

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

ORDENANZA N° 10573.-

VISTO:

El Expediente N° CD-079-B-2006 y la Ordenanza N° 8201 - Bloque Temático N° 1 del nuevo régimen legal de planificación y gestión municipal, que regula los usos y ocupación del suelo; y

CONSIDERANDO:

Que, sobre la base de la tarea continua del ordenamiento territorial y gestión ambiental que lleva adelante el Municipio, se ha priorizado una política de completamiento y densificación de la ciudad consolidada por sobre la extensión, reordenando los bordes urbanos frente al área rural, frente a la barda y las zonas ribereñas, con un programa integral accionado a través de un proyecto físico y normativo.-

Que dicho programa integral tiene por objeto racionalizar las nuevas modalidades de crecimiento urbano, la ampliación de las zonas urbanizables, el desarrollo de barrios de iniciativa oficial e interés social, los nuevos modelos residenciales de iniciativa privada y las nuevas formas de acción concertada.-

Que la revisión del concepto de urbanización, precisándolo en su justo término, supera la mera apertura de trazados y loteos y transforma los nuevos crecimientos del tejido a partir de todas las componentes que hacen a una mejor calidad de vida.-

Que la Municipalidad de la Ciudad de Neuquén no cuenta con una norma que regule autónoma y acabadamente aspectos sustanciales y formales de urbanizaciones cerradas.-

Que es momento de redefinir y actualizar la normativa municipal en función a un planeamiento urbano ambiental que de respuestas a la nueva realidad territorial.-

Que las nuevas propuestas particulares presentadas progresiva y sostenidamente en los últimos años, determinando a la administración a aplicar a estas nuevas formas de urbanización, normas cuyo objeto tuvo en miras regular tipologías para fraccionamientos abiertos.-

Que hasta tanto el Congreso de la Nación determine el marco legal aplicable a estas nuevas urbanizaciones, son los institutos ya existentes los que dan soporte jurídico a la materia, en especial la Ley N° 13512 (Propiedad Horizontal).-

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 055/2006, dictaminando aprobar el proyecto de ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre Tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 20/2006, celebrada por el Cuerpo el 21 de septiembre del corriente año.-

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

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

ARTÍCULO 1º): INCORPORESE a la Ordenanza N° 8201- Bloque Temático N° 1, -----el CAPITULO IV URBANIZACIONES CERRADAS, que quedará redactado de la siguiente manera:

CAPITULO IV

TITULO I

URBANIZACIONES CERRADAS

4. 1. BARRIO CERRADO

4.1.1. Concepto

Se considera Barrio Cerrado (BC) a toda urbanización destinada a uso residencial predominante y equipamiento complementario, cuyo perímetro tenga un límite material y acceso restringido.

La tipología de Barrio Cerrado involucra espacios de uso exclusivo afectadas a vivienda familiar y/o viviendas multifamiliares; y espacios de uso compartido afectado a vías de circulación interna, dependencias y espacios recreativos.

4.1.2 Localización autorizada

Están permitidos como uso condicionado en las zonas Ppa, Pr y Pt consideradas en la Planilla de Indicadores.

En las áreas urbanas, están permitidas siempre que la superficie sea menor o igual a 25.000 m² y que no interrumpa la trama vial jerarquizada.

En las zonas contiguas a los Ríos Limay y Neuquén tendrán la restricción de uso sobre el espacio destinado al desarrollo del paseo costero.

4.1.3. Normas de ocupación del Suelo

Relativas a los espacios de dominio exclusivo.

- Frente Mínimo: 18 metros
- Superficie Mínima: 600 m².

Relativas a la edificación en unidades individuales referidas a la superficie de uso exclusivo.

- F.O.S.: 0,40
- F.O.T.: 0,60

Relativas a la edificación en espacios libres de unidades de uso exclusivo y de vías de circulación interna comunes. Se admite para este caso diez por ciento (10%) de la superficie según título (ST)

- F.O.S.: 0,10
- F.O.T.: 0,20

Relativas a la morfología urbana

- Altura Máxima: 10 metros

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

Retiros obligatorios: 3 metros de cada eje divisorio incluyendo ochava. 5 metros de la calle de dominio público y/o de circulación interna.

Espacios de uso común: Se exige el diez por ciento (10%) del total de la urbanización como áreas comunes que estará destinado a espacios verdes, áreas de recreación descubierta y viviendas multifamiliares.

Cercos divisorios exteriores: Consistirán en el cerramiento perimetral del emprendimiento urbanístico y serán ejecutados con rejas o alambres metálicos de hasta 2,50 metros de altura, no opacos y tratados paisajísticamente a cargo del emprendedor.

Cercos divisorios interiores: en el caso de materialización, el mismo deberá ejecutarse desde el plano de piso, con material traslúcido (reja, cerco vivo), y ser tratado paisajísticamente.

Forestación: la franja perimetral deberá arbolarse y tratarse paisajísticamente en todo el borde.

4.1.4 Normas de Usos del Suelo

Uso predominante. Residencial

Usos complementarios: recreativos, sociales, culturales, servicios personales,

4.1.5 Cesión al dominio privado municipal

Los emprendimientos destinados a Barrio Cerrado, deberán ceder en los términos que establece la Orgánica Municipal, una superficie equivalente al seis por ciento (6%) de la superficie total según título, destinado a la constitución de la reserva inmobiliaria municipal.

- el seis por ciento (6%) será aplicable a SR (superficie remanente) ST (superficie según título) SVC (superficie de circulación interna) SER (superficie de espacios recreativos comunes) $SR = ST - (SVC + SER)$

El espacio privado de dominio municipal, quedará bajo custodia de la administración del Barrio Cerrado, con permiso de uso y ocupación, no pudiendo en el mismo realizarse construcciones.

Si la Municipalidad decidiera su venta a través de licitación pública, se otorgará el derecho de preferencia a los titulares del emprendimiento a igualar la mejor oferta.

4.2. CLUB DE CAMPO

4.2.1. Concepto

Se entiende por Club de Campo al Complejo Residencial Recreativo, cerrado donde una parte del mismo se encuentre equipada, para la práctica de actividades deportivas, sociales, culturales y la otra, destinada al uso residencial; donde ambas zonas guardan una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que la convierta en un todo inescindible.

La tipología de Club de Campo involucra espacios de uso exclusivo para vivienda familiar y multifamiliar y espacios comunes de circulación interna, dependencias y espacios recreativos.

Las alternativas de urbanización posibles son conjuntos urbanísticos integrales, con predominio de la tipología de vivienda individual, de vivienda multifamiliar agrupada o una combinación de tipologías, respetando la proporción entre espacios construidos cerrados y abiertos, los valores de FOT y FOS que se

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

indiquen según la ubicación de los proyectos y las cesiones inmobiliarias al dominio privado municipal, correspondientes a la modificación del estado parcelario.

4.2.2. Localización autorizada

En las zonas Periurbanas recreativas (Pr) y de producción primaria agrícola (Ppa), identificadas en la Planilla de indicadores urbanísticos por la referencia (16)

4.2.3. Normas de ocupación del suelo

Relativas a los espacios de uso exclusivo.

- Frente Mínimo: 20 m
- Superficie Mínima: 800 m².

Relativas a la edificación en la superficie de uso exclusivo.

- F.O.S.: 0,30
- F.O.T.: 0,50

Relativas a la edificación en espacios libres de unidades de uso exclusivo y de vías de circulación interna comunes. Se admite para este caso veintiséis por ciento (26%) de la superficie según título (ST)

- F.O.S.: 0,10
- F.O.T.: 0,20

Relativas a la morfología urbana

- Altura máxima: 9 metros

Retiros obligatorios: 4 metros. De cada eje divisorio incluyendo ochava, y 5 metros. De la calles de dominio público y/o de circulación interna.

Espacios de uso común: Se exige el veintiséis por ciento (26%) del total de la urbanización como áreas comunes que estará destinado, espacios verdes, áreas de recreación descubierta, espacio destinado a instalaciones sociales y deportivas, al desarrollo de vivienda multifamiliar.

Cercos divisorios exteriores: corresponden al perímetro del emprendimiento y serán ejecutados por el promotor o propietario, consistentes en rejas o alambrados metálicos no opacos y tratados paisajísticamente de hasta 2,50 metros de altura.

Cercos divisorios interiores: en el caso de la materialización del eje divisorio de parcelas, como en el L.M, el mismo deberá ejecutarse desde el plano de piso, con material traslúcido (reja, cerco vivo, etc.), pudiendo hasta los 0,40 metros. Construirse con material no traslucido y debe estipularse en la reglamentación interna del emprendimiento.

Forestación: la franja perimetral deberá arbolarse y tratarse paisajísticamente en todo el borde.

4.2.4. Normas de usos del suelo

Uso complementario : Residencial permanente o transitorio

Uso predominante: Recreativos, deportivo, cultural, social, huerta comunitaria. Los espacios o áreas de uso común, no destinadas a viviendas, podrán destinarse a edificios para actividades deportivas, sociales y educativas.

El proponente deberá estipular detalladamente la forma de utilización de los espacios de uso común.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

4.2.5. Cesión al dominio privado municipal

Los emprendimientos destinados a Club de Campo, deberán ceder en los términos que establece la Carta Orgánica Municipal, una superficie equivalente al cuatro por ciento (4%) de la superficie total según título, destinado a la constitución de la reserva inmobiliaria municipal

- el cuatro por ciento (4%) será aplicable a SR (superficie remanente) ST (superficie según título) SVC (superficie de circulación interna) SER (superficie de espacios recreativos comunes) $SR = ST - (SVC + SER)$

El espacio privado de dominio municipal, quedará bajo custodia de la administración del Club de Campo, con permiso de uso y ocupación, no pudiendo en el mismo realizarse construcciones.

Si la Municipalidad decidiera su venta, a través de licitación pública, se otorgará el derecho de preferencia a los titulares del emprendimiento a igualar la mejor oferta.

4.3. DISPOSICIONES COMUNES

Toda modificación del estado parcelario por cualquiera de estas modalidades deberá presentarse según las normas establecidas por el Sistema de Planificación urbano ambiental municipal, los procedimientos previstos para la factibilidad del uso condicionado y el control ambiental de las actividades.

4.3.1. Obligaciones del proponente a convenir con la Municipalidad

Toda urbanización cerrada deberá ser provista de agua apta para consumo humano y riego, en la cantidad y calidad necesaria para satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados sobre la base de la población tope estimada y la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común; energía eléctrica (SET y cableado subterráneo) para las viviendas, locales de usos común y espacios de circulación; gas, cloacas y sistema desagües pluviales.

Las etapas de la ejecución serán incluidas en el convenio en caso particular, con especial atención en los plazos de Ejecución de las Obras y Cesiones, para aquellos desarrollos que integren o sean ejecutados integralmente por los propietarios de las fracciones originarias que acrediten su condición de tal por un período de 10 años o más.

4.3.2. De la provisión de Infraestructuras en zonas de dotación incompleta

- a) El suministro de agua con sistemas alternativos a la provisión de red, queda a criterio del emprendedor. Los estudios pertinentes ofrecerán las garantías adecuadas sobre la calidad del agua para la salud y seguridad de la población, según los parámetros fijados por la autoridad competente.
- b) El uso de sistemas de eliminación de efluentes cloacales alternativos a la red, queda a criterio del emprendedor. A través de los estudios pertinentes demostrará la eficiencia del sistema elegido.
- c) Para el tratamiento y eliminación de residuos domiciliarios, el patrocinador asumirá bajo su exclusiva responsabilidad una gestión adecuada de residuos, sin perjuicio del sistema concesionado por el Municipio.

4.3.3 De las calles externas y espacios de circulación común

- a) La calle que vincule a la urbanización cerrada con una vía externa deberá ser tratada de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.
- b) En todo el perímetro del proyecto, deberá preverse una calle interna paralela al cerco perimetral, de uso peatonal y/o vehicular con un ancho mínimo de seis

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

- (6) metros, en aquellas caras del polígono de la superficie original indivisa en la que no existe calle pública paralela externa al barrio.
- c) La Autoridad de Evaluación podrá ampliar el ancho y exigir su desarrollo en todas las caras del polígono; si fuera necesario para el ordenamiento y gestión territorial de integración armónica con el entorno.
- d) La superficie común de circulación interna tendrá las dimensiones apropiadas para el tránsito cómodo en ambos sentidos, para el acceso a cada área de uso exclusivo e instalaciones comunes, más el espacio para ubicación de redes de infraestructura. Esta superficie deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte la Municipalidad.
- e) Cuando exista más de una urbanización cerrada en forma continua deberá garantizarse la continuidad de las calles cedidas al dominio público o identificadas en la red vial jerarquizada.

4.3.4 Oasis Irrigado

Los sectores contiguos o limítrofes a las Zonas Ppa y Pr serán destinados a la ubicación de los espacios que se ceden al dominio municipal.

4.4. Marco jurídico

El instituto jurídico de las urbanizaciones cerradas, podrá regirse por las disposiciones previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de que el proponente pueda poner a consideración de la Autoridad de Aplicación otra alternativa legal, debiendo acompañar en su primera presentación la documentación que la instrumente.

Las cesiones al dominio privado municipal, no generarán expensas ordinarias y/o extraordinarias a cargo de la Municipalidad.

No se autorizará ninguna construcción hasta el cumplimiento total de las condiciones establecidas en el convenio urbanístico.

ARTICULO 2º): COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS VEINTIUN (21) DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS (Expediente N° CD 079-B-2006).-

ES COPIA:

scrz.-

FDO: FARIZANO
FERRARI.-

Ordenanza Municipal N°	10573	1200
Promulgada por Decreto N°	1114	1200
Expte N°	CD-079-B-06	
Obs. :		

1589
13 10 06