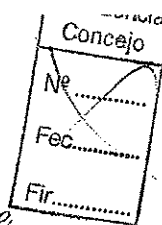




# Municipalidad de San Carlos de Bariloche



07 FEB 2014

PROYECTO DE ORDENANZA N° 517-14

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: APROBAR OCUPACION TERCIO LIBRE  
PARCELA 19-2-E-148-06A – WANESSA S.R.L.

## 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° 2080-CM-10: Establecer derecho de participación municipal en renta urbana diferencial generada por acciones urbanísticas.

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

Nota N° 733-EN-2012, de la firma WANESSA S.R.L

Expte. Municipal de Verificación Previa de Anteproyecto N° 21417-2-2012.

Dictamen Técnico N° 1/2013 de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal.

Resolución 1120-I-2013: Convocatoria a audiencia pública.

Audiencia pública del 7 de junio de 2013

Dictamen de Asesoría Letrada N° 95-AL-2013.

## FUNDAMENTOS

Por Nota N° 733-EN-2012, la firma WANESSA S.R.L., realiza una “Consulta Preliminar”, respecto del proyecto de un edificio destinado a “Locales Comerciales” a construirse en la parcela ubicada en la calle A. Gallardo N° 886 identificada con la Nomenclatura Catastral 19-2-E-148-16 A.

En dicha presentación se propone la ocupación del tercio libre de la parcela, exigido por la normativa vigente. Fundamentando especialmente tal pedido, en la reducida dimensión de la parcela, menor de 300m<sup>2</sup> de superficie, forma de la ocupación de las parcelas linderas y adopción de una altura máxima de la edificación menor a la permitida.

Puesta la presentación a consideración de la Unidad Coordinadora del Consejo de Planificación Municipal, y teniendo en cuenta antecedentes de tratamientos similares, esta opinó por acta N° 39-12, que correspondía encuadrar la propuesta en el tratamiento por el “RANGO TEMATICO III”, del Manual de Gestión Técnico – Administrativa determinado por la Ordenanza N° 470-CM-95.

Por Expte. N° 21417-2-2012, la firma WANESSA S.R.L., con el Arq. Domingo L. Carrasco como profesional actuante, presentan la documentación correspondiente para la “verificación previa” del anteproyecto, y solicitan el tratamiento del mismo por RANGO TEMATICO III.

Mg. FERNANDEZ HORACIO FIDEL  
Secretaría de Desarrollo Estratégico  
Municipalidad de S.C. de Bariloche

ALEJO AÑAS  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de S.C. de Bariloche

Lic. MARIA EUGENIA MARTINI  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche



## Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Realizada la verificación técnica y reglamentaria por parte de la Dirección de Obras Particulares, la Dirección de Planeamiento y la Subsecretaría de Medio Ambiente, el citado expediente ingresó con fecha 19 de Noviembre de 2012 a la UNIDAD COORDINADORA DE CONSEJO DE PLANIFICACION MUNICIPAL (U.C. del C.P.M.), la que emitió una primera Opinión Técnica el 4 de Diciembre de 2012.

Continuando con el procedimiento de tratamiento del RANGO TEMATICO III, el día 07 de marzo de 2013 se reunió el CONSEJO DE PLANIFICACION MUNICIPAL (C.P.M.), al cual fueron invitados, el Sr. Presidente del Consejo Municipal, los Miembros Consultivos, representantes de Camuzzi Gas del Sur, Cooperativa de Electricidad Bariloche, C.E.B. Sanamiento, Departamento Provincial de Aguas, Cámara de Comercio Industria Turismo y Servicios, Colegio de Arquitectos de Río Negro Secc. IIIª, Consejo Profesional de Ingenieros Agrimensores y Técnicos.

Luego de participar en el C.P.M., y analizados el Expte. N° 21417-2-2012, y la Nota N° 122-DTYT-2013 (Informe de la Dirección de Transito y Transporte, la U.C., elabora el Dictamen N° 01-2013, en el cual es expresa la siguiente "Opinión Técnica":

### Aspectos de diseño y su entorno:

#### ▪ Estacionamiento:

Segun documentación, el acceso a los estacionamientos se ubica frontal a la Calle Ángel Gallardo, consta de siete plazas accediendo con monta autos, por no disponer de superficie para salvar con una rampa las alturas entre niveles.

Se destaca el retiro frontal de 1 m de la línea de construcción en planta baja, siendo un aporte para el ingreso y egreso de los vehículos, visto la cercanía a la esquina con calle Onelli (menos de 20mts), zona de semáforos y tráfico comprometido. Estos factores fueron analizados por la Dirección de Transito Municipal como se ha expresado en el apartado Aspectos analizados.

Se coincide con lo expresado por el Director de Transito, en cuanto a las necesidades de un espacio de espera, como regla para todos los emprendimientos en general, aunque este caso, con siete vehículos, la propuesta genera, a nuestro modesto entender, menos inconvenientes que con las modificaciones planteadas desde la Dirección de Transito.

El desplazamiento del monta-autos mas el vellano anterior, posee una función limitada, puesto que el espacio de espera sería el mismo de circulación de entrada-salida, cualquier maniobra contraria a la acción del vehículo en espera, ocasiona un desplazamiento hacia la acera.

Al análisis de las ventajas y desventajas de la modificación sugerida por la Dirección de Transito, se desea sumar aspectos urbanos, como por ejemplo la ubicación de la parcela en esquina, respecto de las manos de los vehículos y la ubicación de los semáforos, y se interpreta que cualquier maniobra de ingreso-egreso no afecta directamente a la circulación vehicular de la Calle Ángel Gallardo.

Se acuerda en dejar sin efecto la modificación pretendida por la Dirección de Transito, por evaluar que no mejora la relación estacionamiento - calle.

Mg. FERNANDEZ HORACIO FIDEL  
Secretario de Desarrollo Estratégico  
Municipalidad de S. C. de Bariloche

ALEJO ARIAS  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de S. C. de Bariloche

M. MARIA EUGENIA MARTINI  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche



## Municipalidad de San Carlos de Bariloche

### ▪ Tercio Libre y Retiro Frontal sobre Calle Gallardo:

La determinación de un tercio libre de construcciones en una parcela, es un aspecto del ordenamiento urbano en la ciudad de Bariloche, que antecede a la vigencia del Código de Planeamiento y el Código de Edificación. La ordenanza 120-J-77 "ordena la prohibición de ocupar con construcciones el tercio interior de los predios a fin de asegurar la creación de un corazón de manzana".

La ordenanza 2106-CM-10 introduce en el Código de Edificación modificaciones definidas en ordenanzas anteriores, permitiendo utilizar el tercio libre en subsuelo para estacionamiento vehicular y en caso de parcelas de menos de 450m<sup>2</sup> la utilización del tercio libre en superficie para estacionamiento descubierto con suelo permeable.

El proyecto evaluado ocupa con el volumen a construir la totalidad de la parcela, generando la ocupación del llamado 'tercio libre'.

En el caso de la parcela analizada no es posible asociar su tercio libre interior al de las parcelas adyacentes para formar un "corazón" de manzana como pretende la normativa, debido a su ubicación y reducidas dimensiones. Además y fundamentalmente, el corazón de la manzana que debiera conformarse, se encuentra modificado y ocupado en gran medida por las construcciones del centro comercial denominado "Shopping Onelli", cuya ocupación fuera aprobada por ordenanza 693-CM-96, gozando de un uso semi-público en el mismo.

La propuesta comparte los mismos conceptos en cuanto a su relación con la acera, y atento a esto, el proyecto retira 1(un) metro las construcciones de la línea municipal a lo largo de todo su frente sobre calle Gallardo, proponiendo así, incorporar efectivamente al "Uso Público" una porción del lote de 25 m<sup>2</sup> que se protege con una recova dando continuidad a la situación existente en la parcela lindera.

Respecto de la apertura de las puertas de acceso a los locales se deberá resolver de tal manera que el radio de giro no afecte o perjudique el retiro de frente propuesto de lms sobre la calle Ángel Gallardo.

Se acuerda en aceptar la ocupación del tercio libre, según consta en la documentación presentada, dejando expreso compromiso de definición de escurrimiento de aguas, iluminación y ventilación de locales dentro de las normas que rigen para estos tópicos.

### Aspectos de Urbanos y su entorno:

- Impacto Vial-Esquina Gallardo-Onelli

Por ser una zona comercial, es necesario minimizar el impacto vial en el sector. La propuesta es de escala menor, pero agrega mayor actividad a su entorno, por lo tanto se solicita demarcar y señalar los frentes según las especificaciones que la Dirección de Tránsito solicite.

- Carga y Descarga de Mercadería:

SECRETARÍA GENERAL HONORARIO FIDEL  
Comité de Desarrollo Estratégico  
Municipalidad de S. C. de Bariloche

ALEJO ANJAS  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de S. C. de Bariloche

LIC. MARÍA EUGENIA MARTINI  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche



## Municipalidad de San Carlos de Bariloche

En la presentación, el ingreso y egreso de mercaderías no se especifica, se solicita realizar un plan de manejo para la carga y descarga de mercadería de los locales, ubicación, horarios, etc.

### Aspectos de Ambientales y su entorno:

Respecto a este punto, lo expresado por la Subsecretaría de Medio Ambiente, se considera extemporáneo de la etapa que se transita; el proponente en la presentación del legajo completo de obra anterior a la aprobación del expediente, deberá ajustarse a lo que la normativa para estos casos requiere. Se deja constancia que en la reunión del Concejo de Planificación Municipal, el profesional, expreso su total acuerdo y disposición para cumplimentar lo requerido por el departamento de medio ambiente.

### Aspectos Normativos

#### ▪ Uso

Según se expresa en carátula se propone el destino: "Locales Comerciales, Depósito, Oficina, Estacionamiento". Según se extrae del Código Urbano, el Uso Predominante apropiado para la intención del proponente es Comercio Periódico y Ocasional. Se acuerda, entre los miembros presentes, en otorgarle el Uso Comercial Periódico y Ocasional. Se solicita modificar la carátula de la presentación y/o ampliar expresando:

Uso: Comercio periódico y Ocasional  
Destino: Locales Comerciales, Depósito, Oficina, Estacionamiento

Por la presente se quiere hacer hincapié en la necesidad de instalar en las presentaciones de consultas, previas y expedientes, los lineamientos del CU '95 en cuanto a este tópico, por tal motivo se deja constancia que se están elaborando los conceptos de los diferentes usos del glosario del CU y su correlación con los diferentes destinos y/o actividades a desarrollar dentro de cada Uso.

- 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 el retiro de un metro sobre línea municipal, es un aporte al espacio urbano sustruido del espacio privado, y puede considerarse parte de la Participación Municipal en Renta Urbana Diferencial del emprendimiento. La concesión del uso del Tercio Libre, por encima del nivel cero del terreno, y en dos niveles, tiene aspectos relevantes que producen una mayor rentabilidad al emprendimiento, en detrimento de aspectos urbano como interior de parcela libre, impermeabilización del suelo, pulmón de manzana.

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

Los miembros de la UC, según la documentación que obra ante nosotros, y teniendo en cuenta el informe verificado por uno de los miembros del CPM, consideran viable la propuesta, siempre y cuando se cumplimenten las modificaciones, observaciones y sugerencias especificadas en los párrafos anteriores del presente dictamen.

MR. FERNANDEZ HORACIO FIDEL  
Secretario de Desarrollo Estratégico  
Municipalidad de S. C. de Bariloche

ALEJO ARIAS  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de S. C. de Bariloche

LIC. MARIA EUGENIA MARTINI  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche



## Municipalidad de San Carlos de Bariloche

*Los demás elementos no considerados en el presente dictamen, deberán ajustarse a lo estipulado por la normativa vigente.*

Continuando con el proceso de "Gestión Técnica - Política" determinado para el Rango Temático III y según lo establece la Ord. N° 1744-CM-07, se convocó a Audiencia Pública para dar tratamiento al Proyecto; la que se realizó el día 7 de junio de 2013 y de la que participaron como oradores, la Arq. Mónica Vulcano, Subsecretaria de Gestión Urbana, el Arq. Domingo L. Carrasco en su condición de Proyectista, y el Sr. Flavio R. Sherman en representación de Wanessa S.R.L.

Por Dictamen N° 95-A.L.-13, la Asesora Letrada del Departamento Ejecutivo María M. Peralta, dictamina que dado que en la Audiencia Pública "no hubo oposición al proyecto ni impugnación alguna que se registre" y de cumplimentarse las observaciones realizadas en el Dictamen Técnico N° 1 - 2013 de la U.C. del C.P.M., no existen "objeciones técnico - jurídicas que formular".

Por todo lo expuesto, se concluye que se ha cumplimentado con todo el procedimiento y requisitos que establece el MANUAL DE GESTIÓN TÉCNICO - ADMINISTRATIVA, establecido por Ord. N° 470-CM-95, para el tratamiento de proyectos por RANGO TEMÁTICO III.

AUTOR: Intendente Municipal.

COLABORADORES:

El proyecto original N° , con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día, según consta en el Acta N° . 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 BARILLOCHE SANCIONA CON CARÁCTER DE

### ORDENANZA

Art. 1º) Se autoriza la ocupación parcial del Tercio Libre en la parcela Nomenclatura Catastral 19-2-E-148-16A, para la ejecución del proyecto de obra del Expediente Municipal 21417-2-2012, de WANESSA S.R.L., CUIT 30-70942005-0.

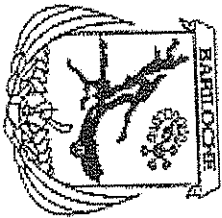
Art. 2º) La autorización establecida en el Art.1º, se condiciona al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Incorporar al uso público libre de obstáculos, el retiro de 1m de la línea de edificación de la parcela sobre calle A. Gallardo.
2. Demarcar y señalar las calzadas según las especificaciones que la Dirección de Tránsito solicite, y realizar un plan de manejo para la carga y descarga de mercadería de los locales, ubicación, horarios, etc.
3. Presentar un informe geológico, estudio de suelo y análisis hidrológico del lote, con un Informe y Plan de Manejo de los escurrimientos superficiales visto las excavaciones propuestas tanto con la obra terminada como durante la obra.
4. Modificar la carátula de la presentación y/o ampliar expresando

M<sup>ra</sup> FERNANDEZ ROMANO PIREL  
Secretaria de Desarrollo Estratégico  
Municipalidad de S. C. de Bariloche

ALEJO ARIAS  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de S. C. de Bariloche

Lic. MARIA EUGENIA MARTINI  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche



## *Municipalidad de San Carlos de Bariloche*

Uso: Comercio periódico y Ocasional  
Destino: Loc. Comerciales con depósitos, Oficinas y Estacionamiento.

5. Los demás aspecto del proyecto, deberán ajustarse a lo estipulado por la normativa vigente.

Art. 3º) Se autoriza al Departamento Ejecutivo a suscribir con WANNESA S.R.L. el Convenio Urbanístico que establece la Ordenanza 2080-CM-10 de "Participación Municipal en Renta Urbana Diferencial".

Art. 4º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese.

MD: FERNANDO HORACIO FUREL  
Secretaría de Desarrollo Estratégico  
Municipalidad de S. C. de Bariloche

ALEJO ARIAS  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de S. C. de Bariloche

MD: MARIA EUGENIA MARTINI  
Intendente Municipal  
San Carlos de Bariloche