

- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 13425.-

**VISTO:**

El Expediente N° OE-1431-M-2016; y,

**CONSIDERANDO:**

Que existen asentamientos informales en la ciudad, ubicados en tierras de dominio municipal y provincial, con un alto grado de consolidación.-

Que el sector bajo análisis en la actualidad alberga 93 familias, y se encuentra ubicado en la zona oeste de la ciudad en un sector del barrio San Lorenzo Sur, limitando al Norte con la calle Naranja en Flor, al Oeste con la calle Rafael Fernández; al Este con la calle Coronel Jorge Rodhe y al Sur con la calle Sin Nombre, sobre un lote de propiedad del Instituto Provincial de la Vivienda, en Zona Rgm2 de acuerdo al Código de Planeamiento Urbano Ambiental.-

Que este asentamiento tiene un correcto acceso a equipamiento comunitario y proximidad a las vías jerarquizadas como son Avenida Coronel Rhode al este, y República de Italia al norte.-

Que desde la Unidad de Gestión de Regularización Dominial de Asentamientos Informales Consolidados, se ha desarrollado un análisis para formular el Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental para el sector, que se compadece con el propuesto por la Auditoría Ambiental presentada por el Municipio, y que el Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental para el sector, se propone como lineamiento básico para obtener una Prefiguración Urbana o Modelo Sustentable.-

Que en consecuencia, se ha formulado una propuesta urbana para el Loteo Social San Lorenzo Sur que se expresa en los gráficos N° 1 y N° 2 – Modelo Urbano del sector, y se avanzará sobre el inicio de la mensura correspondiente, en un todo de acuerdo a la definición gráfica que se estipula en el Croquis N° 2 – Anteproyecto de Mensura.-

Que algunos sectores del loteo, con un alto grado de consolidación, son viables de regularización, pero al no cumplir ab initio con los indicadores urbanos vigentes, se requerirá la resolución de los aspectos técnicos vinculados a la flexibilización de estos parámetros.-

Que el Concejo en Comisión emitió su Despacho N° 001/2016, dictaminando aprobar el proyecto de Ordenanza que se adjunta, el cual fue tratado Sobre Tablas y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 04/2016 celebrada por el Cuerpo el 17 de marzo 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. MANUEL FUERTES  
Secretario Legislativo

**- PROMULGADA TACITAMENTE -  
ART. 76 - CARTA ORGANICA  
MUNICIPAL**

*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Neuquén*

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

**ARTICULO 1º):** APRUEBASE el Plan de Ordenamiento Territorial del Loteo Social San Lorenzo Sur ubicado en la zona Oeste de la ciudad, limitando al Norte con la calle Naranjo en Flor, al Oeste con la calle Rafael Fernández, al Este con la calle Coronel Jorge Rodhe y al Sur con la calle Sin Nombre, identificado como Remanente Lote D, parte de las Chacras 161 y 162, Nomenclatura Catastral Nº 09-21-079-9556-0000, de propiedad del Instituto Provincial de la Vivienda, registrado bajo Expediente 5824-02953/12 por ante la Dirección de Catastro Provincial, que como Anexo I, forma parte de la presente Ordenanza.-

**ARTICULO 2º):** AUTORIZASE al Órgano Ejecutivo Municipal a dar visado preliminar y definitivo al Plano de Mensura del Loteo Social San Lorenzo Sur, exceptuándose del cumplimiento de los indicadores urbanísticos respecto de fraccionamiento de lotes, ancho de calles y veredas, previstos en la normativa vigente, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental para la Regularización Dominial del Sector.-

**ARTICULO 3º):** La Unidad de Gestión de Regularización Dominial de Asentamientos Informales y Consolidados (UGRA), podrá evaluar y corregir el proceso de regularización de cualquiera de sus etapas y aspectos, y adecuar el Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental y su expresión física, la prefiguración urbana, en función de los proyectos ejecutivos, de las diferentes infraestructuras, con la justificación técnica correspondiente.-

**ARTICULO 4º):** COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS DIECISIETE (17) DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS (Expediente Nº OE-1431-M-2016).-**

**ES COPIA  
mv**

**FDO.: SCHLERETH  
FUERTES**

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. MANUEL FUERTES  
Secretario Legislativo



Ordenanza Municipal Nº 13425 12009  
Promulgada Tácitamente Art. 76º  
CARTA ORGANICA MUNICIPAL  
Expte Nº OE-1431-M-16

Publicación Boletín Oficial Municipal  
Edición Nº 2243  
Fecha ....12...1...07...2019

## U.G.R.A.

### Unidad de Gestión de Regularización de Asentamientos Urbanos Informales Consolidados

Ordenanza 13010



Plan de Regularización  
LOTEО SOCIAL SAN LORENZO SUR  
Septiembre 2015

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

## Contenidos

### **1. Descripción del Medio**

1.1. Ubicación y Antecedentes

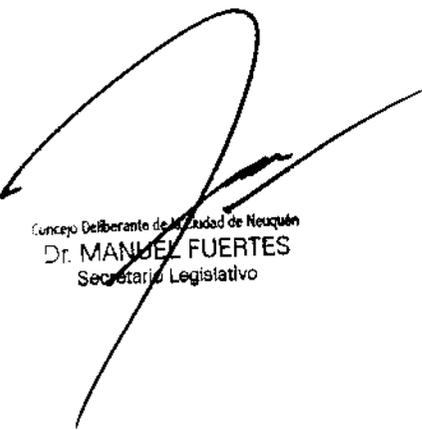
1.2. Caracterización

### **2. Análisis Técnico**

2.1. Evaluación de las problemáticas y medidas de mitigación. Informes técnicos particulares.

2.2. Formulación del Modelo Urbano.

2.3. Plan de Gestión.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. MANUEL FUERTES  
Secretario Legislativo

## 1. Descripción del Medio

### 1.1. Ubicación y Antecedentes

El sector bajo análisis está compuesto por cerca de 93 familias, casi todas oriundas de los alrededores. Las viviendas en general se encuentran en buen estado de mantenimiento y conservación, y son de materiales tradicionales, a excepción de algunas casillas precarias. Según el PUA, el asentamiento se encuentra ubicado en un área Rgm2

En cuanto a capacidad de acogida el sector urbanizado coincide con el identificado con una capacidad aceptable con limitaciones.

El sector tiene un correcto acceso a equipamiento comunitario y proximidad a las vías jerarquizadas como lo son la Av. Coronel Rhode al este, y República de Italia al norte. Asimismo se encuentra cercano a áreas servidas por el transporte público urbano.

Cuenta con factibilidad de conexión a todos los servicios, con excepción de redes de conducción de efluentes cloacales y vuelco de las aguas grises y negras a la planta de tratamiento de efluentes Tronados, atento a que se ha producido un aumento significativo de los caudales ingresados a la misma, encontrándose ésta al límite de su capacidad de tratamiento en los últimos años.

#### Problemáticas identificadas.

Inadecuadas condiciones de habitabilidad. Falta infraestructura de servicios.

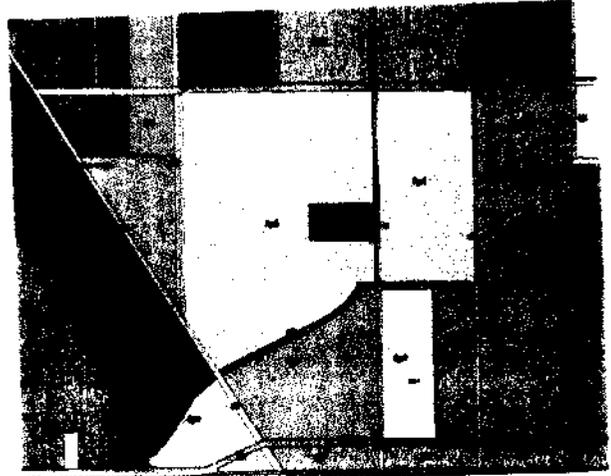
Tránsito vehicular defectuoso, ligado principalmente a los siguientes factores: calles angostas, principalmente la que corre junto al canal, anegamiento de las mismas los días de lluvia, instalaciones eléctricas irregulares a baja altura, lo que además complica la llegada de servicios como el de recolección de residuos, o el ingreso de ambulancias. Falta de identificación de las calles.

Riesgo de accidentes peatonal-vehicular. Presencia de transeúntes por el mismo espacio donde circulan vehículos. Falta de veredas.

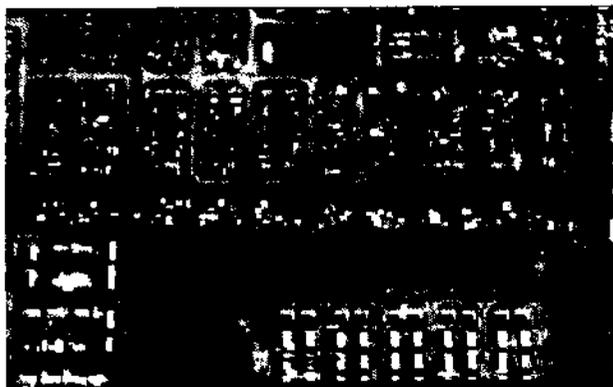
Contaminación del suelo. Vertido de aguas grises en calles internas y disposición final de aguas negras, sumado a la baja permeabilidad del suelo.

Ausencia de servicios públicos. Falta de servicios por no tener mensura en subdivisión aprobada.

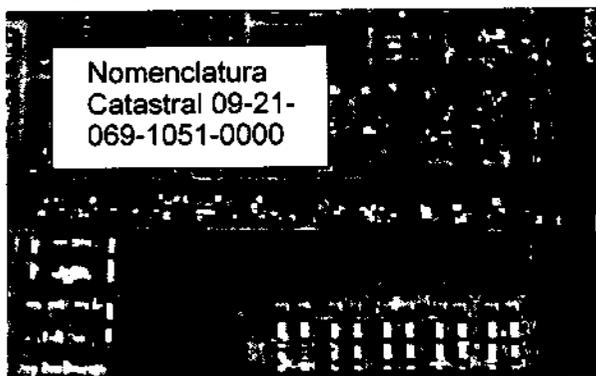
### Parámetros Urbanísticos



**Croquis de ubicación de parcelas/mensuras  
en el Loteo Social San Lorenzo Sur**



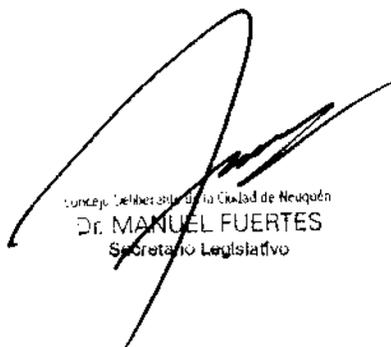
El loteo se constituyó en el año 2009,  
siendo propiedad del IPVU, y  
corresponde a la parcela y corresponde  
al remanente Lote B' S/3796-3140/05 y  
E2756-7723-03 Nomenclatura Catastral  
09-21-069-1051-0000



La población se caracteriza por la escasa participación en actividades deportivas y culturales, dado que en la cercanía no se cuenta con espacios adecuados para tales fines.

Por otro lado, presenta buenas relaciones sociales internas, (dado que muchos de ellos se frecuentan) siendo este, un punto importante para potenciar.

A continuación, se detalla el diagnóstico expuesto en el Relevamiento ambiental presentado oportunamente, en el cual se identificaron las distintas problemáticas y potencialidades.

  
Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. MANUEL FUERTES  
Secretario Legislativo

**Problemáticas que la afectan:**

- Contaminación del suelo.
- Reducidas competencias de empleabilidad
- Inadecuadas condiciones habitacionales
- Hacinamiento
- Deserción escolar secundaria
- Población en situación de pobreza e indigencia
- Incumplimiento normativo



**Potencialidades que la benefician:**

- Población joven
- Ausencia de trabajo infantil
- Mejoras en las viviendas
- Relaciones entre los vecinos
- Conexión a la trama lindera de contacto
- Factibilidad de servicios
- Tránsito de líneas urbanas
- Accesibilidad y conexión a la ciudad
- Decisión política de regularizar el sector



Finalizada la fase de diagnóstico e interpretación de problemas y potencialidades en el asentamiento, se inicia la etapa de planificación. Se encuentra orientada básicamente a “Resolver los problemas actuales, prevenir los futuros, aprovechar las oportunidades que brinda el medio y satisfacer las demandas de la población cumpliendo las directrices vigentes”

Por lo que se propusieron los siguientes puntos:

MANUEL FUENTES  
Secretario Legítimo

**Estado Dominial:**

Garantizar la titularidad de la propiedad

**Población:**

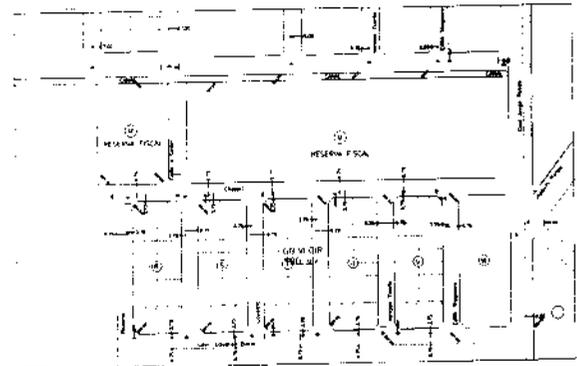
Diseñar estrategias para promover y mejorar capacidades laborales, partiendo de las características propias, aptitud y actitud de la población para incrementar las aptitudes laborales.

Establecer mecanismos que potencien la educación formal e informal.

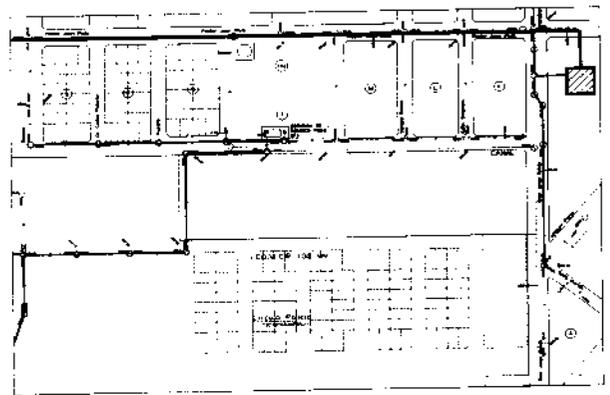
Establecer mecanismos de articulación entre la comunidad con redes institucionales formales y no formales que guarden relación con las problemáticas sociales detectadas.

**Vivienda:**

Dimensionar y atender las necesidades habitacionales de los hogares, integrando el ámbito físico y social de la vivienda y las condiciones de su entorno.



Área colindante servicio agua



Área colindante servicio cloaca

Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. MANUEL FUERTES  
Secretario Legislativo

**Medio construido**

Adecuar y funcionalizar las infraestructuras viarias.

Evitar inundaciones y anegamientos

Proveer servicios básicos: agua, electricidad, gas, saneamiento.

Garantizar la accesibilidad de los servicios públicos

**Medio físico-natural y los recursos naturales y culturales.**

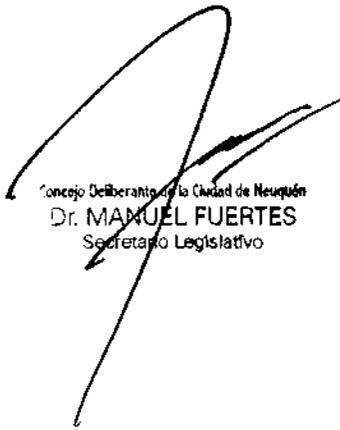
Conservar, mejorar, proteger y potenciar los elementos valiosos.

Respetar la capacidad de acogida.

Respetar la capacidad de asimilación del agua, suelo y aire

**Elementos físicos (Instalaciones, edificios, etc.)**

Mantener coherencia con el entorno.

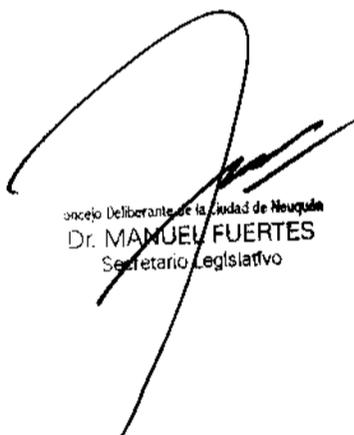


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. MANUEL FUERTES  
Secretario Legislativo

## 2. Análisis Técnico

Evaluación de las problemáticas y medidas de mitigación

Informes Técnicos Particulares



Consejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. MANUEL FUERTES  
Secretario Legislativo

## 2-1 Formulación del Modelo Urbano

En función del Modelo Urbano propuesto por el Relevamiento Ambiental, presentado por el I.P.V.U. y el análisis efectuado por el conjunto del Cuerpo Técnico de la Unidad de Gestión para la Regularización de Asentamientos en la Ciudad de Neuquén se ha pedido formular especialmente el Modelo Urbano Sustentable para el Sector Loteo Social San Lorenzo Sur según plano adjunto.

De las propuestas y recomendaciones surgen lineamientos que se detallan de esta manera:

- a) Se requiere factibilidad de servicios en todo el sector previsto de urbanización, principalmente la red cloacal. Se

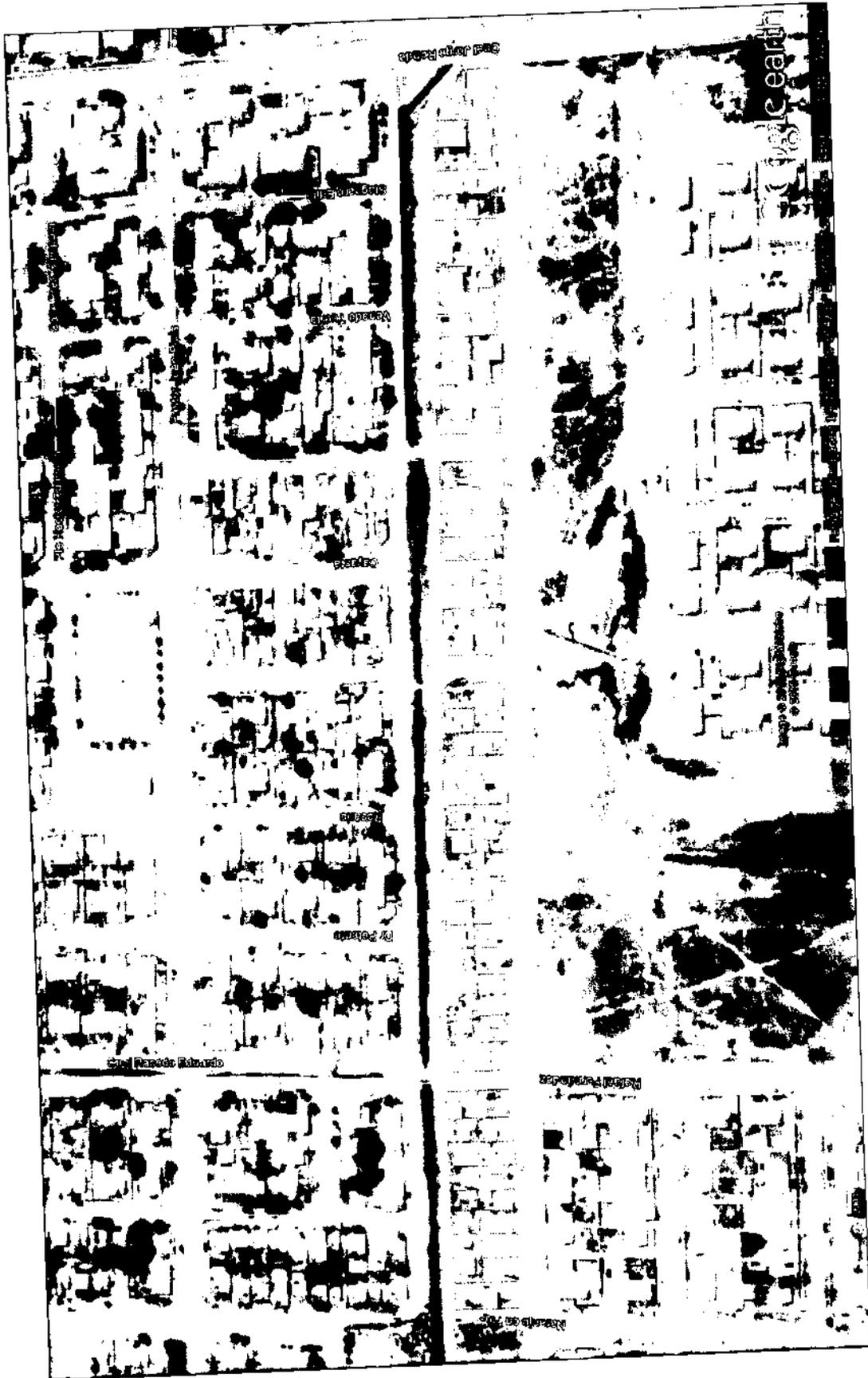
deberán presentar los Proyectos Ejecutivos de cada red: agua, luz, gas, pluviales, etc. Con su aprobación por parte de los entes prestatarios, a fines que sean evaluados y aprobados por las direcciones correspondientes municipales.

- b) Prever conexiones de pluviales con los conductos troncales, análisis que deberá hacerse a conciencia y con detenimiento.
- c) La complejidad de las obras a plantearse requiere un estudio de ingeniería pormenorizado. Deben realizarse proyecto de rasantes y desagüe en modo conjunto.
- d) La ejecución de la mensura a fin de obtener el parcelamiento definitivo.



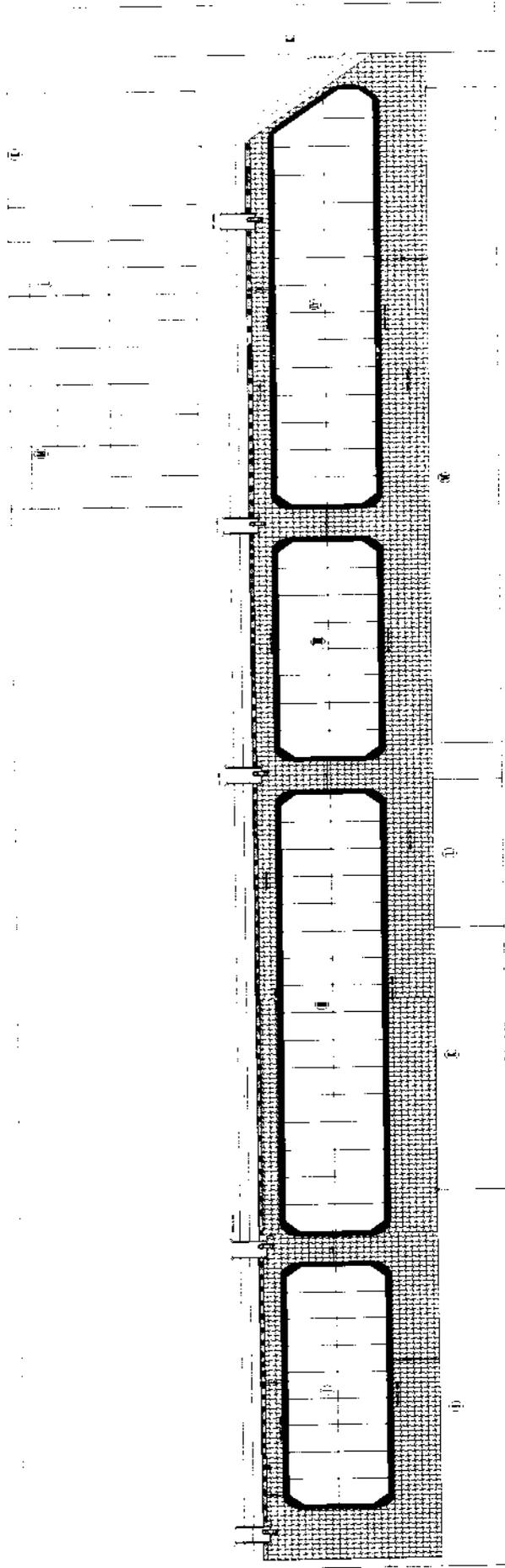
Consejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. MANUEL FUERTES  
Secretario Legislativo

Prefiguración Relevamiento Ambiental



A large, handwritten signature or scribble in black ink, located in the bottom left corner of the page. It consists of several overlapping loops and lines, making it difficult to decipher.

Modelo Urbano Definitivo



  
Municipio de la Ciudad de Nequepán  
DR. MANUEL FUERTES  
Secretario Legislativo

## 2.2 – PLAN DE ACCIÓN

A continuación, y en función de lo antes expuesto se enumeran las acciones necesarias para el desarrollo del proceso de regularización del sector informal LOTE SOCIAL SAN LORENZO SUR

### 1- Gestión para las factibilidades de servicios

Factibilidades de Servicios otorgadas por los entes prestadores, Agua, Cloaca, Gas, Electricidad para el proyecto.

Gestión a cargo del I.P.V.U.

Monitoreo: U.G.R.A.

### 2- Proyecto de Rasantes

Se realizará proyecto de rasantes que servirá para los proyectos de infraestructura, como objetivo en el Relevamiento Ambiental, se propone la conducción de los excedentes pluviales por cordón cuneta.

Gestión a cargo del I.P.V.U.

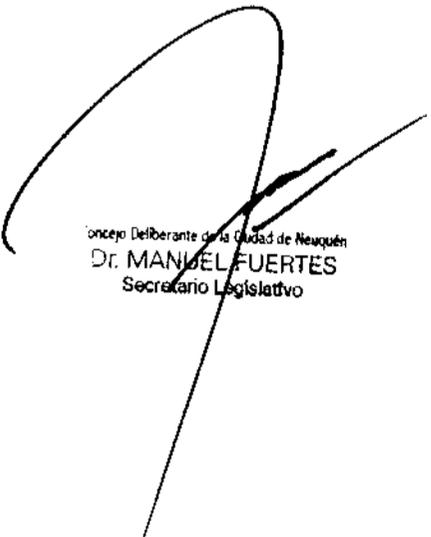
Monitoreo: U.G.R.A.

### 3- Gestión y realización de los proyectos específicos de infraestructura y aprobación de los mismos por los entes prestatarios.

Se regularizará la prestación de servicios básicos de la población del sector mediante la provisión de los servicios de : agua corriente, red cloacal, gas natural, energía eléctrica, desagües pluviales.

Gestión a cargo del I.P.V.U.

Monitoreo: U.G.R.A.



Consejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. MANUEL FUERTES  
Secretario Legislativo

#### **4-Plan de tratamiento de residuos**

Gestión de completamiento del sistema de recolección de residuos sólidos.

Implementación del programa “Hagamos Ambiente” a cargo de la Dirección de Desarrollo Ambiental, dependiente de la Subsecretaría de Servicios Ambientales, no así la gestión de completamiento del sistema de residuos sólidos, siendo esto competencia del IPVU y la Dirección Municipal de Limpieza Urbana, dependiente de la Subsecretaría de Servicios Urbanos y Espacios Verdes.

Monitoreo: IPVU – Dirección de Desarrollo Ambiental dependiente de la Subsecretaría de Servicios Ambientales – Dirección Municipal de Limpieza Urbana, dependiente de la Subsecretaría de Servicios Urbanos y Espacios Verdes.

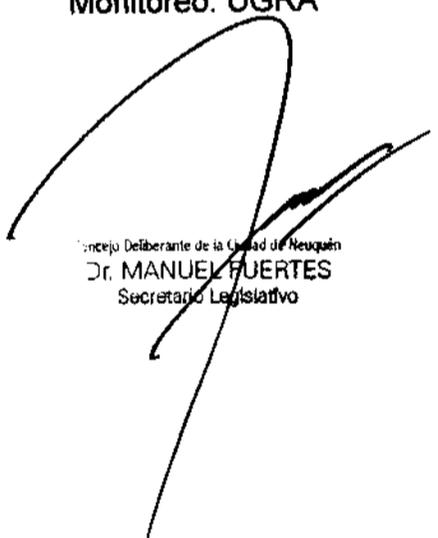
#### **5-Mensura**

Actualización de la Mensura según el Modelo Urbano Sustentable aprobado por la UGRA.

Formulación y tramitación del nuevo plano de Mensura del sector ante el Organo Ejecutivo Municipal.

Gestión a cargo del I.P.V.U.

Monitoreo: UGRA



Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén  
Dr. MANUEL FUERTES  
Secretario Legislativo