

30 JUL 2014

PROYECTO DE ORDENANZA N°

2014

622-14 13

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: AUTORIZAR PLANTEO URBANISTICO Y TRANSFERENCIA DE INMUEBLES

ANTECEDENTES

Carta Orgánica Municipal.

Código Urbano.

Ordenanza N° 2489-CM-13: Autorizar firma de Convenio con Juan Manuel Valcarcel.

Ordenanza 2125-CM-10: Aprobar convenio Municipalidad de San Carlos de Bariloche, Universidad de Río Negro, Tan-Co.

Ordenanza 2360-CM-12: Declara de interés municipal la implementación del programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar y aprueba el Convenio de Colaboración entre el Comité Ejecutivo del Fondo Fiduciario Público PRO.CRE.AR., creado por Decreto PEN W 902/12, y el Departamento Ejecutivo Municipal.

Ordenanza - 2273-CM-11: Declara la emergencia habitacional en la Ciudad de San Carlos de Bariloche hasta el 30 de marzo de 2012.

Convenio de Colaboración entre EL COMITÉ EJECUTIVO DEL FONDO PRO.CRE.AR y LA MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE de fecha 26 de noviembre de 2013.-

Acuerdo de fecha 27 de junio de 2014, celebrado entre los propietarios y el IMTVHS, por el cual ofrecen al Municipio la donación de 135 parcelas para ser afectadas al Plan "PRO.CRE.AR. BICENTENARIO Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar".

Proyecto Urbanístico a autorizarse por el Concejo Municipal

Minicódigo de indicadores urbanísticos específico propuesto por el IMTVHS y los propietarios.

FUNDAMENTOS

La necesidad de resolver en forma integral el acceso a la tierra y la vivienda por parte de diversos actores sociales, presenta hoy como solución financiera que atiende la diversidad de demandas, al plan PRO.CRE.AR. BICENTENARIO Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar, a través del Banco Hipotecario. El programa es una iniciativa del Gobierno Nacional que entrega créditos hipotecarios para la construcción, ampliación, terminación y refacción de viviendas, como así también para adquirir aquellas que son construidas por el Programa a través de desarrollos urbanísticos.

El programa PRO.CRE.AR. tiene como meta:

- 1) Atender las necesidades habitacionales de los ciudadanos de todo el territorio nacional, contemplando las diferentes condiciones socioeconómicas y la multiplicidad de situaciones familiares con líneas de crédito para la construcción de viviendas particulares y desarrollos urbanísticos de alta calidad.
- 2) Impulsar la actividad económica a través del incentivo a la construcción de viviendas y su efecto dinamizador.

Ing. ROBERTO BARTORELLI
Secretario de Urbanismo y Servicios Públicos
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

3) Generar empleo en todo el país mediante mano de obra directa e indirecta. El mencionado sistema financiero requiere de suelo urbanizado para dos tipos de soluciones: Por un lado predios para localizar viviendas colectivas resolviendo una porción del hábitat en menor superficie relativa, el cual el Municipio debe destinar para su realización; y por otro lado una cantidad de lotes urbanos disponibles a un costo promocional para el emplazamiento de viviendas individuales. De ese modo se presenta un amplio espectro de la diversidad de opciones en pos de promover un hábitat heterogéneo e integrado.

Entendiendo que la severidad de la situación habitacional reclama medidas excepcionales, el Concejo Municipal dotó al Departamento Ejecutivo de una herramienta útil y eficaz a la hora de instalar la problemática del hábitat social como prioritaria en la definición de políticas públicas. Urgió la puesta en funcionamiento del Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social (IMTVHS), creado por Ordenanza 1815-CM-08, modificada por Ordenanza 1977-CM-09 y T.O. 2070-CM-2010. Desde entonces, el IMTVHS es el órgano de aplicación de las políticas sobre hábitat social fijadas por la Municipalidad de San Carlos de Bariloche. El IMTVHS tiene autarquía administrativa, económica y financiera y de acuerdo al artículo 3° de la Ordenanza 1815-CM-08:

Principios Generales.

Son principios de la presente Ordenanza:

- a. *Contribuir al acceso a la vivienda digna de todos los habitantes de San Carlos de Bariloche, que estén imposibilitados por razones económicas y sociales de acceder a la misma por cualquiera de los medios regidos por el sector privado, y que requieran de la participación del sector público para lograrlo.*
- b. *Propender a reducir, mediante la ejecución de políticas activas, el déficit habitacional, de tierras, de equipamiento comunitario, infraestructura y servicios, que se registran en la ciudad de San Carlos de Bariloche, juntamente con las secretarías correspondientes del Departamento Ejecutivo.*
- c. *Promover el efectivo ejercicio del derecho al hábitat y a la vivienda de todos los habitantes de la ciudad de San Carlos de Bariloche. Estimular la participación ciudadana a través de instituciones públicas o sociales.*
- d. *Promocionar la demanda y estimular la oferta de vivienda.*
- e. *Garantizar la regularización dominial de los inmuebles a favor de los destinatarios de las diferentes operatorias.*
- f. *Desarrollar estrategias tendientes a la optimización de la administración de la cartera crediticia, con el objetivo de generar los recursos necesarios para el mejor cumplimiento de las tareas del IMTVHS.*

Las políticas territoriales se definen como "los lineamientos que orientan la dirección y el carácter del desarrollo urbano y ambiental de acuerdo con los objetivos generales (del POT) y permiten definir los procesos de transformación para el suelo urbanizado, urbanizable y no urbanizable.

Algunos de esos lineamientos generales proponen, en términos de Políticas de desarrollo urbano en función de la aptitud del territorio, el crecimiento hacia el Este en zonas aptas para la urbanización, según umbrales de desarrollo, y el desarrollo de nuevas áreas urbanizadas condicionadas al suelo con aptitud y a umbrales de desarrollo, con el objeto de albergar el crecimiento demográfico, cubrir el déficit habitacional y proteger las áreas sensibles ambientalmente.

El Municipio tiene el interés de desarrollar el área ubicada en la zona Este del ejido urbano de la ciudad, entre la terraza aluvional del arroyo Ñireco, el barrio Las Victorias y el barrio El Cóndor, con el fin de completar el tejido urbano en el sector. A mismo pertenecen los inmuebles 19-3-A-041-05, 19-3-A-041-06, 19-3-A-042-01B y 19-3-A-042-01C, propiedad de los Sres. Hermes Tela, Marisa Edih Rodríguez Larosa y Jorge Alberto Valero.

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) -en el capítulo de Políticas para el Territorio, identifica el área donde se encuentran las parcelas involucradas en la presente ordenanza, como Suelo Formalmente Urbanizado Sin Ocupación: Aptas para el Desarrollo: como área o sectores aptos para la urbanización y que por su localización estratégica, provisión de equipamiento e infraestructura son factibles de incrementar sus posibilidades

edilicias y diversificar sus usos. Se destaca asimismo que el territorio en cuestión cumple con las siguientes condiciones:

- a- No se encuentran afectadas por fragilidades del ambiente físico natural en cuanto a: anegamiento y/o inundabilidad, presencia de bosques nativos y protectores, pendientes mayores a 30%, humedales, inestabilidad de pendientes, bardas, cañadones y planicies de inundación.
- b- No estén incluidos dentro de Reservas Naturales.
- c- Poseen o pueden alcanzar adecuadas condiciones de accesibilidad vial (vinculación directa a la red vial primaria o secundaria).
- d- Poseen o pueden alcanzar factibilidad de servicios.

En el caso particular objeto de la presente Ordenanza se trata de un desarrollo urbanístico que asocia el estado a los particulares. El suelo se transforma en suelo urbano generando dos reservas fiscales con un total de 16.286,04 m²; un espacio verde con 7.606,71 m² y un total de 272 parcelas individuales, de las cuales 135 quedan en poder del estado. Las mismas se transfieren al PRO.CRE.AR a título oneroso de conformidad a lo previsto en el Convenio de Colaboración firmado con la Intendente María Eugenia Martini en fecha 26 noviembre de 2013. La infraestructura a realizarse por el IMTVHS será financiada por el Comité Ejecutivo del PRO.CRE.AR.

Los titulares originales deben efectuar por su cuenta la infraestructura del remanente de parcelas que queda en su poder.

La expectativa del propietario indica expresamente - y así se establece en el convenio que se adjunta - que los espacios que se ceden como reserva fiscal y espacio verde no sean posteriormente afectados a otro uso diferente y que se preserve su destino específico.

Los antecedentes enumerados develan la voluntad por parte del Estado por desarrollar el sector en actos que requieren de la intervención del Concejo Municipal en pos de perfeccionar los actos técnicos y administrativos, y lograr la participación de los concejales en tanto representatividad política.

AUTORA: Intendente Municipal, Lic. María Eugenia Martini.

COLABORADOR: Presidente del Directorio del IMTVHS, Dr. Jorge César Paolinelli, Dra. Mirta Rogel.

El proyecto original N°, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de , 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 BARILOCHE

SANCIONA CON CARÁCTER DE

ORDENANZA

Art. 1º) Se aprueba el convenio celebrado entre el IMTVHS y los señores propietarios de las parcelas NC: 19-3-A-041-05 propiedad de Valero, Jorge Alberto, DNI 13.144.160; 19-3-A-041-06 propiedad de Rodriguez Larosa, Marisa Edith DNI 22.644.646 y Tela Hermes DNI 21.939.395; y parcelas 19-3-A-042-01B y 19-3-A-042-01C; propiedad de Valero, Jorge Alberto, DNI 13.144.160 por medio del cual los propietarios se obligan a donar al IMTVHS 135 lotes para ser afectados al Plan Pro.Cre.Ar.

Art. 2º) Se autoriza y se declara de interés social el planteo urbanístico, el fraccionamiento y el Minicódigo de indicadores urbanísticos específico para

todo fraccionamiento que se adjuntan como Anexo I y II respectivamente.-

- Art. 3º) Se ratifica el convenio realizado por el IMTVHS con el Banco Hipotecario Nacional / Comité Ejecutivo del Fondo Fiduciario Pro-Cre-Ar,
- Art. 4º) DESAFECTAR del dominio Público y afectar al dominio privado municipal las superficies resultantes de la modificación de la esquina SE de la parcela 19-3-A-041-05 y esquina NE 19-3-A-042-01C, de conformidad al esquema que se adjunta como Anexo III. Las mismas se suman e integrarán las parcelas indicadas provisoriamente como parcela 19 de la manzana "G" y parcela 16 de la Manzana "T" del Planteo Urbanístico adjuntado.-
- Art. 5º) Se autoriza a la señora Intendente Municipal a suscribir Escritura Declarativa con afectación de dominio a favor del IMTVHS respecto a las 135 parcelas objeto de la donación mencionada en el Art. 1º y todo otro documento necesario para transferir las mismas al Fondo Fiduciario del Plan "PRO.CRE.AR. BICENTENARIO Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar" de conformidad a lo acordado previamente con el IMTVHS.
- Art. 6º) La validez de la presente Ordenanza se encuentra condicionada a la efectiva transmisión del dominio al IMTVHS de los 135 lotes donados de conformidad al convenio que en el presente se ratifica. En el supuesto que la donación inmobiliaria no se materialice quedarán sin efecto las autorizaciones y aprobaciones otorgadas, retrotrayéndose las cosas a su estado previo. El incumplimiento de esta condición deberá ser notificada debidamente por el Departamento Ejecutivo.-

Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómesese razón. Cumplido, archívese

Ing. ROBERTO BARTORELLI
Secretario de Obras y Servicios Públicos
Municipalidad de S.C. de Bariloche

DANIEL RUBEN NATAPOF
Secretario de Gobierno
Municipalidad de S.C. de Bariloche

A/C. DESPACHO INTENDENCIA