

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

30 NOV 2016

ORDENANZA N°

-CM-16

339-16

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: APROBAR OCUPACIÓN TERCIO LIBRE, CUERPOS SALIENTES, ALTURA MAXIMA Y SC, 19-2-D-304-11B – ESE EMPRESA DE SERVICIOS Y ESPECTACULOS 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 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° 02-16 (29/06/16) de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal.

Resolución 2842-I-2016: Convocatoria a audiencia pública.

Audiencia pública del 12 de agosto de 2016.

Dictamen de Asesoría Letrada N° 581-AL-2016.

FUNDAMENTOS

Mediante nota n° 759-2-2015, la firma ESE EMPRESA DE SERVICIOS Y ESPECTACULOS S.A., realiza una “Consulta Preliminar”, respecto del proyecto de ampliación de un edificio destinado a “Local Bailable” a construirse en la edificación existente cito en la parcela ubicada en la Av. Juan Manuel de Rosas N° 424 identificada catastralmente como 19-2-D-304-11B.

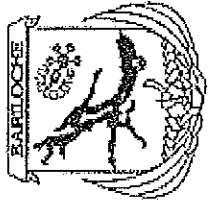
En dicha presentación se propone la ocupación del tercio libre de la parcela exigido por la normativa vigente sobre su frente. Fundamentando especialmente en mejorar la Seguridad en sus Medios de Escape, Accesibilidad para personas con movilidad reducida, mejoramiento del perfil urbano del sector y ampliación de sus servicios.

El Arq. Marcelo Fantin, como profesional actuante, mediante consulta preliminar n° 759-2-

MARCELO FANTIN
ARQUITECTO
CALLE DEL DESARROLLO 1000
SAN CARLOS DE BARILOCHE

ESPECTACULOS
SAN CARLOS DE BARILOCHE

ESPECTACULOS
SAN CARLOS DE BARILOCHE



Municipalidad de San Carlos de Bariloche

2015, firma ESE EMPRESA DE SERVICIOS Y ESPECTACULOS S.A., presenta la "verificación previa" del anteproyecto para su evaluación.

Realizadas las verificaciones correspondientes dentro de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el Departamento Ejecutivo ingresa la documentación a la Unidad Coordinadora del Concejo de Planificación Municipal según Acta N° 09-16 (17/02/16).

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

La Unidad Coordinadora del CPM emite una primera Opinión Técnica el día 09 de marzo de 2016.

Continuando con el procedimiento mencionado para el Rango III, el día 20 de mayo de 2016, se convoca al Concejo de Planificación Municipal (C.P.M.), a la reunión a llevarse 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 a el Sr. Presidente del Concejo Municipal, y a los Miembros Consultivos, representados por empresas Camuzzi Gas del Sur, Cooperativa de Electricidad Bariloche (CEB), C.E.B. Saneamiento, Aguas Rionegrinas (ARSA), Departamento Pcial. de Aguas (DPA), Cámara de Comercio e Industria, Colegio de Arquitectos de Río Negro (CARN III), Consejo Profesional de Ingenieros Agrimensores y Técnicos (CPIyA).

De los convocados solo se apersonaron los Apoderados de la Empresa requirente, los profesionales actuantes, los miembros de la Unidad Coordinadora del CPM, los representantes de la CEB y de la Cámara de Comercio e Industria.

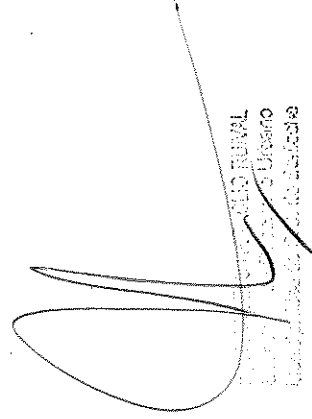
Siguiendo con el proceso que corresponde al mencionado tratamiento de Rango III, por Resolución n° 2842-I-2016 se realiza la convocatoria a Audiencia Pública, llevada a cabo el día del 12 de agosto de 2016 habiendo la Asesoría Letrada emitido el correspondiente Dictamen N° 581-AL-16.

Mediante nota n° 397-SDU-16 el Secretario de Desarrollo Urbano remite la Opinión Técnica N° 2-16 elaborada por la Unidad Coordinadora del CPM con el análisis de los temas tratados a saber:

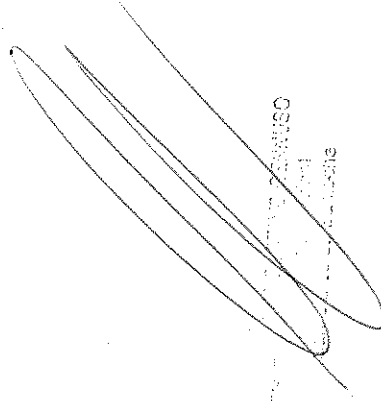
ALTURA MÁXIMA

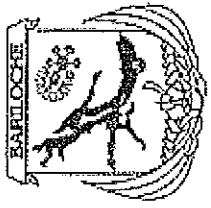
La propuesta completa el perfil urbano, respondiendo al criterio con que fue planteado el concepto "adecuación al hecho construido" en el Código Urbano. Este cuerpo adhiere a la propuesta y recomienda la verificación de su cumplimiento.

Se deja constancia que superar la altura máxima por encima del basamento arquitectónico, así como superar la altura máxima permitida para el área; implica una sobre ocupación del predio con una mayor superficie útil disponible para desarrollar la actividad comercial. En tal sentido se recomienda al Departamento Ejecutivo cuantificar la superficie que está por demás de lo permitido con el fin de tener en cuenta el total para su consideración en la aplicación de otras variables


CARLOS RIVAL
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


CARLOS RIVAL
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


CARLOS RIVAL
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



Municipalidad de San Carlos de Bariloche

relevantes.

CUERPOS SALIENTES

La propuesta mantiene el criterio definido por la norma de generar un cuerpo saliente no mayor a 1/3 de la superficie de la fachada. Por lo tanto se acepta la variación en el incremento de la distancia máxima saliente del volumen con el fin de otorgar identidad formal a la propuesta arquitectónica.

Al igual que el punto anterior, se señala que superar la superficie de cuerpos salientes; implica una sobre ocupación del predio con una mayor superficie útil disponible para desarrollar la actividad comercial.

En tal sentido se recomienda al Departamento Ejecutivo cuantificar la superficie que está por demás de lo permitido con el fin de tener en cuenta el total para su consideración en la aplicación de otras variables relevantes.

FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (FOS)

Este cuerpo coincide con lo expresado por la Dirección de Planeamiento (Nota n° 015-DP-16) que considera que la ampliación presentada ocupando el retiro frontal existente sobre la Av. Juan Manuel de Rosas, no representaría una afectación adicional a la actual.

Se fundamenta en que dicho retiro no es un aporte al espacio urbano por lo que se considera viable la propuesta.

Actualmente el predio está sobre-ocupado en FOS sin contemplar la superficie propuesta objeto de éste dictamen por lo que el total del mismo alcanzará el 91% de la superficie del predio.

La sobre-ocupación del FOS implica mejorar las posibilidades del predio con una mayor superficie útil disponible para desarrollar la actividad comercial. En tal sentido se recomienda al Departamento Ejecutivo cuantificar la superficie que está por demás de lo permitido con el fin de tener en cuenta el total para su consideración en la aplicación de otras variables relevantes.

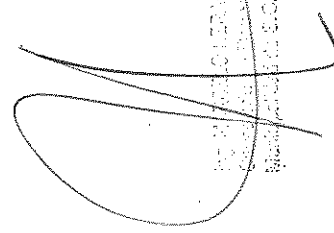
FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)

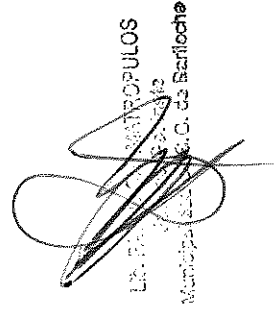
Dado los puntos señalados previamente, entre los que está la ocupación del tercio libre en su frente y que la propuesta genera una demasia de superficie a construir, este factor pasa a ser parte del análisis a ser realizado en el marco de la aplicación la Ordenanza N° 2733-CM-16 – Renta Diferencial Urbana.-

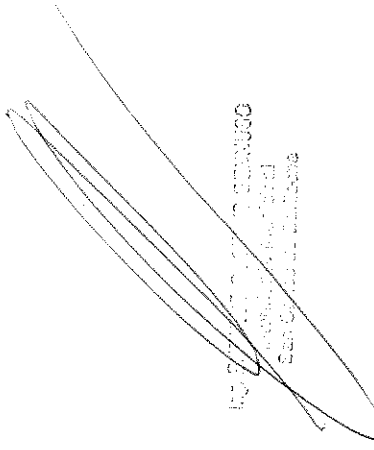
Por lo tanto se recomienda al Departamento Ejecutivo analizar cuantitativamente cada uno de los puntos señalados dado que todos dan como resultante una mayor superficie de FOT.

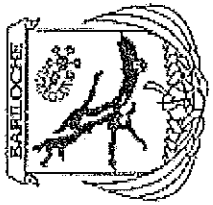
ESTACIONAMIENTO

Según el informe de la Dirección de Planeamiento (Nota N° 15-DP-2016) se indica que incumple la cantidad de espacios de estacionamiento para vehículos dentro del predio. El profesional expresa que para la ampliación propuesta se requieren adicionar 2,13 espacios. Se infiere que los valores aportados estarían relacionados al USO Comercio Periódico y Ocasional.


FERNANDO RUYAL
Lic. en Urbanismo y Catastro
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


MARÍA C. DE BARILOCHE
Lic. en Urbanismo y Catastro
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


FERNANDO RUYAL
Lic. en Urbanismo y Catastro
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Al respecto se observa que en la carátula debe constar el USO y en caso de que sea necesario puntualizar, la actividad o el destino. En cualquiera de los casos no parece un USO asimilable al de un comercio periódico y ocasional tal como está definido en el C.U.

El destino de local bailable de funcionamiento exclusivamente nocturno presenta un aspecto que devela un problema de vacío normativo en relación con la actividad desarrollada. Dicha falta de normas no significa que el Estado puede prescindir de aplicar racionalidad en la solución a proponer, ya que se trata de aspectos que afectan la seguridad vial, dada la disminución del calibre de una arteria primaria de circulación.

Dicha arteria primaria debe tener garantizada la fluidez de circulación vehicular y peatonal en forma permanente, mientras que la actividad allí desarrollada y consolidada; utiliza la vía pública sobre la arteria primaria para la detención de vehículos de gran porte que disminuyen el ancho de la calzada interrumpiendo el tránsito normal en dirección Este-Oeste de la ciudad.

Esta actividad requiere dársenas de detención de transporte de gran porte en la vereda, con un diseño tal que no impida la continuidad del tránsito vehicular y peatonal en horarios diurnos y nocturnos.

Deberá presentar una propuesta que resuelva los aspectos antes mencionados la que será evaluada por las áreas técnicas con incumbencia.

Ante la mención sobre la posibilidad de usar el playón que se encuentra frente al predio, se observa que dicho espacio es de dominio privado municipal, razón por la cual se entiende que NO es asimilable a un proyecto de orden privado dado que el análisis de su uso así como de su potencialidad es de exclusiva competencia del Estado Municipal.

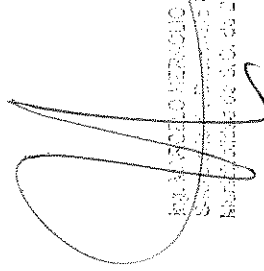
Este cuerpo recomienda que los requirentes adjunten a la propuesta, el lugar y cantidad de espacios de estacionamiento de vehículos de transporte de pasajeros que complementan la actividad, que puedan sustentar su habilitación municipal y ser utilizados una vez que hayan descendido los usuarios de la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

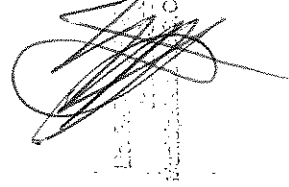
Por todo lo expuesto, se concluye que se ha cumplimentado con el procedimiento y requisitos que establece el Manual de Gestión Técnico – Administrativo, establecido por Ordenanza 470-CM-95, para el tratamiento de proyectos por Rango Temático III.

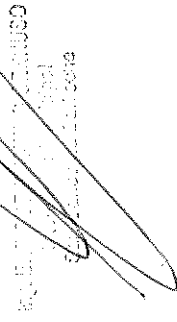
AUTOR: Intendente Municipal, Ing. Gustavo Genusso.

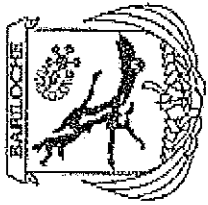
COLABORADORES: Secretario de Desarrollo Urbano, Ing. Marcelo Ruival; Subsecretario de Gestión Urbana, Arq. Eduardo Gabriel Reddy; Subsecretario de Planeamiento Urbano, Arq. Pablo Bullaude.

El proyecto original n°/16, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día 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,


ING. MARCELO RUIVAL
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


EDUARDO GABRIEL REDDY
SUBSECRETARIO DE GESTIÓN URBANA
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

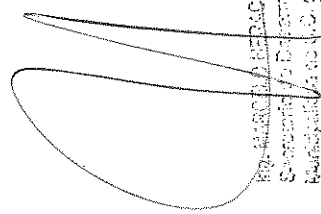

ING. GUSTAVO GENUSSO
INTENDENTE MUNICIPAL
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

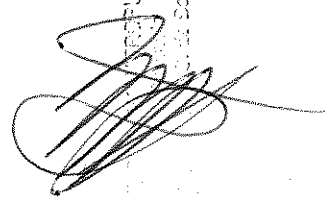


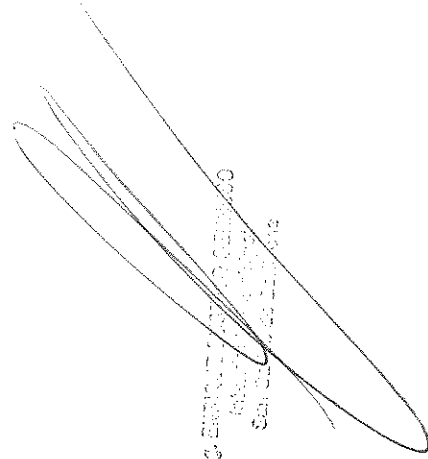
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

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 ampliación del local Bailable ubicado en la Calle Juan M. de Rosas N° 424 en la parcela NC 19-2-D-304-11B acorde a la propuesta que se adjunta y forma parte de la presente como Anexo I.
- ART. 2º) APROBAR:** La propuesta del perfil urbano presentado como “*Adecuación al hecho construido*”, superando la altura máxima por encima de su basamento arquitectónico y la permitida para el área; aceptando su sobre ocupación con una superficie útil de 3,80 mts.
- ART. 3º) APROBAR:** Para la propuesta presentada la sobre-ocupación del Factor de Ocupación del Suelo, el que actualmente se encuentra ocupado en un 91% de la superficie del predio está . La superficie sobre ocupada respecto a lo normado es de 36,99 m2.
- ART. 4º) DEBERÁ:** 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 en horarios diurnos y nocturnos, adjuntando información respecto cantidad de espacios de estacionamiento de vehículos de transporte de pasajeros que complementan la actividad y lugar de estacionamiento de los mismos en un espacio que sustente su habilitación municipal.
- ART. 5º)** En cumplimiento de lo determinado por la Ordenanza 2733-CM-16 "Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana", adjuntando la presente planilla de superficie para establecer el “Convenio Urbanístico” que conformará el Anexo II de la presente.
- ART. 6º)** Se encomienda a la Dirección de Obras Particulares que incluya en la caratula 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)** Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, Archívese.


RAFAEL A. MENDIOLA RIVALL
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


MAYOR EDUARDO G. BARRAL
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


Ing. ESTEBAN G. BARRAL
Municipalidad de San Carlos de Bariloche