



No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 3029-CM)

10 SET 2019

- PROYECTO DE ORDENANZA N° - CM - 19-

1303/19

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: APROBAR Ocupación del Tercio Libre y Superación de Altura Máxima en Parcela DC:19 -2 E- 122- 11A, propiedad de Hotel Nahuel Huapi SAHCFIA.

ANTECEDENTES:

Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza N° 418-CM-94: Consejo de Planificación.

Ordenanza N° 470-CM-95: Se aprueba el reglamento de la Ordenanza N° 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 N° 1744-CM-07: Reglamentación de Audiencias Públicas.

La Consulta Preliminar N° 337-2-2018, el Enlace N° 3214-EN-17 y la Previa N° 21954/12 presentados por la Arq. Silvia Ferraria.

Dictamen Técnico N° 2 de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal del día 21 de enero de 2019.

Resolución N° 579-I-2019: Convocatoria a Audiencia Pública.

Audiencia Pública del 15 de marzo de 2019, 13hs en dependencias del Hotel Nahuel Huapi.

Dictamen de Asesoría Letrada N° 185-AL-2019.

FUNDAMENTOS:

La Arq. Silvia Ferraria en representación de su comitente la firma Hotel Nahuel Huapi SAHCFIA eleva la propuesta de ampliación del hotel existente en la Calle Perito Francisco Pascasio Moreno N° 252, entre las calles Villegas y Rolando de nuestra ciudad con la incorporación de NUEVOS usos y destinos tendientes a mejorar el servicio brindado en la actualidad y procediendo a la recategorización solicitada oportunamente por la Secretaria de Turismo.

Se anexa a la parcela cuya N.C. es 19-2-E-122-11A como complemento a la actividad mencionada, un Apart Hotel, un Centro Comercial y Estacionamientos asociados a propiedades linderas según propuesta adjunta.

Se solicita la aplicación de normas urbanísticas especiales, referidas a la utilización y reconversión del Tercio Libre de la parcela y la Superación de la Altura Reglamentaria para las edificaciones resultantes de la propuesta elevada.

A modo de resumen, se explicitan aquellos puntos que han podido evaluarse con la documentación presentada, y a fin de entenderlos, se describe como ésta propuesta en su morfología presenta dos partes diferenciadas: un volumen sobre calle Moreno que se desarrolla de medianera a medianera y sobre línea municipal, y otro cuerpo central retirado tanto de medianera como línea de frente.

Surge para la propuesta de ampliación una variable edilicia NO contemplada en la normativa vigente, donde el edificio existente conforma un basamento para el nuevo volumen que se emplaza por encima de éste.

El Código de Planeamiento admite una ocupación del suelo (FOS) del 66%. La propuesta solicita la ocupación total (100%) sobre P.B ,subsuelos y la ocupación parcial del tercio libre repetido en altura por el cuerpo central.



No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 3029-CM)

La propuesta significa un aporte urbano en tanto se puedan realizar proyectos asociados con los linderos tanto en el uso turístico existente como el área comercial donde estos pueden interactuar entre parcelas tanto el uso comercial como los estacionamientos.

Se entiende que se logra una armonía deseada desde lo funcional para la ciudad.

El hecho de poder vincular los espacios de cocheras, entre propiedades linderas, otorga a la ciudad una dinámica NO establecida aún en ella y SI deseable.- Aporta mayor flexibilidad a las circulaciones, tanto vehiculares como peatonales.

La propuesta prevé generar conexiones por calle Moreno como las arterias que bordean la manzana. Existe la posibilidad de conexión con los vecinos linderos y se vincule por ejemplo, El Turista, por Calles Mitre, Villegas y Moreno, Rolando por la propiedad donde funcionara el local comercial cuyo nombre de fantasía era " Martín Pescador" y hacia Calle Mitre, por la actual Galería Nahuel Huapi.

Este armado permite una suerte de "Ciudad Interna" mediante la concentración de varios destinos similares, conformando un fragmento urbano que representa un complemento del destino turístico contribuyendo al aprovechamiento espacial del lugar.

ASPECTOS GENERALES

La ampliación propuesta se proyecta sobre un edificio existente que se encuentra en actividad, para lo cual es prioritaria su continuidad funcional.

Las actividades del hotel existentes según lo expresado por la profesional, deberán seguir su normal funcionamiento hasta que la nueva obra permita su traslado a las nuevas instalaciones y proceder así a las modificaciones de las superficies existentes.

A nivel general, el proyecto propone varias situaciones deseables para la ciudad, como espacios públicos de uso recreativo, turístico y comercial a nivel peatonal.

Desde un análisis general del proyecto, se observa que la propuesta de incorporar un "**uso público privado**" permite desarrollar la actividad comercial tanto para turistas como para paseantes en general. Dichos espacios al ser cubiertos permitirán ser aprovechados en distintas épocas del año con estacionamiento accesible desde distintas arterias.

El estacionamiento genera un aporte cualitativo para la ciudad al proponer un "*Proyecto Asociado*" con los linderos, estos deberían ser exigidos por el Estado Municipal en pos de un funcionamiento integrador, global y menos individualista.

ALTURA MAXIMA

La morfología de la propuesta completa y mejora el perfil urbano con su volumen entre medianeras sobre la calle Moreno acorde a la altura normada.

La propuesta supera la altura prevista por la norma en su volumen central el mismo se encuentra retirado de la línea municipal (L.M.) y su visual no altera el perfil del entorno, asimilándose al edificio que está en el frente, al estar retirado de esa línea de calle, no genera una sombra más grande que la que todo el perfil de esa cuadra proyecta. No siendo este exceso una alteración o un efecto pernicioso para el entorno urbano. Si bien supera la altura máxima, esto propicia el desarrollo de espacios interiores con mayor iluminación y ventilación a la requerida.

Dicha morfología genera visuales que ponen en valor el interior de la manzana, los que quizás a futuro pudieran hacer surgir nuevas propuestas en sus linderos más amigables a esta resolución y al entorno en general.

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO, TERCIO LIBRE

El desarrollo de la propuesta ocupa el 100% de la superficie en Planta Baja y subsuelos.

Esta ocupación lo consideramos como un factor positivo para el área siendo que se trata de un espacio en la ciudad de alto valor urbanístico.

El Tercio Libre ocupado a nivel de planta baja con usos, actividades y características de espacio público es considerado por la Unidad Coordinadora del CPM como un aporte que debería ser reconsiderado por las normas.



No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 3029-CM)

Es propósito del requirente el generar internamente, la conexión con la calles del entorno a través de los vecinos. Se considera que este objetivo debería quedar plasmado en un documento que cristalice dicha idea.

Sería auspicioso que el Estado Municipal propicie independientemente de los tiempos, que estos proyectos demanden este tipo de situaciones, exigiendo compromisos de preservar los espacios que serán la conexión entre linderos y así concretar estas ideas de integración, de proyectos al uso colectivo.

Respecto a la propuesta de distribución de espacios en altura se considera tal lo reflejado en el Código de Planeamiento (SIC) En toda el área urbana propiamente dicha se admite la construcción entre medianeras. Esta sentencia NO contradice el principio de libertad para la definición de retiros en los diseños".

Las superficies determinadas en las plantas superiores cumplen con los conceptos precedentes determinados por el Código Urbano.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL

Dado la ocupación del tercio libre en su planta y proyección en elevación, sumado al exceso de altura, la propuesta genera un aumento de superficie a construir.

La Unidad Coordinadora del CPM estableció que dicho aumento de superficie surgió en razón de lo solicitado por los propiciantes.

1. Ocupación del Tercio Libre.
2. Superación de la Altura reglamentaria.

Estos factores son parte del análisis que debiera ser encuadrado dentro del marco de la Ordenanza N° 2733/16 - Renta Diferencial Urbana (RDU).-

AUTOR: Intendente Municipal, Ing. Gustavo Gennuso.

COLABORADORES: Secretario de Desarrollo Urbano, Arq. Pablo Bullaude y Subsecretario de Gestión Urbana, Arq. Eduardo Gabriel Reddy.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE SANCIONA CON CARÁCTER DE ORDENANZA

ART. 1º) ESTABLECER: nuevos parámetros para la parcela DC:19 -2 E- 122- 11A, propiedad de Hotel Nahuel Huapi SAHCFIA en la Calle Moreno N° 252 entre Villegas y Rolando del Radio Urbano de nuestra ciudad.

ART. 2º) ESTABLECER: para la parcela enunciada en el artículo precedente los siguientes parámetros:

- Ocupación del Tercio Libre sobre la Planta Baja, 1º y 2º subsuelo según propuesta presentada que forma parte de la presente como Anexo I, con los destinos propuestos por los requirentes en cada uno de ellos.
- Altura máxima en el cuerpo central de la edificación según Anexo I.
- Factor de Ocupación Total del edificio surgido por la ocupación del tercio libre en Planta Baja, 1º y 2º subsuelo, como así la invasión de los mismos en los pisos superiores según Anexo I.

ART. 3º) ESTABLECER : El cálculo de superficies a ser analizadas para la aplicación de la Ordenanza N° 2733-CM-16 según lo descrito, en el Anexo N° II de la presente.

ART. 4º) AUTORIZAR: al Sr Intendente Municipal a realizar el "Convenio" que conformará el Anexo III, en cumplimiento de lo determinado por la Ordenanza N° 2733-CM-16 "Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana", acorde al calculo de superficies descrito en la planilla denominada Anexo II de la presente.



No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 3029-CM)

ART. 5º) CÁLCULO DE LA RENTA DIFERENCIAL : En base a los DATOS aportados para realizar el correspondiente convenio se establece su monto en base al cálculo descrito en el Anexo II de la presente, acorde a lo establecido por la Ordenanza N° 2733-CM-16 de PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA RENTA DIFERENCIAL URBANA, resultando en un monto de pesos , CINCO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETENTA (\$ 5.546.070,00) como único pago en cumplimiento de lo establecido en el Art 4º de la mencionada ordenanza.

ART. 6º) AUTORIZAR: a la Subsecretaría de Gestión Urbana a proceder al Registro del expediente de obra una vez cumplimentados los demás aspectos señalados en la normativa vigente.

ART. 7º) 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. 8º) DE FORMA.-