

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ORDENANZA N° 9595.-**

**VISTO:**

El Expediente N° CD-235-B-2002 y la Ordenanza N° 8882 que propicia un plan de facilidades especiales para la presentación de planos de obras no declaradas ante la Municipalidad de Neuquén; y

**CONSIDERANDO:**

Que por la Ordenanza N° 8059 y el Decreto N° 171/2002, se creó el Sistema de Planificación Urbano Ambiental Municipal - SPUAM- y dentro del sistema se identifican la Unidad de Seguimiento del Plan Urbano Ambiental -USP- con incumbencia en la planificación y seguimiento de las directrices generales para el ordenamiento urbano ambiental de la ciudad y la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental - UTGUA - con incumbencia en la evaluación urbano ambiental de los emprendimientos públicos y privados que se desarrollan en la ciudad.-

Que del mismo sistema y de acuerdo a los procedimientos establecidos en el Manual de Procedimientos Urbano Ambientales MAPUA - Decreto N° 1381/98, se determinan las áreas de aplicación de las normas generadas a partir de la creación del mismo.-

Que teniendo en cuentas lo antes dicho, la Dirección de Obras Particulares dependiente de la Dirección Municipal de Catastro y Ordenamiento Territorial, es autoridad de aplicación de la Ordenanza N° 8201/ Ordenanza N° 8712, Bloque Temático N° 1 - Usos y Ocupación del Suelo - y del Código de Edificación de la ciudad y de acuerdo a ello, del visado y registro de planos de obra.-


Que en la Ordenanza N° 8882 se establecen márgenes de flexibilización para los indicadores urbanos establecidos en el Bloque Temático N° 1 - Usos y Ocupación del Suelo - en el punto 3.1.3.1. y define de acuerdo al rango adoptado, cual es el área pertinente para evaluarlo y autorizarlo.-

Que la Dirección de Obras Particulares autoriza hasta un 10% de flexibilización, la Dirección Municipal de Catastro y Ordenamiento Territorial un 20% y superados dichos márgenes, el trámite debe entrar al Sistema de Evaluación cuyo ámbito de aplicación es la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental - UTGUA.-

Que el trámite de registro de planos tiene asignado un valor tributario en la ordenanza tarifaria, por metro cuadrado de obra declarado.-

Que la ordenanza tarifaria, establece para cada margen de flexibilización previsto en la Ordenanza N° 8882, tomado por el propietario en la obra declarada, un arancel diferenciado y esto no ha dado lugar a diversos tipos de reclamo por parte de los contribuyentes.-

Que para el tratamiento en la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental - UTGUA, se han presentado trámites de obras ya construidas que superan ampliamente los márgenes máximos posibles de



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

flexibilizar, como por ejemplo el Factor de Ocupación del Suelo – FOS, cuyo límite máximo es del 85% de la superficie total del terreno.-

Que estos casos se dan por lo general en el área central, Zonas CP 1 y CP 2; en el área mixta comercial que la rodea, Zona MC; en corredores aledaños a la Ruta 22 y a las principales avenidas de interconexión de la ciudad, con construcciones destinadas a comercios y que se han desarrollado en el total del terreno, FOS = 1.-

Que para esos trámites, las opciones son la demolición del porcentaje que se supera o una compensación urbana, por el impacto ambiental generado con la superación de los indicadores máximos.-

Que atendiendo a los muchos casos de autoconstrucción o de obras desarrolladas sin asesoramiento profesional, que se presentan voluntariamente para la regularización, el beneficio que esto genera al erario público y la difícil situación económica reinante, la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental – UTGUA - considera que el criterio de la compensación urbana sería el más conveniente para salvar estas situaciones límites.-

Que este criterio, sería aplicable únicamente a obras construidas sin permiso municipal, destinadas a usos lucrativos o comerciales y que superen el valor del indicador máximo de flexibilización o estén imposibilitadas de cumplir con alguno de los indicadores urbanos establecidos.-

Que para un mejor conocimiento de lo actuado y de las propuestas, se adjuntan al presente los antecedentes respectivos;

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 122/2002 emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo, fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 29/02, del día 17 de octubre próximo pasado y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 30/02, celebrada por el Cuerpo el 24 de octubre del corriente año.-

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

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

**ARTICULO 1º):** ESTABLECESE la COMPENSACIÓN URBANA, como medida de -----mitigación del impacto ambiental generado por obras construidas sin tener en cuenta las directrices urbano ambientales, identificadas para ciudad en la Ordenanza N° 8201 y su modificatoria Ordenanza N° 8712.-

**ARTICULO 2º):** La COMPENSACIÓN URBANA, será aplicable a obras -----construidas sin permiso municipal, destinadas a usos lucrativos o comerciales y que generen impacto ambiental compatible en la zona en que se desarrollan.-



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTÍCULO 3º):** La COMPENSACIÓN URBANA deberá realizarse en aportes para -----el desarrollo de los espacios públicos identificados por la unidad de gestión temática N° 2 de la Unidad de Seguimiento del Plan Urbano Ambiental - USP.-

**ARTICULO 4º):** La Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental - UTGUA - -----determinará la aplicación de la COMPENSACIÓN URBANA, de acuerdo al análisis y evaluación que se haga de cada caso en particular.-

**ARTICULO 5º):** El valor de dicha compensación, será fijado en base al doble del -----costo de la tasa establecido, para el metro cuadrado construido sin permiso municipal, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Tarifaria.-

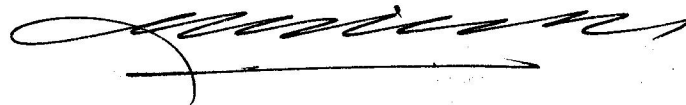
**ARTICULO 6º):** CREASE el Fondo Especial de Compensación Urbana, en el -----mismo se depositarán los importes provenientes de la aplicación de la presente ordenanza con destino específico a consolidación de espacios públicos.-

**ARTICULO 7º):** El Órgano Ejecutivo Municipal reglamentará la presente -----ordenanza en un plazo de 60 días a partir de su promulgación.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS VEINTICUATRO (24) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DOS. (Expediente N° CD-235 B-2002 ).-**

ES COPIA:  
om.-

FDO: BURGOS  
TRONCOSO.-



9595

Ordenanza Municipal N° <u>9SPS</u> <u>12002</u>
Promulgada Télicamente Art. 70º
CARTA ORGANICA MUNICIPAL
Expte N° <u>CD. 235. B. 2002.</u>

Publicación Boletín Oficial
Municipal N° <u>1423</u>
Fecha: <u>25/07/03</u>