

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 9843.-

**VISTO:**

El expediente SEO-7239-M-2003; y

**CONSIDERANDO:**

Que se requiere la asignación de indicadores urbanísticos al sector periurbano donde se desarrollará la urbanización de interés social denominada Cuenca XV.-

Que las áreas técnicas del Órgano Ejecutivo Municipal recomiendan asignar al sector en cuestión la zona Rgm2.-

Que la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental – U.T.G.U.A. –acuerda con el tamaño de lotes propuestos por el Órgano Ejecutivo Municipal para fraccionamientos de interés social, con lotes con medidas de frente de 8,50 m.-

Que el crecimiento poblacional en nuestra ciudad continúa demandando suelo para nuevas áreas residenciales.-

Que un sector importante de la población no puede acceder a un lote propio, recurriendo muchas familias a la toma de tierras, única salida a su situación habitacional.-

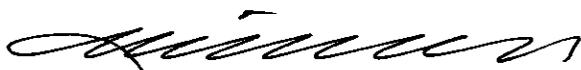
Que el Órgano Ejecutivo Municipal está llevando adelante una política de tierras evitando la proliferación de asentamientos, que producen situaciones negativas a saber

- a) Pérdida de reservas fiscales para equipamiento comunitario o espacios verdes.-
- b) Alteración del medio natural por asentamiento de viviendas precarias en lugares no aptos para urbanizar.-
- c) Ampliación no planificada de la planta urbana.-
- d) Aumento de los costos de mantenimiento de los servicios públicos, que deben servir áreas de muy baja densidad poblacional.-
- e) Ocupación de terrenos privados, que conducen a traumáticas erradicaciones.-

Que el Municipio ha puesto en marcha un Programa de urbanización y vivienda de interés social para la atención de los sectores carenciados que no pueden acceder a los recursos urbanos (lote, viviendas, infraestructuras, equipamiento comunitario, etc.) para evitar que dichos vecinos elijan el camino de la usurpación en lugar de la vía legal.-

Que las nuevas herramientas de gestión urbana deben posibilitar la solución o mitigación de los problemas urbanos, ambientales y socioeconómicos de la "ciudad informal", la de los asentamientos irregulares.-

Que las estrategias de desarrollo urbano planteadas por el Plan Urbano Ambiental contemplan la densificación del área urbana del ejido, mediante el desarrollo de sectores urbanos con estructuras parcelarias de 150 m2



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

de superficie, atendiendo la demanda de dos franjas de nivel socioeconómico, nivel medio que actualmente satisface su demanda a través de la tipología de viviendas "dúplex" y nivel muy bajo que satisface su demanda a través de loteos de interés social.-

Que poder contar con normas que posibiliten el desarrollo de loteos sociales facilitará la gestión social y ambiental para el desarrollo urbano de áreas planificadas para tal fin, evitando de este modo nuevos asentamientos irregulares.-

Que en función de lo expuesto precedentemente se ha elaborado una propuesta de modificación del Bloque Temático N° 1: Usos y Ocupación del Suelo del Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental, creando un nuevo tipo de fraccionamiento denominado de interés social; que se suma a otros tipos fraccionamientos especiales existentes, como el Residencial-Agrario en las zonas periurbanas del Ejido Municipal.-

Que la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos no tiene objeciones que formular al respecto.-

Que la División Normativa del Órgano Ejecutivo Municipal solicita la modificación de la Ordenanza N° 9731, en la cual se ha detectado un error en la referencia 22 de la misma debiendo ser reemplazada por el 23.-

Que a tal efecto corresponde la sanción de una ordenanza realizando la modificación requerida.-

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 129º) Inciso c), del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 0077/2003, emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 19/2003 del día 16 de octubre próximo pasado y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 20/2003, celebrada por el Cuerpo el 23 de octubre del corriente año.-

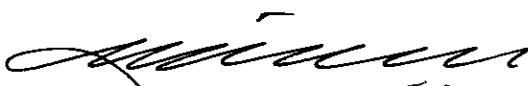
Por ello y en virtud a lo establecido por el Artículo 67º), inciso 1), de la Carta Orgánica Municipal,

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

**ARTICULO 1º):** INCORPORASE al Artículo 4º) en el punto 3.1.3.1.1. **Referencias** -----del cuadro de indicadores urbanístico, de la Ordenanza N° 8712, el apartado [23], que quedará redactado de la siguiente manera:

**[23] Rgm2**

**Uso condicionado:** Se permitirán fraccionamientos para loteos oficiales de interés social, previa Evaluación de Impacto Ambiental.  
Este uso solamente regirá en aquellos casos que por razones de emergencia social y habitacional sean solicitados por el Órgano Ejecutivo Municipal.

  
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. DARDO WALTER TRONCOSO  
SECRETARIO LEGISLATIVO

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

Este tipo de fraccionamiento es alternativo al definido para cada una de las zonas Rgm2, para posibilitar la relocalización de asentamientos en zonas de riesgo aluvional o de inundaciones, regularizaciones de asentamientos en situación de riesgo ambiental y nuevos loteos sociales para atender las demandas de familias en emergencia habitacional.

**Los indicadores urbanísticos son:**

INDICADORES URBANISTICOS		ZONA Rgm2
Relativos a la Subdivisión		1/150 m2
C.V.U.P.		
Relativas a las parcelas		8,50 m 150 m2
Ancho mínimo de frente		
Superficie mínimo de lote		
Relativas a la edificación:		0,60 1 1,2
F.O.S.		
F.O.T.	Morfología cerrada	
	Morfología abierta	
Relativas a la morfología urbana		12 15
ALTURA MAXIMA	Morfología cerrada	
	Morfología abierta	

Obras de infraestructura obligatoria

En el caso de la realización de este tipo de fraccionamiento, loteos sociales, la infraestructura que tendrá carácter de obligatoria es la que se detalla a continuación:

- Agua apta para consumo humano.
- Corriente eléctrica domiciliaria.
- Apertura de calles públicas y abovedado de las mismas.
- Alumbrado público.
- Red cloacal o sistema alternativo de tratamiento de los efluentes, aprobado y supervisado por la autoridad competente.

Cesiones urbanísticas

Todo fraccionamiento deberá ceder, gratuitamente, al Dominio Público Municipal la superficie destinada a calles públicas, según reglamentación de la normativa vigente.-

Si bien este caso es particular debido a que este tipo de fraccionamiento es promocionado por el Municipio, igualmente la cesión urbanística será del 16% para desarrollar espacios verdes y equipamientos comunitarios.-

Tanto los requerimientos de infraestructuras como los de cesiones urbanísticas, enunciados a modo indicativo, quedan sujetos al programa de gestión ambiental que se presente en el marco del Estudio de Impacto Ambiental requerido como condición para la aprobación del visado preliminar de la mensura de subdivisión.-

**ARTICULO 2º):** MODIFICASE el Artículo 4º) de la Ordenanza N° 8712 en el punto -----3.1.3.1 Cuadro de Indicadores Urbanísticos que luce como ANEXO I y forma parte de la presente ordenanza.-

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

**ARTÍCULO 3º): MODIFICASE** el Artículo 6º) de la Ordenanza N° 9618 donde dice -----"Artículo 2º)" deberá decir "**Artículo 4º)**", que quedará redactado de la siguiente manera:

**ARTÍCULO 6º): MODIFICASE** el Artículo 4º) de la Ordenanza N° 8712, (Bloque -----Temático N° 1 – Usos y Ocupación del Suelo), Capítulo III, Título I, 3.1. Zonificación por Áreas Generales, 3.1.3.1. Cuadro de Indicadores Urbanísticos, que quedará redactado de la siguiente manera, que luce como Anexo I y forma parte de la presente Ordenanza:

**3.1.3.1. Cuadro de Indicadores Urbanísticos**

Zona Reb, Rp y Rem: se establece un retiro de línea municipal de 3 metros.-

Zona Rp: fijase una altura máxima para morfología cerrada de 9 metros.-

Zona Rem, Reb y Rp: determinase la línea de frente interno. Morfología cerrada: 25 metros, abierta 30 metros.-

Zona MC: Referencia 9 y F.O.T. 7.-

**ARTÍCULO 4º): DEROGASE** la Ordenanza N° 9731.-

**ARTÍCULO 5º): COMUNIQUESE** al Órgano Ejecutivo Municipal.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS VEINTITRES (23) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL TRES (Expediente N° SEO-7239-M-2003).-**

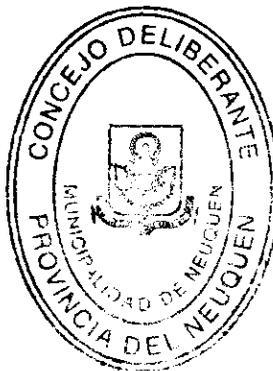
**ES COPIA:**

om.-

FDO: BURGOS  
TRONCOSO



Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
DR. FERNANDO WALTER TRONCOSO  
SECRETARIO LEGISLATIVO



Ordenanza Municipal N° 9843 /2003
VETADA PARCIALMENTE DTO 1385/03
CARTA ORGANICA MUNICIPAL.
Expte N° .....

Publicación Boletín Oficial
Municipal N° 1 4 4 0
Fecha: 21 / 11 / 03.-

3.1.3.1. Cuadro de Indicadores Urbanísticos

INDICADORES URBANISTICOS		ZONAS									
RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES											
CVUP: cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela											
RELATIVOS A LAS PARCELAS											
Amcho Mínimo de Frente (m)											
Superficie Mínima de Lote (m2)											
RELATIVO A LA EDIFICACION											
FOS: Factor de Ocupación del Suelo											
FOT: Factor de Ocupación Total											
Morfología Cerrada											
Morfología Abierta											
RELATIVOS A LA MORFOLOGIA URBANA											
Altura Máxima de Basamento (m)											
LFI: Línea de Frente Interno (m)											
Morfología Cerrada											
Morfología Abierta											
Morfología Cerrada											
Morfología Abierta											
Construcción con Basamento											
Construcción sin Basamento											
Morfología Cerrada											
Morfología Abierta											
Morfología Cerrada											
Morfología Abierta											
Retiro de Frente (m)											
Retiro de Fondo (m)											
Retiro de Frente (m)											
CP1											
CP2											
CP3											
CP4											
CP5											
CP6											
CP7											
CP8											
CP9											
CP10											
CP11											
CP12											
CP13											
CP14											
CP15											
CP16											
CP17											
CP18											
CP19											
CP20											
CP21											
CP22											
CP23											
CP24											
CP25											
CP26											
CP27											
CP28											
CP29											
CP30											
CP31											
CP32											
CP33											
CP34											
CP35											
CP36											
CP37											
CP38											
CP39											
CP40											
CP41											
CP42											
CP43											
CP44											
CP45											
CP46											
CP47											
CP48											
CP49											
CP50											
CP51											
CP52											
CP53											
CP54											
CP55											
CP56											
CP57											
CP58											
CP59											
CP60											
CP61											
CP62											
CP63											
CP64											
CP65											
CP66											
CP67											
CP68											
CP69											
CP70											
CP71											
CP72											
CP73											
CP74											
CP75											
CP76											
CP77											
CP78											
CP79											
CP80											
CP81											
CP82											
CP83											
CP84											
CP85											
CP86											
CP87											
CP88											
CP89											
CP90											
CP91											
CP92											
CP93											
CP94											
CP95											
CP96											
CP97											
CP98											
CP99											
CP100											

*[Handwritten signature]*

Consejo Deliberante de la Ciudad de Nequeén  
 Dr. DARDO WALTER TRONCOSO  
 SECRETARIO LEGISLATIVO

*[Handwritten signature]*