



San Carlos de Bariloche, 11 de noviembre de 2015

Dr. Antonio Ramón CHIOCCONI
Presidente del Concejo Municipal
Ciudad de San Carlos de Bariloche.

Ref.: Proyecto de Ordenanza 892-15: DECLARAR DE INTERÉS SOCIAL Y APROBAR PLANTEO URBANÍSTICO 92 LOTES BARRIO LA HABANA.

I.-OBJETO.-

Vienen las presentes a despacho de esta Asesoría Letrada a efectos de emitir Dictamen sobre **Proyecto de Ordenanza N° 892-15: DECLARAR DE INTERÉS SOCIAL Y APROBAR PLANTEO URBANÍSTICO 92 LOTES BARRIO LA HABANA.**

El Concejo Deliberante esta legitimado para sancionar Ordenanzas conforme lo previsto por los artículos 29 inc. 3 y 38 inc. 1 de la Carta Orgánica Municipal, en adelante C.O.M.-

Se sigue el orden de desarrollo del proyecto:

I.a) DESCRIPCIÓN SINTÉTICA.

Respecto de la descripción sintética del proyecto, respeta la cantidad de palabras establecida en el Art. 86° del Reglamento Interno (Resolución 462-CM-15).

I.b) ANTECEDENTES.

De la C.O.M. Sugiero destacar los siguientes artículos:

Art. 29) Son Funciones y Competencias Municipales:

Planificación Urbana y Ambiental. Inc. 8. Planificar y regular el desarrollo urbano y ambiental conforme al Plan Estratégico e Integral de Desarrollo y ejecutar las obras públicas que se determinen.

Tierra y Vivienda Inc. 36. Promover el acceso a la tierra y a una vivienda digna, priorizando los sectores de menores ingresos.



CONCEJO MUNICIPAL
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Art. 180) Inc. 5. Regular los usos del suelo, la localización de las actividades y las condiciones de habitabilidad sin riesgo para el ambiente y las personas en el espacio público y privado.

Art. 181) Inc. 3. La obligatoriedad de los estudios de impacto ambiental de emprendimientos públicos o privados y su discusión en audiencia pública, según lo regule la normativa específica.

Art. 191) La Municipalidad promueve el acceso a una vivienda digna, coordinando con los gobiernos provincial y nacional programas para su concreción. Asegura su distribución equitativa, con especial atención a los sectores de menores recursos.

Planifica y ejecuta políticas de vivienda, su infraestructura de servicios y equipamiento social, procurando los mecanismos para la financiación y la participación de los interesados.

Art. 192) Créase el Instituto Municipal de la Vivienda, que asume el desarrollo de los planes de acceso a la vivienda a través de la construcción, urbanización de tierras y la promoción de la vida comunitaria. Facilita el acceso a la vivienda única y permanente, mediante políticas de crédito y operatorias que permitan el desarrollo de planes habitacionales o proyectos constructivos, promoviendo políticas y acciones autogestivas y cogestivas.

Urbaniza asentamientos y núcleos habitacionales transitorios. Asume la ejecución de políticas en coordinación con otros organismos de la Provincia o la Nación. Se reglamenta por ordenanza.

Corresponde individualizar a los códigos con el número de ordenanzas que los aprobaron:

Ordenanza 211-I-79 y sus modificatorias: Aprueba el Código de Edificación de la Ciudad y su anexo gráfico.

Ordenanza 169-I-79 y sus modificatorias: Aprueba el Código de Planeamiento de la Ciudad- Anexo.

La Ordenanza 123-CM-92: Crea el Fondo Municipal de la Vivienda - Constitución - Integración – Administración. Está abrogada por la Ordenanza 1987-CM-2009.

Sugiero incluir en los antecedentes:

– Ordenanza 217-C-89: Regula la realización de la Evaluación del Impacto Ambiental - Proyectos - Pautas Obligatorias - Estudio de Impacto Ambiental - Costo - Autoridad de



CONCEJO MUNICIPAL
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

Aplicación.

- Resolución 1389-I-94: Reglamentación Ordenanza 217-CM-89 Impacto Ambiental.
- Ordenanza 2177-CM-11: Se crea la Comisión Evaluadora Ambiental (CEA) para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental y efectuará el Dictámen de Impacto y la Declaración Ambiental para aprobar o rechazar emprendimientos. Establece procedimiento, plazos.

En este acápite se menciona un Informe de Factibilidad Ambiental que acompañó al planteo urbanístico del sector. En relación a ello se verificó que no se adjunta al proyecto 892-15 y tampoco al expediente de la Ordenanza 1620-CM-06. Cabe aclarar que a fojas 6 y 7 de la mencionada norma, se adjunta Nota de fecha 24 de abril de 2006 firmada por el Subsecretario de Desarrollo Ambiental y Planeamiento Arq. Raúl Eduardo Ferrari. **Se sugiere la consulta al autor.-**

I.c) FUNDAMENTOS.

A fojas 2 se menciona el anexo III de la Ordenanza 1620-CM-06 (boleto de compra-venta), en este punto se ha deslizado un error, corresponde decir anexo I.

En el párrafo séptimo menciona un informe de factibilidad ambiental: se sugiere consultar al autor a fin de que indique a cual refiere, dado que se encontró en el expediente de la Ordenanza N° 1620-CM-06 un informe de la Subsecretaria de Desarrollo Ambiental y Planeamiento, que se adjunta, pero se desconoce si es el instrumento que refieren los fundamentos.-

La Ordenanza 1620-CM-06 no tiene anexo III, como se indica en lo fundamentos.- Entiendo que la referencia al anexo III es del proyecto en tratamiento, dado que adjunta la escritura 177 que instrumenta la venta de los siguientes inmuebles : 19-2F-025-05 y 19-2F-027-03.-

En el antepenúltimo párrafo menciona , y el proyecto adjunta copias de convenios en el marco de mediación caratulada; “ KRIKALO SERGIO LUIS C/ GONZALEZ JAVIER ALBERTO Y OTROS S/ DESALOJO “ EXPTE. N ° 560/10, pero el inmueble involucrado en dichos acuerdo responde a la nomenclatura catastral 19-2F-025-01. Se sugiere la consulta al autor.-

No he de realizar otras observaciones por cuanto a criterio de esta Asesoría la



CONCEJO MUNICIPAL
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

evaluación valorativa de los fundamentos de la norma -salvo absurdo o inconsistencia evidente- es materia propia del análisis del mérito y competencia de los ediles.-

I.d) ARTICULADO.

En el articulado no se mencionan los indicadores urbanísticos, foja 7) y IV (especificaciones particulares, foja 8), como anexo III y que se adjuntan al expediente del proyecto con tal denominación. Y se incluye como anexo III la escritura N° 177. Se deberían mencionar en el articulado, si la intención es su agregado enmendar este error.-

Se observa contradicción entre lo pretendido en el art. 2 y el art. 5 en cuanto a que el primero autoriza el planteo urbanístico y el 5° encomienda al IMTVHS a efectuar las presentaciones necesarias para la aprobación del plan urbanístico. Si el art. 2 lo autoriza dejaría poco margen para alguna modificación ulterior en el procedimiento fijado por la normativa municipal. Máxime si, como se indica en los fundamentos, el planteo urbanístico esta conformado “de hecho” y reflejaría la actualidad de la urbanización del sector. Se debe consultar al autor que normativa refiere para su cumplimiento.-

Art. 1°) Sin perjuicio de lo manifestado por el autor del proyecto respecto del origen de la parcela 19-2-F-025-05 en la Ordenanza 1620-CM-06. La ordenanza en cuestión aprueba un boleto de compraventa que tenía por objeto el inmueble identificado catastralmente como 19-2-F-F20-3D. Entiendo que la adquisición del inmueble, objeto del presente proyecto, esta debidamente acreditada con la escritura adjuntada al proyecto como anexo III. De todas maneras, consultar al autor.-

Art. 2°) Verificar el destino “construcción”, si es que las viviendas ya no están construidas.-

Queda a consideración de merito y oportunidad el alcance de los indicadores urbanísticos propuestos, dado que excede a esta asesoría jurídica el análisis de estas cuestiones. Esta área no cuenta con conocimientos técnicos específicos que requiere la temática en tratamiento; cuestión que se encuentra salvaguardada por la representación del deliberante, a través de los profesionales arquitectos.-

Se sugiere que releven todos los antecedentes respecto de los lotes en cuestión y la



CONCEJO MUNICIPAL
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

zona de emplazamiento de los mismos. Se recuerda que la mención a los convenios adunados y el listado de personas allí indicado, correspondería a otra parcela. Se sugiere la consulta al autor.-

Se debe a su turno poner en consideración que la norma que aprueba el denominado “mini código” implica una excepción a normativa vigente, entre otras; lo dispuesto en las Ordenanzas **1994-CM-2009**, Ordenanza 419-CM-94, **470-CM-95** (Aprueba Reglamento de la Ordenanza 418-CM-94 Anexos 1, 2 Y 3 - Consejo de Planificación Municipal); incluyendo el tratamiento por Rango temático I, **419-CM-94**, Aprueba la vigencia del Régimen de Reordenamiento Administrativo y Desarrollo Territorial y Social para San Carlos de Bariloche); y los Códigos Urbano y de Planeamiento (Ordenanzas **546-CM-1995** y Ordenanzas **169-I-79** y **211-I-79**).-

Se sugiere que la aprobación del planteo urbanístico y el mini código este reflejado en dos artículos distintos por una cuestión de orden y de referencia normativa.-

Art. 3º) Se debería agregar al texto “... los siguientes indicadores urbanísticos:” y continuar con la redacción original. Queda sujeto a consideración de merito y oportunidad el alcance de los indicadores urbanísticos propuestos.-

Art. 4º) Se sugiere: “ ... precisada en el planteo urbanístico , conforme anexo I, para el uso....” y continuar con la redacción original.-

Se sugiere: “Se destina el espacio verde identificado en el planteo urbanístico, conforme anexo I, para el uso....” y continuar con la redacción original.-

Art.5º) Sin observar.- Se desconoce que obras de infraestructura debe gestionar el IMTVHS.-

Pongo en resalto que, más allá de lo expresado, las consideraciones vertidas en el presente, pueden continuar siendo preliminares, dadas las modificaciones que se vuelcan en el proyecto a medida de que se trata en comisiones.-



CONCEJO MUNICIPAL
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

I.e) APROBACION.

Finalmente me he de referir a la Mayoría necesaria para su aprobación. El Proyecto de marras a juicio de la suscripta requiere para su aprobación: la mayoría prevista por el artículo 38 inciso 22 de la COM.-

Es mi opinión y por ello, así dictamino.

II.- Continúe el trámite de rigor según su estado, elevándose a las Comisiones de Obras y Planeamiento y de Gobierno y Legales.

Dictamen 296-ALCM-15

JGE/mm