



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

1304/19

10 SET 2019

## PROYECTO DE ORDENANZA N° -CM-19

**DESCRIPCIÓN SINTÉTICA:** APROBAR la Superficie a Construir y su Área de Edificación en Parcela 19 -2 B- 022- 01A, propiedad de Mónica Helena SCHKLIAR.

### 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° 494-2-2018, Presentación Previa N° 21759/13, referida a la propuesta de ampliación del complejo denominado " Charming Luxury Lodge" con expedientes Aprobados N° 122/07 y N° 158/09, presentados por el Arq. Fernando Galíndez.

Dictamen Técnico de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal N° 01-19 del día 18 de enero de 2019.

Resolución N° 578-I-2018: Convocatoria a Audiencia Pública.

Audiencia Pública del 11 de marzo de 2019 a las 12hs en el Auditorio Juan Carlos Cornelio de la Secretaría de Turismo sito en la Calle Villegas esq. Mitre.

Dictamen de Asesoría Letrada N° 162-AL-2019.

### FUNDAMENTOS:

El Arq. Fernando Galíndez en representación de su comitente la Sra. Monica Helena Schkliar eleva la propuesta de ampliación del Complejo Turístico existente en la Calle Huan Huan N° 7549, en el Barrio Playa Bonita de nuestra ciudad con la incorporación de superficies de servicios al complejo mencionado y un Hotel sobre la margen del Lago Nahuel Huapi, junto al peñón ubicado sobre la Bahía de Playa Bonita, tendiente a satisfacer las demandas existentes para el complejo en general.

Se solicita tratamiento según lo indicado por el Manual Técnico Administrativo del Código Urbano la Ampliación de los Indicadores Urbanísticos para la parcela cuya N.C. es 19-2-B-022-1A dentro del marco de tratamiento denominado Rango Temático Tres (III).

Se solicita la aplicación de FOT y el AEDI reglamentarios, a los efectos de poder desarrollar las pretensiones enunciadas.

Actualmente se encuentra Habilitado por la Secretaría de Turismo contando con los servicios y equipamiento requeridos para la categoría de 4\*.

La actividad propuesta prevé incorporar una nueva tipología (Apart Hotel) según lo determinado por la Ord. N° 1526-CM-2005.

El resultante será el de un Complejo Turístico que contendrá un Hotel y Apart Hotel con la categorización que le corresponda.

La ampliación consiste en un cuerpo de 2.733 m2. que se anexan al edificio existente.-

Si bien la propuesta modifica el AIM aprobado en los expedientes anteriores (N° 122/07 y 158/09) respeta los retiros de frente, contrafrente y laterales.

La superficie a ser ampliada se distribuye en un cuerpo de cuatro niveles, emplazado en el lado norte de la parcela con frente a la costa del Lago Nahuel Huapi.

En el terreno en el cual se emplaza el proyecto se diferencian dos zonas, una identificada por el afloramiento rocoso y otro que surge de sus pendientes y vegetación existente.



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

Esta última a su vez presenta dos sectores bien diferenciados, uno sobre el borde costero con pendientes medias y vegetación autóctona y otro parqueizado que sirve de vinculación a los edificios existentes.

La propuesta edilicia de la ampliación se implanta sobre el sector rocoso, el cual cuenta con una planicie parqueizada determinando en su localización la ponderación del paisaje circundante.

La ampliación esta ubicada frente al lago a 7m del eje medianero Este, desarrollándose en forma transversal a la misma como remate de la secuencia de los módulos existentes.

La Unidad Coordinadora del CPM acuerda en su Dictamen con la readecuación del AIM, cuyo poligono respeta los retiros establecidos por la norma siendo este un resultado mas favorable para el emprendimiento y el entorno.

Respecto a las cuencas visuales se observa que el frente de la parcela sobre la Av. E. Bustillo posee 12,50m, mientras que el frente colindante al lago Nahuel Huapi es de 156,00m, en razón de ello se infiere que de haber ocupado el AIM aprobado en el expediente anterior la cuenca visual hubiera tenido mayor impacto negativo en comparación al emplazamiento elegido el cual ocupa un frente equivalente al 31% de la longitud sobre el frente lacustre, a una distancia de 140,00m desde la mencionada arteria.

A modo de resumen, se explicitarán aquellos puntos que han podido evaluarse con la documentación presentada:

1. AIM y su relación con los retiros
2. AEDI
3. SC

**AIM:** El proyecto existente y la propuesta presentada cumplen con los retiros requeridos por la normativa vigente. El AIM es un área cuya forma NO se encuentra determinada por la norma, cuya única condición será la de respetar los retiros reglamentarios.

El AIM correspondiente al expediente aprobado N° 122/07 sufriría modificaciones en la presente propuesta en la geometría original, se propone una modificación del trazado de dicha silueta, respetando los retiros y superficie correspondiente, quedando así incluidas las construcciones existentes y la ampliación en el área reglamentaria. Dicha modificación surge con el fin de un mejor aprovechamiento de visuales y menor impacto sonoro desde Av. E. Bustillo, generando así un servicio de confort que brinda un posicionamiento a nivel turístico local e internacional distinto al actual.-

**AEDI:** De acuerdo a la norma vigente la propuesta en principio superaría lo determinado por la norma, haciéndose referencia a que dicha área corresponde a la proyección horizontal del edificio en el terreno excluyendo de esta proyección los aleros de las cubiertas y salientes menores a UN (1) metro .

**SC:** La superficie máxima de ocupación a construir en esta propuesta se encuentra superada.

La Superficie Máxima a Construir (SC) y Área de edificación (AEDI) son los factores que deberán ser encuadrados dentro del marco de la ordenanza 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.



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

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

**ART. 1º) ESTABLECER:** nuevos parámetros para la parcela DC:19 -2 B- 022- 01A, propiedad de Mónica Helena SCHKLIAR sita en la Calle Huan Huan N° 7549 del Barrio Playa Bonita de nuestra ciudad superando el Área de Edificación (AEDI) y Superficie a Construir (SC) respecto a los dictados por la normativa vigente.

**ART. 2º) AUTORIZAR:** al Sr Intendente Municipal a realizar el "Convenio" que conformara el Anexo II, en cumplimiento de lo determinado por la Ordenanza N° 2733-CM-16 "Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana", acorde a lo descrito en el ANEXO N°II de la presente donde se clarifican los excesos de la misma.

**ART. 3º) CÁLCULO DE LA RENTA DIFERENCIAL :** En base a los datos aportados para realizar el correspondiente convenio se establece su cálculo 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 Tres millones doscientos veinticuatro mil ochocientos trece con 75/00, (\$ 3.224.813,75) como único pago en cumplimiento de lo establecido en el Art 4º de la mencionada ordenanza.

**ART. 4º) AUTORIZAR:** Elevar al profesional el expediente final de obra cumplimentando los aspectos que le son propios a la norma ajustado a los impuestos por la presente.

**ART. 5º) AUTORIZAR:** A la Subsecretaría de Gestión Urbana a proceder al Registro del expediente de obra una vez cumplimentados los aspectos antes señalados.

**ART. 6º)** Se encomienda a la Dirección de Obras Particulares que incluya en la cartula 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.

**ART. 8º) DE FORMA.**