

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 14447.-

VISTO:

El Expediente N° CD-168-B-2022, el Capítulo III de la Carta Orgánica Municipal, las Ordenanzas N° 8201, 10010, 10573, 11715, 12815 y 13858; y

CONSIDERANDO:

Que el Sector Urbano comprendido al Norte por Avenida Mosconi, al Este por calle Ignacio Rivas, al Sur por la rivera del Río Limay y al Oeste por la calle Río Colorado-Futaleufú, límite del ejido de la Ciudad de Neuquén, acumula innumerables excepciones a la normativa vigente en materia de loteos abiertos.

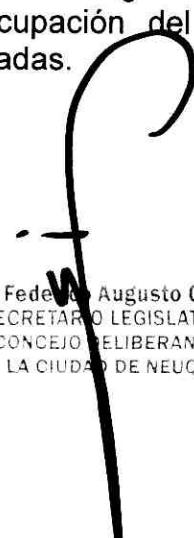
Que resulta perentorio dar un tratamiento a todo el sector y dejar de atender en forma individual los incontables casos que llegan a la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo del Concejo Deliberante para su tratamiento.

Que la Ordenanza N° 13858, actualiza la normativa inherente al fraccionamiento en un único código para las urbanizaciones abiertas, residenciales, sociales, industriales y conjuntos inmobiliarios integrados.

Que, asimismo, la Ordenanza N° 13858 regula las urbanizaciones abiertas y establece diversas condiciones para su autorización, a saber: El visado preliminar, provisorio y definitivo de un plano de mensura, el cumplimiento de la regulación establecida por el Plan de Gestión Urbano Ambiental y de la faz geométrica del proyecto urbanístico, la intervención de profesionales responsables de los aspectos urbanísticos, ambientales, además del profesional agrimensor o profesional con incumbencia responsable de los aspectos geométricos y dominiales.

Que las principales innovaciones de la Ordenanza N° 13858 son: mayor nivel de exigencia en los requerimientos de infraestructura, incorpora el cordón cuneta y calles con un ancho mínimo de 15m (quince metros), exige el sistema de riego para los espacios verdes, además de un espacio verde principal con las características de plaza barrial, rodeado de 4 calles, entre otras.

Que la Ordenanza N° 10573 modifica el Bloque Temático N° 1 del nuevo régimen legal de Planificación y Gestión Municipal, que regula los usos y ocupación del suelo, otorgando las características de las urbanizaciones cerradas.


Dr. Federico Augusto Closs
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE NEUQUEN

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que la Ordenanza N° 8201, en su Capítulo IV -de Urbanizaciones Cerradas-, regula los procesos de división y urbanización de la tierra con diferentes modalidades de actuación en lo referente a la figura de barrios privados; las condiciones básicas a ser exigidas para su aprobación, los indicadores urbanísticos, dimensiones mínimas y máximas del emprendimiento, las características de funcionamiento y el circuito del trámite para su aprobación; indicando las zonas en los que dichos emprendimientos pueden instalarse como uso condicionado, en tanto no se interrumpa la trama vial jerarquizada, en las zonas denominadas Producción primaria agrícola (Ppa), Parque ribereño (Pr) y Periurbano de transición (Pt).

Que la Ordenanza N° 11715 busca garantizar la consolidación y aperturas necesarias de la red vial jerarquizada en aquellas zonas en las que se pueden desarrollar barrios cerrados y clubes de campo, garantizando la conectividad de los sectores de Valentina Sur, con el área urbana consolidada de la ciudad y la accesibilidad a toda la ribera del Río Limay.

Que la Carta Orgánica Municipal, en su Capítulo III, fija la obligatoriedad de llevar a cabo un planeamiento ambiental integral del ejido municipal, con base en los siguientes principios: a) Asegurar un ambiente sano y equilibrado, b) Satisfacer las necesidades actuales del hombre, sin comprometer las de las generaciones futuras, c) Hacer uso racional del recurso natural, d) Preservar el patrimonio.

Que se encuentra en vigencia la Ordenanza N° 10010, sobre el Sector Este de la ribera, donde se trata el perímetro del río con equipamiento público y de perímetro libre promoviendo la conexión de la ciudad con la naturaleza mediante un tratamiento costanero como complemento.

Que la expansión de urbanizaciones cerradas, también conocidas como "Barrios Privados o Countries", ha crecido de manera exponencial durante la década del noventa en las principales ciudades de Latinoamérica, ocupando grandes porcentajes del ejido urbano fundamentalmente en aquellas tramas urbanas en proceso de transformación.

Que las nuevas zonas urbanizables de Valentina Sur, no tenían identificadas calles que pudieran afectarse a la red vial por el uso propio de periurbanas recreativas, de transición y de producción primaria agrícola.

Que la materialización de los límites en los barrios cerrados, generan segregación territorial materializando una barrera física que impacta en la continuidad del tejido de la ciudad.

Que se considera al Río Limay como límite natural de la ciudad, el cual genera un recurso vital para el ciudadano y ofrece una mayor calidad de vida generando uno de los paisajes naturales más imponentes de la Ciudad de Neuquén.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que con la aparición de las nuevas urbanizaciones se genera un área de integración urbano rural, con valores paisajísticos y ambientales a preservar o mejorar, proyecto integral de carácter recreativo o residencial.

Que cuando los barrios cerrados son emplazados en bordes ribereños, se dificulta el acceso a la costa, generando un efecto de embudo entre los límites de los barrios y las calles de acceso.

Que se considera área de borde y potencial extensión a las comprendidas con servicios e infraestructuras escasas o nulas, trazados incompletos, edificación aislada y sin consolidación, con grandes sectores de suelo vacante sujeto a operaciones de urbanización y reestructuración de la planta urbana.

Que, no obstante esta importante disponibilidad de suelo aún vacante de características productivas, se considera que el patrón de crecimiento urbano extendido y disperso no contribuye al uso eficiente de los recursos urbanos, por lo que es necesario cuidar especialmente esas áreas aun no urbanizadas, mediante el desarrollo de una planificación integral, para satisfacer las demandas de distintos sectores sociales.

Que para lograr un desarrollo equilibrado y socialmente integrado de la ciudad es importante alentar aquellas urbanizaciones que no fomenten la concentración masiva y excluyente en un mismo sector de población de un mismo componente socioeconómico.

Que las urbanizaciones cerradas, como única opción, en sus distintas modalidades, configuran por su escala una tipología incompatible con una adecuada planificación de las áreas urbanas de las ciudades, quedando circunscripta su eventual localización a sectores suburbanos o de nuevos desarrollos residenciales planificados.

Que existen peticionantes que solicitan la factibilidad de llevar adelante loteos abiertos enmarcándose en la geografía del lugar y rodeado de emprendimientos de similares características ya habilitados por la Ordenanza N° 12815, y otras sancionadas con posterioridad.

Que esta situación demanda en forma urgente un tratamiento del tema a nivel metropolitano y regional, ya que no basta con solo aplicar una política de suelo en la Ciudad de Neuquén. En este sentido, es indispensable y urgente acordar una política de suelo para toda la región que permita compatibilizar los procesos de urbanización a fin de evitar las consecuencias negativas de los desarrollos urbanos no planificados y garantizar, además, una oferta residencial homogénea en el área que permita a las vecinas y vecinos que prefieran alternativas de vida más ligadas a la naturaleza, relativamente alejadas del conglomerado urbano central y elegir seguir viviendo en su ciudad.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 069/2022 de minoría emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 18/2022 del día 20 de octubre y aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria N° 20/2022 celebrada por el Cuerpo el 24 de noviembre del corriente año.

Por ello y en virtud a lo establecido por el Artículo 67º), Inciso 1), de la Carta Orgánica Municipal,

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º): AUTORÍZASE la subdivisión y el desarrollo de loteos abiertos, para el sector con indicadores urbanísticos con Ppa y Pr, comprendido al Norte por calle Lima, al Este por calle Ignacio Rivas, al Sur por la rivera del Río Limay y al Oeste por la calle Río Colorado-Futaleufú, límite del ejido de la ciudad de Neuquén, conforme se detalla en el Anexo Único que forma parte de la presente ordenanza.-

ARTÍCULO 2º): ESTABLÉCESE que lo que no está regulado por la presente ordenanza en relación al fraccionamiento, subdivisión de lotes o modificación de los estados parcelarios y sus obras de infraestructura se regirá por la Ordenanza N° 13858 o la que en un futuro la remplace.-

ARTÍCULO 3º): AUTORÍZASE al Órgano Ejecutivo Municipal a establecer los lineamientos generales en lo relativo al tejido urbano y su correspondencia con la trama urbana. Los lineamientos ordenarán el uso y ocupación del terreno, dotándolo de funcionalidad como medio urbano de transición. Propondrán la organización y dotación de centros urbanos, subcentros, áreas y corredores urbanísticos que definen el tejido urbano y los sistemas de espacios verdes, equipamiento comunitario y jerarquización vial. Los sistemas urbanos planificados indicarán las Reservas Fiscales y Espacios Verdes en cada modificación de estado parcelario.-

ARTÍCULO 4º): INCORPÓRASE a la "Zona Periurbana de transición" (Ptu) la Zona comprendida detallada en el Anexo Único que es parte de la presente Ordenanza, en las zonas Periurbanas recreativas (Pr) y de Producción primaria agrícola (Ppa), consignadas en el precitado anexo, para el desarrollo de loteos abiertos, con los Indicadores Urbanísticos, teniendo la opción de elegir la densidad que a continuación se clasifica según A y B:

A) Normas de ocupación del suelo

Relativas a los espacios.

Ancho mínimo de frente 10m (diez metros)

Superficie de lote $\geq 300 \text{ m}^2$ (trecientos metros cuadrados).

CVUP $1/250 \text{ m}^2$.

Relativas a la edificación.

FOS 0,40.

FOT 0,60

Altura máxima: 9m (nueve metros)

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Retiro frente mínimo 3m (tres metros)

En ningún caso el ancho mínimo de frente de Unidades Funcionales podrá ser inferior a 8m (ocho metros)

El requisito de estacionamiento vehicular será determinado por el área de aplicación, en función al uso del suelo.

B) Normas de ocupación del suelo

Relativas a los espacios.

Ancho mínimo de frente 10m (diez)

Superficie de lote $\geq 250 \text{ m}^2$ (doscientos cincuenta metros cuadrados)

CVUP 1/150 m^2 .

Relativas a la edificación.

FOS 0,60.

FOT-Morfología Cerrada: 1,20.

FOT-Morfología Abierta: 1,50.

Altura de Basamento: 3,30m (tres coma treinta)

LFI-Morfología Cerrada: 25m (veinticinco metros)

LFI-Morfología Abierta: 30m (treinta metros)

Altura máxima-Morfología Cerrada: 12m (doce metros)

Altura máxima-Morfología Abierta: 15m (quince metros)

Retiro fondo: no se aplica.

Retiro frente: no se aplica.

En ningún caso el ancho mínimo de frente de Unidades Funcionales podrá ser inferior a 8m (ocho metros)

El requisito de estacionamiento vehicular será determinado por el área de aplicación, siendo el requerido de un módulo cada 90 m^2 (noventa metros cuadrados).

En caso de optar por Normas de ocupación del suelo clasificadas como "B", los propietarios y desarrolladores deberán ceder un 4% (cuatro por ciento) de tierra adicional al Instituto Municipal de Urbanismo y Hábitat (IMUH), previsto por las normas de fraccionamiento.-

ARTÍCULO 5º): El Órgano Ejecutivo realizará un Plan Maestro de Infraestructura para el área comprendida en el Artículo 1º) de la presente ordenanza.

Toda urbanización deberá estar vinculada a las redes externas de: agua corriente, energía eléctrica, gas natural, red cloacal. En caso de no contar con alguno de los puntos de conexión para los servicios de infraestructura requeridos, se deberán ejecutar las obras necesarias para tal fin, con cargo al loteador. No se extenderá el visado definitivo hasta tanto estén ejecutadas todas las obras de infraestructura y se hayan entregado los certificados finales de obra.

El loteador designará los profesionales establecidos en el Artículo 2º) de la Ordenanza N° 13858, para el Plan de Manejo Ambiental y de proyectos de obras de infraestructura, con títulos habilitantes, que serán responsables ante el órgano ejecutivo de la tramitación de la documentación técnica requerida, a los fines de la aprobación del proyecto definitivo de loteo, el loteador, deberá obtener Factibilidad Urbano Ambiental.-

ARTÍCULO 6º): FÍJASE como normas específicas de uso del suelo para la Zona delimitada en la presente ordenanza las siguientes:

Predominante: Residencial.

Complementarias: Conforme a normativa vigente.-

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 7º): El Órgano Ejecutivo Municipal deberá reglamentar la presente ordenanza dentro de los 90 (noventa) días de sancionada la misma y autorizará la habilitación de "Loteos abiertos" por "Etapas" y en función del desarrollo de las infraestructuras necesarias para tal fin.-

ARTÍCULO 8º): COMUNÍQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN; A LOS VEINTICUATRO (24) DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (Expediente N° CD-168-B-2022).-

ES COPIA
am

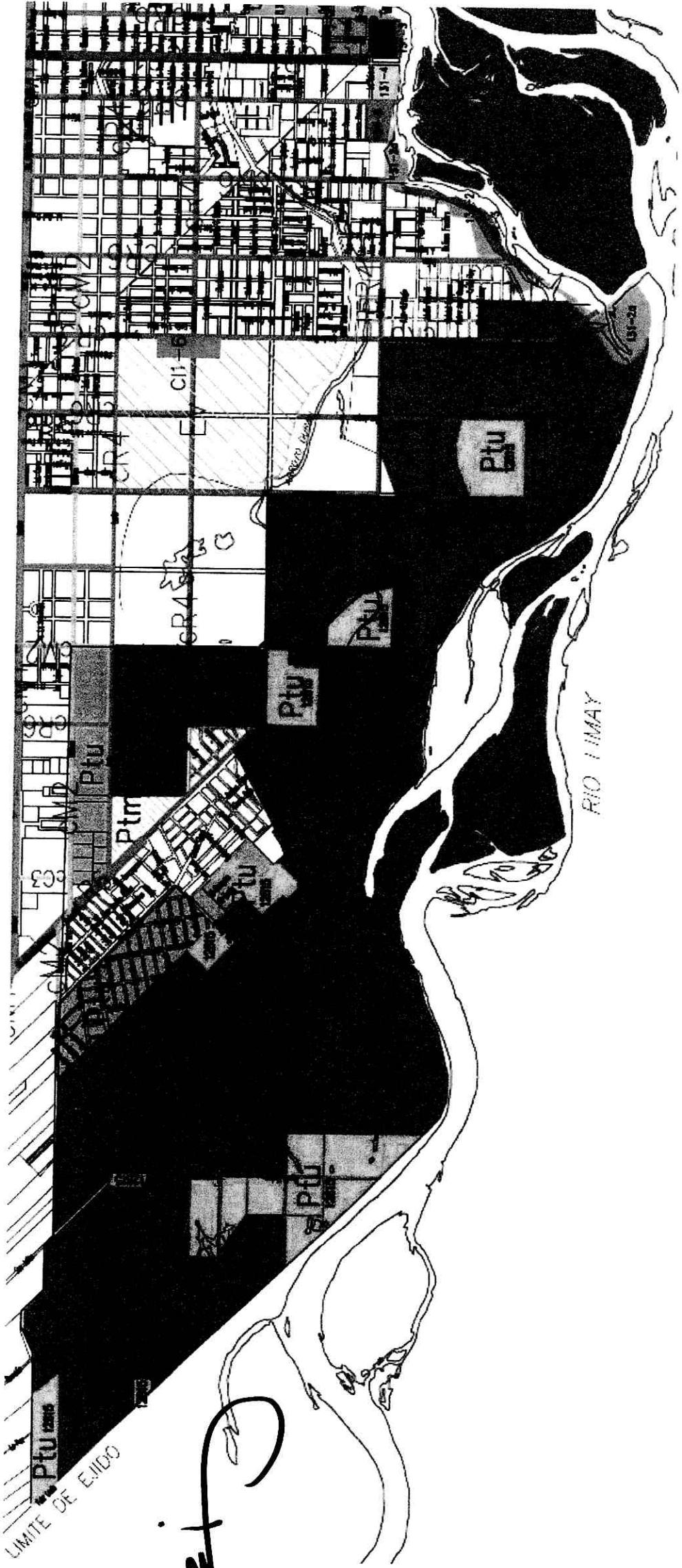
FDO.: ARGUMERO
CLOSS

Dr. Federico Augusto Closs
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE NEUQUEN



Ordenanza Municipal N°	14447	/ 20.22
Promulgada por Decreto N°	1220	/ 20.22
Expte. N°	CD-168-B-2022	
Obs.:		

ANEXO ÚNICO



Limite de Emido

Dr. Federico Augusto Closs
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE NEUQUEN