



28 DIC 2017

PROYECTO ORDENANZA N° -CM-17

-763 17

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: SE APRUEBA CAMBIO DESTINO TERCIO LIBRE NC 19-2-E-198-04 – SIETE CABEZAS 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 de los Extes. N° 674/13 , 017/16 y Enlace N° 759-EN-17.

Dictamen Técnico de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal del día 20 de junio del 2017.

Resolución N° 4084-I-2016: Convocatoria a audiencia pública.

Audiencia Pública del 16 de agosto de 2017

Dictamen de Asesoría Letrada N° 539-AL-2017.

FUNDAMENTOS:

Mediante Nota N° 759-EN-17. la firma SIETE CABEZAS SA , eleva un enlace respecto a la propuesta de cambio de uso del tercio libre existente, aprobados por expediente N° 674/13 como estacionamiento cubierto por el de ampliación de los locales comerciales existentes con depósitos complementarios, ubicados en la calle Onelli 901 esq. Fagnano, Nomenclatura Catastral 19-2-E-198-04 .

En dicha presentación se propone cumplimentar con el estacionamiento reglamentario acorde a lo establecido por la Ord. 2106-CM-2010, en la parcela ubicada en la Calle H. Anasagasti, con Nomenclatura Catastral 19-2-E-178-10;

La Ord. 2106-CM-2010, Art 4.12.4 establece que se puede establecer servidumbre real con otro predio para estacionamiento a una distancia NO mayor a 300m, sobre via pública en línea recta o quebrada;

El Arq. Daniel Dumont, como profesional actuante y miembro de la sociedad propietaria Siete Cabezas SA presenta la "verificación previa" del anteproyecto para su evaluación.

Realizada 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° 22-17 (°19/04/17).

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 CPM emite una primera Opinión Técnica el día 05 de mayo de 2017.

Continuando con el procedimiento mencionado para el Rango III el día 30 de mayo de 2.017, 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).



Municipalidad de San Carlos de Bariloche

De los convocados han asistido a la misma los profesionales actuantes, los miembros de la Unidad Coordinadora del CPM, los representantes de la CEB Saneamiento y de la Cámara de Comercio e Industria.

Siguiendo con el proceso que corresponde al mencionado tratamiento de Rango III, por Resolución N° 4084-I-2017 se realiza la convocatoria a Audiencia Pública, llevada a cabo el día del 16 de agosto de 2017 a las 13hs en el salón de la Secretaría de Turismo habiendo la Asesoría Letrada emitido el correspondiente Dictamen N° 539-AL-17.

Mediante nota N° 520-SL-17 la Secretaria del Concejo Municipal remite al Secretario de Desarrollo Urbano el Dictamen que fuera remitido por Nota 222_SDU-17 con las firmas solicitadas.

OCUPACION DE TERCIO LIBRE

La propuesta solicita el cambio de destino del tercio libre que se encuentra ocupado con el estacionamiento cubierto que fuera Aprobado oportunamente por el de la ampliación de los locales comerciales existentes en planta baja sobre Calle Onelli y/o depósitos de los mismos.

La propuesta contempla cumplimentar la exigibilidad de las plazas de estacionamiento que le caben a la parcela con un estacionamiento remoto, previsto por la normativa según Ordenanza N° 2106-CM-2010, en la parcela ubicada en la Calle H. Anasagasti, cuya Nomenclatura Catastral es 19-2-E-178-10.

La Ord. 2106-CM-2010, Art 4.12.4 establece que se puede establecer servidumbre real con otro predio para estacionamiento a una distancia NO mayor a 300m, sobre vía pública en línea recta o quebrada.

Cumplíndose con dicha consideración quedarán ambas parcelas afectadas a la restricción mediante documento que la Administración estime corresponder.

El garaje sirviente debe estar constituido antes de la concesión del conforme o final de obra del predio servido, dejando condicionada su habilitación comercial a la presente condición.

FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (FOS)

La propuesta según lo establece el Art. 8.2 C.U. modifica la superficie de ocupación de suelo aprobada originalmente. Del mismo Art. inc. b) se observa que el nuevo uso para las actuales cocheras es depósitos.

Dicha superficie NO se computara para establecer el FOT, dado que su proyección en planta esta por debajo del terreno natural superando las 2/3 partes de la altura total del local enterrado.

Se deberá cumplimentar con las ventilaciones de los locales afectados acorde a norma.

La UC del CPM acuerda aceptar la ocupación del tercio libre debiendo cumplimentar con el escurrimiento de aguas dado por la impermeabilización del terreno.

En razón del tratamiento por Rango Temático III otorgado, se debe aplicar la Ord. 2733-CM-16, "Derecho a la Participación Municipal en la Renta Diferencial Urbana" sobre una ocupación equivalente al tercio libre (166,66 m2).

Se señala que existen varios antecedentes de ocupación del tercio libre en distintos proyectos presentados bajo este rango de tratamiento, alguno de los cuales se encuentran sobre esta misma arteria.

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 Gennuso.

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) SE AUTORIZA: el destino propuesto de ampliación de locales comerciales y/o depósitos para los



Municipalidad de San Carlos de Bariloche

locales existentes en la superficie del tercio libre (166,66m²) de la parcela 19-2-E-198-04 , ubicada

en la Calle Clemente Onelli N° 901, acorde a la propuesta que se adjunta y forma parte de la presente como Anexo I .

ART. 2º) SE AUTORIZA: La propuesta de estacionamiento remoto en la parcela DC: 19-2-E-178-10 sita en la Calle H. Anasagasti entre O. Goedecke y C. Onelli, acorde a lo establecido por la Ord. 2106-CM-10, Art. 4.12.4.

ART. 3º) SE AUTORIZA: el Factor de Ocupación del Suelo propuesto, el que supera lo existente en 166,66 m².

ART. 4º) SE APRUEBA: el convenio urbanístico sobre Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana en los términos de la Ordenanza N° 2733-CM-16, conforme Anexo II que forma parte integrante de la presente.

ORD. N° 2733-CM-16						
ANÁLISIS DE PARÁMETROS	NORMADO	ACTUALIDAD	PROPUESTA	EXCESO		
				M	M ²	%
1	FOS	66,00%	100,00%	100,00%	166,66	33,00%

ART. 5º) DEBERÁ: Presentar mediante Escritura Pública o instrumento público que la reemplace la vinculación de las parcelas DC: 19-2-E-198-04 y 19-2-E-178-10 respectivamente, donde se establezca claramente la vinculación entre una y otra acorde a lo referido en la Ordenanza 2106-CM-10, Art. 4.12.4.

ART. 6º) DEBERÁ: el garage sirviente estar constituido previo a la concesión del Conforme o Final de Obra del predio servido, dejando condicionada su Habilitación Comercial a la presente condición.

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) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, Archívese.

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

Ing. ENRIQUE GUSTAVO GENIUSO
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche

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