VETADA PARCIALMENTE POR DECRETO 1354/05

Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén

ORDENANZA N° 10391.-

V I S T O:

El Expediente N° CD 028-V-2005 y la Ordenanza N° 10336 que incorpora el CVUP a varias zonas de la Ciudad y amplía entre otras la zona Rga3 desde la Calle Rioja hasta la calle 9 de Julio, entre Dr. Ramón y Periodistas Neuquinos y el reclamo de los Vecinos auto convocados del B° Centro Oeste afectados por el cambio de los Indicadores Urbanísticos; y

CONSIDERANDO:

Que dicha Ordenanza tuvo por objeto, entre otras cuestiones, incorporar a la zona Rga3 el sector comprendido entre la calle La Rioja hasta la calle 9 de Julio, entre Dr. Ramón y Periodistas Neuquinos.-

Que dicha incorporación significó el cambio de los indicadores urbanísticos de zona Rgb a Rga3, fundamentado en la necesidad de aumentar la densidad debido al crecimiento de la ciudad pero sin desvirtuar el carácter de cada sector.-

Que este cambio implicó que la altura máxima a construir pasara de 9 mts a 12 o 15 mts, según fuera morfología abierta o cerrada, que el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) pasara de 0,5 a 0,85, que la densidad Edificatoria (FOT – Factor de Ocupación Total) pasara de 0,8 o 1 a definirse mediante los planos Limites, es decir: Planos de Línea Municipal, Planos de Línea de Frente Interno y Planos inclinados sobre altura máxima (apartado 7 del Artículo 4°) de la Ordenanza N° 8712 modificado por la Ordenanza N° 9865, Artículo 8°), con lo cual se superaría la altura máxima de acuerdo a las dimensiones del terreno, no siendo este el espíritu de la norma que se aprobó.-

Que a los efectos de dar solución al conflicto de marras se debe modificar el CAPITULO III, Título I - NORMAS ESPECIFICAS POR ZONA, Punto 3.1. ZONIFICACION POR AREAS GENERALES, 3.2.1. CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS, incorporando la referencia 0, que limita la altura máxima a la definida en el cuadro de Indicadores y aclarar que en la zona Rga3 no se aplicará la flexibilización prevista en la Ordenanza N° 8882.-

Que por omisión no se incorporó el Plano de Zonificación, Área Urbana, Centros y Corredores y Área Peri Urbana en la Ordenanza N° 10336, que amplia el corredor Cc1 desde las calles Islas Malvinas, hasta la calle Leloir.-

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 079/2005, dictaminando aprobar el proyecto de ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre Tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 24/2005, celebrada por el Cuerpo el 01 de diciembre del corriente año.-

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

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

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

ARTÍCULO 1°): MODIFICASE la Ordenanza N° 8201, CAPITULO II, Título I - ----------NORMAS GENERALES, 2.3 - NORMAS GENERALES DE USO DEL SUELO, el Punto 2.3.1.3. LOCALIZACION DE LAS ZONAS, Plano de Zonificación, Área Urbana, Centros y Corredores y Área Peri urbana, según el ANEXO I que forma parte de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 2°): MODIFICASE la Ordenanza N° 8201, CAPITULO III, Título I - ----------NORMAS ESPECIFICAS POR ZONA, Punto 3.1. ZONIFICACION POR AREAS GENERALES, 3.2.1. CUADRO DE INDICADORES URBANÍSTICOS, según el ANEXO II que forma parte de la Presente Ordenanza

ARTICULO 3°): MODIFIQUESE el Articulo 2°) de la Ordenanza N° 8882, el que ----------quedara redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 2°): *MODIFIQUESE el Articulo 1°) - inciso a) - de la Ordenanza N° 7542; el Inciso 2.1.2.1.1- TITULO I - CAPITULO II - de la Ordenanza N° 8201; el Articulo 5°) - incisos 5.2.1/5.2.2 – del Decreto N° 1381/98 (Manual de Procedimiento Urbano Ambiental); para aquellas construcciones que no cumplan con la normativa vigente, facultándose a la Autoridad de aplicación a flexibilizar hasta un 10% en la Dirección de Obras Particulares y hasta un 20% en la Dirección General de Planeamiento los siguientes parámetros, justificando la decisión mediante informe técnico:*
Relativos a las condiciones de habitabilidad, espacio urbano, patios y estacionamientos.-
Relativos a los factores de edificación FOT y FOS (aplicables solo a valores inferiores a 0.85 y hasta un valor máximo de 0.85) .-
Relativos a la morfología urbana, tipología de manzana (LFI y altura de basamento), tipología edilicia (perfil edificable).-
Quedan exceptuadas del presente tratamiento aquellas construcciones que alguna de sus partes construidas no hayan respetado la Línea Municipal, se violen condiciones básicas de habilitación y seguridad, exigiéndose en ambos casos readecuación.
Las construcciones que superen los parámetros indicados deberán ser analizados por la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental (UTGUA).-
La altura Máxima definida según las zonas no será pasible de flexibilización
El registro de los planos que se tramiten por el presente programa, no implica de modo alguno compromiso de habilitación o radicación.

ARTICULO 4°): COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

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

Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS UN (01) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CINCO (Expediente N° CD 028-V-2005).-

ES COPIA:

Scrz.-

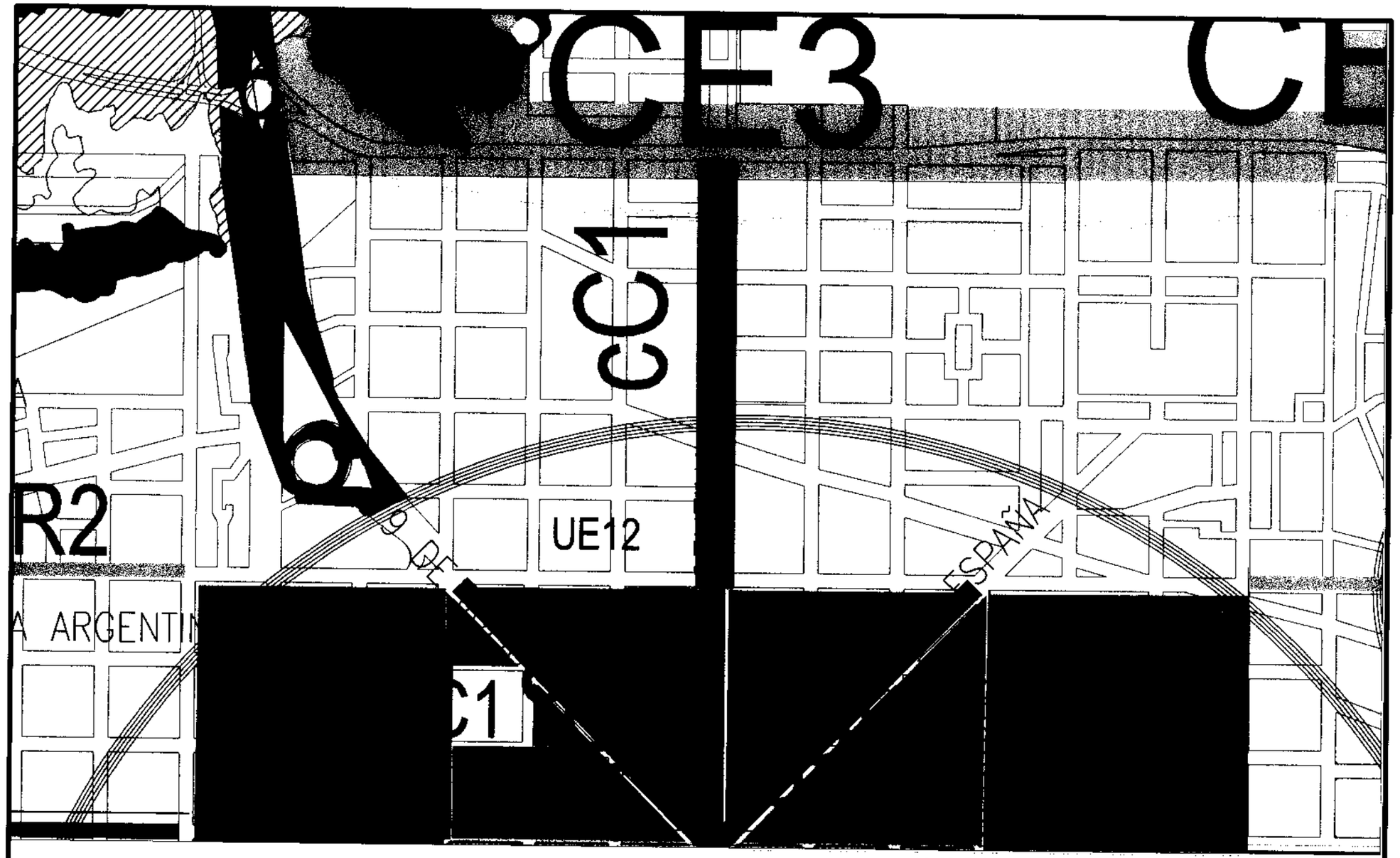
FDO: BURGOS
TRONCOSO.-

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

CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN
PROVINCIA DEL NEUQUEN

Ordenanza Municipal N° 10391 /200 5
VETADA PARCIALMENTE por Decreto N° 1354 /200 5
Expte N° CD. 028. V.05
Obs. :

Publicación Boletín Oficial
Municipal N° 1548
Fecha: 02 / 01 / 06



MUNICIPALIDAD DE NEUQUEN

DIRECCION MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TEMA: Bloque Temático Nº 1 - PROPUESTA

PLANO: Plano Nº 2

ESCALA: GRAFICA

FECHA: 14-07-04

Proyectó: Arq. Sergio RAMOS – Dibujó: – Nicio Santamarina

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

ANEXO II

3.1.3.1. Cuadro de Indicadores Urbanísticos

INDICADORES URBANISTICOS	RELATIVOS A LAS SUBDIVISIONES		CVUP: cantidad de viviendas unifamiliares por m2 de parcela	RELATIVOS A LAS PARCELAS		Superficie Mínima de Lote (m2)	RELATIVO A LA EDIFICACION		FOS: Factor de Ocupación del Suelo	FOT: Factor de Ocupación Total		RELATIVOS A LA MORFOLOGIA URBANA		LR: Línea de Frente Interno (m)		Altura Máxima		Retiro Lateral (m)				Retiro de Fondo (m)		Retiro de Frente (m)	
ZONAS					Ancho Mínimo de Frente (m)					Morfología Abierta	Morfología Cerrada	Altura Máxima de Basamento (m)		Morfología Abierta	Morfología Cerrada	Morfología Abierta	Morfología Cerrada	Construcción con Basamento	Construcción sin Basamento	Morfología Abierta	Morfología Cerrada	Morfología Abierta	Morfología Cerrada	Morfología Abierta	Morfología Cerrada
CP1						300	15		0,85	[7]	[7]			30	30	27	36	hl/5						[6]	[6]
CP2						300	15		0,85	[7]	[7]			30	30	24	33	hl/5						[6]	[6]
cC1		[11]				300	12		0,85	[7]	[7]	[11]		30	30	36	39	h/5						[6]	[6]
cC2		[10]				300	12		0,85	[7]	[7]	[10]		30	30	42	42	h/6						[6]	[6]
CC1						300	12		0,85	[7]	[7]			30	30	48	52	h/6						[6]	[6]
CC2						300	12		0,85	[7]	[7]			30	30	36	42	hl/6						[6]	[6]
CE1						300	12		0,85	[7]	[7]			25	30	21	24	hl/5						[6]	[6]
CE2						300	12		0,70	[7]	[7]			25	30	15	21	hl/4						[6]	[6]
CE3						300	12		0,85	[7]	[7]			25	30	21	24	hl/5						[6]	[6]
CS						300	12		0,85	[7]	[7]			30	30	24	33	hl/6						[6]	[6]
CI1						300	12		0,85	[7]	[7]			25	30	21	24	hl/5						[6]	[6]
CI2						300	12		0,70	[7]	[7]			25	30	15	21	hl/4						[6]	[6]
CIS						300	12		0,70	[7]	[7]			25	30	15	21	hl/4						[6]	[6]
SCS					22	300	12		0,85	[7]	[7]			30	30	24	33	hl/5						[6]	[6]
cM1						300	15		0,85	[7]	[7]			25	30	21	27	hl/5							
cM2						450	15		0,85	[7]	[7]			30	30	21	27	hl/5							
cM3						450	12		0,85	[7]	[7]			25	30	21	27	hl/5							
cM4						300	15		0,85	[7]	[7]	[7]		25	30	21	27	hl/5							
cR1		[24]	1/200			450	15			1	0,8	0,50		25	30	15	12	h/3							
cR2		[24]	1/100		22	300	10		0,60	1,5	1,5	0,60		25	30	21	15	hl/4							
cR3		[24]	1/100			300	10		0,60	2,5	2	0,60		25	30	15	21	h/4							
cR4		[24]	1/100			300	10		0,85	[7]	[7]	0,85	[9]	30	30	21	27	hl/5							
cR5		[24]	1/100			300	10		0,85	[7]	[7]	0,85	[9]	25	30	15	21	hl/4							
cR6		[24]	1/100			300	12		0,70	2	1,5	0,70					21	hl/5							
cSr						300	15		0,60	2	1,5	0,60					15	hl/6							
MC						300	12		0,85	[7]	[7]	0,85	[9]	30	30	21[0]	27[0]	hl/5							
MR		[24]	1/100			300	15		0,70	3	2,5	0,70		30	30	15[0]	24[0]	hl/5							
ME						450	15		0,60	2,5	2	0,60		30	30	15[0]	21[0]	hl/5							
ME1		[15]				450	15			1,2	1	0,60		25		12[0]	18[0]	hl/3							
MP			1/400			300	20		0,50				[6]					h/1,5							
Rga1		[24]	1/100			200	10		0,85	[7]	[7]	0,85	[9]	30	30	15[0]	21[0]	h/4							
Rga2		[24]	1/100			200	10		0,70	1,5	1,5	0,70		30	30	15[0]	21[0]	hl/5							
Rga3		[24]	1/100			300	12		0,70	[7]	[7]	0,70	[9]	30	25	12[0]	18[0]	hl/3							
Rgm1		[24]	1/100			300	10		0,60	1	0,8	0,60		30	25	15[0]	12[0]	hl/3							
Rgm2		[24]	1/100		23	200	10		0,60	1,2	1	0,60		30	25	9[0]	9[0]	hl/2						3	3
Rgb		[24]	1/200			300	12		0,60	1	0,8	0,60		30	25	9[0]	9[0]	hl/1,5						3	3
Rem		[24]	1/300			600	15		0,40	0,6	0,6	0,40		30	25	9[0]	9[0]	hl/1,5						3	3
Rem1			1/500			800	12		0,40	0,6	0,6	0,40		30	25	9[0]	9[0]	hl/1,5						3	3
Reb		[24]	1/400			600	20		0,30	0,5	0,5	0,30		30	25	9[0]	9[0]	hl/1,5						3	3
Rp		[14] [24]	1/400	[12]		450	15		0,30	0,8		0,30	[13]												
Pt		[17]		[17]					[17]				[17]												
Pt1		[3]		[3]					[3]				[3]							4		6		10	
Pt3a		[19/20/21]	1/1250	[19/20]		1250	25		[19/20]	0,5		0,30	[19/20]											3	
Pt3m		[19/20/21]	1/400	[19/20]		800	20		[19/20]	0,6		0,30	[19/20]									6		3	
Pt3u		[19/20/21]	1/400	[19/20]		400	15		[19/20]	0,6		0,30	[19/20]												
Ppe			1/10000			20000	100		[4]				[4]												
Ppg			1/2500	[5]		10000	50		[5]				[5]												
Ip		[1]		[1]					[1]				[1]											10	10
Ip y m		[2]		[2]			10		[2]			0,80	[2]												
Pr		[16]		[16]					[16]				[16]												
Pt2u		[19/20/21]	1/800[18]	[19/20]		800	20		[19/20]	0,6		0,30	[19/20]											3	
131-1 hasta 135-3 ver Ordenan. 10010																									

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