



*Municipalidad de San Carlos de Bariloche*  
*Concejo Municipal*

29 NOV 2013

PROYECTO DE ORDENANZA N°

-CM-13 490-13

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: UNIFICACIÓN Y REDISTRIBUCIÓN PREDIAL

MZANAS 19-2-k-262a, 262b, 263a, 263b, 272a, 272b, 273a y  
273b, BARRIO MALVINAS.

ANTECEDENTES:

Ordenanza 1596-CM-06: Cesión parcelas al Ministerio de Salud Pública de la Provincia de Río Negro.

Ordenanza 1806-CM-08: Modificar artículo 8° de la ordenanza 1596-CM-06.

Ordenanza 1915-CM-09: Modificar artículo 8° de la ordenanza 1596-CM-06. Nueva prórroga.

Ordenanza N° 1983-CM-09: Desafectar del dominio público y afectar al dominio privado superficie. Dar en donación al Consejo Provincial de Educación

Ordenanza 2034-CM-10: Modificar artículo 8° de la ordenanza 1596-CM-06. Nueva prórroga.

Ordenanza 2173-CM-11: Modificar artículo 8° de la ordenanza 1596-CM-06. Nueva prórroga.

Ordenanza 2083-CM-10: Mecanismos para cesiones, comodatos, uso, habitación inmuebles.

Ordenanza 2262-CM-11: Desafectar uso espacio verde, donación con cargo a ASOCLUBA fracción parcelas 19-2K-262B; 19-2K-263A; 19-2K-263A; 19-2K-272B; 19-2K-273A.



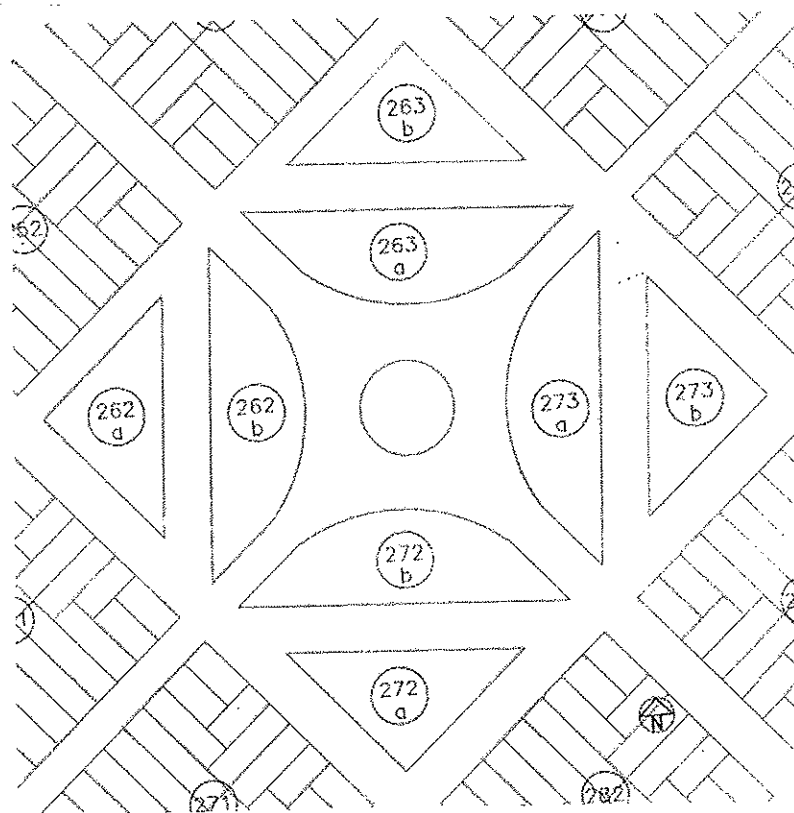
*Municipalidad de San Carlos de Bariloche*  
*Concejo Municipal*

Ordenanza 1336-CM-03: Reordenamiento de espacios fiscales en el Barrio Nuestras Malvinas.

FUNDAMENTOS

En el sector sur del ejido de nuestra ciudad, se ubica un conjunto de parcelas pertenecientes al estado municipal. Su origen es un fraccionamiento de tierras realizado en el año 1940, denominado Villa Nahuel Hue, sobre tierras que fueran de Rosa Maier de Capraro. Dichas parcelas, más el espacio público municipal compuesto por sus calles adyacentes, abarcan una superficie de 47.000 metros cuadrados aproximadamente. El Catastro Municipal identifica a las mismas como Manzana 19-2-k-262a; 19-2-k-262b; 19-2-k-263a, 19-2-k-263b; 19-2-k-272a.; 19-2-k-272b; 19-2-k-273a y 19-2-k-273b.

El particular diseño de esta reserva fiscal, puede entenderse como el modelo de un parque correspondiente a la tradición decimonónica de los jardines italianos, en los que predominaban las formas en cruz, los triángulos, los semicírculos y las calles de circulación internas. De ese modo, las figuras de las parcelas tomaron la forma que se ve seguidamente:



Parcelamiento actual de la reserva fiscal del Barrio Nahuel Hue, responde al diseño de parque urbano.



*Municipalidad de San Carlos de Bariloche*  
*Concejo Municipal*

Sobre esta configuración parcelaria, y en razón de la demanda social de otros destinos para esa tierra, se sancionaron diversas ordenanzas donando superficies y entregando en uso sectores del predio a distintas instituciones de Bariloche. Así, una de estas parcelas está cedida al estado provincial (donde se ubica la escuela 315), otra está cedida para la construcción de una sede de junta vecinal, otra fue donada al Ministerio de Salud Pública de la Provincia de Río Negro para la construcción de un centro de salud y otra donada a favor de la Asociación de Clubes de Barrios (ASOCLUBA) de Bariloche para la construcción de campos deportivos. Finalmente, dos parcelas de forma triangular quedaron destinadas a espacio verde.

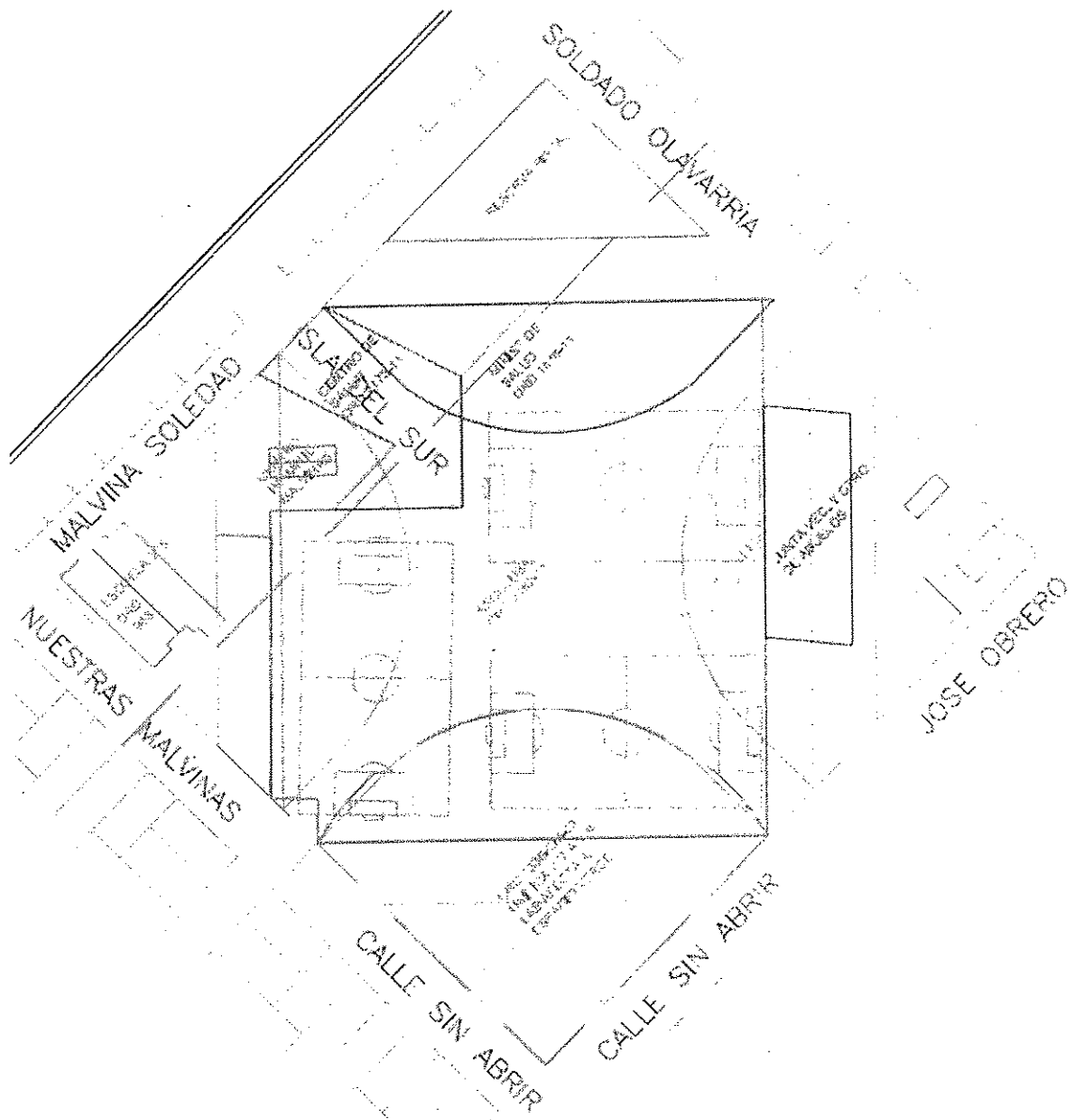
Estas cesiones prediales se realizaron de acuerdo a criterios que no encajaban con el parcelamiento descrito, y en muchos casos las superficies otorgadas por distintas ordenanzas se superponen entre sí, por lo que resulta una tarea imposible materializar en la práctica estas donaciones o cesiones de uso. Además, las normativas contenían exigencias a las entidades beneficiadas, (tales como plazos para la realización de las obras) que nunca fueron cumplidas, por lo que, técnicamente dichas donaciones se encuentran extinguidas.

Un ejemplo de ello puede verse en el texto de la Ordenanza 2262-CM-11, la cual desafecta del uso de espacio verde una superficie irregular conformada entre otras, por una parte de la parcela 19-2-k-263a, que incluye parte de lo cedido mediante la Ordenanza 1596-CM-06 al Ministerio de Salud de la Provincia de Río Negro. Ambas normativas se encuentran vigentes.

La manera en que los textos de las ordenanzas se entrecruzan puede verse claramente en la figura siguiente:



Municipalidad de San Carlos de Bariloche  
Concejo Municipal



Superposición de ordenanzas de cesión de parcelas.

Llegados a este punto, resulta evidente la necesidad de proceder al reordenamiento normativo a fin de dar cumplimiento a la voluntad legislativa de donar o ceder en uso estas tierras a distintas instituciones de nuestra comunidad. Por otra parte, esta problemática nos ofrece la oportunidad de delinear una estrategia urbanística que genere una transformación física y funcional que responda más acertadamente a las necesidades de los vecinos y restituya el valor urbanístico de este predio de características particulares e irrepetibles de este espacio del Barrio Nahuel Hue .

A estos efectos, el presente proyecto de ordenanza se propone la unificación y redistribución parcelaria del sector analizado, comprendido por las calles Nuestras Malvinas, Malvina Soledad, Soldado Olavarría y José Obrero, iniciando un proceso de



*Municipalidad de San Carlos de Bariloche*  
*Concejo Municipal*

renovación urbana que propicie la unión del predio a su entorno y para restituir una integración urbana perdida o nunca lograda por las intervenciones anteriores.

Este planteo se orienta hacia una integración de la dimensión del espacio urbano del Barrio Nahuel Hue, en cuanto a sus formas físicas, usos sociales y significados culturales, donde acontece en definitiva la vida urbana en toda su complejidad, de acuerdo a la propuesta siguiente:

Propuesta de uso del espacio público del Barrio Nahuel Hue:

- Deportivo (campos de deportes ASOCLUBA)
- Sanitario (Centro de Salud)
- Educativo (Escuela 315)
- Social e Institucional (Sede CAAT, Sede Junta Vecinal, Centro de Abuelos, confesional)
- Ferial cultural (Anfiteatro, mercado comunitario)
- Recreacional, espacio social (Pasajes, veredas, bicisendas, estacionamientos)
- Espacios verdes
- Equipamiento de mobiliario urbano (Bancos, farolas, canteros, cestos, bebederos)
- Infraestructura de servicios públicos para el barrio (Pluviales)

Para cumplir con este programa, se propone una redistribución predial como se indica en el Anexo I del presente proyecto de Ordenanza, consistente en la creación de once parcelas circundadas por sendas peatonales.

Resumiendo, dada la oportunidad que se plantea para reorganizar el uso parcelario de las manzanas fiscales del Barrio Nahuel Hue, se plantea la unificación y redistribución predial del sector para configurar un nuevo diseño del espacio público basado en la centralidad, la sostenibilidad ambiental y la calidad formal y estética.

Paralelamente, es necesario subsanar otro error existente en la ordenanza 1596-CM-06. Como se establece en sus fundamentos, dicha ordenanza pretendía “con la instalación y ejecución de estos Centros de Salud y de un Centro de Integración Comunitaria (...) una mejor cobertura de pacientes” del área de la Pampa de Huenuleu. Para eso, se afectaban Reservas Fiscales y se afectaban al dominio privado municipal espacios verdes que se cedían con cargo al Ministerio de Salud Pública de la Provincia de Río Negro, en el Barrio Las Quintas (parcela NC 19-2-E-359-1), Nahuel Hue (parcela NC 19-2-K-263-A-01), y Barrio El Frutillar (fracción de 1348 m<sup>2</sup> de la parcela NC 19-2-J-240-2 A).

Los fundamentos refieren a un Centro de Integración Comunitaria para la fracción de parcela en el Barrio Frutillar, establecimiento compuesto por consultorios médicos y salas de actividades sociales y comunitarias, que refieren a una modalidad de atención sanitaria y social. Sin embargo en la redacción del artículo 8º, se obvió la palabra “Integración”, quedando



*Municipalidad de San Carlos de Bariloche*  
*Concejo Municipal*

redactado "Centro Comunitario". Es necesario subsanar este error para permitir la construcción del establecimiento pretendido para atender las necesidades de los vecinos.

AUTOR: Intendente Municipal Lic. María Eugenia Martini; Concejal Mauro Gonzalez

COLABORADORES: Secretaría de Planeamiento Estratégico, Lic. Horacio Fernández, Subsecretaría de Planeamiento, Arq. Marcelo Frischknecht.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y REDACCIÓN: Arq. Carlos Pérez Lean, Téc. Jorge Albertoli, Lic. Miguel Panero.

El proyecto original N° /13, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de de 2013, según consta en el Acta N° /13.

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**

ARTÍCULO 1: Se desafecta del dominio público municipal las calles públicas involucradas entre las parcelas designadas catastralmente como 19-2-k-262a; 19-2-k-262b; 19-2-k-263a, 19-2-k-263b; 19-2-k 272a.; 19-2-k-272b; 19-2-k-273a y 19-2-k-273b.

ARTÍCULO 2: Se unifican en una sola parcela las actuales 19-2-k-262a; 19-2-k-262b; 19-2-k-263a, 19-2-k-263b; 19-2-k 272a.; 19-2-k-272b; 19-2-k-273a y 19-2-k-273b, y las calles públicas desafectadas del dominio público municipal por el artículo anterior.

ARTÍCULO 3: Se encomienda al Departamento Ejecutivo Municipal, la mensura y la inscripción correspondiente ante el Catastro Territorial de la Provincia de Río Negro, de la redistribución predial de acuerdo al croquis que se adjunta como Anexo I, que integra de la presente Ordenanza.



*Municipalidad de San Carlos de Bariloche*  
*Concejo Municipal*

ARTÍCULO 4: Se faculta al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir convenio de cesión de derechos de dominio a título gratuito con el Ministerio de Educación de la Provincia de Río Negro, sobre el bien municipal determinado por el número 1 del croquis del Anexo I de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 5: Se faculta al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir convenio de comodato en préstamo de uso gratuito con el Ministerio de Salud de la Provincia de la Provincia de Río Negro, sobre el bien municipal determinado por el número 3 del croquis del Anexo I de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 6: Se faculta al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir convenio de comodato en préstamo de uso gratuito con la Asociación de Clubes de Barrios (ASOCLUBA), sobre los bienes municipales determinados por los números 5, 6 y 11 del croquis del Anexo I de la presente Ordenanza, para ser destinado a canchas de fútbol, vestuarios y otros vinculados exclusivamente a la actividad deportiva sin fines de lucro.

ARTÍCULO 7: Se faculta al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir convenio de comodato en préstamo de uso gratuito con la Junta Vecinal Barrio Nuestras Malvinas, sobre el bien municipal determinado por el número 7 del croquis del Anexo I de la presente Ordenanza, con destino a la construcción de la sede institucional de dicha Junta Vecinal.

ARTÍCULO 8: Los bienes municipales determinados por los números 2, 4, 8, 9 y 10 del croquis del Anexo I de la presente Ordenanza, se destinan a los siguientes usos:

- |         |  |
|---------|--|
| Nro. 2  | Construcción de un Centro de Desarrollo Infantil y un gimnasio cubierto. |
| Nro. 4  | Espacio verde.   |
| Nro. 8  | Plaza seca y Feria comunitaria   |
| Nro. 9  | Espacio verde.   |
| Nro. 10 | CAAT Nro. 8 – Mediateca y Centro de Abuelos.                             |

ARTÍCULO 9: Se afecta como bien de dominio público municipal, el polígono identificado con la letra "E" del croquis del Anexo I de la presente Ordenanza, con destino a calles y sendas peatonales.

ARTÍCULO 10: Se abroga la Ordenanza 1596-CM-06: Cesión parcelas al Ministerio de Salud Pública de la Provincia de Río Negro; la Ordenanza N° 1983-CM-09: Desafectar del dominio público y afectar al dominio privado superficie. Dar en donación al Consejo Provincial de Educación; la Ordenanza 2262-CM-11: Desafectar uso espacio verde, donación con cargo a



*Municipalidad de San Carlos de Bariloche*  
*Concejo Municipal*

ASOCLUBA fracción parcelas 19-2K-262B; 19-2K-263A; 19-2K-263A; 19-2K-272B; 19-2K-273<sup>a</sup>, y la Ordenanza 1336-CM-03: Reordenamiento de espacios fiscales en el Barric Nuestra Malvinas.

ARTÍCULO 11: Se derogan la ordenanza 1336-CM-03, 1983-CM-09, 2262-CM-11

ARTÍCULO 12: Se modifica el artículo 1° de la ordenanza 2173-CM-11 que quedará redactado de la siguiente manera:

“Se modifica el artículo 8° de la ordenanza 1596-CM-06 quedando redactado de la siguiente manera: “Art. 8°) Imponer como cargo resolutorio de las donaciones establecidas anteriormente, la construcción de un Centro de Integración Comunitaria en la parcela resultante del artículo 6 de la presente, y la construcción de un Centro de Salud en la parcela NC 19-2-E-359- en el plazo máximo de ochenta y cuatro (84) meses según detalle e informes adjuntos como Anexos IV y V”.

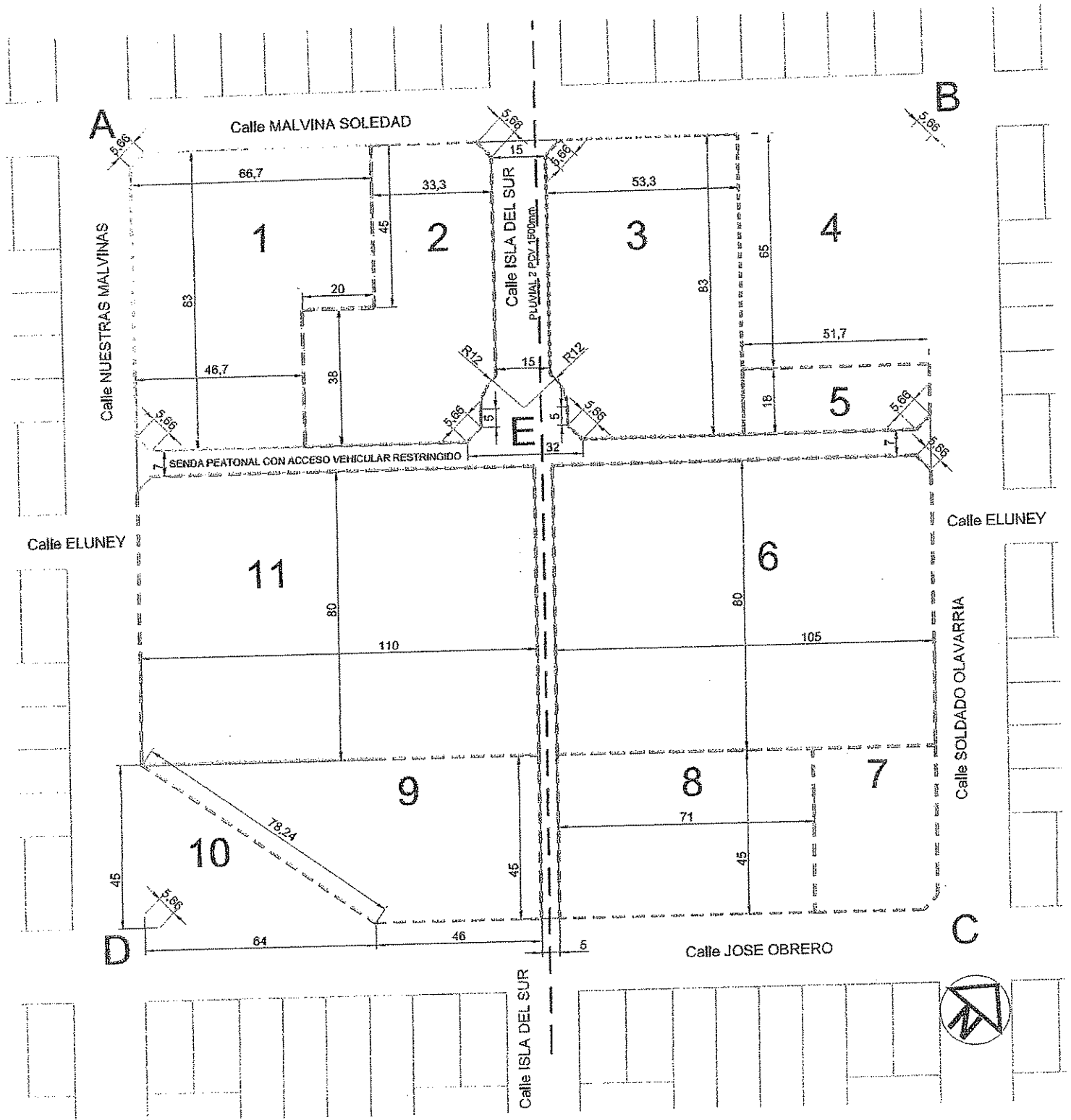
ARTÍCULO 13: Comuníquese. Comuníquese en el Boletín Oficial. Tómesese razón. Cumplido, archívese.





MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE  
PROVINCIA DE RÍO NEGRO

Ord.Nº \_\_\_\_\_ Anexo I



Municipalidad de S.C. de Bariloche  
47.300,00 m<sup>2</sup>

Redistribución predial

D.C.19-2-K-262a,262b,263a,263b,272a,272b,273a,273b.



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE  
PROVINCIA DE RÍO NEGRO

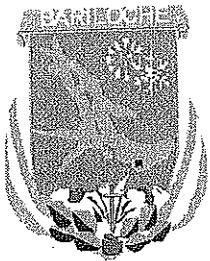
Ord.Nº----- Anexo II

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES			
Parcela	Dominio	Uso	Superficie m <sup>2</sup>
1	Provincial - Consejo de Educación	Escuela Nº 315 - Jardín - S.U.M.	4.760,00
2	Municipalidad de S.C. de Bariloche	C.D.I. - Gimnasio	3.438,00
3	Provincial - Ministerio de Salud	Centro de Salud	4.338,00
4	Municipalidad de S.C. de Bariloche	Espacio Verde	3.353,00
5	ASOCLUBA	Sede Social - Camarines	923,00
6	ASOCLUBA	cancha de fútbol	8.392,00
7	Junta Vecinal Bº Malvinas	Sede Social J.V. Nuestras Malvinas Capilla	1.522,00
8	Municipalidad de S.C. de Bariloche	CAAT Nº8 Mediateca Centro de Abuelos	3.195,00
9	Municipalidad de S.C. de Bariloche	Plaza Seca Feria Comunitaria	3.510,00
10	Municipalidad de S.C. de Bariloche	Espacio Verde	1.432,00
11	ASOCLUBA	cancha de fútbol	8.792,00
Total m <sup>2</sup> Parcelas			43.655,00
Polígono vía pública E	Municipalidad de S.C. de Bariloche	Vía Pública - Calles y sendas	3.613,00
ochavas A - B - C - D			32,00
Total m <sup>2</sup>			47.300,00

Municipalidad de S.C. de Bariloche  
47.300,00 m<sup>2</sup>

Redistribución predial

D.C.19-2-K-262a,262b,263a,263b,272a,272b,273a,273b.



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE  
PROVINCIA DE RIO NEGRO

DE. ASESORÍA LETRADA

A: SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

VISTO:

La nota 74-SPT-13

CONSIDERANDO:

Que se remite nota a esta Asesoría a fin de que se emita dictamen respecto del proyecto de ordenanza que acompaña a la misma, que está referido a la unificación y redistribución predial de ocho manzanas en el Barrio Nahuel Hue.

Que si bien el diseño del diagrama parcelario se presenta de una manera, en razón de la demanda social de otros destinos para esas tierras se han sancionado diversas ordenanzas, sin respetar el diseño original, ocasionando interferencias, ya que algunos sitios donados también se superponen entre sí. Entonces resulta primordial efectuar el reordenamiento de estas parcelas, ello sin dejar de ver que esta es una buena oportunidad para delinear una estrategia de urbanización que se adapte de mejor manera a los requerimientos y necesidades de los vecinos del barrio.

Yendo puntualmente al análisis del proyecto de ordenanza, y desde una perspectiva técnica, evaluando la cuestión legislativa y jurídica, y considerando que en los artículos 5, 6 y 7 se faculta al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir convenios de comodato, se recuerda al Sr. Subsecretario que desde esta Asesoría se envió a todas las áreas una nota (N° 529-AL-2013), donde se hace saber que previo a la celebración de los contratos de comodato deberá darse intervención al INSTITUTO DE TIERRA Y VIVIENDA PARA EL HABITAT SOCIAL, cumpliendo además con una serie de requisitos expresados en la nota mencionada.

Como la nota fue enviada a la Secretaría de Desarrollo Estratégico, se acompaña copia simple de la misma al Sr. Subsecretario a efectos de agilizar la incorporación de lo sugerido. Cumplido esto no es necesario que se reenvíe nuevamente el proyecto a esta Asesoría, continuando el mismo con el circuito correspondiente. Ese es mi Dictamen.

<b>RECIBIDO</b>
Secretaría de Desarrollo Estratégico
Fecha: 21 NOV 2013
Registro N° <i>ingilice</i>

  
María Marta Peralta  
Asesora Letrada