



PROYECTO DE
ORDENANZA



No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 3029-CM-18)

22 DIC 2021

PROYECTO DE ORDENANZA N.º

-CM-21

442-21

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: APROBAR PLAN DE ESTRUCTURACIÓN URBANA LOTES 19-2-N-N10-01A Y 19-2-N-003-01. LOTE O SOCIAL LAS MORENAS CERRO VENTANA.-

ANTECEDENTES:

Declaración Universal de los Derechos Humanos.

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Constitución Nacional.

Ley nacional 24374: Establécese un régimen de regularización dominial en favor de ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante 3 años, con anterioridad al 1/1/92, y su causa lícita, de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente.

Ley nacional 27453: Régimen de regularización para la integración socio urbana.

Ley nacional 27541: De solidaridad social y reactivación productiva en el marco de la emergencia pública.

Decreto nacional 358/17: Creación del Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana en el ámbito de la Agencia de Administración de Bienes del Estado.

DNU 260/20 del Poder Ejecutivo Nacional: Amplía la emergencia pública sanitaria nacional en virtud de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud en razón del Covid-19.

DNU 297/20 del Poder Ejecutivo Nacional: Declara aislamiento social, preventivo y obligatorio en virtud de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud en razón del Covid-19.

Constitución de la Provincia de Río Negro.

DNU 01/20 de la Provincia de Río Negro: Decretó la emergencia sanitaria en todo el territorio de la Provincia de Río Negro en virtud de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud en razón del Covid-19 Boletín Oficial RN 5857.

Decreto 236/20 de la Provincia de Río Negro: Declaración estado de alerta sanitaria. Boletín Oficial RN 5860.

Ley provincial 5474: Se crea el Programa Provincial Río Negro Suelo Urbano.

Ley provincial J 4812/2012: Sistema de formalización de instrumentos necesarios para efectivizar la seguridad jurídica de la vivienda. Garantiza el otorgamiento de Escrituras traslativas de dominio sobre inmuebles urbanos y rurales.

Ley provincial J 4113/2006: Regularización dominial. Viviendas únicas y permanentes con gravamen hipotecario. Escrituras traslativas de dominio.

Ley provincial J 4071/2006: Regularización dominial. Viviendas únicas. Escrituras traslativas de dominio.

Ley provincial J 3979/2005: Regularización dominial. Viviendas únicas. Aprobación planos de mensura.

Ley provincial J 3612/2002: Construcción de viviendas e Infraestructura Comunitaria. Creación. Fondo Fiduciario Rionegrino.

Ley provincial J 3592/2001: Adhiere al Régimen para la Promoción de la Participación Privada en el Desarrollo de Infraestructura.

Ley provincial J 3399/2000. Planes habitacionales oficiales a titulares de familias con hijos menores que se encuentren solos. Porcentajes.

Ley provincial I 3396/2000: Régimen de Regularización Dominial de la Provincia de Río Negro. Implementación y complementación.

Ley provincial J 2927/1995: La Provincia de Río Negro adhiere a la ley nacional 24464 de creación del Sistema Federal de la Vivienda. Crea el Fondo Provincial de la Vivienda.

Ley provincial J 2060/1985: Crea un Fondo Provincial Solidario que se destinará exclusivamente a la construcción de viviendas, infraestructura y equipamiento para familias de recursos insuficientes. Dicho fondo está integrado por los recursos provenientes del impuesto a la vivienda ociosa y una contribución adicional.

Decreto provincial J 722: Reglamenta la ley provincial J 2060. El artículo 2º establece que los Municipios tendrán los beneficios del régimen de la ley provincial J 2060 a partir de la ordenanza municipal que se adhiera a la misma.

Carta Orgánica Municipal de Bariloche.-

Ordenanza 1594-CM-06: Creación del Banco de Tierras Municipal.

Ordenanza 1815-CM-08 y sus modificaciones (1977-CM-09 y T.O. 2070-CM-10) crear Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social.

Ordenanza 2385-CM-2013: Aceptar cesión de fracción de parcela 19-2-N-N10-01-



PROYECTO DE
ORDENANZA

No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 3029-CM-18)



A con destino remediación vertedero municipal.-

FUNDAMENTOS

El problema del acceso a la tierra en nuestra ciudad es alarmante. Los datos de Bariloche establecen que posee un enorme déficit habitacional, de al menos 10 mil hogares (más del 25% del total de hogares de la ciudad aproximadamente), según datos del Censo 2010 procesados por el CIETES-UNRN. Muchos de esos hogares viven en condiciones de hacinamiento, en viviendas precarias, sin acceso a regularización dominial ni servicios.

Para poder llevar adelante políticas públicas en pos del acceso a soluciones habitacionales es fundamental que el estado municipal pueda acceder a tierras que puedan ser utilizadas para esos fines, logrando mejoras en la calidad de vida y en el entramado social de la sociedad.

En pos de lograr ese objetivo, una de las herramientas a utilizarse es la Renta Diferencial Urbana, tal como fuera establecido en la Ordenanza 2733-CM-2016.-

El Municipio y los propietarios de los inmuebles NC 19-2-N-003-01 y 19-2-N-N10-01A con fecha 8 de Agosto de 2012 suscribieron un convenio por el cual se cedió al municipio la cantidad de 37,31has del inmueble 19-2-N-N10-01A con el objeto de que el Municipio las utilizara para los fines establecidos en la Ordenanza 2385-CM-13 para uso Específico de Remediación del Vertedero Municipal y construcción de un módulo de relleno sanitario.-

La cesión indicada en el párrafo antecedente fue considerada por las partes como cesión anticipada y a cuenta del 10% de Reserva Fiscal obligatorio y 5% de Espacio verde obligatorio, para los proyectos urbanísticos a realizarse en los inmuebles 19-2-N-003-01 y 19-2-N-N10-01A por parte de los propietarios. El Municipio una vez perfeccionada la cesión se comprometía a aceptar la presentación de un Rango 3 que les pudiera corresponder para las 145 hectáreas restantes correspondientes al inmueble 19-2-N-N10-01A, y para las 115 hectáreas del inmueble 19-2-N-003-01.

Las partes acordaron que en caso de corresponder la aplicación de la



ORDENANZA

No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)



Ordenanza 2080-CM-10 (Renta Diferencial Urbana) se procedería de acuerdo al artículo 10 de la misma satisfaciendo los derechos de acuerdo al punto 1 y 3 de dicho artículo, todo en concordancia con el artículo 12 de la citada norma y el posterior dictado de la ordenanza 2733-CM-16 (Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana).

El acuerdo del 8 de agosto de 2012 fue aprobado por el Concejo Municipal por la Ordenanza 2385-CM-13, disponiendo la misma en términos generales: 1.- Aceptar la cesión de una porción de 373.100 m² de la parcela 19-2-N-N10-01A, con el objeto de destinarse a Uso Específico de Remediación del Vertedero Municipal así como la construcción de un módulo de relleno sanitario, planta de clasificación, reciclaje y compostaje y demás instalaciones complementarias que resulten menester debiendo implantarse la totalidad de las instalaciones destinadas a la remediación en la mencionada parcela y autorizándose en consecuencia el convenio celebrado entre los propietarios y el Intendente Municipal; 2.- Que la fracción cedida de parcela que se acepta en cesión se considera como transferencia anticipada de la superficie de Reserva Fiscal y Espacios Verdes que correspondiere al proyecto urbanístico a desarrollar en las parcelas 19-2-N-N10-01A y 19-2-N-003-01 por sus propietarios. La superficie total a ceder en carácter de Reserva Fiscal y Espacio Verde será determinada por el Municipio una vez que el propietario formalice la presentación de la propuesta de proyecto urbanístico, no pudiendo ser menores al 10% y 5% respectivamente. 3.- Conforme la cláusula 5° del convenio el/los propietario/s de las parcelas 19-2-N-N10-01A y 19-2-N-003-01 podrán solicitar al Municipio la determinación de los indicadores urbanísticos y del régimen de Uso del Suelo para las superficie remanente de la parcela 19-2-N-N10-01A y para la parcela 19-2-N-003-01 mediante la presentación del correspondiente proyecto urbanístico. Los parámetros urbanísticos deberán adecuarse al Plan de Ordenamiento Territorial y ser sometido a aprobación definitiva por parte del Concejo Municipal mediante el procedimiento de Rango Temático 3 del Manual de Gestión Técnico Administrativo del Código Urbano. 4.- Conforme la cláusula 6° del convenio de cumplirse lo establecido en el artículo anterior, la instrumentación del correspondiente Convenio Urbanístico previsto en la



a) Las partes acordaron un plazo no mayor a 60 (sesenta) días corridos para que el propietario presente la CONSULTA PRELIMINAR ante la Dirección de Obras Particulares, del Plan de Estructuración Urbana para los inmuebles 19-2-N-N10-01A y 19-2-N-003-01, a fin de dar inicio al tratamiento establecido como Rango III según el Manual de Gestión Técnico Administrativo del Código Urbano.-

b) Proyecto Urbanización: Las partes acuerdan conforme a los antecedentes señalados y la finalidad esgrimida en el presente, referido a mitigar el déficit habitacional, arbitrar los medios para la presentación en la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Urbano Municipal, de la Acción Urbanística sobre la fracción NC 19-2-N-003-01 como un Proyecto Especial de Urbanización denominado Las Morenas Cerro Ventana. Dicho proyecto permitirá acceder a 640 lotes aproximadamente, que podrán incorporarse a programas como Suelo Urbano, Programa de Casa Propia, o al Programa Habitat Bariloche o cualquier otro similar, sin que su eventual afectación social deje sin efecto el presente acuerdo de Renta Diferencial Urbana.-

c) DERECHO DE RENTA DIFERENCIAL URBANA (RDU): Corresponden a la Acción Urbanística indicada en el acápite anterior, la cesión del 12% de la superficie en concepto de derecho de renta diferencial urbana conforme lo regula el inciso 1 artículo 5° de la ordenanza 2733-CM-16.- De la aplicación del cálculo de RDU sobre el proyecto presentado surge una fracción de 1.153.395,22 m². El 12% se calculara sobre la superficie neta destinada a parcelas privadas, es decir la resultante de restar a la superficie total las calles, áreas verdes públicas y reservas fiscales. Dicho cálculo será verificado y autorizado por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Urbano.

Una vez aprobado el proyecto especial a través de la acción urbanística, las partes se comprometen a arbitrar los medios necesarios para perfeccionar la cesión de la superficie en concepto pago del derecho de renta diferencial urbana. En caso de incumplimiento por parte del Propietario a la cesión de la superficie y perfeccionamiento del dominio de la misma, el presente quedará sin ningún efecto, asumiendo el Propietario responsabilidad por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione al Municipio.



PROYECTO DE
ORDENANZA

No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 3029-CM-18)



Ordenanza 2080-CM-2010 y su procedimiento de aprobación se realizarán de acuerdo a lo establecido por los artículos 3° y 4° de dicha Ordenanza. La forma de pago que se deriven de los derechos de participación municipal en la renta diferencial urbana podrá ser satisfecha exclusivamente de acuerdo a los incisos 1° y/o 3° del artículo 10 de la misma ordenanza. Por infraestructura de servicios públicos se entenderá todo aquella obra, construcción, instalación, acción de infraestructura pública y de equipamiento urbano, a modo de ejemplo y sin excluir otros, centros de salud públicos de diferente tipo, escuelas públicas de cualquier modalidad, equipamiento de seguridad urbana (policía, bombero, servicio de protección de lucha contra incendios forestales, etc), plantas modulares de depuración de líquidos cloacales, nodos de derivación de gasoductos, trazas viales, obras de pavimentación, y otros que se determine en el convenio respectivo.

Es de destacar que a la fecha, la cesión a favor del Municipio se ha perfeccionado y cumplido íntegramente la obligación de transferencia asumida por el Propietario en el convenio del 8 de agosto de 2012 aprobado por Ordenanza 2385-CM-13;

Que resta, en consecuencia, que el Municipio dé inicio al procedimiento técnico y administrativo correspondiente al Rango Temático 3 a través del cual se analizará la propuesta y, de corresponder, el Concejo Municipal aprobará la Ordenanza que asigne los indicadores urbanísticos a las parcelas 19-2-N-N10-01A y 19-2-N-003-01;

Que a los fines de establecer los indicadores urbanísticos y régimen de uso de suelo para los inmuebles 19-2-N-N10-01A y 19-2-N-003-01, se tendrá en consideración que el proyecto urbanístico contemple dentro de sus fines coadyuvar a paliar parte del déficit habitacional que afecta a los habitantes de la ciudad y promover el acceso a la vivienda previsto por el artículo 14° de la Constitución Nacional.

En fecha 21 de mayo de 2021 se ha firmado entre las partes un acta intención dentro de las cuales se establecieron las siguientes obligaciones entre las partes:



d) RESERVAS FISCALES: las partes acordaron que el adelanto de RESERVA FISCAL y ESPACIOS VERDES que aprobara la Ordenanza 2385-CM-13, conforme el convenio del 8-08-12, las 37,31 hectáreas cedidas son un 12,54% sobre un total del 15% previsto, por lo que resta ceder un total de 2,46%, y que dicho remanente a ceder por parte del propietario esta previsto en el proyecto urbanístico.-

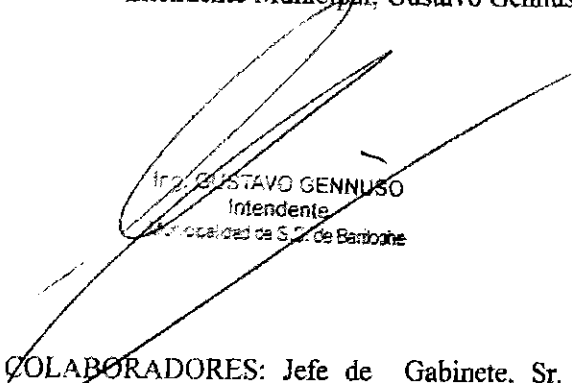
Se entiende que las Reservas Fiscales son espacios del dominio público, donde se podrá localizar equipamiento e infraestructura pública y que los Espacios Verdes son igualmente espacios del dominio público donde se podrá localizar plazas, parques o aquellos espacios que el Estado considere necesarios para resolver la vida urbana. Dado que el 2,46% del total de ambas fracciones no alcanza para resolver todas las necesidades que el Estado requiere, el Municipio establece que utilizará una parte del producto de la RDU para destinar a localizar equipamiento público y otra parte para plazas de escala barrial.

e) El propietario manifiesta que una vez aprobado el proyecto especial de urbanización Las Morenas Cerro Ventana, se dejará sin efecto el cargo específico impuesto al MUNICIPIO, al cederle una porción de 373.100 m² de la parcela 19-2-N-N10-01A, con el objeto de destinarse a Uso Especifico de Remediación del Vertedero Municipal así como la construcción de un módulo de relleno sanitario, planta de clasificación, reciclaje y compostaje y demás instalaciones complementarias que resulten menester debiendo implantarse la totalidad de las instalaciones destinadas a la remediación en la mencionada parcela. A tal efecto ambas partes acuerdan que se presentará un proyecto ante el Concejo Deliberante para modificar la Ordenanza 2733-CM-16.-

Respecto a la cláusula 4° del acta de intención, se deja constancia que no ha habido acuerdo entre el Propietario y el Municipio en relación a la intención del Propietario de dotar a la superficie cedida de infraestructura, es por ello que queda firme lo establecido en su último punto que textualmente dice: *"La falta de perfeccionamiento o acuerdo respecto de la realización de infraestructura y forma de compensación o pago de las obras arriba denunciadas, de modo alguno invalidará las cláusulas precedentes del presente"*.

Por todo lo expuesto, el presente proyecto permitirá el acceso a lotes sociales para la construcción de viviendas, de acuerdo a los distintos planes de hábitat social a nivel municipal, provincial o nacional, que pudieran brindar soluciones habitacionales a familias de nuestra ciudad. Se estiman que serán hasta 640 lotes sociales, en el marco de un proyecto de urbanización más grande del sector privado. Esta integración social permitirá una mejora en la urbanización de la ciudad, tan anhelada por muchas familias de nuestra ciudad, todo ello a través del Instituto de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social.-

AUTOR: Intendente Municipal, Gustavo Gennuso.-



GUSTAVO GENNUSO
Intendente
Municipalidad de S. Carlos de Bariloche

COLABORADORES: Jefe de Gabinete, Sr. Marcos Barberis; Secretario de Ambiente y Desarrollo Urbano, Pablo Bullaude; Instituto de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social, Dr. Nicolás Pedernera; Secretaria Legal y Técnica, Dra. Mercedes Lasmartres.

El proyecto original N° /21, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de 2021, según consta en el Acta N° /21. 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

Art.1º) Se ratifica el convenio suscripto entre el Sr. Domingo Nicolás Gabriel Di Tullio Honrado, DNI N° 29.696.720, en su carácter de apoderado de los de los titulares dominiales de los inmuebles objeto del acuerdo, y la Municipalidad de San Carlos de Bariloche con fecha 21 de mayo de 2021, que como anexo I forma parte integrante de la presente.-



Art. 2º)	Se declara de interés municipal y social el loteo a realizarse en el Proyecto de Urbanización denominado Las Morenas Cerro Ventana para el acceso a lotes sociales sobre parte de la fracción NC 19-2-N-003-01, de acuerdo al croquis que como Anexo II forma parte de la presente.
Art. 3º)	Se aprueban los indicadores (usos del suelo y parámetros urbanísticos) y pautas urbanísticas que como anexo III forma parte de la presente ordenanza para la urbanización de la fracción de la parcela NC 19-2-N-003-01 establecida en el artículo 2º de la presente.
Art. 4º)	Se desafecta del dominio público municipal y se afecta al dominio privado municipal los inmuebles designados catastralmente como 19-3-A-0002-007 y la 19-3-B-0030-004, cuyas medidas y linderos son los que constan en el plano según mensura que como Anexo IV se adjunta y forma parte de la presente.
Art. 5º)	Se deja constancia que las partes no han arribado a un acuerdo respecto de las obras de infraestructura de la cláusula cuarta del convenio ratificado. En función de ello, se autoriza al Departamento Ejecutivo a pagar las obras de infraestructura correspondiente a las redes de agua, electricidad, pluviales y saneamiento, así como la apertura y nivelación de calles, cuyo monto estimado a diciembre de 2021 es de \$ 299.523.391,56 (pesos doscientos noventa y nueve millones quinientos veintitres mil trescientos noventa y uno con cincuenta y seis centavos) más IVA con la disposición de las parcelas que se identifican a continuación 19- 3-A-0002-007, 19-3-A-0375-003, 19-3-A-0340-001, 19-3-A-0352-021, 19-3-B-004, 19-3-B-005 y 19-3-A-044-01y y cuyos plano de mensura y tasaciones inmobiliarias forman parte del Anexo IV de la presente, a quien realice las obras de infraestructura mencionadas en la presente, de acuerdo al pliego de licitación pública que oportunamente se aprobará.-
Art. 6º)	Se autoriza al Departamento Ejecutivo a suscribir todos los convenios y/o documentación necesaria a los fines de concretar el loteo social a desarrollarse, de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.
Art. 7º)	Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido, archívese.

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S. C. de Bariloche

