

DCLE



Concejo Municipal

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

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

PROYECTO DE ORDENANZA N° 253/25 REFORMULADO 11/07

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: SE PRORROGA EMERGENCIA HABITACIONAL.
ORDENANZA 3443-CM-24

ANTECEDENTES

Constitución Nacional.

Constitución de la Provincia de Río Negro.

Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza 2198-CM-11: Aprobar la cartografía de zonificación de los Códigos de Planeamiento '80 y Urbano '95 de San Carlos de Bariloche.

Ordenanza 3443-CM-24: Se declara el estado de emergencia económica, financiera, fiscal, de servicios públicos y habitacional.

Ordenanza N° 3483-CM-2024.

Ordenanza N° 3517-CM-2025.

Nota N.º 008-SPT-2025, dirigida al Intendente Municipal solicitando la prórroga de la Emergencia Habitacional.

Nota N° 697-25 dirigida al Concejo Municipal, referida a solicitud de prórroga de la emergencia habitacional, título II de la ordenanza 3443-CM-24

Expedientes GOP: PUEH 18861/2024; PUEH 20003/2024; PUEH 21353/2024.



YANINA ANDREA SANCHEZ
Secretaria Legal y Técnica
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)

FUNDAMENTOS

La emergencia habitacional declarada mediante la Ordenanza 3443-CM-24 ha sido una respuesta clave ante el déficit habitacional en San Carlos de Bariloche. A pesar de los esfuerzos y avances realizados, la magnitud de la demanda habitacional sigue siendo un desafío importante, lo que justifica la necesidad de continuar con las medidas establecidas, extendiendo el plazo de vigencia de la misma.

Durante el período de vigencia de la emergencia, se han realizado importantes avances en la gestión de los proyectos urbanísticos en curso, tales como la habilitación de las mensuras y el proceso de adquisición de suelos destinados al desarrollo de nuevos barrios. Sin embargo, dado el volumen y la complejidad de las acciones involucradas, así como el carácter dinámico y multifacético de la planificación urbana, ciertos plazos han requerido ajustes para asegurar que los proyectos puedan concretarse de la manera más adecuada y eficiente posible.

Que en virtud de la aprobación de proyectos habitacionales por Ord. 3483-CM-2024 y Ord. 3517-CM-2025 se erige como necesario el completamiento de dichas parcelas, con el objeto de completar la trama urbana, evitando así que se conformen "islas" urbanizadas rodeadas de suelo vacante. Extremo que encarece la dotación de servicios, la materialización de la vialidad y dificulta la vida cotidiana de los habitantes de dichas parcelas, solucionando en forma parcial el problema de acceso social al suelo, no así el acceso equitativo a la ciudad.

Que durante el año de vigencia de la Ordenanza N° 3443-CM-2024 y hasta el día 28/02/2025 a las 15 horas se recibieron un total de ocho solicitudes de adhesión de proyectos urbanos al procedimiento especial, conforme surge del sistema GOP. Es de señalar que las últimas dos propuestas fueron ingresadas al sistema en fecha 27/02/25 y 28/02/25, pudiéndose afirmar que ha existido un real interés de desarrolladores privados en adherir al marco excepcional de emergencia, incluso pese a que implique asumir costos significativamente mayores en comparación a haber acudido por Rango III.

Debe señalarse que desde la sanción de la Ordenanza N° 3443-CM-2024 y hasta la presentación del primer proyecto, transcurrieron cinco (5) meses hasta la presentación



DCLE



Concejo Municipal

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

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

formal del primer proyecto, plazo que debe estimarse razonable si se tiene en cuenta el trabajo y los recursos que requiere la elaboración y presentación de una propuesta urbanística. Hay que tener presente que los proyectos fueron acompañados por informes urbanos e informes de sensibilidad ambiental hechos por profesionales que sirvieron de sustento técnico a la propuesta; todos elementos necesarios e imprescindibles que implican tiempo de elaboración. Lo mismo debe observarse respecto a los trámites de inscripción de mensuras y escrituración.

Posteriormente, siguiendo el orden cronológico, el día 07 de octubre de 2024 el Arq. Raul Ferrari presentó el proyecto denominado "Terrazas del Este" (Expte. PUEH 20003/24), que propone la creación de 129 lotes sociales con servicios. En fecha 13 de noviembre la propuesta ingresó a la Unidad Coordinadora para su análisis y tratamiento.

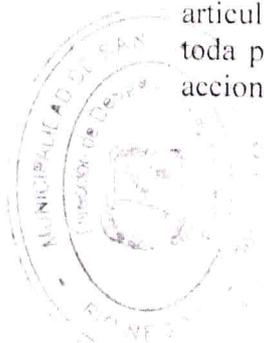
Por otra parte, el Arq. Cristhian Almeida en fecha 11 de diciembre de 2024 presentó el proyecto denominado Brisas del Nahuel, con número de expediente PUEH N° 21353/2025, aprobado el 03/07/2025 por unanimidad mediante la Ordenanza N° 3517-CM-2025.-

Que hasta el 05/03/2025, fecha en que se cumplió el año desde la promulgación de la norma, se registró la presentación de tres (3) nuevos proyectos, uno ingresado el 13/02/2025, otro en fecha 27/02/2025 y el último ingresado en fecha 28/02/2025.

Que la presente iniciativa se corresponde con la Carta Orgánica Municipal en cuanto establece como función y competencia municipal "Promover el acceso a la tierra y a una vivienda digna, priorizando los sectores de menores ingresos. (Art. 29 Inc. 36). Es innegable el estado y la persistencia de un estado de emergencia habitacional en nuestra Ciudad; extremo que no sólo ha sido objeto de reconocimiento formal y unánime con la sanción de la Ordenanza 3443-CM-2024 y que ha propiciado la presentación de propuestas urbanas que permitirán al Estado Municipal brindar soluciones concretas.

De lo expuesto se colige que la el procedimiento especial establecido por la normativa de emergencia habitacional ha dado objetivas muestras de la importancia que tiene la articulación público privada en la resolución de problemáticas básicas y existenciales de toda persona, como en este caso es la vivienda; más si se tiene en cuenta la falta de acciones por parte del Gobierno Nacional y provincial.

ANINA ANDREA SANCHEZ
Secretaria Legal y Técnica
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)

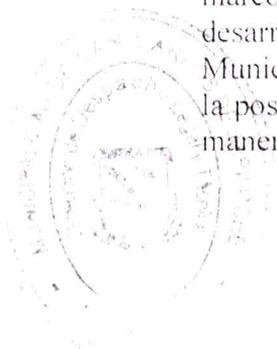
Es en el marco de una lógica de colaboración y debate que resultó posible proyectar medias de crecimiento y desarrollo urbano para nuestra Ciudad de la forma más equitativa posible, con un claro sentido de Justicia Social interpretada ésta como la igualdad de oportunidades y la acción positiva del Estado para garantizar que cada persona pueda desarrollar su máximo potencial, reduciendo las dificultades a las que se enfrentan y facilitando el acceso a derechos fundamentales..

Es de público y notorio que la falta de iniciativas de esta índole han pospuesto las posibilidades de acceso a la tierra en condiciones dignas para un gran número de personas. Sin embargo, la necesidad habitacional no cesó ni se redujo, por el contrario, sobran evidencias que tal omisión ha derivado en la conformación de urbanizaciones precarias que, en el mejor de los casos, muchos años después de su existencia han podido contar con un marco de legalidad a través de las regularizaciones que han servido como instrumento para el reconocimiento de sus derechos.

Que la presente iniciativa resulta fundamental para la instrumentación de medidas necesarias a efectos que las propuestas ya ingresadas y las que pudieran presentarse, puedan avanzar en términos administrativos y operativos. Sin ella, los proyectos quedarían en un estado de indefinición, impidiendo su ejecución y perpetuando la problemática del suelo urbano sin aprovechamiento efectivo. Así como también se evitará sostener la inactividad del suelo ya mensurado, a la vez que sirve para garantizar que estos proyectos estratégicos puedan concretarse y cumplir con su función social.

La posibilidad de brindar tratamiento a nuevos proyectos en el sector Este de la ciudad, permitirá la consolidación y continuidad de la trama urbana, tanto en los desarrollos urbanos residenciales privados como en los sociales.

Asimismo, es relevante destacar que todas las nuevas propuestas consisten en loteos privados abiertos, los cuales requieren una evaluación exhaustiva y la adecuación de los marcos normativos correspondientes para garantizar su alineación con los objetivos de desarrollo urbano y de acceso al suelo de interés social establecidos por la Municipalidad. Estos nuevos proyectos, que se suman a los esfuerzos previos, brindan la posibilidad de continuar con la implementación de medidas que permitan abordar de manera integral la creciente demanda de soluciones habitacionales en nuestra ciudad.



DCLE



Concejo Municipal

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

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

El contexto urbano y social de San Carlos de Bariloche sigue siendo complejo, con un déficit habitacional que afecta a una porción significativa de nuestra población, especialmente aquellos sectores más vulnerables. Por ello, la extensión de la emergencia habitacional permitirá dar continuidad a las acciones necesarias para avanzar en los proyectos urbanos de mayor envergadura, así como para optimizar los tiempos de implementación y asegurar que todos los planes en ejecución se lleven adelante de acuerdo a los estándares de calidad que exige el bienestar de nuestros vecinos.

Por todo lo expuesto, se considera oportuna la prórroga de la emergencia habitacional con el objetivo de seguir avanzando en las soluciones habitacionales para los habitantes de San Carlos de Bariloche, reforzando las políticas públicas de acceso a la vivienda y desarrollo urbano en consonancia con las necesidades y realidades de nuestra ciudad, propiciando al mismo tiempo el completamiento de la trama urbana en la Delegación El Cóndor.

AUTOR: Intendente Municipal, Walter Cortés.

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

El proyecto original N.º / fue aprobado en la sesión del día de de 2025, según consta en el Acta N.º /. 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 prorroga la emergencia habitacional en la ciudad de San Carlos de Bariloche hasta el 10 de diciembre de 2027.-

Art. 2º) Se prorroga el Título II "De lo habitacional" de la Ordenanza 3443-CM-24



DCLE



Concejo Municipal

Municipalidad de San Carlos de Bariloche

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

en todos sus términos.

Art. 3º) Se modifica el artículo 12º de la ordenanza 3443-CM-24 el que queda redactado de la siguiente manera:

"Art. 12º: Se establece el alcance de la presente a los proyectos urbanísticos a desarrollarse en las delegación El Cóndor y Delegación Sur desarrollados por el Estado Municipal en parcelas existentes en el Banco de Tierras o en lotes cedidos por otras entidades estatales o privados a tal fin y aquellos planteos urbanísticos impulsados por privados que adhieran a la presente".

Art. 4º) El plazo de la presente prórroga deberá computarse a partir del vencimiento del término establecido en el artículo 1º de la ordenanza 3443-CM-24.

Art. 5º) Se encomienda al Área de Digesto del Concejo Municipal la actualización de los textos normativos que por la presente se modifican.

Art. 6º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido. archívese.

YANINA ANDREA SANCHEZ
Secretaria Legal y Técnica
Municipalidad de S. C. de Bariloche



WALTER ENRIQUE CORTES
Intendente Municipal
San Carlos de Bariloche