El uso total de la superficie del 1/3 libre NO se condice con la norma para este sector de la ciudad, como tampoco lo es si se contempla la superficie de la parcela.

Un sector del mismo esta destinado como estacionamiento y sala de máquinas y el otro propone un spa, (pileta cubierta, gimnasio y sauna) en un nivel, mientras que en nivel superior sobre éste, se encuentra la cocina y servicios, sumando una superficie de 180.79m<sup>2</sup>.

El edificio se implanta volcado sobre Av. J.M.de Rosas, retirándose para dejar un espacio como parte del 1/3 libre.

Se observa que en caso que la parcela N° 21, esquina calle French, mantenga la pretensión de realizar obras con igual retiro, daría una continuidad edilicia deseable como imagen urbana para ese sector.

Durante el período de análisis, el Departamento Ejecutivo solicitó al profesional acercar una propuesta, que simulara las potenciales ocupaciones según la normativa vigente de las parcelas linderas, verificando así las posibles interferencias o conflictos que pudiera generar en su entorno.

Verificada la composición de la manzana como pieza urbana la propuesta presentada no afecta la habitabilidad de los lotes vecinos, N° 22, 23, 21 y 18.

En razón de ello se debería prever aspectos tales como la iluminación y ventilación de los edificios.

Para áreas urbanas de alta densidad e infraestructura de servicios, entre los que se haya la red pluvial, no se debe requerir superficies para escurrimiento de aguas pluviales.

En razón de ello NO se acuerda con lo expresado por la Dirección de Planeamiento (Nota N°43-DP-16) en la necesidad de contar con un area destinada a FOS hidráulico.

Respecto al tercio libre de la parcela, su razón de ser se sustenta en la habitabilidad general de la manzana, por las razones antes mencionadas la Unidad Coordinadora considera positiva la propuesta.

### **2. ESTACIONAMIENTO VEHICULAR**

En este tema, cabe aclarar que la norma prevé una superficie de estacionamiento y no una cantidad de plazas a cumplimentar. Si se tomara el criterio de cantidad de plazas debería existir un distingo en el tipo de vehículos que estas plazas debieran cubrir.

La ubicación de esta propuesta se desarrolla sobre una arteria Primaria, por lo que se sugiere la presentación de una propuesta que contemple una dársena de detención de vehículos de gran porte aprovechando para su concreción el retiro del edificio sobre la Av. J.M. de Rosas.

Dado que la propuesta NO cumple la cantidad de plazas requeridas según la Ord. 1526-CM-2005, se observa que los usuarios son turistas y su cuantificación debería prever los distintos modos de arribo al establecimiento.

En razón de lo antes dicho se acepta la utilización del Valet Parking para la cantidad de unidades propuesta.

### **3. ALTURA MÁXIMA**

La propuesta, analizada según la documentación obrante, supera la altura prevista en la normativa.

Este exceso esta dado por la superación de la rasante de altura máxima por sobre los 13.70m.



## *Municipalidad de San Carlos de Bariloche*

Dada la pendiente del lote esta superación de altura NO afecta las visuales de los linderos. Analizando su emplazamiento, se observa que el entorno construido ya tiene una altura superior a la señalada en la norma y apreciamos que esta propuesta no representa inconveniencias en el perfil urbano.

Actualmente es un área degradada, ocupada con destinos desconectados del espacio urbano, como lo son las discotecas.

Este cuerpo adhiere a esta propuesta ya que considera como un aporte sobre un frente lacustre de alta calidad urbana.

#### **4. FACTOR de OCUPACIÓN TOTAL**

Dada la ocupación del tercio libre con destinos que no están contemplados en la normativa, los que generan un exceso de superficie a construir (180.79m<sup>2</sup>), superando la altura permitida, lo que agrega una superficie excedente de 255.78m<sup>2</sup>.

Estos factores deberán ser encuadrados en su análisis en el marco de la ordenanza 2733/16 -

#### **5. APLICACIÓN DE LA ORDENANZA 2733-CM-16 , R.D.U.**

Para cualquier tratamiento mediante el Rango Temático III es de aplicación la Ordenanza 2733-CM-16 que encuadra el Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana. La autoridad de aplicación debe tener en cuenta la naturaleza de la obra a ampliar.

Para el caso de las obras requeridas para resolver la detención del transporte –privado– sobre la vía pública y todo lo que surja de la propuesta la que deberá ser aprobada por las áreas pertinentes NO formarán parte del convenio emergente de la aplicación de la mencionada ordenanza.

Los items a ser considerados dentro de la aplicación de la ordenanza, són:

- OCUPACIÓN DEL TERCIO LIBRE
- ALTURA MÁXIMA
- SUPERFICIE MÁXIMA A CONSTRUIR ( SC)

Para considerar los factores a ser aplicados en el marco de la Ord. 2733-CM-16 , serán referidos en base al excedente de altura máxima que origina una superficie de 255.78m<sup>2</sup>

La UC del CPMEste cuerpo recomendó que los requirentes adjunten a la propuesta, el lugar y cantidad de espacios de estacionamiento de vehículos de transporte de pasajeros que complementan la actividad, que puedan sustentar su habilitación municipal y ser utilizados una vez que hayan descendido los usuarios de la citada actividad.

Por todo lo expuesto, se concluye que se ha cumplimentado con el procedimiento y requisitos que establece el Manual de Gestión Técnico – Administrativo, establecido por Ordenanza 470-CM-95, para el tratamiento de proyectos por Rango Temático III

**AUTOR:** Intendente Municipal, Ing. Gustavo Genusso.

**COLABORADORES:** Secretario de Desarrollo Urbano, Ing. Marcelo Ruival; Subsecretario de Gestión Urbana, Arq. Eduardo Gabriel Reddy; Subsecretario de Planeamiento Urbano, Arq. Pablo Bullaude.

### **EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE**

#### **SANCIONA CON CARÁCTER DE ORDENANZA**

**ART.1º) APROBAR:** La volumetría y ocupación del suelo requerida para la construcción del emprendimiento hotelero ubicado en la Calle Juan M. de Rosas en la parcela NC 19-2-D-304-19A y 20A, propiedad de Cordillera Compañía Hotelera S.A. acorde a la propuesta que se adjunta y forma parte de la presente como Anexo I.

**ART. 2º) APROBAR:** El Factor de Ocupación Total (FOT) el que supera lo permitido en la norma en 255,78m<sup>2</sup>.

**ART.3º) APROBAR:** La utilización del tercio libre en los subsuelos según documentación adjunta exclusivamente para los destinos allí expresados.

**ART.4º) DEBERA:** Presentar una propuesta de dársenas de detención de transporte de gran porte en la vereda, garantizando en su diseño la continuidad del tránsito vehicular y peatonal.



*Municipalidad de San Carlos de Bariloche*

ART. 5º) En cumplimiento de lo determinado por la Ordenanza N° 2733-CM-16 "Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana", adjunto la presente planilla de superficie para establecer el "Convenio Urbanístico" que conformara el Anexo II de la presente.

ORD. N° 2733-CM-16			
	ANALISIS DE PARAMETROS	NORMADO	PROPUESTA
1	ALTURA MAXIMA		255,78m2
2	ESTACIONAMIENTO		
3	FOS		
4	FOT		

ART. 6º) Se encomienda a la Dirección de Obras Particulares que incluya en la carátula de los planos, la mención de que el presente expediente se encuentra enmarcado dentro de lo dispuesto por la Ordenanza N° 2733-CM-16.-

ART. 7º) De Forma.

Ing. ENRIQUE GUSTAVO BONHUSO  
Ingeniero Municipal  
San Carlos de Bariloche

LUIS CARLOS  
Secretario de Obras Particulares  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Lt. P. EDUARDO BONHUSO  
Secretario de Obras Particulares  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche