

✓

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 12168.-

VISTO:

El Expediente N° OE-9350-M-2010; y

CONSIDERANDO:

Que la Unidad Ejecutora Intersectorial, se encuentra abocada al desarrollo y regularización de asentamientos irregulares, como así también a la puesta en valor de zonas de nuestra ciudad, a fin de ofrecer soluciones habitacionales a corto y mediano plazo.-

Que en ese sentido se han generado los estudios pertinentes para constituir un proyecto que busca la puesta en valor y regularización de una zona amplia que comprende tanto el sector Este como el Oeste de la calle Atahualpa Yupanqui, que son Zona R1 y R2, con destino a uso residencial, tal como consta en el Plano N° 1 de Fraccionamiento que es parte integrante de la presente norma.-

Que debido a la falta de urbanización, estos sectores se presentan altamente degradados urbana y ambientalmente, con proliferación de depósitos y quema de deshechos.-

Que la evaluación estratégica del sector permitió determinar la capacidad de acogida para su desarrollo urbano y el modelo de ocupación del área lo que en definitiva permite formular la presente propuesta de normativa urbanística.-

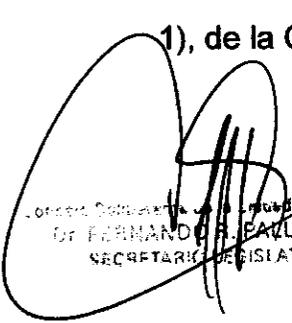
Que de por sí estos sectores por su carácter de nexos entre el actual centro neuquino y la futura urbanización de la Meseta, tienen un valor agregado estratégico y paisajístico importante para desarrollar.-

Que la urbanización del Sector Este y Oeste en su conjunto, plantea tanto la resolución de las correspondientes reservas fiscales y espacios verdes, como también una amplia oferta de lotes con destino a equipamiento variado que enriquece y apoya con infraestructura al total del emprendimiento.-

Que constituye una política municipal acudir con respuestas que permitan el acceso a la tierra a familias de ingresos medios, como son los sectores asalariados.-

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió su Despacho N° 039/2011, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado sobre Tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 06/2011, celebrada por el Cuerpo el 05 de mayo del corriente año.-

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


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. FERNANDO A. PAVLADINO
SECRETARIO LEGISLATIVO

✓

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

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

ARTICULO 1º): APRUEBASE la Urbanización Yupanqui, que es parte del Lote -----Oficial 3, y que consta en planos N° 1 – Fraccionamiento - y Plano N° 2 – Áreas Generales – que, como **ANEXOS I Y II**, son parte integrante de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 2º): ASIGNASE la zona R1 y Zona R2 con destino a uso residencial -----al sector denominado Urbanización Yupanqui, ubicado en parte del Lote 3, en función a lo establecido en el Código de Planeamiento y Gestión Urbano Ambiental de la ciudad de Neuquén.-

ARTICULO 3º): AUTORIZASE al Órgano Ejecutivo Municipal, por vía de -----excepción a la Ordenanza N° 3294, a regularizar el Sector denominado Urbanización Yupanqui sobre el inmueble identificado como Lote Oficial 3 de propiedad municipal en lo relativo a estructura parcelaria y ancho de calles.-

ARTICULO 4º): El área afectada por la Urbanización quedará afectada por los -----Indicadores Urbanos propuestos en el **ANEXO III** – Indicadores Urbanos - que es parte integrante de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 5º): Requisitos de los Beneficiarios: Los requisitos que deben reunir los beneficiarios para acceder a los sectores R1 y R2 de la Urbanización Yupanqui son los siguientes:

- a) Estar inscriptos en el Registro Único Provincial de Vivienda y Habitat – RUPROVI.-
- b) Ser mayor de 18 años o encontrarse emancipado.-
- c) Acreditar 5 (cinco) años de residencia en la Provincia del Neuquén, y dentro de ese lapso, residencia en la ciudad de Neuquén durante los últimos tres.-
- d) No poseer bienes inmuebles, situación que deberá ser comprobada a través de informes de la Dirección de Catastro Provincial y del Registro de la Propiedad Inmueble; IPVU y ADUS.-
- e) Comprometer el aporte necesario para la compra de terreno.-
- f) Los suplentes deberán cumplir con iguales recaudos de ingreso a la operatoria correspondiendo el reemplazo del titular de acuerdo al listado original en poder del Órgano Ejecutivo Municipal, del beneficiario al que reemplaza.-

ARTICULO 6º): Prioridad.- La asignación de lotes se realizará conforme en -----función de la antigüedad de la inscripción del solicitante en el SIAS, RUPROVI, IPVU y ADUS.- Para el caso del sector R2, se tendrá prioridad con los ocupantes que haya que relocalizar en el sector de intervención.-

ARTICULO 7º): Régimen especial de acceso a un lote con servicios en la zona -----R2: El Órgano Ejecutivo Municipal a través de la Unidad Ejecutora Intersectorial, establecerá un Método diferencial para la determinación del valor económico y del financiamiento en el costo de los lotes, destinado a familias beneficiarias que por su situación económico social así lo requieran, el que se constituye a partir de determinar en forma diferencial el valor económico de los lotes y los plazos de financiación, como se establece a continuación:

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

- a) Valor económico: Para las familias en condiciones extremas de emergencia habitacional, según resulten de los estudios socioeconómicos que el Órgano Ejecutivo Municipal realice a través de la Unidad Ejecutora Intersectorial, se establece una reducción hasta del 50% en el valor económico del lote.- El total de los lotes adjudicados a este régimen alcanzará a la totalidad de los solicitantes que cumplan el requisito exigido hasta alcanzar como máximo el 50% de los lotes disponibles.-
- b) Plazos de financiación.- Dichas familias deberán abonar el precio final del lote en cuotas en número a determinarse según la condición socioeconómica familiar.-

ARTICULO 8º): Régimen especial de Cancelación Anticipada.- El Órgano Ejecutivo Municipal establecerá un método diferencial para la determinación del valor económico de los lotes con servicios para aquellos beneficiarios pertenecientes a las Zonas R1 y R2 que deseen cancelar anticipadamente.- Dicho beneficio será la componente del valor físico del terreno.-

ARTICULO 9º): ESTABLECESE como valor básico total de cada lote, para la Zona R2, a la sumatoria de los siguientes componentes:

- a) El presupuesto proporcional por lote del costo de las obras de redes de infraestructura y urbanización internas de la Zona, determinado por presupuesto del área de competencia del O.E.M.
- b) El 15% del costo del ítem a) del presente artículo, en concepto de aporte al pago de las infraestructuras troncales que se deban realizar en la zona.-
- c) El valor del terreno tomando como base el precio por m2 de los lotes según la cotización de referencia del Tribunal de Tasaciones para las parcelas de la Urbanización Yupanqui, redeterminándose anualmente de acuerdo a la tasa de crecimiento anual del Índice de Salarios (Nivel General) calculado por el INDEC.

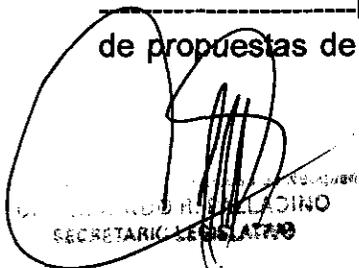
ARTICULO 10º): ESTABLÉCESE como valor básico total de cada lote, para la Zona R-1a la sumatoria de los siguientes componentes:

- a) El presupuesto proporcional por lote del costo de las obras de redes de infraestructura y urbanización internas de la Zona, determinado por presupuesto del área de competencia del Órgano Ejecutivo Municipal
- b) El costo proporcional por m2 en concepto de aporte al pago de las infraestructuras troncales en cumplimiento de la Ordenanza N° 11730
- c) El valor del terreno tomando como base el precio por m2 de los lotes según la cotización de referencia del Tribunal de Tasaciones para las parcelas de la Urbanización Yupanqui, determinándose anualmente de acuerdo a la tasa de crecimiento anual del Índice de Salarios (Nivel General) calculado por el INDEC.

ARTICULO 11º): ESTABLÉCESE como valor base por m2 de cada lote, para Zona Eq4 y Zona Eq5 al valor que resulte del determinado para la Zona R-1 más un incremento del cincuenta por ciento (50%).

Los lotes serán adjudicados en venta bajo la modalidad de concurso de precio y proyecto, debiéndose ponderar el plan de inversiones de los oferentes con el objeto de lograr la más eficaz consolidación de la zona.-

ARTICULO 12º): ESTABLECESE para la zona Eq2 y Eq3, el desarrollo mediante la modalidad de concurso de iniciativas privadas y/o evaluación de propuestas de entidades del sector público y/o privado que previa evaluación


SECRETARÍA LEGISLATIVA

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

de la Unidad Ejecutora Intersectorial, privilegiándose los proyectos que desarrollen la zona Pn.-

ARTICULO 13º): UTILICESE el fondo Solidario Sojero que tiene asignada la Municipalidad de Neuquén para el desarrollo de la infraestructura de las Zonas R1, R2, Eq4 y Eq5.-

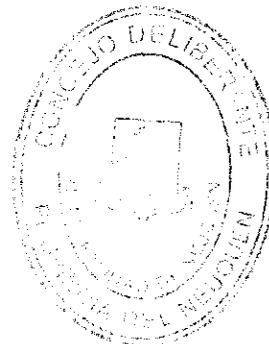
ARTICULO 14º): Los ingresos por la venta de terrenos, tendrán el destino de lo que establece el Fondo Solidario Sojero, llevándose un registro en forma separada denominado "Urbanización Yupanqui".-

ARTICULO 15º): COMUNIQUESE AL ÓRGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS CINCO (05) DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL ONCE (Expediente N° OE-9350-M-2010).-

ES COPIA:
ommm

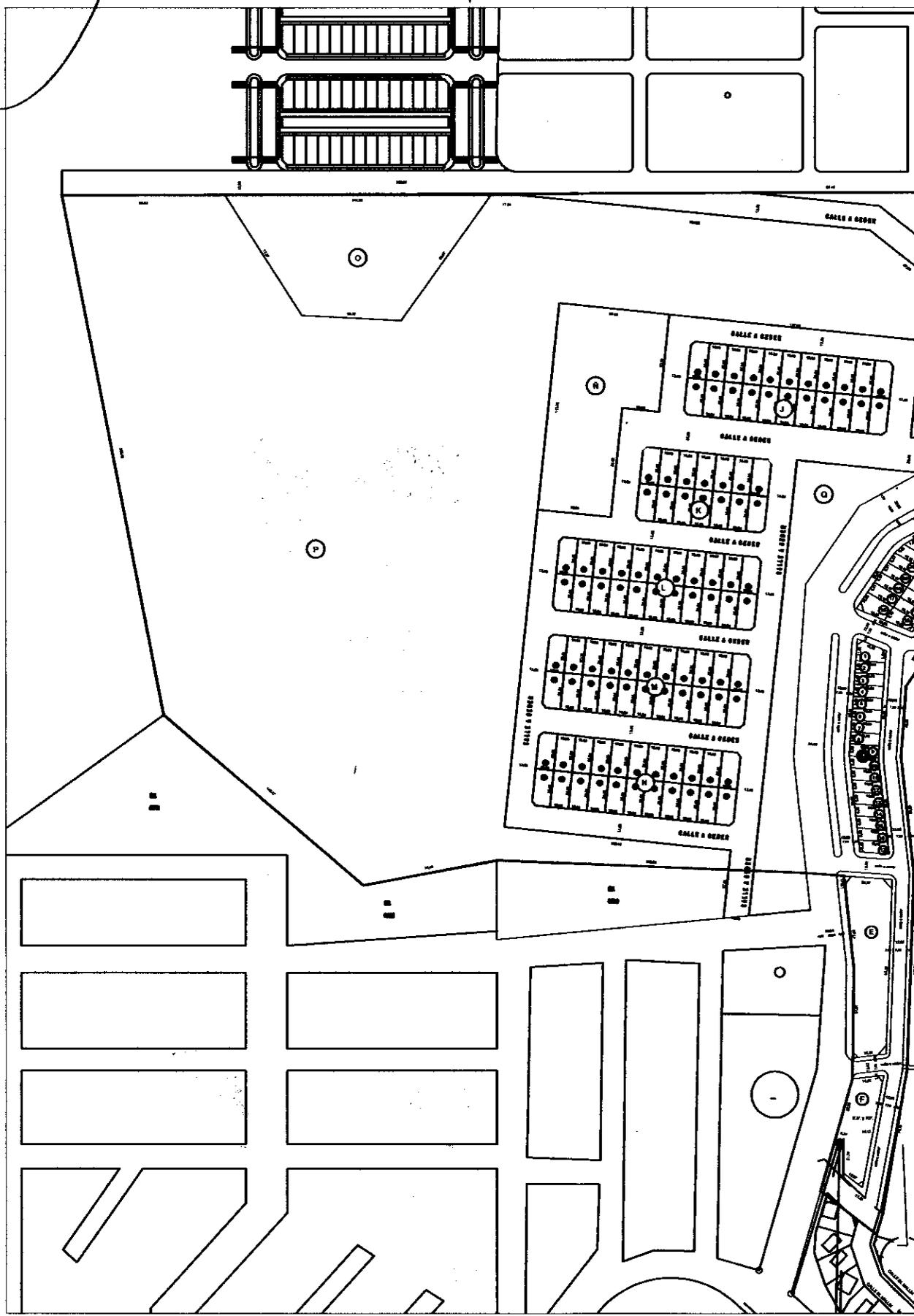
Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. FERNANDO R. PALLADINO
SECRETARÍA LEGISLATIVA



FDO: BURGOS
PALLADINO

Ordenanza Municipal N°	12168	2010
Promulgada por Decreto N°	0604	2011
Expte N°		
Obs. :	OE-9350-M-10	

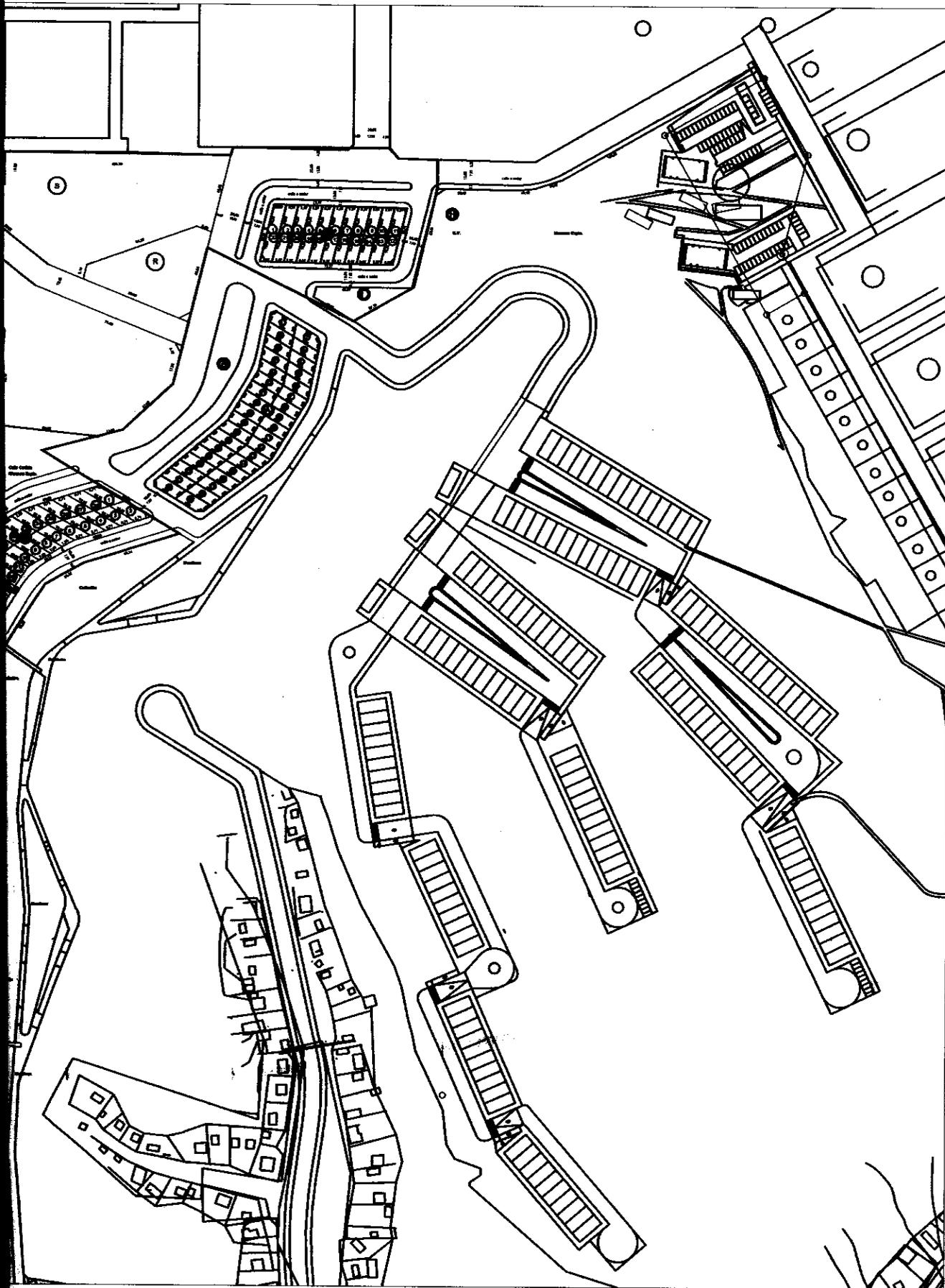
Publicación Boletín Oficial	
Municipal N°	1823
Fecha:	03/06/2011



UGH Unidad de Gestión del Hábitat
Municipalidad de Neuquén

Coordinación Administrativa
Area de Desarrollo Urbano y Territorial

Urb
Novie

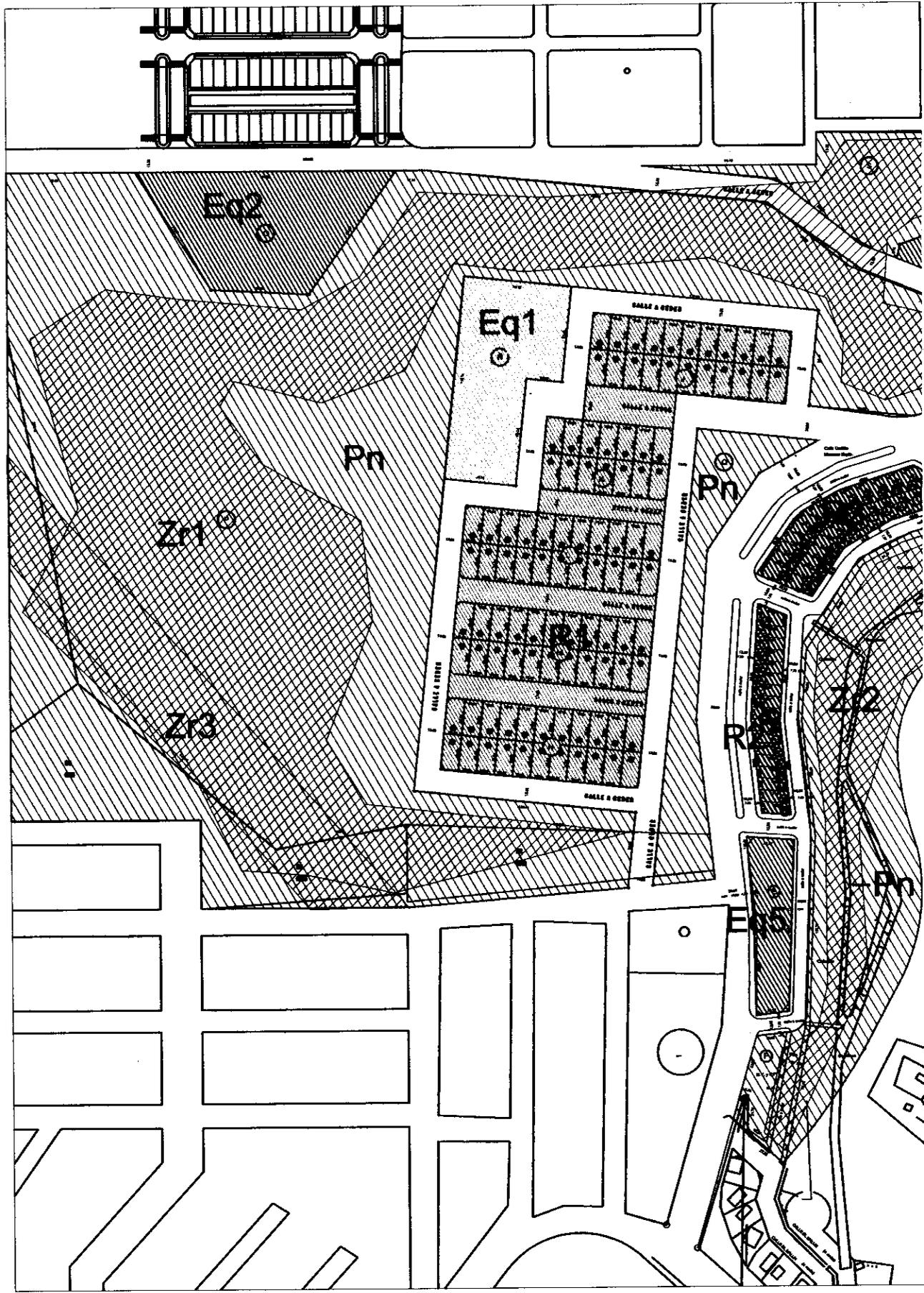


Organización Yupanqui

enero de 2010

Fraccionamiento

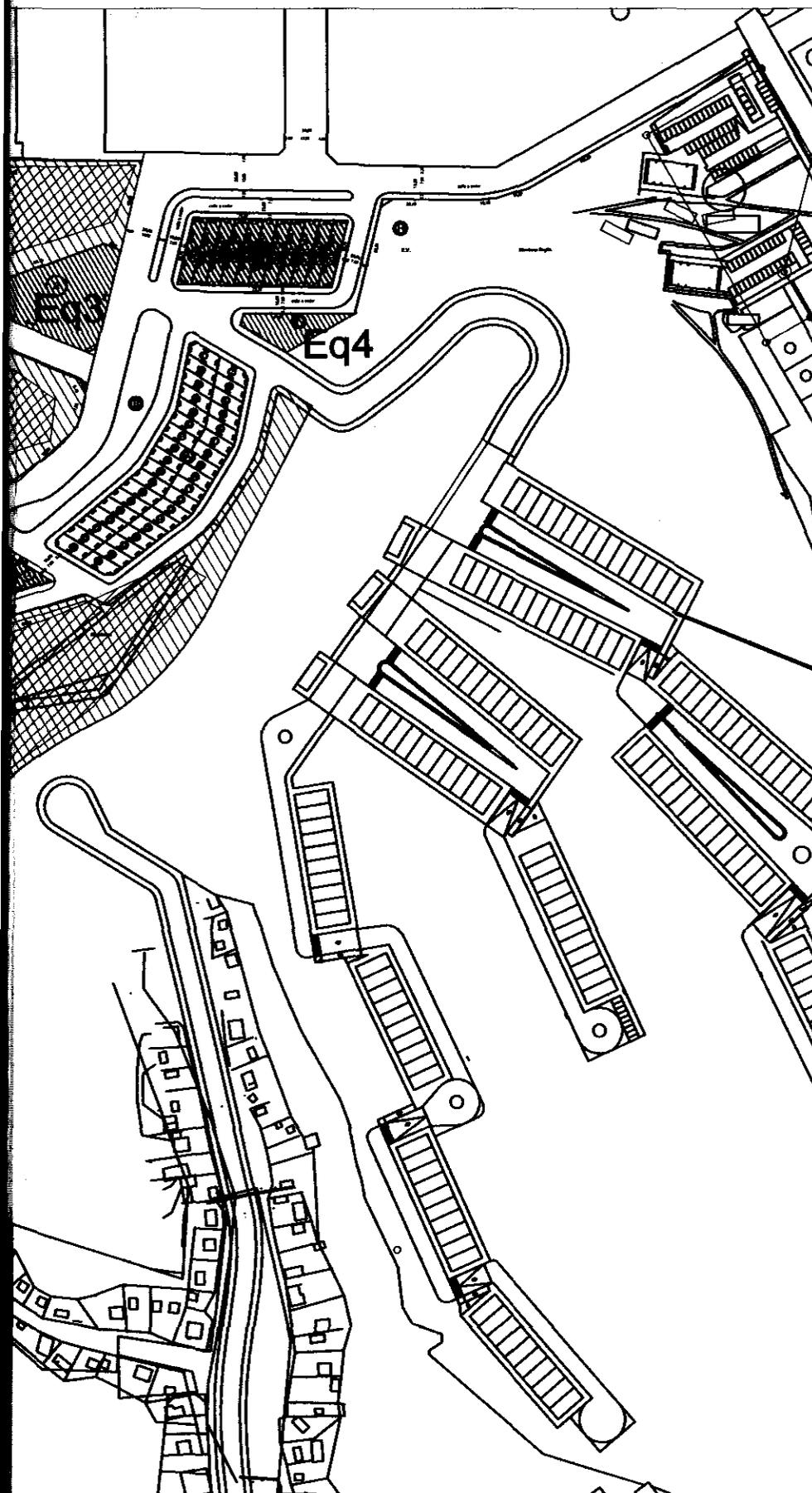
1



UGH Unidad de Gestión del Hábitat
Municipalidad de Neuquén

Coordinación Administrativa
Área de Desarrollo Urbano y Territorial

Urb
Novie



 R1

Residencial

 R2

Residencial

 Pn

Parque natural

 Eq1

Equipamiento comunitario
Reserva fiscal

 Eq2

Equipamiento
Comercial - Recreativo

 Eq3

Equipamiento
Administrativo - Comercial

 Eq4

Equipamiento
Comercial

 Eq5

Equipamiento
Administrativo - Comercial

 Zr1

Zona restricción Talud de Barda

 Zr2

Zona restricción Cañadón

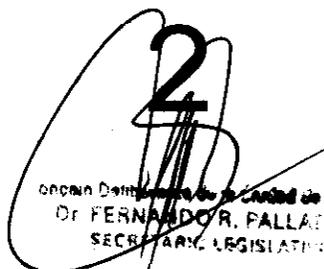
 Zr3

Zona restricción Línea Alta Tensión

Organización Yupanqui

Agosto de 2010

Áreas Generales


 Oficina Deliberativa de la Ciudad de Yupanqui
 Dr. FERNANDO R. PALLARES
 SECRETARIO LEGISLATIVO

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ANEXO III

Zona R1

Correspondiente a Rgm2 de normativa vigente.

Lotes de 10x20 mts. Superficie 200 m².

Ancho mínimo de Frente: 10 m.

Superficie Mínima del Lote: 200 m².

FOS: 0,6

FOT: Morfología Cerrada 1. Morfología Abierta 1 2.

Altura máxima de basamento: 3,3 m.

Línea de Frente interno -LFI- : Mc 25 m. Ma 30 m.

Altura máxima: Mc 12 m. Ma 15 m.

Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa-CUVP:
1 (una) vivienda individual cada 100 m² de la parcela indivisa: 1/100.

Zona R2

Correspondiente a Zona D1-1 de Plan Maestro Distrito Alta Barda Oeste -
Ordenanza N° 11275.

Lotes de 6,5 x 16 mts. Superficie 104 m².

Ancho mínimo de Frente: 6,5 m.

Superficie Mínima del Lote: 100 m².

FOS: 0,7

FOT: Morfología Cerrada. 1,5

Altura máxima de basamento: no es aplicable

Línea de Frente Interno -LFI- : no es aplicable

Altura máxima: 6,60 m.

Cantidad de Viviendas individuales por metro cuadrado de parcela indivisa-CUVP:
1 (una) vivienda individual cada 100 m² de la parcela indivisa: 1/100.

Zona Pn — Parque Natural

Correspondiente a Zona D1-4 de Plan Maestro Distrito Alta Barda Oeste /-
Ordenanza N° 11275.

Uso Permitido: Conservación activa (revegetación y otras necesarias para
preservar las condiciones naturales hidrológicas y de la morfología del suelo).

Usos prohibidos: Actividades depredatorias del medio natural.

Zona Zr — Zonas de restricción

Zr1 Zona de restricción talud de barda.

Zr2 Zona de restricción cañadón.

Zr3 zona de restricción línea de alta tensión

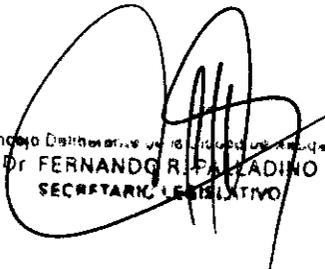
Eq1 Equipamiento Comunitario

Reserva Fiscal

Uso Comunitario (salón de usos múltiples)

Superficie Lote 5130 m²

Edificio de Perímetro Libre sin línea municipal materializada


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. FERNANDO R. PALLADINO
SECRETARÍA LEGISLATIVA

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

FOS 0.6
FOT 1
Altura máxima 7 m.

Eq2 Equipamiento

Uso Permitido: Comercial Recreativo (comercios, paseo de compras)
Superficie Lote 6670 m2
Edificio de Perímetro Libre sin línea municipal materializada
FOS 0.6
FOT 1.8
Altura máxima 10 m.

Eq3 Equipamiento

Uso Permitido: Comercial Administrativo (locales comercios, oficinas)
Superficie Lote 2022 m2
Edificio de Perímetro Libre sin línea municipal materializada
FOS 0.7
FOT 1.8
Altura máxima 12 m

Eq4 Equipamiento

Uso Permitido: Comercial Administrativo (locales comercios, oficinas)
Superficie Lote 735 m2
FOS 0.85
FOT 1.8
Altura máxima 10 m

Eq5 Equipamiento

Uso Permitido: Comercial Administrativo (locales comercios, oficinas)
Superficie Lote 2045 m2
FOS 0.85
FOT 1.8
Altura máxima 10 m