



***Legislatura de la Provincia
de Río Negro***

FUNDAMENTOS

En fecha 15/06/06 se sanciona por unanimidad la ordenanza n° 079/06 del Concejo Deliberante de Cipolletti declarando de utilidad pública sujeta a expropiación, un conjunto de parcelas destinadas a la creación del Distrito Vecinal del noreste de la ciudad de Cipolletti.

La norma del encabezado se ajusta al marco del plan estratégico que plantea la visión de Cipolletti como un sistema interactuante compuesto por un subsistema de chacras, mesetas y ríos, por una parte y un subsistema urbano por la otra.

Dentro de este enfoque integrador del territorio, debe incluirse en el subsistema urbano a aquellos asentamientos poblacionales a ser creados en función de un programa de promoción social sustentable.

Todo ello debe ser articulado en una red conectada entre sí y con la ciudad de Cipolletti como núcleo central, preservando -por su relevancia estratégica para un desarrollo sustentable-, las tierras de alta calidad agrológica.

Esta problemática ha sido objeto de tratamiento por parte del Comité Ejecutivo del Consejo de Planificación Estratégica, conjuntamente con representantes de otras instituciones especialmente invitadas, durante los días 18 y 25 de febrero y 5 de marzo de 2004.

Como resultado de dichas jornadas, surgieron las propuestas de intervención tanto dentro de la actual planta urbana -loteos económicos- y mediante la planificación de una red periférica de asentamientos poblacionales.

En función de tal objetivo se planteó y determinó estructurar una Red de Distritos Vecinales, orientada al mejoramiento de la calidad de vida de los sectores populares, el acceso a la tierra y vivienda socialmente apropiable y un concreto ejercicio de los derechos de ciudadanía.

La documentación de trabajo elaborada y ajustada, fue sometida a consideración del Comité Ejecutivo del Plan Estratégico de la ciudad de Cipolletti para su estudio y evaluación, inicialmente en la sesión del 01 de junio de 2004, seguida de encuentros parciales, intermedios y finalmente, en la reunión del 21 de julio, fue aprobada la



Legislatura de la Provincia de Río Negro

propuesta, bajo el formato de modelo de ordenanzas, recomendando su sanción por el Concejo Deliberante.

La Comisión de Obras Públicas del Concejo Deliberante de la ciudad de Cipolletti mediante despacho n° 021/04, aprobado por unanimidad en Sesión Ordinaria del día 14-10-04, aconsejó aprobar los proyectos de ordenanza sobre fraccionamientos económicos y Red de Distritos Vecinales obrantes de fojas 76 a 97 del expediente. 069/04.

El artículo 3° inciso b.2., definió como nuevas urbanizaciones, a aquellos asentamientos -predominantemente residenciales- aprobados por el Poder Ejecutivo Municipal, previo dictamen de los organismos técnicos municipales y su incorporación a la Red Urbana con carácter de Distrito Vecinal.

Con relación a su localización, determinó las Zonas Rur2 y Rur3 y, para el caso de la Zona Rur2, que no se admitirán en áreas de Calidad I (muy alta) y II (alta) según lo establecido en la Carta de Indicadores Físicos de Calidad de la Tierra elaborada por la AIC.-Autoridad Interjurisdiccional de las Cuencas de los ríos Limay, Neuquén y Negro

La ubicación del distrito es la autorizada al noreste del ejido por la ordenanza de fondo n° 045/04 del Concejo Deliberante de la ciudad de Cipolletti, que incluye asimismo, la ampliación de la Zona Rur2, localizada entre la calle B13 y el Colector T5-II, la cual quedó desafectada de la Zona AIS. - Área Industrial y de Servicios-.

Según el artículo 3° inciso c) de la ordenanza 045/04, en los casos declarados de interés general por el Poder Ejecutivo Municipal, la propuesta incluirá un programa de promoción, asistencia técnica y acción social, destinado a los beneficiarios del proyecto; para ello, el emprendimiento deberá reunir condiciones especiales, en la medida que exista una finalidad que exceda las meras cuestiones urbanísticas y/o de lucro del promotor y/o propietario.

Cada propuesta será sometida a aprobación del Poder Ejecutivo Municipal, previa opinión de sus áreas técnicas y sociales.

En función de lo establecido en la ordenanza precitada, el Poder Ejecutivo, previa opinión acorde de los organismos técnicos municipales, formaliza la creación del Distrito Vecinal del Noreste, en el área determinada en general por la norma de fondo precitada y según el detalle parcelario anexo a la parte resolutive.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Atento al anteproyecto general de urbanización, la localización prevista de equipamientos comunitarios y la optimización de la centralidad resultante para un desarrollo armónico, resulta indispensable desafectar algunas parcelas del sector este del AIS.-Área Industrial y de Servicios- e incorporarlas al distrito en formación, a efectos de lograr una estructura espacial consistente con un desarrollo compacto, tal como registra la trayectoria urbana de Cipolletti.

Así es que en la reunión n° 19 del Comité Ejecutivo ampliado del Consejo de Planificación Estratégica de Cipolletti, realizada el 22/06/06, se aprobó por unanimidad la desafectación del uso del suelo de las parcelas del sector este del Área Industrial y de Servicios y su incorporación al Distrito Vecinal del Noreste, acorde a lo establecido en el artículo 3° de la ordenanza municipal n° 079/06 y en el marco de la Carta Orgánica Municipal de la ciudad de Cipolletti.

Cabe decir asimismo que la captación de la plusvalía resultante de actos del Estado, debe destinarse al cumplimiento de finalidades sociales, tales como el acceso a la tierra y vivienda de sectores excluidos del mercado inmobiliario tradicional, en un espacio dotado de potencialidad para la calidad de vida.

Para el logro de dichos objetivos el Estado debe prestar su máxima atención para preservar estas tierras de la apropiación privada de la renta urbana e intervenir proactivamente en facilitar su adquisición por cooperativas u otras organizaciones sociales sin fines de lucro.

Por ello, resulta imperativo declarar de interés público sujetos a expropiación al conjunto de estos predios.

Lo precitado cumplimenta lo sancionado por la Carta Orgánica de la ciudad de Cipolletti, artículo 54 inciso e): "Contribución de Mejoras. Restricciones al Dominio. Posibilitar el cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística y rural, mediante el contralor del mercado inmobiliario y la captación del incremento del valor originado por esta actividad".

Por su lado el artículo 69 de la COM. inciso e) faculta al Concejo Deliberante para "establecer restricciones al dominio y servidumbres administrativas; declarar de utilidad pública y sujeto a expropiación, con autorización legislativa, previa evaluación e imputación presupuestaria, los bienes necesarios para el cumplimiento de sus fines específicos".



Legislatura de la Provincia de Río Negro

A los fundamentos precitados, debe incorporarse el antecedente de la Ordenanza Municipal n° 069/97 -declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación de parcelas al norte del Anai Mapu- cuyos considerandos expresaban: "... se concluye que la decisión de expropiar que se plantea ... es el medio ético-jurídico mediante el cual se hallan en armonía el interés público y el interés privado, ante los requerimientos del primero, toda vez que hoy se la admite para satisfacer todo aquello requerido por el perfeccionamiento social. (artículo 1° Ley Provincial n° 1051)".

En el mismo sentido, El preámbulo de la Carta Orgánica Municipal manifiesta en el enunciado de sus objetivos: "Estimule el crecimiento armónico de la ciudad y su desarrollo económico, protegiendo su área productiva, la calidad de vida de su población y los recursos naturales, preservando el equilibrio del medio ambiente, el sistema ecológico y el patrimonio cultural;...Compatibilice la utilización del suelo urbano y rural con la satisfacción de las necesidades generales, limitando todo uso especulativo que obstaculice el cumplimiento de los fines superiores del bienestar de toda la comunidad".

Sabido es que continúa en la actualidad una ostensible y creciente carencia de terrenos para sectores de limitado poder adquisitivo con relación a los fuertes incrementos del mercado inmobiliario tradicional, a pesar de ser cuentapropistas, profesionales o contar con empleo.

Se han constituido -hasta el momento- 17 cooperativas de vivienda que acudieron al Municipio solicitando cooperación para su constitución, organización institucional y administrativa para acceder a la tierra y provisión de servicios.

Es función del Estado prever y acompañar la gestión de estas familias, en su gran mayoría jóvenes y con dos hijos, que actualmente habitan en condiciones de hacinamiento o costosa locación o en inquilinatos.

El distrito a crearse en la ciudad de Cipolletti debe contar con una masa crítica poblacional que fundamente brindar educación, seguridad, atención primaria de salud y actividades comunitarias, en una urbanización espacialmente compacta, sin vacíos intersticiales.

El Municipio ya cuenta con un Banco de Tierras en el sector que debe incrementarse para dar lugar a la población demandante, en gran parte ya relevada y sistematizada en una Base de Datos y la proyección demográfica estimada.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Una muestra representativa -realizada sobre 599 casos- de integrantes de las cooperativas y referida a su capacidad pago de suelo baldío más infraestructura, *sin contar vivienda*, arrojó los siguientes resultados:

- a) Para la alternativa 1: en 27 cuotas de \$ 558,14: sólo el 23% podría afrontarlas sin caer debajo de la línea de pobreza;
- b) Para la alternativa 2: en 48 cuotas de \$ 330,29: el 62% no contaba con ingresos superiores a \$ 1.000 y por lo tanto, caía en la franja de pobreza si abonaba la cuota.
- c) Para la alternativa 3: en 144 cuotas de \$ 137,24, un 39% aún no podría abonarla, dado que registra ingresos familiares menores a \$ 860.

Debe tenerse especialmente en cuenta que el costo estimado por parcela era de \$ 15.064, incluidas las redes de infraestructura, muy por debajo de la oferta del mercado inmobiliario -en marzo de 2006- y que ha continuado incrementando sostenidamente los valores de venta.

El estudio precitado evidenció la extrema gravedad del problema, el nivel de exclusión habitacional y la necesidad de una intervención decisiva del Estado para ofrecer una alternativa socialmente apropiable.

La capacidad poblacional del Distrito, considerando una composición familiar tipo, sería del orden de los 11.672 habitantes en 2.918 parcelas, con sus espacios verdes y reservas fiscales, lo cual permitiría resolver la demanda inmediata y de corto plazo, incluyendo un predio de 35.600 m². para gestionar la localización de un centro educativo integrador de los niveles preescolar hasta terciario, como centralidad identificatoria del distrito y su proyección regional.

Para lograr estos objetivos, debe completarse el Banco de Tierras del sector con una incorporación del orden de 136 hectáreas.

La estimación del incremento poblacional del ejido al 2020 -120.554 habitantes- quedaría contenida en estructuras urbanas ordenadas -ciudad central con 108.607 habitantes y el Distrito proyectado con una población de la magnitud prevista.

Lo expuesto representa un aporte sustantivo para el ordenamiento sustentable del territorio prevista en el Plan Estratégico de la Ciudad de Cipolletti y sus normas concordantes, habida cuenta que las tierras



***Legislatura de la Provincia
de Río Negro***

asignadas al Distrito son de escasa relevancia agrológica, con alto grado de abandono, regresión y de usos no compatibles, no registrando en consecuencia méritos de conservación para la producción primaria.

La localización territorial planificada, con un estructurador vial jerarquizado por el completamiento previsto del pavimento de la calle B13 - no sólo implica un acceso cualificado al Distrito, sino también lo convierte en nodo terminal de la traza caminera y de vinculación con la meseta norte, zona de inversiones en curso y de seguridad ante emergencias hídricas graves.

El eje vial precitado -tramo Illia calle B13- potencia la vinculación interurbana con Neuquén del conjunto del sector norte urbanizado, vista la próxima puesta en servicio del tercer puente y la construcción del camino de acceso, consolidando el proceso de formación metropolitana y la biurbanidad con la vecina capital del Neuquén, brindando asimismo, una perspectiva laboral y social para la población del Distrito y jerarquizando su localización.

El Municipio de la Ciudad de Cipolletti ha dictado la norma pertinente y corresponde otorgar el respaldo legislativo a efectos de la puesta en marcha de esta trascendente iniciativa.

Por ello:

Autor: Fabián Gatti

Firmante: Beatriz Manso,



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
LEY**

Artículo 1°.- Declárase de Utilidad Pública Sujeta a expropiación, a aquellas Parcelas localizadas en el municipio de Cipolletti en el sector cuya nomenclatura catastral queda incorporada a la presente como anexo i), a efectos de ser incorporadas a la Red Urbana con carácter de Distrito Vecinal.

Artículo 2°.- El Distrito Vecinal será destinado al cumplimiento de finalidades sociales, de acceso a la tierra, vivienda y servicios urbanos de sectores excluidos del mercado inmobiliario tradicional, priorizando la adjudicación de las parcelas resultantes a cooperativas, organizaciones sin fines de lucro o de carácter gremial.

Artículo 3°.- Será Sujeto Expropiante la Municipalidad de Cipolletti, a cuyo cargo estarán los gastos que demande la presente.

Artículo 4°.- Comuníquese a la Municipalidad de Cipolletti el formal otorgamiento de la autorización pertinente, de conformidad a lo establecido en el artículo 69 de la Carta Orgánica de la misma ciudad, inciso e).

Artículo 5°.- Autorízase a la Municipalidad de Cipolletti, una vez entrada en vigencia la presente, a iniciar el avenimiento expropiatorio y posteriormente, en forma inmediata, si este fracasara, la tramitación judicial de la expropiación dentro de los parámetros económicos que establece la Ley Provincial aplicable.

Artículo 6°.- De forma.

ANEXO I

NOMENCLATURA PARCELARIA					SUPERFICIE	PROPIETARIO /S	ADQUIRENTES SIN DOMINIO	SERVIDUMBRES	
DC	C	S	Ch Qta	Parcela	Hectáreas	Titulares		M2.	Tipo. Constituida por
03	01	F	087	01	7 ha 28a 19ca 14dm2	Alanis, Victor	Teixeria, Raúl Alfredo Pierantoni, Arturo	12.676,20	Electroducto a f/ Transcomahue S.A
		F	087	02	6 ha 27a 12ca 64dm2	Alanis, Victor	Teixeria, Raúl Alfredo Pierantoni, Arturo		
		F	087	03	6 ha 14a 89ca 40dm2	Alanis, Victor	Pierantoni, Arturo		
		F	008	05	11 ha 98a 05ca	Benítez, Marcelo Esteban Urrutia, Luis Enrique			
		F	008	06	11 ha 98a 05ca	López, Ernesto José Santiago			
		F	008	07	7 ha 09a 75ca 14dm2.	García, Eusebia Alanis y García Alberto Danilo; Nélica María Damiana; Víctor Juan	Prospitti, Octavio		
					5 ha 04a 14ca 12dm2.				
		F	008	08	6 ha 05a 44ca 06dm2.	Giménez, Luis			
		F	008	09	6 ha 05a 44ca 06dm2	Quesada, Gabriel Humberto Fejoo Brandaniz, Luis			
		F	095	01	12 ha 83a 95ca 88cm2	Camacho de Fuentes, Ana Camacho, Maximiliano Manuel			Electroducto a f/ Agua y Energía S.E.
		F	095	02	6 ha	Quintana, Alberto 16,66% Núñez, Clementina 33,36% Quintana, Tomás 16,66% Quintana, Segundo Ricardo 16,66% Boronovich, Carlos 16,66%			
		F	096	01	5 ha 65a 98ca 33dm2	García, Eusebia Alanis y García: Alberto Danilo; Nélica María Damiana; Víctor Juan	Marín, Baltasar Marín, Juan Alberto Quintana, Alberto	12.676,20	Electroducto a f/ de Transcomahue S.A
					5 ha 11a 47ca 58dm2			9.890,10	
6 ha 55a 02ca 15dm2.									

NOMENCLATURA PARCELARIA					Superficie	Propietario /s	Adquirentes Sin dominio	Servidumbres	
DC	C	S	Ch Qta	Parcela/s	Hectáreas	Titulares		M2.	Tipo. Constituida por
03	1	F	009	09	9 ha 22a 12ca	Quintana, Alberto 16,66% Quintana, Alfredo 33,36% Quintana, Tomás 16,66% Quintana, Segundo Ricardo 16,66% Boronovich, Carlos 16,66%		8.628,40	Electroducto a f/ de Transcomahue S.A
		M	002	10	6 ha 19a 87ca	Grispino, Alberto Francisco Grispino, Alberto Perez, Daniel			
		M	002	11	6 ha 18a 07ca	Grispino, Alberto Francisco Grispino, Alberto Perez, Daniel			
		M	003a	09	4 ha 00a 63ca	Monsalve Luna, Nazario			
		M	003a	10	4 ha 00a 50ca	Franco Hnos. S.A.A.I.I.y F.			
		M	003a	11	4 ha 00a 30ca	Lorenzo, Laura Lidia			