

## Municipalidad de San Carlos de Bariloche

28 AGO 2012

-PROYECTO DE ORDENANZA N°

-12

170-12

**DESCRIPCION SINTETICA:** APROBAR USO E INDICADORES URBANOS PARA LA PARCELA 19-1-P-038-01.DEL PROYECTO DE SUPERMERCADO "LA ANONIMA". EXPTE. N° 104-08.

### ANTECEDENTES:

Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza 418-CM-94, Consejo de Planificación.

Ordenanza 470-CM-95, Se aprueba el reglamento de la Ordenanza N° 418-CM-94.

Ordenanza 546-CM-95, Código Urbano 1995.

Ordenanza 1744-CM-07, Reglamentación de Audiencias Públicas.

Expte. de Solicitud de Permiso de Edificación N° 104-08

Opinión de la Junta vecinal "Colonia Suiza". Nota N° 2305-ME-2011

Opinión Junta Vecinal "Casa de Piedra" Nota N° 2333-ME-2011

Opinión Junta Vecinal "Playa Serena" Nota N° 4587-I-2011

Opinión Colegio de Arquitectos de Río Negro Sección III° Nota N° 2348-ME-2011

Opinión Junta Vecinal "Barrio El Trébol" Nota N° 116-ME-2012

Opinión "Vecinos" Nota N° 224-ME-2012

Dictamen Técnico N° 03/11 del Consejo de Planificación Municipal

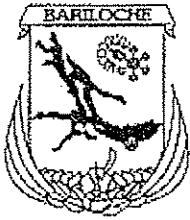
Resolución 156-I-12, Convocatoria a Audiencia Pública.

Audiencia Publica del 29 de Febrero de 2012.

Dictamen de Asesoría Letrada N° 45 y 482-AL-2012.

### FUNDAMENTOS:

Por Expte. N° 104-2008 del 4 de febrero de 2008, se solicita la aprobación de un proyecto de edificación destinado a un "Supermercado" de 2079,00 m2 de sup. cubierta, a construirse sobre la parcela Nomenclatura Catastral N° 19-1-P-038-01, propiedad de la Sociedad Anónima Importadora y Exportadora de la Patagonia. Asimismo, dicho proyecto cuenta con los antecedentes de la "consulta Preliminar" Nota N° 178-2-07, y la Presentación "Previa" N° 22104-2-07.



## *Municipalidad de San Carlos de Bariloche*

La parcela se encuentra ubicada en un "Área de Ocupación Concertada", AOC 1.a., y al inicio del trámite se encontraba además afectada a las condiciones que surgen de la Ord. N° 767-CM-97. Además teniendo en cuenta las observaciones que surgen de la correspondiente verificación Técnica Reglamentaria y sucesivas adecuaciones del proyecto a requerimientos surgidos de las distintas áreas que participaron en la evaluación; surgen los siguientes aspectos que requieren de tratamiento especial:

- Uso Comercio Diario, Periódico y Ocasional al 100%
- Disminución de retiros obligatorios
- Ampliación del Área de Implantación (AIM).

Por tal motivo, el proyecto merece el tratamiento determinado por el Manual de Gestión Técnico-Administrativa establecido por la Ordenanza N° 470-CM-95 para Rango Temático III, "Emprendimientos Especiales".

La Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación, luego de analizar la documentación presentada por los proyectistas además de las notas, N° 2305-ME-2011 de La Junta Vecinal "Colonia Suiza", N° 2333-ME-2011, de la Junta Vecinal "Casa de Piedra", N° 4587-1-2011 de la Junta Vecinal "Playa Serena", y N° 2348-ME-2011 del Colegio de Arquitectos de Río Negro Secc.III, como así también los informes técnicos de las distintas áreas del ejecutivo municipal que intervienen en la tramitación; a través de su Dictamen N° 3 de fecha 18 de Noviembre de 2011, opina:

### Uso

*Se acuerda en adoptar como Uso Predominante el de Comercio Diario, periódico y Ocasional al 100%.*

### Colectora sobre Av. Bustillo:

*En cuanto a la colectora propuesta sobre Av. Bustillo, se acuerda con la Cesión de la misma al Dominio Público a costo del propietario. En concordancia con el CARN, se solicita la parquización del área de nexos entre la Colectora y Av. Bustillo como ya fue expresado en la Opinión Técnica.*

### Deslinde y Cesión de la calle de las Estrellas – Derivador en Av. Bustillo:

*Los miembros de la Unidad Coordinadora consideran que el ancho mínimo de la calle a ceder deberá ser de 13.50 m de ancho, que implica: 2.00m de vereda Oeste, 10m de calzada y 1.50m de vereda Este.*

*Los miembros de la Unidad Coordinadora solicitan que se revea el proyecto de Derivador para el ingreso al Emprendimiento, garantizando el acceso a la Calle de Las Estrellas hacia la Av. Bustillo y el sentido de circulación de dicha calle. El proyecto deberá contar con el visado y aprobación de Obras Públicas y VIARSE.*

*Respecto a los retiros laterales de la propuesta se acuerda con el retiro mínimo Este de 5,14 m. Se solicita que el retiro lateral Oeste sea de 5m mínimo.*

### Estacionamiento:

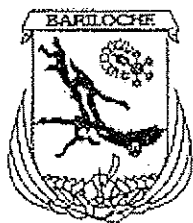
*El presentante deberá adecuar la propuesta respetando los 5m de retiro de la futura continuación de la calle de Las Estrellas.*

*Se sugiere materializar un solado permeable en el área de estacionamiento circundada por calles vehiculares y peatonales asfaltadas.*

*Se acuerda con la ampliación del AIM con el único objeto de superar la cantidad de plazas de estacionamiento exigidas por la normativa vigente. En cuanto a la cantidad de plazas de estacionamiento, luego de un análisis comparativo con otros emprendimientos que fueron analizados por esta Unidad Coordinadora, se solicita un mínimo de 80 plazas.*

### Vehículos de Reparto:

*Se recuerda lo expresado en el Dictamen 03-08 del 03/10/08 con destino Ampliación Deposito Supermercado La Anónima, donde se establece que para la repartición de mercadería dentro del Ejido Municipal, se utilizarán vehículos de mediano y pequeño porte. Se solicita se respete dicho compromiso.*



## *Municipalidad de San Carlos de Bariloche*

### Carga y Descarga de Mercadería:

*Se acuerda con el ingreso y egreso de la misma desde Av. Bustillo por el lateral Noreste del edificio, dentro del AIM y con el retiro lateral Noreste de 5.14 m propuesto.*

### Cesión Espacio Verde -Sistema Efluentes:

*Se acuerda con la Secretaría de Planeamiento y Medio ambiente en nota N°361-spyma-II respecto al espacio verde propuesto en el sector posterior del lote.*

*La Secretaria de Planeamiento en nota 477-spyma-11 indica, respecto al tratamiento de efluentes, que "dada la magnitud del emprendimiento, Deberá reforzarse el sistema de infiltración propuesto por uno más adecuado y acorde al desarrollo". El mismo deberá contar con el visado del DPA.*

*Se aclara que el sistema de infiltración deberá ubicarse dentro de la parcela.*

*Si bien el espacio verde esta planteado de uso publico, se sugiere que la empresa La Anónima SAIEP se haga cargo del mantenimiento del mismo, desligándolo de responsabilidades de índole legal.*

### Aspectos Estético-Visuales y su Entorno:

*En acuerdo con el CARN (Colegio de Arquitectos), a pesar de que esto excederá el factor de ocupación del suelo máximo permitido, se sugiere ajustar el proyecto modificando la propuesta, generando una recova en su acceso tomando como ejemplo los criterios estéticos adoptados en el nuevo edificio de la misma cadena ubicado en la ciudad de Villa La Angostura. Así mismo sería deseable un cordón verde de fuelle entre la avenida Bustillo y los estacionamientos y sobre sus retiros laterales.*

### Aplicación de Ordenanza 2080-CM-10 Participación Municipal en Renta Urbana Diferencial

*Se encuentra en vigencia la Ordenanza 2080-CM-10 referida a Participación Municipal en Renta Urbana Diferencial.*

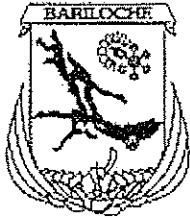
*Esta Unidad Coordinadora considera que la cesión del Espacio Verde de 3.196 m<sup>2</sup>, el Deslinde y Cesión de la Calle de Las Estrellas, la Cesión del Espacio para Colectora y el Derivador sobre Av. Bustillo, forman parte de la Participación Municipal en Renta Urbana Diferencial del emprendimiento.*

*Por último se hace necesario mencionar la vigencia de la ordenanza 900-CM-98 que adhiere al decreto reglamentario N° 914/97 "ACCESIBILIDAD DE PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA". Y la Ordenanza 632-CM-96 de "PROTECCION DISCAPACITADOS. BARRERAS ARQUITECTONICAS: ADHESION LEY NACIONAL 22431 Y LEY PROVINCIAL 2055/85".*

En el transcurso de la tramitación el propietario y sus representantes han prestado consentimiento a la solicitud de cesión de los espacios requeridos para la prolongación de la Calle de las Estrellas como también de la Colectora sobre Avda. E. Bustillo y del espacio posterior de la parcela (AREI), para ser convertida en Plaza Pública., tal como se expresa en la documentación gráfica presentada.

Respecto del ancho de la calle a ceder para la prolongación de la Calle de las Estrellas, si bien se coincide en general con lo establecido en el dictamen de la U.C. del C.P.M., se considera que es mas apropiado un ancho de 9,86, en coincidencia con lo planteado por la entonces Secretaría de Planeamiento, según lo informado en Nota N° 477-SEYMA-11.

Esto se fundamenta, mas allá de que cumplimenta con el ancho mínimo establecido por el Código de Planeamiento según el Art. 15.2.2. , 9,00m para arterias secundarias; en el carácter que se pretende dar a este tramo de calle como mano única de sentido sur-norte, y coincidente con la prolongación de la línea municipal preestablecida en la manzana 901, lo que evitara el quiebre longitudinal de la arteria.



## Municipalidad de San Carlos de Bariloche

A los efectos de cumplir con la Ordenanza N° 1744-CM-07 se dicta la Resolución N° 156-I-2012, por la cual se convoca a Audiencia Pública para dar cumplimiento a lo ordenado por el Art. 130 de la Carta Orgánica de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, la que se llevo a cabo el día martes 9 de agosto a las 13 horas.

Asesoría Letrada de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, en su Dictamen N° 45-AL-2012, ha expresado “que se Han cumplido con todo los requisitos que establece la Ord. 1744\_CM-07, es por ello esta asesoría no tiene objeción alguna al proceso de la Audiencia Publica, pudiendo continuar el expediente con los tramites sucesivos que correspondieran.”

Atento haber cumplido con todos los pasos previsto en el Código Urbano, y la Ordenanza 1774-CM-07, se eleva el presente Proyecto de Ordenanza.

**AUTOR:** Intendente Municipal: Omar Goye.

**COLABORADORES:** Secretario de Desarrollo Estratégico, Agrim. Raul Oreste Braeckman, Subsecretario de Gestion Urbana Arq. Raul Alberto Martiniau.

El proyecto original N° /12, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de de 2012, según consta en el Acta N° /12. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

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

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

Art. 1°) **APROBAR:** el uso COMERCIO para la parcela Nomenclatura Catastral 19-1-P-038-01, previsto en el proyecto presentado por Expte. de Obras Particulares N° 104-08.

Art.2°) **APROBAR:** la ampliación del área de implantación del proyecto (AIM), con objeto de generar mayor cantidad de espacios de estacionamientos y efectos de cubrir como mínimo una cantidad de 80 plazas. El área afectada deberá quedar contenida por un cinturón verde forestado con un ancho mínimo de 5,00m sobre el lado de la parcela lindante a la prolongación de Calle de las Estrellas y el eje medianero este, y 13,00 sobre le lado que da sobre la prolongación de la Calle Colectora. La forestación deberá realizarse de acuerdo a los lineamientos que fije la Subsecretaria de Medio Ambiente.

Art. 3°) **ACEPTAR.** El cálculo de indicadores de ocupación ,F.O.S. y F.O.T.. tomando la superficie de la parcela original, y otorgando un margen de tolerancia de hasta un 15% en el AEDI, área de edificación, al solo efecto de cumplimentar con el requerimiento, de una recova de acceso según lo determina el dictamen de la U.C. del C.P.M.

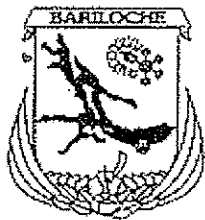
Art.4°) **CONDICIONAR.** El otorgamiento del correspondiente “Certificado final de Obra”, al cumplimiento por parte de los propietarios de:

a) Cesión de una franja de terreno de 9,80m de ancho y 173,56m por toda su longitud para dar continuidad a la Calle de las estrellas.

Agrim. RAUL ORESTE BRAECKMAN  
Secretario de Desarrollo Estratégico  
Municipalidad de S.C. de Bariloche

EDGARDO J. C. ROMANO  
Jefe de Gabinete  
Municipalidad de S.C. de Bariloche

OSCAR E. BORCHICHI  
Secretario Privado  
Municipalidad S.C. de Bariloche



## *Municipalidad de San Carlos de Bariloche*

b) Cesión de una franja de terreno de 10m de ancho y 70,31m para la prolongación de la Calle colectora sobre Avda. E. Bustillo.

c) Apertura de las calles enunciadas en los puntos anteriores, de acuerdo a las condiciones y plazos que establezca la secretaria de Obras Publicas de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

d) Ejecución de un Derivador de Transito Vehicular sobre la Avda. E. Bustillo, que organice el ingreso y egreso desde la calle colectora, de acuerdo a la aprobación y condiciones que establezca Viar.S.E., y teniendo en cuenta las observaciones realizadas en el Dictamen de la U.C. del C.P.M y en el plazo que estipule la Secretaria de Obras Publicas.

e) Cesión de una franja de terreno de 46,80m de ancho y 68m en parte posterior de la parcela, AREI (Área de Reserva Ecológica Interna), para ser destinada a Plaza Publica.

f) Suscribir convenio con el Ejecutivo Municipal donde se establezca las condiciones en que el propietario realizara el mantenimiento y cuidado de la Plaza.

Art.5°) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en esta ordenanza, sin perjuicio de lo dispuesto en el articulo anterior, sera impedimento para que se conceda la habilitación comercial o si esta se encontrara otorgada sera pasible de la baja de oficio de la misma.

Art 6°) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómesese razón. Cumplido, archívese.

Agrím. RAUL ORESTE BRAECKMAN  
Secretario de Desarrollo Estratégico  
Municipalidad de S.C. de Bariloche

EDGARDO J. C. ROMANO  
Jefe de Gabinete  
Municipalidad de S.C. de Bariloche

OMAR GOYE  
Intendente Municipal  
Municipalidad de S.C. de Bariloche

OSCAR E. BORCHICHI  
Secretario Privado  
Municipalidad S.C. de Bariloche