

ORDENANZA N°: 20600

Título: AUTORIZANDO SUPERACION ALTURA VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

Expediente del H.C.D.: 14-2022

Expediente el D. Ejecutivo: 1-0/00-188/2021-0-0

Fecha de sanción: 31/03/2022

ORDENANZA

Visto

El proyecto de ordenanza obrante a fojas 85, mediante el cual se autoriza con carácter de excepción la superación de altura para un edificio multifamiliar sobre los inmuebles identificados catastralmente como: Circunscripción II-Sección C- Manzana 211b – Parcelas 3 a 16- Partidas 187.721 a 187.734.

Y considerando:

Que a fojas 27 el Departamento Planeamiento Urbano informó que los inmuebles mencionados pertenecen a la zona Residencial de Transición (R2), establecida en el Artículo 3.2.5 del Código de Planeamiento Urbano, cuyos indicadores urbanísticos son:

F.O.S: 60%

F.O.T: 1.2

Centro Libre de Manzana: Caso “c” (Ocupación 50% hasta 4,5 m. de altura)

Altura máxima: 3 pisos

Que a fojas 28, el Director General de Planificación y Desarrollo Urbano informa que se trata de una propuesta de desarrollo sobre un conjunto de parcelas a unificar en un predio delimitado por las calles Avda. Alem, De Angelis, República Siria y Cipolletti.

Que el sitio constituye una singularidad dentro de la trama urbana, ya que es un punto donde convergen dos accesos a la ciudad y donde en la manzana convive un parcelario de 12 m de frente hacia el sur con una superficie pública destinada a Espacio Verde y Reserva de Equipamiento. Dichas características permiten que la pieza urbana sea abordada de un modo particularizado.

Que el desarrollador propone así un conjunto integral como alternativa superadora a la construcción individual por parcelas en busca de una solución que aporte continuidad y armonía al desarrollo conformando un perfil uniforme hacia el espacio público.

Que el conjunto se plantea con un basamento de planta baja y 2 niveles que toma la altura máxima admitida en la zona, para desarrollar a partir de una planta de transición una placa de 3 niveles. El programa comprende vivienda, comercio y oficinas, lo cual aportaría diversidad de usos y la posibilidad de desarrollar un zócalo comercial en una propuesta que articula bien con el espacio público.

Que agrega el Director General que el volumen edificado según presenta el balance de superficie supone un desarrollo del Factor de Ocupación Total por debajo del máximo admitido en la zona, incluidos los premios aplicables (70% máximo).

Que la propuesta trata sobre discutir la forma en la cual se dispone la superficie construible en el sector, sin aportar mayor densidad a la que la norma tiene prevista.

Que la Dirección General de Planificación y Desarrollo Urbano entiende que el proyecto integralmente aporta una resolución a nivel de planta baja superadora a la que describe el Código, retirando la construcción más de lo previsto sobre los bordes, ocupando menor superficie de suelo, aportando una mejor calidad de espacio público.

Que la propuesta implica trasladar la capacidad constructiva a pisos superiores, los cuales están dispuestos con una lógica de retiros que minimizan el impacto con el entorno inmediato, siendo el basamento de 3 niveles el que articula con el perfil urbano del barrio.

Por lo expuesto, el Director General de Planificación y Desarrollo Urbano propone analizar la excepción a la altura prevista por el Código para el conjunto de parcelas solicitado por el peticionante siempre y cuando se garanticen y consoliden las características proyectuales esbozadas en la propuesta, como por ejemplo la menor ocupación del suelo, la materialización de espacios públicos, retiros y otros, las cuales deberán ser precisadas detalladamente.

Que finalmente el mencionado Director manifiesta que, de otorgarse la excepción sobre la altura máxima a 7 niveles totales, deberán consolidarse los condicionantes mencionados en un documento anexo previo a la elaboración del proyecto de ordenanza.

Al respecto, la Comisión Asesora Permanente de Planeamiento, en Acta 574 requiere que para poder analizar la excepción, la presentación se realizara sobre una única parcela y que incluyera plantas, cortes y vistas que permitan verificar y concuerden con una memoria descriptiva detallada, memoria de cálculo, usos, propuesta de intervención en el espacio público, respetando la parcela destinada a Reserva de Equipamiento Comunitario.

Que a fojas 51/61 obra la documentación requerida, donde se agregan planos de anteproyecto e indicando mediante nota que el proyecto se desarrollará sobre una parcela unificada que involucra los bienes identificados catastralmente como: Circunscripción II-Sección C- Manzana 211 b- Parcelas 3 a 16- Partidas 187.721 a 187.734, la cual se culminará en caso de otorgarse la excepción solicitada, previo a la presentación del proyecto mencionado.

Que posteriormente, el Director General de Planificación y Desarrollo Urbano advierte que se trata de una propuesta sobre una parcela total, donde en líneas generales concuerda con el planteo

analizado oportunamente, a excepción de la materialización de los volúmenes que se desarrollan por sobre el basamento donde los mismos adquieren independencia entre sí, generando mayor porosidad respecto de la propuesta anterior.

Que se detalla también una planta baja con destino comercial desarrollando frentes hacia el oeste y sudeste, planteando un espacio de circulación peatonal al contra frente que podrá integrarse por lo menos visualmente con la Reserva de Espacio Verde.

Que mediante Acta 579, la Comisión Asesora Permanente de Planeamiento vuelve a analizar la propuesta donde los Colegios Profesionales expresan:

El Colegio de Técnicos considera que si bien supera la altura establecida por la normativa, entiende viable el anteproyecto presentado.

El Colegio de Ingenieros considera viable dar curso al pedido de excepción en los términos planteados en la última propuesta presentada por el recurrente en lo que respecta especialmente en la separación de torres.

El Colegio de Agrimensores plantea nuevamente la problemática generada por la falta de agua y viabilizar este tipo de excepción donde se genera mayor densidad. Asimismo, entienden que la mayor altura propuesta generará una afección directa a los frentistas de calle República Siria, entendiendo necesaria una revisión de la altura planteada. Si bien no se oponen al emprendimiento, consideran importante para su desarrollo que se obtenga la factibilidad de los servicios.

Finalmente, concluyendo viable otorgar la excepción a la altura solicitada, en un todo de acuerdo a la última presentación (planos fojas 51/60).

Por todo lo expuesto, el Honorable Concejo Deliberante, en uso de sus facultades, sanciona con fuerza de

ORDENANZA

Artículo 1º – Autorízase con carácter de excepción la superación de altura para un edificio multifamiliar sobre los inmuebles identificados catastralmente como: Circunscripción II - Sección C - Manzana 211b - Parcelas 3 a 16 - Partidas 187.721 a 187.734, hasta los siete niveles totales, en un todo de acuerdo al anteproyecto presentado mediante planos obrantes a fojas 51/60 del expediente 0/00-188-2021 (14-HCD-2022).

Artículo 2º – La excepción autorizada en el artículo 1º se otorga condicionada a la unificación de las parcelas involucradas previo a la presentación del proyecto por ante el Departamento Contralor de Obras Particulares.

Artículo 3º – Comuníquese al Departamento Ejecutivo para su cumplimiento.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE BAHIA BLANCA, A LOS TREINTA Y UN DÍAS DEL MES DE MARZO DE DOS MIL VEINTIDÓS.
