



ORDENANZA



No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 3029-CM-18)

30 SET 2019

- PROYECTO DE ORDENANZA N°

-CM-19.-

1324/19 - 2

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: SE APRUEBA LA UTILIZACIÓN TERCIO LIBRE EN PARCELA 19-2-E-124-16-UF2, y PROPUESTA DE EDIFICACIÓN

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.

Ordenanza 169-I-79: Código de Planeamiento.

Ordenanza 546-CM-95: 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.

Presentación Previa N° 21175/17, Enlaces N° 811-2-2018 y 161-2-18 presentado por los Arquitectos Rubén Ritondale y Augusto Sarchione, propiedad de Ar Cars S.A. y Mónica Fernanda Pleininger.

Dictamen Técnico de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal N° 04-19 del día 24 de junio de 2019.

Resolución N° 2619-I-2019: Convocatoria a Audiencia Pública.

Audiencia Pública del 07 de agosto de 2019 a las 13hs en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, sito en el Centro Cívico.

Dictamen de Asesoría Letrada N° 433-AL-2019 de fecha 20 de agosto de 2019.

FUNDAMENTOS:

Los Arquitectos Rubén Ritondale y Augusto Sarchione en representación de su comitente la Sra. Pleininger Mónica y AR CARS S.A., elevan la propuesta de construcción de un edificio en la parcela Designada Catastralmente como 19-2-E-124-16-UF2, sito en la Calle Palacios N° 246 de nuestra ciudad.

El proyecto contempla la utilización de la totalidad de la planta del primer subsuelo como expansión de la actividad desarrollada en la unidad funcional lindera, planta baja y seis (6) plantas en altura.-

El subsuelo se ocupa en un 100% destinado a la actividad comercial que se realiza en la parcela lindera siendo esta la de discoteca, la cual funcionaria como ampliación de la existente.

En Planta Baja y 1° piso, se propone un restaurante.

En el 2° piso se ubican la cocina y depósitos del restaurante y parte de las cocheras exigibles y del 3° al 6° piso se completan las cocheras, teniendo como nivel de cumbrera una altura máxima de 22,70m.

La propuesta de ampliación del salón de la discoteca realiza una ocupación del 100% del subsuelo, conformando un espacio principal único con pista de baile y escenario. La misma cuenta con 2 escaleras de salida de emergencia que conducen a la planta superior (+1.20m) a nivel restaurante y desde allí se realiza la evacuación a la vía pública (+/- 0.00).

El acceso a la discoteca existente, se plantea a nivel +/- 0.00, el restaurante, indicado como planta baja se ubica retirado a 5.23m de la línea municipal y elevado +1.20m respecto del nivel de vereda.

Se desarrolla en dos plantas, respetando el tercio libre reglamentario a nivel de planta baja.

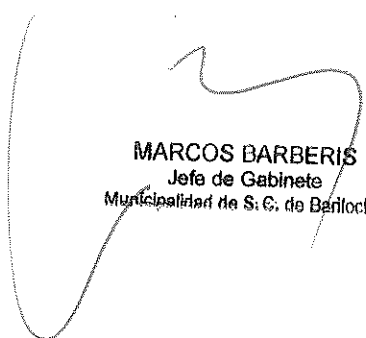
En el 2° se complementan los servicios del restaurante y cinco espacios de estacionamiento.

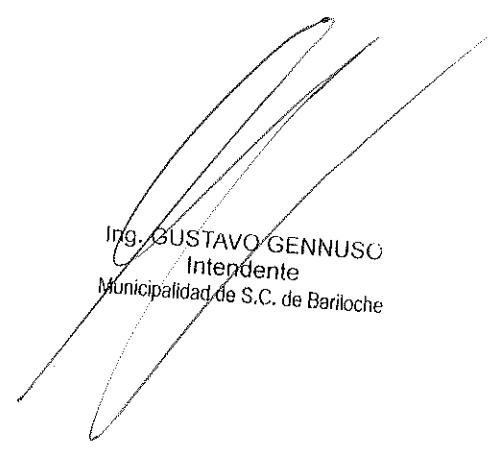
Desde el 3° al 6° piso se desarrollan las cocheras a las cuales se accede mediante rampa vehicular desde la línea municipal hasta el último piso.

Los profesionales han solicitado el tratamiento indicado por el Manual Técnico Administrativo del Código Urbano bajo el marco del denominado Rango de Tratamiento Temático Tres (III) para proceder a la aprobación de:

1. Ocupación del Tercio Libre en subsuelo con Uso no admitido (discoteca)
2. La no cumplimentación del retiro contrafrontal establecido por la norma a los efectos de facilitar la disposición de la rampa de acceso vehicular a los pisos superiores.

AUTOR: Intendente Municipal, Ing. Gennuso Enrique Gustavo


MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche


Ing. GUSTAVO GENNUSO
Intendente
Municipalidad de S.C. de Bariloche

BULLAUDE PABLO
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad de S.C. de Bariloche

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) Se autoriza la utilización del tercio libre en los sub suelos, exclusivamente para los usos y destinos expresados según documentación presentada a través de la consulta preliminar Nro. 811/ 2/ 2018 y 161-2-2019 correspondientes a la previa 21175/ 2017, ante la Subsecretaría de Gestión Urbana (Anexo I)
- ART. 2º) Se autoriza la construcción de una rampa de acceso vehicular a los isos superiores, sin retiro contra frontal.
- ART. 3º) Se calcula de Renta Diferencial Urbana de acuerdo lo establecido en la Ordenanza N° 2733-CM-16, artículo 3º), inciso a) tomándose como base la superficie neta comercializable de los metros cuadrados excedentes resultantes de la modificación de parámetros solicitados.

RDU = m2 excedentes x índice x valor m2 de construcción

RDU: 310,33 m2 x 29.287 \$/m2 x 20% = \$ 1.817.726,942 (tercio libre)

RDU: 560,00 m2 x 29.287 \$/m2 x 20% = \$ 3.280.144 (7 pisos de 4.00m x 20,00m)

RDU de convenio: \$ 3.280.144.-

- ART. 4º) Se autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir el Convenio correspondiente en los términos de la Ordenanza N° 2733-CM-16 cuyo modelo se adjunta y forma parte de la presente como Anexo I.
- ART. 5º) Se encomienda a la Dirección de Obras Particulares que incluya en la carátula de los planos la mención a la presente Ordenanza y la Ordenanza 2733-CM-16.
- ART. 6º) Se autoriza a los profesionales a elevar el correspondiente expediente de obra ajustado a lo indicado en los artículos precedentes.
- ART. 7º) Se autoriza a la Dirección de Obras Particulares dependiente de la Subsecretaría de Gestión Urbana a proceder una vez cumplimentados los demás aspectos normativos a su Registración Final.
- ART. 8º) NOTIFICAR a la Subsecretaria de Gestión Urbana y a la Dirección de Obras Particulares de la promulgación de la presente Ordenanza.
- ART. 8º) Comuníquese. Publíquese en el Boleín Oficial. Cumplido, archívese

ANEXO II

ORDENANZA N° 2733-CM-16 CONVENIO URBANISTICO

En San Carlos de Bariloche, a los días del mes de octubre de 2019, entre la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, en adelante "La Municipalidad", domiciliada en el Centro Cívico de la ciudad de Bariloche y representada en este acto por su Intendente Municipal, Sr. Enrique Gustavo Gennuso, DNI 13.172.873, por una parte; y por la otra la Sra. Mónica Fernanda Pleininger DNI 25.294.165 en representación de la Empresa AR CARS S.A. constituyendo domicilio legal en la Calle Alvear N° 1381 10°, en adelante "Los Propietarios", convienen en celebrar el presente CONVENIO URBANÍSTICO dentro de las pautas establecidas por la Ordenanza N° 2733-CM-16 de ESTABLECIMIENTO DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA RENTA DIFERENCIAL URBANA, el que se encuentra sujeto a las cláusulas que a continuación se detallan:

PRIMERA: El proyecto objeto de esta solicitud surge de la presentación Previa N° 21175/17 y la modificatoria N° 161-2-19 para la parcela cuya denominación catastral es 19-2-E-124-16-2, ubicado en Calle Palacios N° 246 de esta ciudad.

La propuesta se inserta en una parcela de 931 m2 donde se prevé la construcción de un edificio que utiliza la totalidad de la planta de subsuelo con un uso no conforme en relación con la unidad funcional lindera, un restaurante sobre planta baja y primer piso y un edificio de cocheras en los pisos superiores los cuales no cumplimentan el retiro contra frontal indicado en la norma.

SEGUNDA: Se autoriza a los propietarios a materializar el edificio propuesto otorgando el uso no conforme de discoteque en la planta del 1° subsuelo en correspondencia al existente en la unidad funcional lindera, como así también la construcción de una rampa de acceso vehicular a los pisos superiores, sin cumplir con el retiro contra frontal. Todo ello con la debida presentación del proyecto correspondiente y las debidas aprobaciones por parte de las áreas municipales con incumbencia

TERCERA: Las partes suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO a los fines de cumplimentar lo normado por la Ordenanza N° 2733-CM-16 de PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LA RENTA DIFERENCIAL URBANA, y lo reglamentado a través de la Resolución 3419-I-2019.

CUARTA: En base a los datos aportados para el presente convenio se establece el cálculo de la Participación en la Renta Diferencial Urbana establecido por la Ordenanza N° 2733-CM-16, resultando en un monto de pesos de tres millones doscientos ochenta mil ciento cuarenta y cuatro pesos, (\$ 3.280.144) como único pago en cumplimiento de lo establecido en el Art 4° de la mencionada Ordenanza.

RDU = m2 excedentes x índice x valor m2 de construcción

RDU = 560,00 m2 x 29.287 \$/m x 20%:

RDU = \$ 3.280.144.-

SEXTA: Ninguna de las partes podrá ceder los derechos y obligaciones emanados del presente Convenio Urbanístico sin el consentimiento por escrito de la otra.

SEPTIMA: El presente Convenio se registrará y se interpretará de acuerdo con las leyes nacionales y por la Ordenanza N° 2733-CM-16 de ESTABLECIMIENTO DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN RENTA URBANA DIFERENCIAL de San Carlos de Bariloche. Toda controversia que se suscite entre las Partes con relación a este Convenio, su existencia, validez, interpretación o cumplimiento, se someterá en forma exclusiva y excluyente a los Tribunales Ordinarios de la III Circunscripción de la Provincia de Río Negro establecidos en la ciudad de San Carlos de Bariloche, renunciando a cualquier otro fuero y/o jurisdicción, resultando válidas las notificaciones realizadas en los domicilios *ut supra* mencionados.-

En prueba de conformidad, las partes suscriben dos ejemplares del presente de un mismo tenor y a

un solo efecto, en la sala de mi público despacho, en la ciudad de San Carlos de Bariloche a los
días del mes de..... de 2019.