



INFORME TÉCNICO

REF.: EXP: 710-030671/2021 - Sanatorio Allende S.A.

ASUNTO: El recurrente solicita se evalúe máster plan desarrollado para nueva sede de la Institución Sanatorio Allende. D.C. 30-20-086-001.

EXPOSICIÓN: Atento a lo solicitado por el recurrente, a la nueva documentación presentada e informe técnico emitido por la Dirección de Planeamiento Urbano, este Departamento informa:

En informe de foja 75 este Departamento solicitó determinar si la calle materializada al oeste tiene o tendrá carácter de pública y si, aún siendo privada, existe propósito de apertura, ya que la misma condiciona la ubicación de la rotonda, la que resulta incompatible con la calle existente, no permitiéndose la conexión de una calle en rama de salida de la rotonda.

El interesado indica en nota de foja 3 de folio único 77, que la ubicación propuesta fue seleccionada por no poder intervenir espacios que son de dominio de terceros, pero que están dispuestos a una vez definida la situación de la calle oeste y condiciones de proyectos vecinos definir un proyecto conjunto a los fines de otorgar un correcto funcionamiento al sector. Y aclara asimismo que la ubicación de la rotonda no condiciona el proyecto arquitectónico del sanatorio, pudiendo adaptar la calle interna en función de la ubicación de la rotonda.

A folio 78 la Dirección de Planeamiento Urbano informa que a la fecha la parcela 30-20-085-004 es una parcela privada y por lo tanto no puede considerarse como calle pública. Por otro lado, dicha Dirección indica que considera que la apertura de dicha calle repercutiría negativamente en términos funcionales dado que sería susceptible de expandir el efecto de concentración de vehículos hacia las calles del barrio Mutual Docente ubicado al norte del establecimiento.

En virtud de lo expuesto por Sanatorio Allende, este Departamento considera factible dar comienzo a las obras del establecimiento quedando la ubicación de la rotonda condicionada a la definición del sector y a lo que la Dirección Nacional de Vialidad (D.N.V.) evalúe. Sin embargo, se aclara que al momento de habilitar el nosocomio, el proyecto del acceso deberá estar ejecutado y en operación, previa aprobación del mismo por la D.N.V.

Por otro lado, en relación a la oferta de estacionamiento, este Departamento solicitó en informe de foja 75 incrementar el número de boxes en función del ajuste de las superficies hospitalarias y administrativas, previendo un box de estacionamiento cada 50 m² de superficie hospitalaria y un box cada 100 m² de superficie comercial y administrativa. Asimismo, en relación a la playa subterránea, y según normativa vigentes, se solicitó adecuar la distribución de boxes a fin de respetar las dimensiones mínimas de 2,50m de ancho y 5,00m de largo.

Según lo indicado por el interesado a foja 4 de folio único 77, se ajustaron las superficies hospitalarias y administrativas a lo indicado por este Departamento incrementando los boxes según criterio establecido, y se ajustó la distribución de boxes en la cochera ubicada en el subsuelo incorporando en panta baja los boxes anulados. Por otro lado, el interesado indica que las dimensiones del lote permiten establecer que la oferta de estacionamiento en el predio está garantizada y que se comprometen a realizar las tareas que estén a su alcance para generar una oferta de estacionamiento suficiente que no genere estacionamientos en la vía pública.

Con los ajustes realizados en la definición de los usos, la primera sub etapa incluye las siguientes superficies (y previsión de boxes de estacionamiento):

- Superficie Hospitalaria: 23.565,54 m² (471 boxes)
- Superficie comercial (cafetería, bar y farmacia) y administrativa: 2.235,50 m² (22 boxes)
- Superficies no computables (cochera subterránea, sala de máquinas): 10.021,70 m²
- Superficies sin uso (segunda sub etapa): 18.151,63 m²

De esta manera, la primera sub etapa, incluye una superficie total de 53.974,37 m² cubiertos y una previsión de oferta de estacionamiento de 493 boxes.

Según planos presentados a foja 17 de folio único 77, la oferta de estacionamiento estará dada por una cochera a desarrollar en el subsuelo con una capacidad para 159 vehículos y 5 sectores de estacionamiento en planta baja, ubicados en función de los edificios que se proyectan ejecutar y con una capacidad total de 335 vehículos. De esta forma se tiene una oferta total de 494 boxes.

La nueva propuesta de estacionamiento para esta primera sub etapa se considera adecuada, quedando la oferta de estacionamiento del desarrollo de nuevas etapas sujeta al análisis del funcionamiento de esta, del que podrá surgir la necesidad de brindar mayor oferta de estacionamiento, no sólo para las nuevas etapas, sino resarcitoria a esta primera sub etapa.

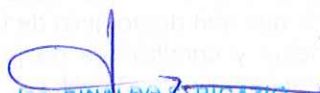
Las playas de estacionamiento que se desarrollen en el predio deberán cumplir con las condiciones fijadas por Ordenanza 12.625 y modificatorias, así como lo concernientes a cocheras indicado en el Código de Edificación - Ordenanza 9387 (inciso 3.1.1.9).


De acuerdo a lo expresado, desde el punto de vista del tránsito, este Departamento no tiene objeción al proyecto presentado, siempre que se cumplimente con lo indicado por el mismo.

De lo informado, NOTIFÍQUESE al RECURRENTE. HECHO VUELVA a la DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO.

Córdoba, 31 de marzo de 2023


Ing. LUCÍA BORDEESE
Dpto. Ingeniería de Tránsito
Dirección de Tránsito
Municipalidad de Córdoba


Ing. RINALDO RIGAZIO
Jefe de División Estudios y Proyectos
Dpto. Ingeniería de Tránsito
Dirección de Tránsito y Educación Vial
Municipalidad de Córdoba


Ab. Ma FLORENCIA BARRIONUEVO
Directora de Tránsito
y Educación Vial