

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 12815.-

VISTO:

Los Expedientes N° C-0106-05/06 - OE-6361-C-2008 - OE-2313-F-2012 - CD-032-C-2012 - CD-032-M-2012 - CD-004-I-2012 - CD-035-C-2012 - CD-006-R-2012 - CD-011-V-2012 - CD-019-A-2012 - CD-020-A-2012 - CD-005-I-2012 - CD-034-M-2012 - CD-035-M-2012 - CD-036-M-2012 - CD-006-F-2012 - CD-007-T-2012 - CD-008-T-2012 - CD-009-T-2012 - CD-010-T-2012 - CD-011-T-2012 - OE-3884-T-2012 - OE-3885-T-2012 - OE-3886-T-2012 - CD-043-C-2012 - OE-4159-M-2012 - OE-4160-B-2012 - OE-10508-D-2010 - CD-011-E-2012 - CD-002-T-2013 - OE-100-0117-C-2012 - OE-11324-T-2012 - OE-3824-G-2009 - 1000207-Z-2009 - OE-5545-S-2010 - CD-045-C-2013; y,

CONSIDERANDO:

Que la ciudad de Neuquén, al igual que en la mayoría de las grandes ciudades, la demanda habitacional – con niveles de ingresos medio y medio alto, marca una notable preferencia hacia localizaciones alternativas que posean mejores condiciones de oferta de calidad ambiental.-

Que de esta forma, las opciones se orientan hacia sectores periurbanos avanzando sobre tierras agrícolas que se encuentran en estado de semiabandono o involución con producciones de muy baja rentabilidad.-

Que este avasallamiento de los usos urbanos en relación a las actividades periurbanas y rurales ha sido contemplada en el PUA (Plan Urbano Ambiental) a través de lineamientos estratégicos, como en el caso de Confluencia y Zona Pt – Periurbana Valentina Norte, y en recientes modificaciones normativas.-

Que en Valentina Sur, los usos del suelo predominantes, fuera de un pequeño sector de producción frutihortícola son: viviendas de densidad baja y media, equipamientos y servicios complementarios tales como: educativo, niveles inicial, primaria y secundaria; destacamento policial, comercio diario, clubes en barrios consolidados de la ciudad, en consonancia con la imposibilidad de ampliar el perímetro del área urbana de la ciudad, dado que no existen dentro del ejido y contiguos al área urbana consolidada, sectores con factibilidad de servicios de infraestructuras.-

Que en consecuencia, esta realidad y tendencia, manifiesta, da marco y se convierte en fundamento irrefutable al pedido de cambio de zona que irremediablemente ha de tener lugar, considerando que la zona objeto del presente estudio sobre Valentina Sur, inicialmente confiando con características de enclave, ha generado una creciente incompatibilidad ambiental y económica con los usos principales que se pretendían dar al área de producción frutihortícola y ha determinado una tendencia de adaptación evolución de sus entornos hacia usos urbanos y preferentemente residenciales.-

Que la restricción en la oferta de tierras ha llevado a un nivel de precios incompatibles con la capacidad de ahorro de miles de familias neuquinas que ven imposibilitado el acceso a un terreno para construir su vivienda, presionando sobre las soluciones subsidiadas por el Estado.-

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretario Legislativo

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén

Que es necesario crear un plan de transición y regularización urbana que tenga por objeto:

- a) Generar condiciones para el aumento de la oferta de loteos abiertos para viviendas familiares, con la consiguiente disminución del precio de los mismos.-
- b) Generar incentivos para la subdivisión de grandes extensiones de tierra, combatiendo la especulación inmobiliaria.-
- c) Establecer las bases de transición de zonas rurales a urbanas, proponiendo, en la medida de lo posible, mantener arboledas, canales, cauces de agua y accesos a las costas de los ríos.-
- d) Establecer etapas de desarrollo por zonas a los fines de lograr el acompañamiento de las obras de infraestructura necesarias para la dotación de servicios a los lotes.-
- e) Regularizar aquellos desarrollos existentes que se encuentran habitados y consolidados y que carecen de habilitación legal pertinente.-
- f) Desarrollar acciones tendientes a facilitar el acceso a la tierra para vivienda, así como a unificar el trazado urbano de la ciudad y minimizar la proliferación de loteos irregulares o de barrios cerrados que atenten contra la conectividad vial y/o contra la integración social.-

Que la presente norma, impulsa modificaciones en los usos del suelo, indicadores urbanísticos y otras cuestiones objeto de legislación en los distritos identificados como Oasis Irrigado, y que están comprendidos en las áreas actualmente definidas como PPA, PR y Pt del Bloque Temático Nro.1, aprobado por Ordenanza 8201 y modificatorias.-

Que es imperativo reconocer que las condiciones internas y externas de estas áreas han sufrido modificaciones respecto de las imperantes al momento de la sanción del PUA, en el año 1998, teniendo presente que una de las características parcelarias es que el 25,31% del total, constituyen minifundios o parcelas menores a la unidad económica, que no son sustentables en términos económicos.-

Que habilitar la radicación de loteos, significará conformar una suerte de hábitat residencial rural y urbano, en el cual predominarán los espacios verdes, brindando una alternativa para vivir diferente, en contacto con la naturaleza y por sobre todo dando oportunidad a que muchas familias puedan acceder a un lote en un barrio abierto, con servicios y a valores accesibles para quienes viven de un salario.-

Que desde el Órgano Ejecutivo Municipal, se tendrá la premisa de preservar el Oasis Irrigado, declarado ya intangible, el que será la matriz que diseñará el diseño del sistema de espacios públicos, ya sea calles o plazas y de espacios privados – loteos.-

Que se debe pensar en zonas destinadas a reserva fiscal y áreas verdes que en su porcentaje de cesión no inferior al 16% (dieciséis) se deben localizar en los bordes de la urbanización, generando la doble función de límite y de integración al entorno, lo cual permite una tranquilidad al interior del nuevo barrio y a su vez propicia instancias de integración y mejor relación de lotes frentistas, aportando a este sector de transición, los espacios verdes y el equipamiento comunitario y recreativo necesario teniendo siempre presente la

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretario Legislativo

12815 III

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

recreación del paisaje intrínseco y el mejoramiento de la calidad ambiental y funcional del nuevo sector urbanizado.-

Que es política de estado propender a garantizar el desarrollo de este hábitat, permitiendo el desarrollo sustentable de nuevos barrios, maximizando los esfuerzos para viabilizar los proyectos que redunden en un mejor producto urbano, pretendiendo con ello eliminar el desequilibrio en el mercado inmobiliario, al aumentar considerablemente la oferta de lotes con servicio y a precios accesibles para un importante sector de la sociedad neuquina, que actualmente se ve imposibilitada de acceder a una vivienda.-

Que no obstante ello, corresponde planificar el desarrollo ordenado de dicha zona propiciando el cuidado de los canales, arboledas, y estableciendo lineamientos básicos de urbanismo que eviten una alta densidad habitacional así como prevean situaciones de conectividad y tránsito razonables.-

Que esta propuesta busca desalentar el desarrollo de nuevas urbanizaciones cerradas, disminuyendo considerablemente los sectores de la ciudad donde se pueden habilitar este tipo de urbanizaciones, favoreciendo la reconversión a barrios abiertos de aquellos emprendimientos que actualmente están en fase de construcción.-

Que la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo emitió el Despacho N° 055/2013 por mayoría y el Despacho N° 056/2013 por minoría, los cuales fueron anunciados en la Sesión Ordinaria N° 015/2013 el día 05 de septiembre de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante.-

Que en la Sesión Ordinaria N° 016/2013 celebrada el día 12 de septiembre del corriente año, son puestos a consideración ambos despachos, siendo aprobado por mayoría el despacho N° 055/2013.-

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): El PLAN DE TRANSICIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN, establecido por la presente Ordenanza, en todas sus etapas, rige armónicamente y sujeta al Código Civil, en especial a sus Títulos V y VI desde el Artículo 2.506 al 2.660 inclusive; a las Leyes Nacionales N° 17.319, 23.696, 24.145, 25.675, 26.197, 26.741, al Decreto Nacional N° 287/93, y a las Leyes Provinciales N° 899, 1.875, 2.175, 2.183, 2.205, 2.453 y sus modificatorias. Los efectos que produzcan la modificación de la legislación mencionada o cualquier otra que genere una nueva reglamentación a lo establecido en los Artículos 14º) y 17º) de la Constitución Nacional será responsabilidad exclusiva de la jurisdicción que la establezca.-

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretario Legislativo

12815

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 2º): INCORPORASE a la "Zona Periurbana de Transición" - (Ptu) la Zona comprendida por los lotes cuyas nomenclaturas catastrales se detallan en el Anexo I que es parte de la presente Ordenanza, con los Indicadores Urbanísticos adaptados que a continuación se especifican:

Ancho mínimo de frente	10 mts.-
Superficie de lote	≥ 300 m ²
CVUP	1/250 m ²
Retiro frente mínimo	3 mts.-
FOS	0,40
FOT	0,60
Altura	9 m

Preservación del Oasis Irrigado:

a) El desarrollo dentro de cada parcela debe tener presente los elementos característicos del paisaje tradicional, protegiendo y preservando las barreras vegetales.- Para cualquier especie que deba ser extraída por razones del proyecto, que deberá reemplazar especies compatibles.-

b) Similar tratamiento debe tener la red de canales de riego y drenaje. De ser necesaria alguna modificación, tendrá que garantizarse el libre escurrimiento del agua, sin afectar las zonas que ahora sirven y serán autorizadas por el área competente.-

La superficie utilizada en cumplimentar los requisitos establecidos en los incisos a y b, se descontará de la superficie destinada a reserva fiscal y espacios verdes. En los loteos inferiores a 4 (cuatro) hectáreas, la obligación de reserva para espacios verdes y reserva fiscal será englobada en su porcentaje total como reserva para espacios verdes.-

La reserva destinada a espacio verde deberá entregarse con provisión de agua para riego a través de una perforación, con red de riego y forestación. Las especies así como la cantidad de árboles quedarán sujetas a las disposiciones que a tal fin emita la Dirección de Espacios Verdes.-

ARTÍCULO 3º): En la Zona detallada en el Anexo I, queda habilitada la subdivisión y el desarrollo de loteos abiertos con las condiciones determinadas en el Artículo 1º).-

ARTÍCULO 4º): Todo emprendimiento debe contar con las infraestructuras básicas de saneamiento (provisión de agua potable, y tratamiento de efluentes) con proyectos aprobados por el Órgano Competente, redes de electricidad y gas y alumbrado público todo ello con costa al emprendimiento.-

ARTÍCULO 5º): Restricciones particulares: En la zona delimitada en el Anexo I, no se permitirá el desarrollo de emprendimientos contaminantes de primer a último orden, Barrios Cerrados y Clubes de Campo, edificios de viviendas colectivas en altura entendiendo por tal el destinado a varias viviendas en forma superpuestas en forma vertical, y toda actividad que no tenga relación inmediata con las familias y sus viviendas.-

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretario Legislativo

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ARTÍCULO 6°): Se fijan como normas específicas de uso del suelo para la Zona delimitada en el artículo primero de la presente Ordenanza las siguientes:

- a) Uso permitido predominante: Residencial.
- b) Uso permitido y complementario: Esparcimiento y recreación, deportes a escala del sector sin instalaciones permanentes.- Comercio de apoyo a la actividad principal y gastronomía.

ARTÍCULO 7°): Quedan aprobadas las solicitudes tramitadas bajo los expedientes detallados en el Anexo II previa readecuación a las normas establecidas en los artículos precedentes, cuya presentación al Órgano Ejecutivo Municipal deberá realizarse en un plazo máximo de 90 (noventa) días.-

ARTÍCULO 8°): El Órgano Ejecutivo Municipal tendrá un plazo máximo de 90 días para la aprobación de la mensura provisoria de las solicitudes de loteos abiertos efectuados en virtud de la presente ordenanza.-

ARTÍCULO 9°): Exceptuase a la presente Ordenanza de la aplicación de lo previsto en el punto 2.1.2.3. del Bloque temático N° 1 Capítulo II de la Ordenanza N° 8201, modificada por la Ordenanza N° 8712, otras modificatorias y complementarias.-

ARTÍCULO 10°): COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS DOCE (12) DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE (Expedientes N° C-0106-05/06 - OE-6361-C-2008 - OE-2313-F-2012 - CD-032-C-2012 - CD-032-M-2012 - CD-004-I-2012 - CD-035-C-2012 - CD-006-R-2012 - CD-011-V-2012 - CD-019-A-2012 - CD-020-A-2012 - CD-005-I-2012 - CD-034-M-2012 - CD-035-M-2012 - CD-036-M-2012 - CD-006-F-2012 - CD-007-T-2012 - CD-008-T-2012 - CD-009-T-2012 - CD-010-T-2012 - CD-011-T-2012 - OE-3884-T-2012 - OE-3885-T-2012 - OE-3886-T-2012 - CD-043-C-2012 - OE-4159-M-2012 - OE-4160-B-2012 - OE-10508-D-2010 - CD-011-E-2012 - CD-002-T-2013 - OE-100-0117-C-2012 - OE-11324-T-2012 - OE-3824-G-2009 - 1000207-Z-2009 - OE-5545-S-2010 - CD-045-C-2013).-

ES COPIA
mv

FDO: CONTARDI
SPINA

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretario Legislativo



Ordenanza Municipal N°	12815	12013
Promulgada por Decreto N°	0856	12013
Expte. N°	C-0106-05/06 y Anexos	
Obs.:		

Publicación Boletín Oficial Municipal	
Edición N°	1943
Fecha	20/09/2013

12815

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ANEXO I

Nomenclatura Catastral

09-21-076-0594-0000
09-21-079-7582-0000
09-21-079-7821-0000
09-21-083-4581-0000
09-21-079-6578-0000
09-21-079-6270-0000
09-20-095-4728-0000
09-21-083-3979-0000
09-21-079-7582-0000
09-21-078-0313-0000
09-21-083-7923-0000
09-21-083-8009-0000
09-21-079-6563-0000
09-21-076-0385-0000
09-21-079-1784-0000
09-21-077-0306-0000
09-21-077-0601-0000
09-21-083-6759-0000
09-20-095-5645-0000
09-21-083-7470-0000
09-21-078-0330-0000
09-21-076-0336-0000
09-21-077-0228-0000
09-21-079-8258-0000
09-21-078-0327-0000
09-21-082-8594-0000
09-21-076-1335-0000
09-21-083-5721-0000
09-21-083-5726-0000
09-21-083-5733-0000
09-21-083-5126-0000
09-21-083-4733-0000
09-21-083-7524-0000
09-21-083-7024-0000
09-21-083-6526-0000
09-23-061-7941-0000
09-23-061-6933-0000
09-20-095-2856-0000
09-21-078-0328-0000

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretario Legislativo

12815

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

09-21-083-5728-0000
09-21-075-3092-0000
09-21-075-3296-0000
09-21-075-3293-0000
09-21-083-7205-0000
09-20-095-6113-0000
09-21-083-8607-0000
09-21-077-1116-0000
09-21-077-1021-0000
09-21-078-0082-0000
09-21-082-8596-0000
09-21-076-4510-0000
09-21-076-2959-0000
09-21-076-3269-0000
09-21-076-3551-0000
09-21-076-3861-0000
09-RR-017-4526-0000
09-21-076-4753-0000
09-21-076-4444-0000

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGUSTÍN SPINA
Secretario Legislativo



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ANEXO II

Número de Expediente

CD-011-E-2012
CD-010-T-2012
OE-4159-M-2012
CD-008-T-2012
OE-4160-B-2012
CD-009-T-2012
OE-3885-T-2012
OE-3886-T-2012
CD-043-C-2012
CD-011-T-2012
CD-007-T-2012
OE-3884-T-2012
CD-034-M-2012
CD-035-M-2012
CD-036-M-2012
CD-002-T-2013
C-0106-05-06 - OE-6361-C-2008
OE-2313-F-2012
CD-035-C-2012
CD-004-I-2012
CD-006-R-2012
CD-032-M-2012
CD-005-I-2012
CD-032-C-2012
CD-020-A-2012
CD-006-F-2012
CD-019-A-2012
CD-011-V-2012
OE-5545-S-2010
OE-100-0117-C-2012
OE-10508-D-2010
CD-045-C-2013
OE-11324-T-2012 // OE-3824-G-2009 //
OE-100207-Z-2009

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
Dr. MARCOS AGOSTIN SPINA
Secretario Legislativo