

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Municipio activo contra la ludopatía adolescente"
(Ordenanza 3477-CM-24)

22 DIC 2025

PROYECTO DE ORDENANZA N°

513-25

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: "CREA PARQUE PÚBLICO MUNICIPAL RIBERA DEL ÑIRECO. AUTORIZA PERMUTA Y PLANTEO URBANÍSTICO."

ANTECEDENTES:

Carta Orgánica Municipal de San Carlos de Bariloche (Art. 29° Inc. 8, 9 y 23; Art. 168 a 174, Art. 175° a 190° y 193°;

Ordenanza N° 595-CM-1995- Aprueba Código Urbano

Ordenanza N° 1115-CM-01 - Autoriza al Departamento Ejecutivo a la suscripción del convenio con la Sra. María Ofelia Romero Guñazú de fecha 21/09/00

Ordenanza - 3285-CM-2021 - Aprueba primer esquema Plan Estratégico Integral desarrollo de Bariloche (PEID)

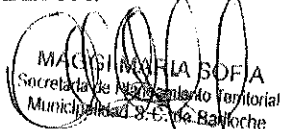
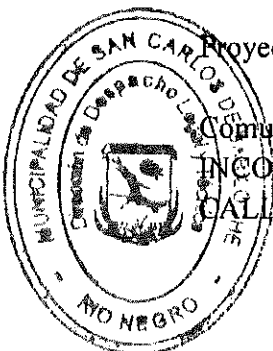
Resolución DPA N° 145/13 del Departamento Provincial de Aguas (DPA) de la Provincia de Río Negro,

Plan Maestro para la Recuperación Urbano-Ambiental del Arroyo Ñireco (Primera Etapa, marco del Programa de Apoyo a la Modernización Productiva de la Provincia de Río Negro),

Expte. GOP CP 053/2020

Proyecto de Ordenanza N° 470/2013

Comunicación 788-CM-14. COMUNICAR EJECUTIVO URGENTE NECESIDAD INCORPORAR DOMINIO PÚBLICO PARTE INMUEBLE 19-F-F20-08M DESTINO CALLE PÚBLICA.



MACARENA SOFÍA
Secretaría de Asesoría Territorial
Municipalidad S.C. de Bariloche

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Municipio activo contra la ludopatía adolescente"
(Ordenanza 3477-CM-24)

Proyecto de Ordenanza N° 291/2021

Expediente Comisión de Transacciones N° 20/2019.

Dictamen de Asesoría Letrada del Concejo Deliberante N° 211-21

Dictamen Asesoría Letrada departamento ejecutivo.

Plancheta Catastral NC 19-2-F-F20-08M

Plancheta Catastral NC 19-3-A-044-01

Plano de Mensura 730/2019.-

Boleto de Compraventa de la parcela 19-2-F-F20-08M entre SEBASTIÁN ANDRÉS PEDEMONTE, ALEJANDRO TOURN Y OSVALDO DANIEL TOURN y la Sra. María Laura Fenoglio.

Copia de escritura numero 283 de la parcela 19-2-F-F20-08M en favor de la Sra. Maria Laura Fenoglio

FUNDAMENTOS:

Que la Ordenanza N° 1115-CM-01 autorizó convenio con la Sra. María Ofelia Romero Guiffazú (21/09/2000) para cesión de franja vial (250 m x 12 m) en parcela 19-2F-F20-08M como calle pública, en pago de deuda y para comunicación con barrios 112 y 150 Viviendas.

Que si bien el convenio fue suscripto en fecha 08/09/2000 por el Intendente (Ayudante Feudal), el Departamento Ejecutivo no dio cumplimiento con sus obligaciones de mensura y escrituración (Cláusula Tercera).





Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Municipio activo contra la ludopatía adolescente"
(Ordenanza 3477-CM-24)

En efecto, la Ordenanza 1115-CM-01 tiene por fundamentos que parte de la propiedad privada de la parcela 19-2-F-F20-08M es utilizada como calle pública y que es interés del Municipio obtenerla como tal dado que sirve como vía de comunicación con los barrios del sector Ñireco y el sector sur/centro de nuestra Ciudad.-

Lo anterior pone de manifiesto que la necesidad de materializar la apertura de la calle pública que conecte la calle Almirante Brown - Los Colihues con la calle Vuelta de Obligado data desde el año 2001.

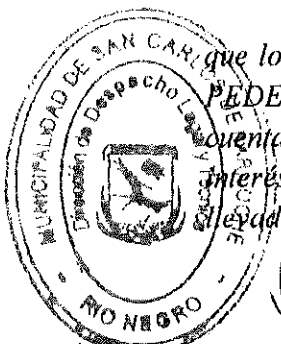
Que tal necesidad fue objeto de distintos proyectos legislativos que tuvieron por objeto la cesión de la calle, tales como el 470/2013 y el proyecto 291/2021.-

En referencia al último proyecto presentado, el mismo tuvo por objeto autorizar y encomendar al Departamento Ejecutivo Municipal la delimitación definitiva de la superficie de 250 metros de largo por 12 metros de ancho, o lo que más o menos resulte, que forma parte del inmueble designado catastralmente como 19-2-F-F20-08M conforme convenio aprobado por Ordenanza 1115-CM-01, para ser destinada a calle pública que conectará al Barrio Lera con los barrios Calfú Ruca, 112 Viviendas y 84 Viviendas.

Que el proyecto antes mencionado no pudo prosperar debido a que, conforme surge del Dictamen de Asesoría Letrada elaborado al efecto, el convenio objeto de la Ordenanza N° 1511-CM-01 por haber operado un cambio sustancial en las condiciones de dominio del inmueble que tornó inoponible las obligaciones asumidas por la Sra. Romero Guiñazú respecto a los nuevos titulares dominiales de la parcela.

Surge del Dictamen precitado que:

"En el marco del precitado expediente, surge de la documentación presentada que los titulares dominiales en porción condómina resultan ser SEBASTIÁN ANDRÉS PEDEMONTE, ALEJANDRO TOURN Y OSVALDO DANIEL TOURN; extremo que da cuenta que ha operado un cambio de la titularidad dominial de la parcela objeto de interés público y que terceros que no han sido parte de las negociaciones y convenios llevados a cabo en el año 2000/2001 detentan actualmente los derechos que del



MAGGI MARIA SCFIA
Secretaria de Planeamiento Territorial
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Municipio activo contra la ludopatía adolescente"
(Ordenanza 3477-CM-24)

dominio se desprenden, resultando a prima facie inoponible para éstos el acuerdo celebrado en su momento con la Sra. Romero Guiñazú.-

Cabe apuntar que si bien esta Secretaría Legal y Técnica, a la fecha no ha podido acceder a la escritura traslativa y declarativa de dominio entre la Sra. Romero Guiñazú, o sus poderdantes, y los Sres. Pedemonte y Tourn, ciertamente se registra en Catastro Municipal que la titularidad de la parcela 19-2F-F20-08M resultan ser las personas antes mencionadas y surge como Contribuyente el Sr. TOURN ALEJANDRO.-

Es dable agregar que en el Expediente 20/2019 de la Comisión de Transacciones también obra documentación de la que surge que, según Catastro de la Provincia de Río Negro, existe la misma información: que los propietarios del inmueble de nomenclatura 19-2-F-F20-08M resultan ser los Sres. Pedemonte y Tourn.-

De lo expuesto, es posible afirmar que ha operando cierto acto de reconocimiento por parte del Municipio respecto del cambio de titularidad y, ciertamente lo mismo acontece al dirigir las negociaciones en el marco del expediente de Comisión de Transacciones ante éstos nuevos propietarios.

Que en lo puntual, respecto del proyecto de ordenanza objeto del presente dictámen, si bien resulta revisable que mientras la Descripción Sintética enuncia "Apertura y asignación nombre de calle. Barrio Calfú Ruca", el articulado dispone encomendar al Departamento Ejecutivo Municipal la realización de la mensura, la escritura declarativa de dominio y todos los trámites y gestiones necesarias a los fines de obtener la titularidad dominial de la porción de 250 de largo por 12 de ancho, o lo que más o menos resulte, del inmueble designado catastralmente como 19-2-F-F20-08M; lo cierto que es no resulta posible efectuar dichos trámites y gestiones con base en el Convenio aprobado por Ordenanza N° 1115-CM-01.-

Que en efecto, las previsiones vertidas en la Ordenanza N° 1115-CM-01 han perdido virtualidad frente a la realidad fáctica y jurídica que opera en el presente, atento el cambio de titularidad dominial registrado y los derechos que asisten a los nuevos propietarios.-





Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Municipio activo contra la ludopatía adolescente"
(Ordenanza 3477-CM-24)

Tal como también surge del Dictámen 211-21 de Asesoría Letrada del Concejo Deliberante, de fecha 10 de junio de 2021, no puede disponerse la afectación al dominio público de un inmueble, sin que previo forme del patrimonio del Estado Municipal. Asimismo, se cita adecuadamente el Artículo 399° del CCyCN en cuanto establece que "Nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene, sin perjuicio de las excepciones legalmente dispuestas."

Asimismo expresa, que en el caso, existe conforme el convenio, una afectación a un régimen de un bien, que no se encontraría en titularidad del Estado Municipal; lo cual debe de ratificarse y a lo que se debe agregar que tampoco resulta titular la Sra. Romero Guiñazú.

Por lo expuesto, considero que el proyecto de ordenanza N° 291-21 en los términos que se ha presentado resulta de imposible cumplimiento, por tanto es menester que el mismo no prospere.-"

Que de acuerdo a la Escritura que se acompaña junto con el presente proyecto, la parcela 19-2-F-F20-08M ha sido adquirida por la Sra. María Laura Fenoglio.

Que en el entendimiento de la necesidad de materializar la conexión vial del sector sur y este de nuestra ciudad, la nueva propietaria presentó propuesta de permuta del inmueble, por la parcela de dominio privado municipal catastralmente identificada como 19-3-A-044-01 de 4.05 ha de superficie; así como solicita la autorización del planteo urbanístico para desarrollar dicha parcela.

De lo expuesto, surge que la permuta permitirá dar respuesta a una necesidad histórica de nuestra Ciudad, posibilitando la cesión al dominio público municipal de la calle y así como obedece al interés general de la Comunidad en cuanto prevé la creación de un Parque Público Municipal con fines recreativos y de preservación ambiental en la superficie restante.

Que la Carta Orgánica Municipal (Art. 29, mc. 8) atribuye al Municipio la competencia exclusiva para planificar y regular el desarrollo urbano y ambiental,



MARGARITA SOFIA
Secretaria de Planeamiento Territorial
Municipalidad de S. C. de Bariloche

DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Municipio activo contra la ludopatía adolescente"
(Ordenanza 3477-CM-24)

conforme al Plan Estratégico e Integral de Desarrollo, ejecutando obras públicas que promuevan el uso sustentable del suelo y la protección de ecosistemas frágiles como las terrazas fluviales del Arroyo Ñireco;

Que el mismo cuerpo normativo (Art. 29, inc. 9 y 23) impone la obligación de asegurar el uso público de las riberas de arroyos navegables, garantizando el derecho a un ambiente sano y equilibrado, con prioridad en la recomposición de desequilibrios ecológicos y la protección de la biodiversidad;

Que el Título IV, Capítulo II (Art. 175 a 190) declara el ambiente como patrimonio colectivo, facultando al Municipio para ejercer poder de policía ambiental, regular usos del suelo (Art. 180, inc. 5), proteger costas y humedales (Art. 182), e incrementar espacios públicos verdes de acceso libre y gratuito (Art. 180, inc. 10), alineándose con principios de prevención y sustentabilidad (Art. 177);

Que el Art. 193 crea el Banco de Tierras Municipal, autorizando la adquisición de predios por permuta o cesión para destinarlos a espacios verdes, infraestructura de servicios y vivienda digna, promoviendo el equilibrio entre intereses privados y públicos;

AUTOR: Intendente Municipal, Walter Enrique Cortés.

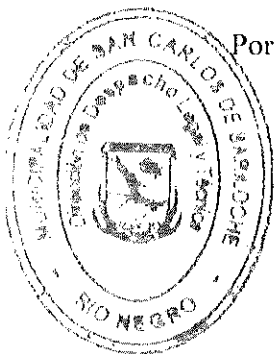
COLABORADORES: Secretaria de Planeamiento Territorial, Abg. María Sofía Maggi.

El proyecto original N° /25, con las modificaciones introducidas,
fue aprobado en la sesión del día de de 2025,
según consta en el Acta N° /25.

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



DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Municipio activo contra la ludopatía adolescente"
(Ordenanza 3477-CM-24)

DE ORDENANZA

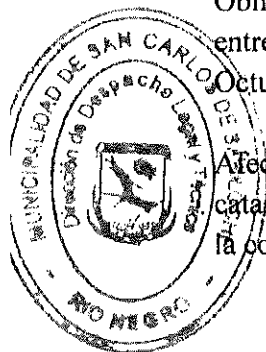
Art. 1º: Autorízase al Departamento Ejecutivo a suscribir contrato de permuta con la Sra. Maria Laura Fenoglio DNI N° 14.245.525, transfiriendo el dominio en favor de la Municipalidad la parcela catastralmente identificada como 19-2F-F20-08M, con una superficie total de 113.071 m², con el objeto de crear el Parque Público Municipal "Ribera del Ñireco" y materializar conexiones viales, que se recibe en el estado en que se encuentra, con todo lo implantado, incluida las edificaciones de 530m², 120 m² y 85 m², respectivamente; y, en compensación, autorízase la transferencia de la parcela de dominio privado municipal catastralmente identificada como NC 19-3-A-044-01 con una superficie total de 4.05ha.

Autorízase al Departamento Ejecutivo y al Banco de Tierras a suscribir toda la documentación necesaria a efectos de formalizar el contrato de permuta y las respectivas transferencias inmobiliarias, de acuerdo al modelo que obra como Anexo I.-

Art. 2º: Créase el Parque Público Municipal "Ribera del Ñireco", en la porción de 107.071 m² de la parcela catastralmente identificada como 19-2F-F20-08M que se afecta al dominio público municipal con destino a espacio verde de acceso libre y gratuito, para Usos Recreativos y de Preservación Ambiental; de acuerdo al Anexo II que se aprueba y forma parte de la presente.

Afectar al dominio público municipal la superficie de 3000 m² de la parcela catastralmente identificada como 19-2F-F20-08M con destino a calle, para materializar la conexión entre calle Almirante Brown- Bajada Los Colihues con la calle Vuelta de Obligado que en el futuro inmediato permitirá consolidar otra vía de conectividad vial entre las Delegaciones Urbana y El Cóndor, permitiendo descongestionar la Avda. 12 de Octubre - rotonda del Arroyo Ñireco.

Afectar al dominio público municipal la superficie de 3000 m² de la parcela catastralmente identificada como 19-2F-F20-08M con destino a calle, para materializar la conexión entre calle 25 de Mayo-Los Radales con la calle Vuelta de Obligado.



DCLE



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Municipio activo contra la ludopatía adolescente"
(Ordenanza 3477-CM-24)

Las superficies definitivas serán ajustadas al momento de la presentación de la mensura ante la Dirección de Catastro para el visto bueno municipal.

Encomendar al Departamento Ejecutivo realizar todos los trámites necesarios para la delimitación, amojonamiento y equipamiento inicial en un plazo no mayor a 180 días.

Art. 3º: Autorizar el planteo urbanístico a desarrollar en la parcela 19-3-A-044-01, de acuerdo al Anexo III que forma parte de la presente. Se acepta la cesión al dominio público municipal la superficie de 11.201 m2 con destino a calles.

Art. 4º: Obras de infraestructura. Se establece que el Desarrollador deberá presentar los proyectos y ejecutar las obras de infraestructura obligatorias:

1. Apertura , consolidación y abovedado de calles.
2. Red de agua potable completa: factibilidad por parte del DPA , abastecimiento, distribución, incluyendo las obras de ampliación requeridas para absorber el aumento de demanda sobre los sistemas pre-existentes de captación, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua para consumo humano. Las eventuales demandas para riego de espacios verdes aplicarán obras complementarias para absorber el mayor consumo del sistema ya que la prioridad es el consumo humano. Deberá incluir las bocas de incendio anexadas a la red de agua.
3. Red de energía eléctrica subterránea y alumbrado público, junto con la factibilidad de servicio otorgada por la CEB que deberá incluir los nexos de conexión desde los puntos observados por la CEB.
4. Red cloacal o tipo de tratamiento de efluentes cloacales en función de la carga del suelo y la cantidad de usuarios. Estudio particularizado de no contaminación de napas.
5. Red pluvial con desagües y drenajes de escorrentías superficiales con todos sus canales, entubamientos y tratamiento para la atenuación o conducción de las mismas. Se deberá priorizar la implementación de infraestructura verde y el aprovechamiento de las aguas, y se obliga a diseñar un sistema que maximice la infiltración del drenaje pluvial y minimice las erogaciones a la red pública.

Art. 5º: Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Tómese razón. Cumplido,
archivese.

