

## TEXTO ACTUALIZADO

### ORDENANZA N° 767-CM-97

#### DESCRIPCION SINTETICA: DETERMINACION DE CENTROS DE SERVICIOS Y SECTORES COMERCIALES.

#### ANTECEDENTES

El Código de Planeamiento del año 80 plantea la necesidad de establecer en el área suburbana sectores destinados al abastecimiento de la población, los define como "Centro de Servicios" y hace referencia a los mismos en el artículo 3.2: "Los servicios comunes: Dentro del área de reserva ecológica externa (AREE), se podrá destinar una superficie correspondiente al 5% de la superficie del predio para instalaciones de uso recreativo, deportivo, social y residencial turístico. La ubicación de los mismos se determinará en su emplazamiento atento a su calidad de complemento funcional del habitat".

El Código de Edificación dice en el artículo 5.2.1):

Edificaciones sobre rutas y avenidas principales: Se establece que para la Avenida de los Pioneros y Avenida E. Bustillo se restringe los usos a lo estrictamente residencial, no se admiten usos residenciales turísticos o servicios complementarios al hábitat, salvo cuando la entrada a los predios se produjera por vía secundaria...

Ordenanza 31-CM-87: Establece entres sus considerandos que la tendencia espontánea detectada, entre otros hechos, por las muchas solicitudes presentadas a la Secretaría de Obras Públicas, es la instalación de actividades comerciales, turísticas, de esparcimiento, etc., precisamente sobre la vías principales de circulación, que son las dotada de mejor infraestructura de todo tipo, tránsito de público y comercialmente más favorables. El artículo 1º, anula el artículo 5.2.1. del Código de Edificación.

El Código de Planeamiento Urbano 95 (Ordenanza 546-CM-95), define en el artículo 7.3.): Centro de Servicio: Es un sector del tejido urbano o suburbano en el cual se pueden concentrar servicios o equipamientos sociales con destino a abastecimiento, comunicación, protección, seguridad, salud, educación, culto, esparcimiento, etc.

La Ordenanza 645-CM-96 de Reglamentación de Estaciones de Servicios, en el artículo 2.2.) autoriza en jurisdicción de la áreas de Planeamiento de las Delegaciones Municipales:

1.- Lago Moreno 2.- Cerro Otto 3.- Pampa de Huenuleo 4.- El Cóndor; la instalación de Estaciones de Servicios y Estación de Servicios Integral cuyos posibles emplazamientos los define el artículo 2.2.1) en los denominados Centros de Servicios, sobre arterias principales...

#### FUNDAMENTOS

El crecimiento de la población en las áreas suburbanas trajo como consecuencia la instalación de comercios para el abastecimiento de la misma, en cuanto los barrios se han ido consolidando la demanda de equipamiento social y comercial próximo a la localización de las áreas residenciales aumentó.

La Ordenanza 31-CM-87 liberó a lo largo de las arterias primarias la posibilidad de instalar equipamiento comercial fundamentando tal decisión en las mayores posibilidades de comercialización que tienen las arterias primarias como elementos vinculantes de las área suburbanas.

Como consecuencia propia del desarrollo de las actividades y de la falta de normativa particular para la actividad, se produjeron conflictos viales, falta de estacionamientos adecuados y/o suficientes, dificultades para el tránsito de peatones, anulación de pluviales, fragmentación de la imagen del área suburbana, etc., citando sólo los más importantes.

Las características topográficas de algunos sectores a lo largo de las arterias primarias impiden el establecimiento adecuado de comercios por la inaccesibilidad e imposibilidad de estacionar en los mismo por el deterioro ambiental que se debe producir en algunos predios (desmontes importantes) para que los mismos sean de fácil acceso para la población.

La ausencia de dársenas para los micros de transporte público agrava más el conflicto vial existente, poniendo en riesgo a peatones y pasajeros que ascienden y descienden de los micros.

Por lo expuesto hasta aquí, se desprende la necesidad de ordenar y reglamentar las actividades que se localicen a lo largo de la arterias primarias, reconociendo las actividades existentes y estableciendo la delimitación física de los Centros de Servicios y sectores comerciales a consolidar.

La Ordenanza 645-CM-96, artículo 2.2.1. y la Ordenanza 723-CM-97, establecieron plazos para la determinación de Centros de Servicios que es necesario dar cumplimiento.

El actual Plan de Ordenamiento, prevé una metodología de Planeamiento táctico continuo, que permite adecuar la reglamentación en un marco de consenso con los distintos sectores de la comunidad.

Se ha cumplido con lo previsto en la metodología de aplicación establecida en la Ordenanza 470-CM-95, Anexo II, Reglamentaria de la Ordenanza 418-CM-94, del Consejo de Planificación Municipal.

**AUTORES :** Intendente Municipal, César Miguel y concejales Acuña (Frente para el Cambio); Spoturno (U.C.R./A.P.P.); Rubio (M.U.P.) y Accavallo (Frepaso).

**COLABORADORES:** Secretario de Obras y Servicios, Arqº. Raúl Ferrari; Subsecretario de Planeamiento y Desarrollo Ambiental, Arqº. Guillermo Mulleady; Director de

Planeamiento, Arq°. Rubén Mandrini; Arq°. Ricardo Conconi; Arq°. Elvira Izaguirre; Asesores del Concejo de Planificación Municipal, Arq°. Domingo Carrasco; Arq°. Carlos Valeri, Técnico Aldo Painemil y Arq°. Jorge Blanc.

El proyecto original N° 563/97, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día 2 de octubre de 1997, según consta en el Acta N° 685/97. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el artículo 17° de la Carta Orgánica Municipal,

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE  
SANCIONA CON CARACTER DE

ORDENANZA

Art. 1°) Defínase:

a) Centros de Servicios, son sectores de tejido suburbano destinados a albergar equipamiento, servicios sociales, abastecimiento, comunicación, protección, seguridad, salud, educación, culto, esparcimiento y servicios públicos destinados a satisfacer las necesidades de la población suburbana, ubicados sobre arterias primarias en las Unidades Ambientales de Gestión.

b) Sectores Comerciales: son emprendimientos comerciales existentes a preservar, de más de una unidad de servicio, cuyas dimensiones y emplazamientos no permiten su transformación en Centros de Servicios.

Art. 2°) "Aféctese como Centros de Servicios y Sectores Comerciales en las Unidades Ambientales de Gestión, definidas en el artículo 1° y cuya ubicación responde al plano identificado como Anexo III: Centros de Servicios a las parcelas cuyas denominaciones catastrales, usos e indicadores, se especifican en el Anexo I y Sectores Comerciales a preservar los citados en el Anexo II. Se mantiene para ambos los porcentajes de estacionamiento obligatorio en el Código Urbano 1995 vigente".

(Artículo modificado por art. 4° de la Ordenanza 836-CM-98).

Art. 3º) “A excepción de las áreas afectadas como Centros de Servicios y Sectores Comerciales en el artículo 2º de la presente, en toda la trama vial primaria Ruta Nacional 237; Ruta Nacional 258; Avenida Pioneros; Avenida Bustillo, Avenida de Circunvalación y Ruta acceso Villa Catedral sólo se admiten usos de carácter residencial y residencial transitorio (turístico) y aquellos de servicios al turismo que previo dictamen del Consejo de Planificación Municipal resulten compatibles con el carácter asignado a cada subárea por el Código Urbano 95. Asimismo se incluyen los usos establecidos en el Código Urbano del año 1995: camping y uso náutico para las parcelas con costa de lago, manteniendo las áreas de ocupación concertadas. Para las parcelas ubicadas en las Áreas de Ocupación Concertada (A.O.C.), Protección de Ruta (P.R) y Plan de Manejo Reserva Natural Urbana (RNU) de Laguna El Trébol (Ordenanza 1794-CM-07) será de aplicación lo establecido en el Código Urbano del año 1995”.

*(Artículo modificado por el art. 6º de la Ordenanza 2198-CM-11)*

Art. 4º) *(Artículo subsumido por el art. 6º de la Ordenanza 2198-CM-11)*

Art. 5º) En los Centros de Servicios que se permita la implantación de Estaciones de Servicio y/o Estación Integral de Servicios registrá lo dispuesto en la Ordenanza 645-CM-96.

Art. 6º) En los fraccionamientos que cuenten con Código de Composición Arquitectónico y Diseño Urbano particularizado prevalecerá lo estipulado en los mismos con tratamiento obligatorio en el Consejo de Planificación Municipal de los emprendimientos comerciales en parcelas con visuales desde las arterias primarias.

Art. 7º) Los planes particularizados de las áreas definidas por la presente Ordenanza como "Centro de Servicios" y "Sectores Comerciales", deberán realizarse en cada U.A.G. dentro del marco de acción de la respectiva Delegación Municipal según lo establece la Ordenanza 419-CM-94, Título 3, artículo 12º.

Art. 8º) Se establece un plazo de seis meses para definir los planes particularizados de cada Centro de Servicio y Sector Comercial con la metodología descrita en el artículo 7º y en forma transitoria se tratarán los mismos en el Consejo de Planificación Municipal.

Art. 9º) Los comercios fuera de las áreas definidas como Centro de Servicios y Sectores Comerciales, mantienen su actual Habilitación Comercial mientras dure la vigencia de las mismas, vencida la cual deberán adecuarse a lo establecido en la presente Ordenanza.

Art. 10º) Para el caso de la U.A.G. "El Cóndor", a fin de completar el proceso de consulta y discusión en la medida que el concepto del Planeamiento Participativo y Consensuado aconseja, se establece un plazo de treinta (30) días a contar desde la promulgación de la presente Ordenanza para recabar la opinión de todos los sectores involucrados que no hubieran sido consultados, a los efectos de conformar un criterio válido y representativo para la determinación de los Centros de Servicios y/o Sectores Comerciales.

Art. 11º) *(Artículo derogado por art. 1º de la Ordenanza 836-CM-98).*

Art. 12º) *(Artículo derogado por art. 1º de la Ordenanza 836-CM-98).*

Art. 13º) Derogar toda norma que se oponga a la presente.

Art. 14º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese.